Yargıtay 3. HD E.2025/5585 K.2026/3363 (01.06.2026)

Karar metni, Yargıtay Başkanlığı Karar Arama sistemindeki yayımlanmış hâliyle aynen aktarılmıştır; taraf adları kaynakta anonimdir.

3. Hukuk Dairesi 2025/5585 E. , 2026/3363 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ: Adana Bölge Adliye Mahkemesi 17. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/1285 E., 2025/1385 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ: ... 3. Tüketici Mahkemesi

SAYISI : 2022/560 E., 2023/111 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davalı vekili tarafından duruşma talepli olarak temyiz edilmekle; duruşma talebi miktar itibariyle reddedilmekle kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; davalı ile müvekkili arasında 17.12.2020 tarihli ve 18.12.2020 tarihli konut finansman sözleşmesi akdedildiğini, çalışma bedeli de dahil iki sözleşmede davalıya ödenen toplam miktarın 117.113,05 TL olduğunu, müvekkilinin üzerine düşen yükümlülüklerini eksiksiz bir şekilde yerine getirmesine rağmen belirtilen teslim tarihinde Birevim tasarruf şirketi üzerine düşen yükümlülüğü yerine getirilmeyip davacıya teslimat yapmadığını, ... 4. Noterliğinin 16.05.2022 tarihli ve 9524 yevmiye numaralı ihtarnamesi ile davalıya üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmesinin ihtar edildiğini, ihtarnameye davalı tarafından herhangi bir geri dönüş yapılmadığını, sözleşmeden dönme/cayma/fesih hakkı kapsamında davacı tarafından davalıya ödenen tüm taksitlerin, çalışma bedellerinin kesintisiz bir şekilde faizi ile iade edilmesi gerektiğini belirterek 17.12.2020 tarihli ... numaralı sözleşme ve 18.12.2020 tarihli ve ... numaralı sözleşmeye istinaden yapılan tüm ödemeler, taksitler ve çalışma bedelleri için şimdilik 117.113,05 TL'nin fazlaya ilişki dava ve talep haklarımız saklı kalmak kaydı ile ve sonrasında artırılmak üzere ödeme tarihinden itibaren işleyecek sözleşmede belirlenen faizi ile birlikte davalıdan tahsilini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; alacağın muaccel hale gelmediğini, 16.05.2022 tarihli ihtarnamede açık ve kesin bir fesih iradesi olmadığını, sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi aksi halde sözleşmeden dönüleceği, ödemiş olduğu bedellerin faiziyle tarafınızdan tahsil edileceği ihtar edildiğini, sözleşmeyi fesih iradesi net ve kesin olmadığı için ayrılma iade işlemleri başlatılamadığını, davacının finansmanın teslim edilebilmesi için ödeme planına riayet ederek taksit tutarlarının eksiksiz ve tam olarak vadesinde ödemeyi, alınacak finansmana karşılık rizikoyu karşılayabilecek kabul edilebilir nitelikte bir taşınır ve/veya taşınmazı teminat olarak sunmayı ve tahsisat için gerekli olan tüm istem ve evrakları ise teslim döneminden en az otuz gün önce tamamlamayı aksi takdirde tasarruf finansman tesliminin tehir edileceğini peşinen kabul ve taahhüt ettiğini, davacının fesih iradesinin açık ve net olarak arabuluculuk son tutanağı ile ortaya konulduğunu, bu nedenle ayrılma sürecinin 15.11.2022 tarihi itibari ile başlatıldığını, taraflar arasındaki sözleşme hükümleri gereğince 80 gün iade süresi olduğu ve alacağın dava tarihi itibari ile muaccel olmadığını, yine organizasyon ücretinin ise talep edilemeyeceğinin sözleşmede yazılı olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; organizasyon ücretinin iade edilmeyeceği, her ne kadar davacı tarafından her iki sözleşme nedeni ile yapılan taksit ödemelerinin iadesi istenmiş ise de taraflar arasındaki sözleşmelerin iptal ve devir başlıklı 8. maddesinde bu konudaki yazılı talebin davalı şirkete iletilmesinden itibaren davalı şirketin 80 günlük bir iade süresi bulunduğu, davacı tarafından davalıya gönderilen 16.05.2022 tarihli ihtarnamede sözleşmeden cayma iradesinin kesin ve net olarak ifade edilmemesi nedeni ile bu ihtarnamenin sözleşmede öngörülen bir iptal talebi olarak kabul edilemeyeceği, davacının kesin ve net ilk iptal iradesinin tarafların anlaşamadıklarına yönelik 15.11.2022 tarihli arabuluculuk son tutanağı ile davalıya iletildiği, sözleşmede öngörülen 80 günlük ödeme sürenin dava tarihi itibari ile dolmadığı, davacının çalışma bedeli haricindeki ödemelerine yönelik davasına konu alacağın dava tarih itibari ile muaccel olmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davacı vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; dava konusu sözleşmelerin 7292 sayılı Kanunla 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununa eklenen 39/A maddesinin ve giderek Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğin 17/8. maddesinin yürürlük tarihinden önce imzalandığı, kanunların geriye yürümeyeceği, çalışma bedeli dahil olmak üzere yapılan ödemelerin davacıya iadesi gerektiği gerekçesiyle, davacı vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, davanın kabulü ile 117.113,05 TL'nin dava tarihi olan 30.12.2022 tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; davacının sözleşmeyi yasanın yürürlüğe girmesinden sonra feshettiğini, emsal içtihatların hatalı yorumlandığını, organizasyon ücretinin haksız şart olmadığını, sözleşmenin haklı nedenlerle feshedilmediğini, organizasyon ücreti hariç ödemelerin muaccel hale gelmediğini ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, davalı ile akdedilen Sıra Tespitli Konut Sözleşmesinin ifa edilmemesi nedeniyle feshi, ödenen bedelin iadesi ve uğranılan zararın tazmini istemine ilişkindir.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 5/1. maddesine göre, haksız şart; tüketiciyle müzakere edilmeden sözleşmeye dâhil edilen ve tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde dürüstlük kuralına aykırı düşecek biçimde tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan sözleşme şartlarıdır.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu'nun 07.03.2021 tarihinde yürürlüğe giren 7292 sayılı Kanunla değişik 39/A maddesinde;

