

T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
HUKUK ANABİLİM DALI  
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

**BAĞLI KREDİ İLE ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI**

Yüksek Lisans Tezi

MÜGE DALKILIÇ DEMİR

İstanbul, 2019

T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
HUKUK ANABİLİM DALI  
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

**BAĞLI KREDİ İLE ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI**

Yüksek Lisans Tezi

MÜGE DALKILIÇ DEMİR

Danışman: DOÇ.DR. FULYA ERLÜLE

İstanbul, 2019



T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

TEZ ONAY BELGESİ

ÖZEL HUKUK Anabilim Dalı ÖZEL HUKUK Bilim Dalı TEZLİ YÜKSEK LİSANS öğrencisi Müge Dalkılıç Demir'nin BAĞLI KREDİ İLE ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun 30.05.2019 tarih ve 2019-16/20 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oy birliği / oy çokluğu ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi 03 / 09 / 2019

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| 1. Tez Danışmanı | Doç. Dr. FULYA ERLÜLE          |
| 2. Jüri Üyesi    | Doç. Dr. SEZER ÇABRI           |
| 3. Jüri Üyesi    | Dr. Öğr. Üyesi KAZIM ALİ SONAT |

*[Handwritten signatures of the committee members]*

## GENEL BİLGİLER

**Ad Soyad** : Müge Dalkılıç Demir  
**Anabilim Dalı** : Özel Hukuk Anabilim Dalı  
**Tez Danışmanı** : Doç. Dr. Fulya Erlüle  
**Tez Türü ve Tarihi** :Yüksek Lisans - 2019

## ÖZET

Uygulamada maketten satış veya sat-yap olarak nitelendirilen “*ön ödemeli konut satış sözleşmesi*”, sözleşmenin akdedildiği sırada ortada bir konut bulunmuyorken tüketicilerin satış bedelini ödemeye başlaması ve satıcı karşısında güçsüz konumda olan tüketicilerin korunması gerekliliği nedeniyle kanun koyucu tarafından 28.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da düzenlenmiş ve hukuk sistemimize yeni bir sözleşme türü olarak dâhil olmuştur.

6502 sayılı Tüketici Korunması Hakkında Kanun’un 40 ila 46. maddeleri arasında, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tanımı, şekil şartı, satıcının sağlaması zorunlu teminatlar, konutun teslimi, tüketicinin sözleşmeden cayma hakkı, dönme hakkı ayrıntılı olarak düzenlenerek, cayma ve dönme haklarının kullanılmasının ön ödemeli konut satış sözleşmesinin bağlı kredi ile finanse edilmesi halinde sonuçları özel olarak hüküm altına alınmıştır.

Üç bölümden oluşan bu çalışmamızın birinci bölümünde ön ödemeli konut satış sözleşmesine ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir. İkinci bölümde ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde satıcının yükümlülükleri ile ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin bağlı kredi ile finanse edilmesi halinde konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu anlatıldıktan sonra, üçüncü bölümde ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin tüketici tarafından tek taraflı olarak sona erdirilmesi ile ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ve bağlı kredi sözleşmesi bakımından sonuçları incelenerek çalışmamız tamamlanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Tüketici, tüketici hukuku, ön ödemeli konut sözleşmesi, bağlı kredi

## GENERAL INFORMATION

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Name and Surname</b>     | : Müge Dalkılıç Demir   |
| <b>Field</b>                | : Private Law           |
| <b>Supervisor</b>           | : Doç.Dr.Fulya ERLÜLE   |
| <b>Thesis Type and Date</b> | : Master of Laws - 2019 |

## SUMMARY

In practice, “the pre-paid housing sales contract”, which is described as selling from a model or sell-build, entered into force by the legislator on 28.05.2014 due to the fact that consumers started to pay the sales price while there was no housing at the time of the conclusion of the contract and the need to protect the weak consumers against the seller. The Law on Consumer Protection has been included in our legal system as a new type of contract.

Article 40 to 46 of the Consumer Protection Law numbered 6502 includes the definition of the pre-paid housing sales contract, the condition of the form, the guarantees required by the seller, the delivery of the housing, the right of withdrawal from the contract of the consumer, the right of withdrawal from the contract and the right of withdrawal and return if the housing sales contract is financed by the tied loan, the results are specifically covered.

