

YARGITAY KARARI

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinden:TÜRK MİLLETİ ADINA
YARGITAY İLÂMI

Esas No : 2025/5961
Karar No : 2026/9

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : İstanbul 9. Tüketici Mahkemesi
TARİHİ : 18.04.2025
SAYISI : 2024/270 E., 2025/126 K.
DAVACI : Birevim Tasarruf Finansman A.Ş. vekili Avukat Ramazan Tekeş
DAVALI : Seyithan Arı
DAVA TARİHİ : 19.07.2024

İlk Derece Mahkemesince kesin olarak verilen kararın kanun yararına temyizen incelenmesi Adalet Bakanlığı tarafından istenilmiş olmakla; Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; davalı müşteri ile müvekkili arasında 23.11.2018 tarihli Sıra tespitli konut sözleşmesi imzalandığını, davalının 13.392,00 TL organizasyon ücreti ödediğini, bugüne dek ödediği toplam tasarruf birikimi tutarının 44.586,00 TL olduğunu ve toplam 57.978,00 TL ödeme yapıldığını, davalının sözleşmenin feshi ve ödediğini iddia ettiği 59.760,00 TL'nin iadesi için Tüketici Hakem Heyetine başvurduğunu, davalının sözleşmenin feshi için kendilerine bildirimde bulunmadığını, organizasyon ücretinin yasal olduğunu, ancak buna rağmen Tüketici Hakem Heyetince davalının talebinin kabulüne ve 59.760,00 TL'nin iadesine karar verildiğini belirterek haksız ve hukuki mesnetten yoksun Gaziosmanpaşa İlçe Tüketici Hakem Heyetinin 28.06.2024 tarihli ve 057320240002036 sayılı kararının iptalini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı süresinden sonra verdiği cevap dilekçesiyle; mobil hesap üzerinden inceleme yaparken hesap hatasının yapılmış olabileceğini, talebinin hukuka ve usule uygun olduğunu savunarak davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile 13.392,00 TL organizasyon bedelinin 6361 sayılı Kanunda yapılan değişikliklerle organizasyon ücret alınmasının yasal dayanağının bulunduğu dikkate alındığında davalının sözleşmenin feshinden dolayı aldığı hizmetten dolayı organizasyon bedelinden sorumluluğunun bulunduğu, bu nedenle davacı tarafından bu tutarın davalıdan talep edilebileceği, davalıya organizasyon bedeli olarak yansıtılan 13.392,00 TL'nin iadesine ilişkin yasal şartların oluşmadığı, Gaziosmanpaşa İlçe Tüketici Hakem Heyeti tarafından verilen kararın ödenen 44.586,00 TL'den 13.392,00 TL organizasyon bedelinin düşümü ile 31.194,00 TL yönünden kabul edilmesi gerektiği gerektiği gerekçesiyle; davanın kısmen kabul kısmen reddine, Gaziosmanpaşa İlçe Tüketici Hakem Heyetinin 28.06.2024 tarihli ve 057320240002036 sayılı kararının 28.566,00 TL yönünden iptali ile 34.194,00 TL yönünden devamına, fazlaya ilişkin talebinin reddine karar verilmiştir.