"(1) Tasarruf finansman sözleşmesi, belirli bir tasarruf tutarı ve dönemine bağlı olarak önceden belirlenmiş koşulların gerçekleşmesi şartıyla konut, çatılı iş yeri veya taşıt edinimi için müşteriye finansman kullanma hakkı veren, şirkete ise müşteriye ait birikmiş tasarruf tutarını yönetme, geri ödeme ve finansman kullandırma yükümlülüğü ile organizasyon ücreti alma hakkı veren, faizsiz finansman esaslarına göre düzenlenen sözleşmedir.

(2) Tasarruf finansman sözleşmesi, yazılı veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasın Kurulun yazılı şeklin yerine geçebileceğini belirlediği ve bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğinin doğrulanmasına imkân verecek yöntemler yoluyla kurulacak şekilde düzenlenir.

(3) Müşteri, sözleşme imzalanmasını takip eden on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin tasarruf finansman sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Müşterinin söz konusu cayma hakkını kullanması hâlinde şirket, organizasyon ücreti dâhil, müşteriden aldığı tutarın tamamını cayma kararının bildirilmesinden itibaren on dört gün içinde iade etmekle yükümlüdür.

(4) Müşteri, tasarruf finansman sözleşmesinin tasarruf dönemi bitimine kadar sözleşmede fesih hakkına sahiptir. Şirket, müşterinin sözleşmede fesih hakkını kullanması hâlinde organizasyon ücreti bedeli dışında kalan toplam birikim tutarını, Kurulca belirlenecek süre içerisinde müşteriye iade etmekle yükümlüdür. Müşterinin talebi ile tahsisat ileriki bir tarihe ertelenebilir, erteleme hâlinde müşterinin sözleşmedeki hak ve yükümlülükleri saklı kalır. Tasarruf finansman sözleşmeleri, müşterinin sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumu haricinde, şirket tarafından tek taraflı olarak feshedilemez.

(5) Tasarruf finansman sözleşmelerinde asgari olarak tutarlara, vadeye, organizasyon ücretine, gelir, maliyet ve masraflara, konut, çatılı iş yeri veya taşıt edinimine yönelik tasarruf etme ve finansman kullandırma dönem ve koşullarına, iade süre ve şartlarına, temerrüde, cayma hakkının kullanımına, sözleşmenin sona ermesine, feshine, mirasçılara intikaline, üçüncü taraflara devrine, tarafların hak ve yükümlülüklerine ilişkin hükümler yer alır. Şirketler tasarruf finansman sözleşmeleri kapsamında taahhüt ettikleri yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Sözleşme kapsamında müşterinin bilgilendirilmesine ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir." düzenlemesine yer verilmiştir.

Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğinin 17/8. maddesinde "Müşterinin, Kanunun 39/A maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan sözleşmeden cayma hakkını kullanması durumunda organizasyon ücreti de dâhil hiçbir kesinti yapılmaksızın yaptığı tüm ödemeler cayma kararının şirkete bildirilmesinden itibaren on dört gün içinde müşteriye iade edilir. (Değişik cümle:RG-29/12/2023-32414) Müşterinin sözleşmede fesih hakkını kullanması durumunda tasarrufunun iadesi, iade talep tarihinden itibaren azami altı ay içerisinde müşterinin veya yasal temsilcisinin göstereceği kendi veya yasal temsilcisinin adına açılmış banka hesabına defaten yapılır." şeklindedir.

Dairemizin yerleşmiş içtihatlarında "07.03.2021 tarihli ve 31416 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7292 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un; 1. maddesi ile 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu'nun 3. maddesinin birinci fıkrasına eklenen (j) bendi;" j) Organizasyon ücreti: Müşterilerin tasarruf finansman sözleşmesi kapsamında tasarruf finansman faaliyeti ve tasarruf fon havuzunun yönetimi karşılığında ödeyecekleri tutarı,";7. maddesi ile aynı Kanun'a eklenen 39/A maddesinin birinci fıkrası; "Tasarruf finansman sözleşmesi, belirli bir tasarruf tutarı ve dönemine bağlı olarak önceden belirlenmiş koşulların gerçekleşmesi şartıyla konut, çatılı iş yeri veya taşıt edinimi için müşteriye finansman kullanma hakkı veren, şirkete ise müşteriye ait birikmiş tasarruf tutarını yönetme, geri ödeme ve finansman kullandırma yükümlülüğü ile organizasyon ücreti alma hakkı veren, faizsiz finansman esaslarına göre düzenlenen sözleşmedir." hükmünü içermektedir.

Açıklanan bu kanun hükümleri yürürlüğe girmeden önce, tüketici ile şirket arasında akdedilen tasarruf finansman sözleşmesinin feshedilmiş olması (veya feshi için mahkemeye başvurulmuş olması) koşuluyla, tüketici tarafından açılan (alacak veya itirazın iptali istemli) davalarda, tüketici tarafından şirkete ödenmiş olan organizasyon ücretinin iade edilmesi gerektiğine" karar verilmiştir (Emsal; Dairemizin 2020/3408 E. 2021/6024 K. sayılı onama kararı).

Dosyanın incelenmesinde, dava konusu sözleşmelerin 7292 sayılı Kanunla 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununa eklenen 39/A maddesinin ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğin 17/8. maddesinin yürürlük tarihinden önce imzalandığı, kanunların geriye yürümeyeceği gerekçesiyle davanın kabulüne karar verildiği, taraflar arasında imzalanan sözleşmenin Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra feshedildiği, emsal Dairemiz içtihatlarına göre organizasyon ücretinin iade edilemeyeceği ve yine 8.1. maddesinde müşterinin fesih hakkını kullanması hâlinde organizasyon ücreti bedeli dışında kalan toplam birikim tutarının yazılı fesih talebinin ulaştığı tarihten itibaren 80 gün içerisinde iade edileceğinin düzenlendiği, söz konusu sözleşme hükmünün yukarıda yer alan yasal düzenlemeler ışığında haksız şart olarak kabul edilemeyeceği, sözleşmenin feshedilmesine ilişkin iradesinin net olarak arabuluculuk başvurusu ile bildirildiği anlaşılmıştır (Emsal: Dairemizin 07.04.2025 tarihli ve 2024/2697 E., 2025/1925 K. sayılı onama ilamı, 09.02.2026 tarihli ve 2025/3435 E., 2026/490 K. Sayılı onama ilamı, 30.03.2026 tarihli ve 2025/4564 E., 2026/1722 K. Sayılı ilamı, 02.03.2026 tarihli ve 2025/4004 E., 2026/1098 K. sayılı ilamı, 09.02.2026 tarihli ve 2025/3296 E., 2026/489 K. Sayılı onama ilamı).

O halde, Bölge Adliye Mahkemesince; taraflar arasındaki sözleşmelerin arabuluculuk başvurusu ile feshedildiği, fesih tarihinde yürürlükte bulunan 6361 sayılı Kanunun 39/A maddesinin 4. fıkrası hükmüne göre organizasyon ücretinin iadesine karar verilemeyeceği ve arabuluculuk başvuru tarihinde fesih hakkı kullanıldığı kabul edilen sözleşmede dava tarihi itibarıyla talep edilebilir ve vadesi gelmiş tasarruf bedeli alacağının bulunmadığı, muaccel hale gelmemiş alacak için dava açılmasında hukuki yararın olmadığı dikkate alınarak karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesinin usul ve yasaya aykırı olup kararın bozulmasına karar verilmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının davalı yararına BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

Dosyanın Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

01.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.