In the first part of this study, which consists of three parts, the regulations regarding the pre-paid housing sales contract are included. In the second part, the obligations of the seller in the prepaid housing sale contract and the responsibility of the housing finance institution in case the prepaid housing sale contract is financed by the tied loan is explained, in the third chapter the unilateral termination of the prepaid housing sale contract by the consumer and the prepaid housing sale contract the results of the loan agreement were examined and our study was completed.

Keywords: Consumer, consumer law, prepaid housing contract, tied loan

## İÇİNDEKİLER

Sayfa No.

|                  |     |
|------------------|-----|
| KISALTMALAR..... | vii |
| GİRİŞ.....       | 2   |

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİ

|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. TÜKETİCİ MEVZUATINDA ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞINA İLİŞKİN DÜZENLEMELER .....                                 | 4  |
| A. Genel Olarak .....                                                                                        | 4  |
| B. 4077 Sayılı Mülga Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Kampanyalı Konut Satışları.....              | 5  |
| C. Ön Ödemeli Konut Satış Sözlşmesinin Kampanyalı Konut Satışlarından Farkları.....                          | 6  |
| D. 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Geçiş Hükümleri ve Zaman İtibariyle Uygulanması ..... | 9  |
| II. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN TANIMI .....                                                       | 10 |
| III. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN KONUSU.....                                                       | 12 |
| IV. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞININ TARAFLARI.....                                                                | 14 |
| A. Tüketici .....                                                                                            | 14 |
| B. Ön Ödemeli Konut Satış Sözlşmesine Taraf Olan Satıcı.....                                                 | 17 |
| V. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN BENZER SÖZLEŞMELER İLE AYIRT EDİLMESİ .....                         | 18 |
| A. Genel Olarak .....                                                                                        | 18 |
| B. Taşınmaz Satış Sözlşmesinden Farkları.....                                                                | 19 |
| C. Taksitle Satış Sözlşmesinden Farkları.....                                                                | 20 |
| D. Ön Ödemeli Taksitle Satış Sözlşmesinden Farkları.....                                                     | 22 |
| VI. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNDE ŞEKİL .....                                                        | 23 |
| A. Genel Olarak .....                                                                                        | 23 |
| B. Sözlşmenin Taşınmaz Satış Sözlşmesinde Yapılması .....                                                    | 24 |

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| C. Sözleşmenin Noterde Satış Vaadi Şeklinde Yapılması.....                      | 27 |
| VII. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN İÇERİĞİ.....                         | 31 |
| A. Sözleşmenin Zorunlu İçeriği.....                                             | 31 |
| B. Zorunlu Bir İçeriğin Bulunmamasının Sonuçları.....                           | 32 |
| VIII. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNDE ŞEKLE<br>AYKIRILIĞIN SONUÇLARI..... | 33 |

## İKİNCİ BÖLÜM

### ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNDE SATICININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN BAĞLI KREDİ İLE FİNANSE EDİLMESİ HALİNDE KONUT FİNANSMANI KURULUŞUNUN SORUMLULUĞU

|                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. SATICININ YAPI RUHSATI ALMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ .....                                                                                       | 38 |
| II. SATICININ TÜKETİCİYİ SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİLENDİRME<br>YÜKÜMLÜLÜĞÜ .....                                                            | 41 |
| III. SATICININ TEMİNAT SAĞLAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ .....                                                                                       | 46 |
| A. Genel Olarak .....                                                                                                                  | 46 |
| B. Teminat Türleri .....                                                                                                               | 48 |
| 1. Bina Tamamlama Sigortası .....                                                                                                      | 48 |
| 2. Banka Teminat Mektubu .....                                                                                                         | 51 |
| 3. Hakediş Sistemi .....                                                                                                               | 54 |
| 4. Bağlı Kredi İle Teminat .....                                                                                                       | 56 |
| IV. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN BAĞLI KREDİ İLE<br>FİNANSE EDİLMESİ HALİNDE KONUT FİNANSMANI<br>KURULUŞUNUN SORUMLULUĞU..... | 57 |
| A. BAĞLI KREDİ SÖZLEŞMELERİ .....                                                                                                      | 57 |
| 1. Bağlı Kredi Sözleşmesinin Tanımı .....                                                                                              | 58 |
| a. Genel Olarak .....                                                                                                                  | 58 |
| b. Tanımı .....                                                                                                                        | 59 |
| 2. Bağlı Kredi Sözleşmesinin Unsurları .....                                                                                           | 61 |
| a. Bir Malın/Hizmetin Finansmanı Unsuru .....                                                                                          | 61 |
| b. Ekonomik Bir Birliğin Varlığı Gereği .....                                                                                          | 61 |
| c. Satıcı/Sağlayıcı ile Kredi Veren Arasında Sözleşme<br>Yapılması .....                                                               | 64 |