IV. KANUN YARARINA TEMYİZ

A. Kanun Yararına Temyiz Sebepleri

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına yönelik Adalet Bakanlığınca; Mahkemeye, sözleşmenin Hakem Heyetine başvuru tarihi olan 05.02.2024 tarihinde feshedildiği kabul edildiğine göre, bu tarihte yürürlükte bulunan 6361 sayılı Kanunun 39/A maddesinin dördüncü fıkrası hükmüne göre organizasyon ücretinin iadesine karar verilemeyeceği yerinde olarak tespit edilmesine ve davacı şirketçe, davalının ödediği toplam bedelden organizasyon ücretinin mahsup edilmesi sonucunda bulunan 44.586,00 TL'nin dava devam ederken davalıya iade edilmesine rağmen davacı şirketin organizasyon ücretini mahsup ederek ödediği bedelden organizasyon ücreti mükerrer şekilde mahsup edilerek hüküm kurulması; hüküm kurulurken, dava devam ederken yapılan ödeme yönünden davanın konusuz kaldığına dikkat edilmemesi; sonuç olarak 44.586,00 TL yönünden konusuz kalan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmesi ve organizasyon ücreti ve hakem heyeti raporunda yapılan işlem hatasından kaynaklanan toplam 15.174,00 TL yönünden hakem heyeti kararının iptali ile bu duruma göre yargılama gideri ve vekâlet ücretine hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmiş olmasının usul ve yasaya aykırı olduğu ileri sürülerek, kanun yararına temyiz isteminde bulunulmuştur.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyşmazlık, davacı şirket tarafından aleyhine verilen Tüketici Hakem Heyeti kararının iptali davasında organizasyon ücret bedelinin iade edilip edilmeyeceği ve dava sırasında yapılan ödeme nedeniyle davanın konusuz kalmasına karar verilip verilmeyeceği noktasında toplanmaktadır.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu'nun 07.03.2021 tarihinde yürürlüğe giren 7292 sayılı Kanunla değişik 39/A maddesinin dördüncü fıkrasına göre şirket, müşterinin sözleşmede fesih hakkını kullanması hâlinde organizasyon ücreti bedeli dışında kalan toplam birikim tutarını, Kurulca belirlenecek süre içerisinde müşteriye iade etmekle yükümlüdür.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 08.11.2024 tarihli ve 2023/3943 E., 2024/3632 K. sayılı Bölge Adliye Mahkemeleri kararları arasındaki uyşmazlığın giderilmesine dair ilâmında "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 Kanuna 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.

Dava dosyasının incelenmesinde; davalı tüketicinin sözleşmenin feshi için Tüketici Hakem Heyetine başvuru tarihinden ve 04.03.2021 tarihli yasa değişikliğinden önce başvurmadığı, davalı tüketicinin sözleşmenin feshini 05.02.2024 tarihinde Tüketici Hakem Heyetine başvuru ile birlikte talep ettiği, organizasyon bedelinin iade edilmesinin yasal koşullarının oluşmadığı, buna rağmen Tüketici Hakem Heyetinin yasal koşulları oluşmayan organizasyon bedelinin iadesine karar vermesinin yerinde olmadığı, davalı tüketici tarafından organizasyon bedeli hariç davalı tarafa 44.586,00 TL ödeme yapıldığı, dava açıldıktan sonra 12.11.2024 tarihinde davacı şirket tarafından davalı tüketiciye ödenen 44.586,00 TL'nin iade edildiği anlaşılmaktadır.

O halde Mahkemece, sözleşmenin hakem heyetine başvuru tarihi olan 05.02.2024 tarihinde feshedildiği kabul edildiğine göre, bu tarihte yürürlükte bulunan 6361 sayılı Kanunun 39/A maddesinin dördüncü fıkrası hükmüne göre organizasyon ücretinin iadesine karar verilemeyeceği yerinde olarak tespit edilmesine ve davacı şirketçe, davalının ödediği toplam bedelden organizasyon ücretinin mahsup edilmesi sonucunda bulunan 44.586,00 TL'nin dava devam ederken davalıya iade edilmesine rağmen davacı şirketin organizasyon ücretini mahsup ederek ödediği bedelden organizasyon ücreti mükerrer şekilde mahsup edilerek hüküm kurulması; hüküm kurulurken, dava devam ederken yapılan ödeme yönünden davanın konusuz kaldığına dikkat edilmemesi; sonuç olarak 44.586,00 TL yönünden konusuz kalan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmesi ve organizasyon ücreti ve hakem heyeti raporunda yapılan işlem hatasından kaynaklanan toplam 15.174,00 TL yönünden Hakem Heyeti kararının iptali ile bu duruma göre yargılama gideri ve vekâlet ücretine hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bu yöne ilişkin kanun yararına temyiz isteminin kabulü gerekmektedir.

V. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Adalet Bakanlığının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 363/1 hükmüne dayalı kanun yararına temyiz isteminin kabulü ile kararın sonuca etkili olmamak üzere HMK'nın 362/2 hükmü gereği **KANUN YARARINA BOZULMASINA,**

Dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına gönderilmesine,

12.01.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.