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| B. KONUT FİNANSMANI KURULUŞUNUN SORUMLULUĞU .....                     | 66 |
| 1. Genel Olarak .....                                                 | 66 |
| 2. Konutun Hiç veya Gereği Gibi Teslim Edilmemesinden Sorumluluk..... | 67 |
| a.Konutun Hiç veya Zamanında Teslim Edilmemesinden Sorumluluk.....    | 67 |
| b.Konutun Ayıplı Olmasından Dolayı Sorumluluk.....                    | 69 |
| 3. Konut Finansmanı Kuruluşunun Müteselsil Sorumluluğu.....           | 69 |
| 4. Sorumluluğun Niteliği.....                                         | 73 |
| 5. Müteselsil Sorumluluğun Sınırlanması .....                         | 74 |
| V. SATICININ KONUTU DEVİR VE TESLİM BORCU .....                       | 77 |
| A. Genel Olarak.....                                                  | 77 |
| B. Konutun Devir ve Teslim Süresi.....                                | 79 |
| C. Satıcının Konutun Devir ve Tesliminde Temerrüde Düşmesi .....      | 80 |
| VI. SATICININ AYIPLI MALDAN SORUMLULUĞU .....                         | 83 |
| A. Ayıplı Mal.....                                                    | 83 |
| B. Ayıplı Maldan Sorumluluk .....                                     | 85 |
| C. Tüketicinin Sahip Olduğu Seçimlik Haklar .....                     | 87 |

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN TÜKETİCİ TARAFINDAN TEK TARAFLI OLARAK SONA ERDİRİLMESİ VE BAĞLI KREDİ SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN SONUÇLARI

|                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------|-----|
| I. TÜKETİCİNİN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNDEN<br>CAYMASI ..... | 91  |
| A. Genel Olarak .....                                                  | 91  |
| B. Cayma Hakkının Hukuki Niteliği .....                                | 92  |
| C. Cayma Hakkının Benzer Kavramlardan Ayırt Edilmesi.....              | 96  |
| 1. Fesih Hakkı .....                                                   | 96  |
| 2. Dönme Hakkı .....                                                   | 98  |
| D. Süresi .....                                                        | 100 |
| E. Şekli.....                                                          | 101 |
| F. Sonuçları.....                                                      | 103 |
| 1. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi Bakımından.....                   | 103 |
| 2. Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmesi Bakımından .....            | 105 |
| 3. Bağlı Kredi Sözleşmesi Bakımından .....                             | 105 |

|                                                                                                                                                                             |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>II. TÜKETİCİNİN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNDEN</b>                                                                                                               |            |
| <b>DÖNMESİ .....</b>                                                                                                                                                        | <b>108</b> |
| A. Genel Olarak .....                                                                                                                                                       | 108        |
| B. Dönme Hakkının Benzer Kavramlardan Ayırt Edilmesi .....                                                                                                                  | 110        |
| C. Süresi.....                                                                                                                                                              | 111        |
| D. Şekli .....                                                                                                                                                              | 113        |
| E. Sonuçları.....                                                                                                                                                           | 115        |
| 1. Genel Olarak .....                                                                                                                                                       | 115        |
| 2. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi ve Ön Ödemeli Konut Satış<br>Vaadi Sözleşmesi Bakımından.....                                                                          | 115        |
| 3. Tüketicinin Tazminat Ödeme Yükümlülüğü .....                                                                                                                             | 118        |
| 4. Tazminat İstenmeyecek Durumlar .....                                                                                                                                     | 119        |
| a. Satıcının Yükümlülüklerini Hiç ya da Gereği Gibi Yerine<br>Getirmemesi.....                                                                                              | 120        |
| b. Tüketicinin Ölmesi .....                                                                                                                                                 | 121        |
| c. Tüketicinin Kazanç Elde Etmeden Sürekli Olarak Yoksun<br>Kalması .....                                                                                                   | 122        |
| d. Tüketicinin Sözleşmenin Yerine Olağan Koşullarla<br>Yapılacak Bir Taksitle Satış Sözleşmesinin Konulmasına<br>İlişkin Önerisinin Satıcı Tarafından Kabul Edilmemesi..... | 123        |
| e. Bir Konutun Birden Fazla Tüketiciye Satılması .....                                                                                                                      | 125        |
| f. Proje Değişiklikleri.....                                                                                                                                                | 126        |
| 5. Bağlı Kredi Sözleşmesi Bakımından .....                                                                                                                                  | 127        |
| <b>SONUÇ.....</b>                                                                                                                                                           | <b>130</b> |
| <b>KAYNAKÇA.....</b>                                                                                                                                                        | <b>136</b> |

## KISALTMALAR

|                 |                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------|
| <b>AB</b>       | : Avrupa Birliği                                   |
| <b>AÜHFD</b>    | : Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi      |
| <b>b.</b>       | : Bent                                             |
| <b>Bakanlık</b> | : Ticaret Bakanlığı                                |
| <b>bkz/Bkz.</b> | : Bakınız                                          |
| <b>BSMV</b>     | :Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi              |
| <b>c.</b>       | : Cümle                                            |
| <b>C.</b>       | : Cilt                                             |
| <b>Der.</b>     | : Derleyen                                         |
| <b>DEÜHFD</b>   | : Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi |
| <b>dn.</b>      | : Dipnot                                           |
| <b>E.</b>       | : Esas                                             |
| <b>eBK</b>      | : 818 Sayılı Eski Borçlar Kanunu                   |
| <b>Edt.</b>     | : Editör                                           |
| <b>eİBK</b>     | : eski İsviçre Borçlar Kanunu                      |
| <b>eTKHK</b>    | : 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun |
| <b>f.</b>       | : Fıkra                                            |
| <b>FÜHFD</b>    | : Fatih Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi       |
| <b>HD</b>       | : Hukuk Dairesi                                    |

|                |                                                                              |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HGK</b>     | : Hukuk Genel Kurulu (Yargıtay)                                              |
| <b>İBD</b>     | : İstanbul Barosu Dergisi                                                    |
| <b>İKÜHFD</b>  | : İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                       |
| <b>İÜHFD</b>   | : İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                              |
| <b>İÜHFM</b>   | : İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası                             |
| <b>K.</b>      | : Karar                                                                      |
| <b>KFSY</b>    | : Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği                                  |
| <b>KHK</b>     | : Kanun Hükmünde Kararname                                                   |
| <b>KHÜHFD</b>  | : Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                             |
| <b>KKDF</b>    | : Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu                                         |
| <b>KMK</b>     | : Kat Mülkiyeti Kanunu                                                       |
| <b>KSİUEHY</b> | : Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik |
| <b>m.</b>      | : Madde                                                                      |
| <b>MÜHFHAD</b> | : Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi           |
| <b>ÖÖKSHY</b>  | : Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik                             |
| <b>Örn.</b>    | : Örnek                                                                      |
| <b>RG.</b>     | : Resmi Gazete                                                               |
| <b>s.</b>      | : Sayfa                                                                      |
| <b>S.</b>      | : Sayı                                                                       |

|             |                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------|
| <b>T.</b>   | : Tarih                                            |
| <b>TBB</b>  | : Türkiye Barolar Birliği                          |
| <b>TBK</b>  | : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu                  |
| <b>TKHK</b> | : 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun |
| <b>TMK</b>  | : Türk Medeni Kanunu                               |
| <b>TTK</b>  | : Türk Ticaret Kanunu                              |
| <b>vb.</b>  | : ve benzeri                                       |
| <b>vd.</b>  | : ve devamı                                        |
| <b>vs.</b>  | : ve saire                                         |
| <b>Y.</b>   | : Yargıtay                                         |
| <b>YKD</b>  | : Yargıtay Kararları Dergisi                       |

## GİRİŞ

23/02/1995 tarihli ve 4077 sayılı mülga Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (eTKHK) ve ilgili mevzuat 1995 yılında Avrupa Birliği (AB) mevzuatlarına uyum sağlanması ve tüketicinin korunması amacıyla kanunlaştırılmıştır. Ancak hem AB mevzuatı ile tam uyumunun sağlanması hem de yeterliliği açısından gözden geçirilmesi ve kısmen yeniden kaleme alınması ihtiyacıyla 2003 yılında kapsamlı değişikliklere uğramıştır.

Özellikle AB'nin son dönemde çıkardığı 65/2002/AT sayılı Finansal Hizmetlerin Mesafeli Satışı, 2005/29/AT sayılı Haksız Ticari Uygulamalar, 2008/48/AT sayılı Tüketici Kredileri Sözleşmeleri, 2008/122/AT sayılı Devre Tatil, Uzun süreli Tatil Ürünü, Yeniden Satım ve Değişim Sözleşmeleri, 2001/83/EU sayılı Tüketici Hakları Yönergelerinin iç hukukumuza aktarılması ve uyumun sağlanması amaçlanmaktadır. Bu nedenle tüketicileri daha fazla korumaya yönelik tedbirler içerecek ve tüketicilerin haklarını aramasını kolaylaştırarak bilgilendirilmelerini sağlayacak ve bununla birlikte sorumlulara karşı uygulanacak idari ve cezai yaptırımlara imkân veren bir sistem oluşturacak şekilde 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) ile değişikliğe gidilmiştir.

TKHK 7/11/2013 tarihinde kabul edilerek 28/11/2013 tarih ve 28835 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve yayımı tarihinden altı ay sonra yani 28/05/2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir. TKHK, 11/01/2011 kabul tarihli 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK), 13/01/2011 kabul tarihli 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) hükümleri de göz önünde bulundurularak hazırlanmış olup, TKHK ile birçok yeni hukuki düzenlemeler getirilmiş ve hukuk sistemimize birçok yeni sözleşme türü ile kavram kazandırılmıştır.

Bu sözleşme türlerinden biri de TKHK ile ayrı bir başlık altında düzenlenmiş olan Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmeleri'dir. Uygulamada maketten satış ya da sat-yap olarak da tanımlanan bu sözleşmelerde, sözleşmenin akdedildiği sırada ortada bir konut bulunmuyorken tüketicilerin konutun satış bedelini ödemeye başlaması ve satıcı karşısında güçsüz konumda olan tüketicilerin özel olarak korunması gerekliliği nedeniyle

kanun koyucu tarafından TKHK'nın dördüncü bölümünde ayrı bir başlık altında düzenlenmiştir.

Üç bölümden oluşan bu çalışma kapsamında birinci bölümde, tüketici mevzuatındaki ön ödemeli konut satışına ilişkin düzenlemelerden kısaca bahsedilerek, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tanımı ve sözleşmenin konusu olan konut kavramı ele alınacaktır. Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin tarafları olan tüketici ve satıcı kavramları ayrı ayrı incelenerek, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin diğer sözleşmelerden ayırt edilmesi, sözleşmede bulunması gereken zorunlu içerik, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şekil şartları ve ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde şekle aykırılığın sonuçları açıklanacaktır.

İkinci bölümde, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde satıcının yükümlülükleri ve bağlı kredi ile finanse edilen ön ödemeli konut satışında konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğu incelenecektir. Bu bağlamda, satıcının yapı ruhsatı alma yükümlülüğü, satıcının tüketiciyi sözleşme öncesi bilgilendirme yükümlülüğü ile teminat sağlama yükümlülüğü ele alınarak satıcı tarafından bu şartların yerine getirilmemesinin sözleşmeye olan etkisi incelenecektir. Konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesinden veya ayıplı teslim edilmesinden dolayı tüketicinin sahip olduğu seçimlik haklar ele alınarak, bağlı kredi ile finanse edilen ön ödemeli konut satışında konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu ve sorumluluğun sınırlandırılması hususları, bağlı kredi sözleşmesi ve sözleşmenin unsurları da ele alınarak açıklanacaktır.

Çalışmanın son bölümünde ise, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden cayma hakkı ve dönme hakkına yer verilerek, cayma hakkı ve dönme hakkının kullanılmasının ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ve bağlı kredi sözleşmesi bakımından sonuçları anlatılacaktır.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİ

#### I. TÜKETİCİ MEVZUATINDA ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞINA İLİŞKİN DÜZENLEMELER

##### A. Genel Olarak

TKHK madde (m.) 40-46 hükümleri arasında düzenlenmiş olan ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri, henüz tamamlanmamış, inşasına başlanmamış veya proje aşamasında olan ve uygulamada “maketten satış” ya da “yap-sat” olarak isimlendirilen konut nitelikli taşınmazların tüketiciler tarafından satın alınmasına ilişkin olarak ortaya çıkan çeşitli sorunlar ve gereken ihtiyaçlar doğrultusunda özel olarak kaleme alınmıştır. Özellikle de uygulamada sözleşmenin adi yazılı şekilde yapılması ile henüz konut inşa edilmeden tüketici tarafından satış bedelinin ödenmeye başlanması nedeniyle tüketicilerin korunması gerekliliği bu alanda özel ve ayrıntılı bir düzenleme yapılmasına sebep olmuştur<sup>1</sup>.

Ön ödemeli konut satışlarına ilişkin söz konusu düzenlemeler ile sözleşmenin şekli, içeriği, satıcının yükümlülükleri, tüketicinin sözleşmeden cayma ve dönme hakkı, ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile finanse edilmesi halinde sözleşmeden cayma ve dönme haklarının kullanılmasının bağlı kredi sözleşmesi açısından sonuçları gibi hususlara özel olarak yer verilerek satıcı ve konut finansmanı kuruluşu karşısında tüketicinin korunması hedeflenmiştir.

---

<sup>1</sup> **ÇABRİ**, Sezer, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Ankara 2016, s.646; **DOĞAR**, Mehmet Ön Ödemeli Konut Satışı, 1. Baskı, İstanbul 2018, s. 13; **MAKARACI**, Aslı, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı”, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, (Der. M. Murat İnceoğlu), İstanbul 2015, s.240; **KAYA**, Sevtap, 28.05.2014 Tarihinde Yürürlüğe Girecek 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun’da Taşınmaz Alımlarında 4077 Sayılı Yasa’ya Göre Getirilen Yenilikler, İstanbul Barosu Dergisi, C.88, 2014/I, s.123; **ÖZ**, Turgut, “Konut ve Tatil Amaçlı Taşınmazların Satımında Şekil Sorunu ve Ayıplı İfa Eksik İfa Ayrımı”, 2. Tüketici Hukuku Sempozyumu Ses Çözümleri ve Makaleleri, Ankara, 2013, s. 529; **ÖZMEN**, Etem Saba/**VARDAR HAMAMCIOĞLU**, Gülşah, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, İstanbul 2016, s.3 vd; **ALTINER YOLCU**, Fatma Zeynep, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Konut Satışlarında Satıcının Ayrıptan Sorumluluğu, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2018, s.105.

## B. 4077 Sayılı Mülga Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Kampanyalı Konut Satışları

Satış sözleşmelerinin bir türü olan kampanyalı satış sözleşmesi 1995 tarihli eTKHK'da ilk kez yer almış olup, 4822 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile eTKHK'da yapılan değişiklik sonucunda; konut ve tatil amaçlı taşınmazların tüketicilere satılması kampanyalı satış hükümleri kapsamına dâhil edilmiştir<sup>2</sup>.

4822 sayılı Kanun ile yapılan değişikliğe uygun olarak çıkarılan ve alt düzenleme olan 13.06.2003 tarih ve 25137 sayılı “*Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik*” (KSİUUEHY) ile kampanyalı satışların usul ve esasları düzenlenmiş ve KSİUUEHY m.4'de “mal” tanımı içerisinde “*konut ve tatil amaçlı taşınmazlar*” da yerini almıştır. Bu yönetmelik ile 25/05/1994 tarih ve 21940 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taksitli, Kampanyalı ve Kapıdan Satışlar Hakkındaki Uygulama Esaslarına Dair TRKGM-94/2-3 sayılı Tebliğ de yürürlükten kaldırılmıştır.

Kampanyalı satış, eTKHK m.7'de; gazete, radyo, televizyon ilânı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara iştirakçi kabul edilmesi ve malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan satım olarak tanımlanmıştır. Kampanyalı satış sözleşmesinin önemli unsurlarından biri olarak, kampanyadan ve kampanya koşullarından tüketicinin haberdar edilmesi gerekmektedir<sup>3</sup>. Tanımdan da anlaşılabacağı üzere kampanyalı satışın diğer bir önemli özelliği de, satış bedelinin malın veya hizmetin tesliminden veya ifasından önce ödenmesi olup, kampanyalı satışlar bu yönüyle temelde bir “ön ödemeli satış” niteliğini taşımaktadır<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> ZEVKLİLER, Aydın/AYDOĞDU, Murat, Tüketicinin Korunması Hukuku, 3.Bası, Ankara 2004, s. 219; TOKBAŞ, Hakan, Kampanyalı Konut Satış Sözleşmelerinin Hukuki Durumu, İBD, C.87, S. 4, Temmuz-Ağustos 2013, s.107; BASKIN, Selim, Kampanyalı Konut Satımında Ayına Karşı Tekeffül Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2011, s.2; DOĞAR, s.7.

<sup>3</sup> TOKBAŞ, s.107.

<sup>4</sup> Kampanyalı satım sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgi için bkz. MAKARACI, Aslı, Taşınır Mallara İlişkin Kampanyalı Satım Sözleşmesi, Ankara 2007, s. 24; ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2017, s.94; ÜNLÜTEPE, Mustafa, 6502 Sayılı Tüketicini Korunması Hakkında Kanuna Göre Taksitle Satış Sözleşmesi, Ankara Barosu Dergisi, S. 2014/2, s.311.

eTKHK m.7/5’de kampanyalı satış sözleşmesinin yazılı şekilde düzenleneceği ve taksitle satışın düzenlendiği 6/A maddesinin atıf yapılan ikinci fıkrasında taksitle satış sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması zorunluluğu kaleme alınarak, sözleşmede bulunması gereken asgari koşullar sayılmıştır<sup>5</sup>. Görüleceği üzere sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için belirtilen şartlar bakımından kampanyalı satışlar taksitle satış sözleşmesine benzemekte olup, yazılı şekil şartı aranmaktadır. Bununla birlikte kampanyalı satışlarda tüketiciye bir yıldan uzun süreli sözleşmeler açısından elverişli koşullarla tek taraflı feshi bildirime hakkı tanınmış olup, sözleşme süresi beş yıl ile sınırlanmış ve ön ödemeleri teminat altına alan düzenlemeler öngörülmüştür<sup>6</sup>.

Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri hakkında TKHK öncesi dönemde eTKHK’da yer alan kampanyalı satışlara ilişkin hükümler uygulanmaktaydı. Ancak kampanyalı satışlara ilişkin yukarıda yer verilen düzenlemelerin tüketicilerin uğradığı zararların önlenmesine yetmemesi, bu tür satışlar yönünden piyasanın denetim altına alınmak istenmesi, ön ödemeli konut satışlarının özel olarak düzenlenmesi ihtiyacını doğurmuştur. Zira ön ödemeli konut satışlarında tüketici gerek peşin gerekse taksitle konutun tesliminden önce satış bedelini ödemekte ve ancak ilerleyen süreçte satışa konu konuta sahip olabilmektedir. Uygulamada sıkça karşılaşılan tüketici mağduriyetleri, satıcı veya sağlayıcı inşaat firmalarının iflas etmesi, konutun teslimini gerçekleştirmemesi vb. nedenler dolayısıyla ön ödemeli konut satışları için özel bir düzenleme getirilmesi ihtiyaçtan öte bir zorunluluk halini almıştır<sup>7</sup>.

### **C. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Kampanyalı Konut Satışlarından Farkları**

Kampanyalı satış sözleşmesinin önemli unsurlarından olan gazete, radyo, televizyon ilanı ve benzeri yollarla tüketicilerin kampanyadan ve kampanya

---

<sup>5</sup> eTKHK ‘da taksitle satışın düzenlendiği 6/A maddesine atıf yapılarak ikinci fıkrada yer alan hususlara ilaveten "kampanya bitişi tarihi" ve "mal veya hizmetin yerine getirilme veya teslim tarih ve şekli" ne ilişkin hususları barındıran sözleşmenin bir örneğinin de tüketiciye verilmek zorunda olduğu belirtilmiştir.

<sup>6</sup> **OZANOĞLU**, Hasan Seçkin, Tüketicinin Korunması Açısından Taksitle Satım Sözleşmesi, Ankara 1999, s.67; **DOĞAR**, s.8.

<sup>7</sup> **ATAMER**, Yeşim, Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması, İstanbul 2016, s.214; **KARA**, İlhan, Yeni Kanuna Göre Tüketici Hukuku, Ankara 2015, s. 882; **DOĞAR**, s. 13; **ÇABRİ**, Sezer, Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları Külliyyatı , (Edt: Tokbaş, Hakan /Kurşun, Ali Suphi), 2. Cilt, İstanbul 2016 s.69; **ÇABRİ**, Şerh, s.646; **BASKIN**, Selim, Kampanyalı Konut Satımında Ayına Karşı Tekeffül Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2011, s.7 vd; **OZANOĞLU**, s.167.

koşullarından haberdar edilmesine ilişkin eTKHK’da yer alan düzenlemeler ön ödemeli konut satışları için TKHK ile yapılan yeni düzenlemede yer almadığından, konut satışının hangi yolla yapıldığı da önemini yitirmiştir<sup>8</sup>.

eTKHK döneminde yürürlükte olan KSIUEHY uyarınca konut ve tatil amaçlı taşınmazların kampanyalı satışa konu edilmesi halinde kampanyalı satış izin belgesi alınması zorunluluğu bulunmakta idi<sup>9</sup>. TKHK’da ön ödemeli konut satışlarının düzenlenmiş olduğu 40-46 maddelerinde ise kanun koyucu tarafından “kampanya” ifadesi kullanılmamış olup, kampanyalı satış izin belgesi de kaldırılarak kampanyalı konut satışlarının devlet garantisinde olduğu hususundaki izlenimlerin önüne geçilmesi sağlanmıştır<sup>10</sup>.

TKHK m.41/1 uyarınca, ön ödemeli konut satışının tapu sicilinde, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması gerektiği düzenlenmiştir. Kanunda belirtilen resmi şekil şartına uyulmaması halinde sözleşmenin geçersiz olacağı ifade edilmekle birlikte, şekle aykırılığın yalnızca tüketici tarafından ileri sürülebileceğine ilişkin özel bir hükümsüzlük hali düzenlenmiştir<sup>11</sup>. Kampanyalı satış sözleşmelerinin şekil şartına ilişkin olarak ise, sözleşmede bulunması gereken unsurların düzenlenmiş olduğu eTKHK m.7/5’de yer alan “*kampanyalı satışlarda düzenlenecek yazılı sözleşmede*” belirtilmesi gereken zorunlu unsurlar ifadesinden yola çıkılarak, sözleşmenin resmi şekilde yapılmasına ilişkin özel bir düzenleme de bulunmaması gerekçesiyle, kampanyalı konut satış sözleşmelerinin adi yazılı şekilde yapılmasının sözleşmenin geçerliliği açısından yeterli kabul edilmekte olduğu söylenebilir<sup>12</sup>.

eTKHK m.7/8’de, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça ön ödeme tutarının mal ya da hizmetin satış bedelinin yüzde kırkıdan fazla olmayacağı hususunda düzenleme

---

<sup>8</sup> DOĞAR, s.9.

<sup>9</sup> KSIUEHY m.10 ve m.11 uyarınca, kampanyalı satış sözleşmesinin konusunu konut ve tatil amaçlı taşınmazlar oluşturduğunda, Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüklerinden Kampanyalı Satış İzin Belgesi alınması zorunludur.

<sup>10</sup> AYDOĞDU, Murat, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri (6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m.40-46), Terazi Hukuk Dergisi, C.9, S.99, Ankara 2014, s.88.

<sup>11</sup> Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şekline ve şekle aykırılığın sonuçlarına ilişkin açıklamalara ve doktrindeki görüşlere çalışmamızın I.Bölüm, VI, VII başlıklarında kapsamlı olarak yer verilecektir.

<sup>12</sup> DOĞAR, s.10; TOKBAŞ, s.111. Kampanyalı satım sözleşmelerinde yazılı şekil şartı aranmakta iken, kampanyalı konut satım sözleşmelerinde, sözleşmenin konusunu taşınmazların oluşturması nedeniyle resmi şekil şartının aranmasının gerektiği hususunda açıklamalar için bkz. BASKIN, Selim, Kampanyalı Konut Satımında Ayına Karşı Tekeffül Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2011, s.26 vd.

bulunmakta iken, ön ödeme hususunda TKHK'da bu yönde bir düzenleme bulunmamaktadır. eTKHK m.7/7'de konut ve tatil amaçlı taşınmazların teslimi için azami süre otuz ay olarak belirtilmekte idi. TKHK m.44'de ise, ön ödemeli konut satışında devir veya teslim için azami süre sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ay olarak belirlenmiştir.

TKHK m.43 ve m.45 ile tüketicinin sözleşmeden cayma ve dönme hakkı ayrıntılı bir şekilde düzenlenerek konutun kısmen veya tamamen bağlı kredi ile alınması durumunda cayma ve dönme hakkının kullanılmasının ön ödemeli konut satışı sözleşmesine ve bağlı kredi sözleşmesine etkisine özel olarak yer verilmiştir. Kampanyalı satışlara ilişkin olarak ise eTKHK m.7/4'de yalnızca tüketicinin kampanyadan ayrılmaya karar verdikten sonra kampanyayı düzenleyen, mal veya hizmetin tüketiciye teslim tarihini geçmemek şartıyla tüketicinin o ana kadar ödediği tüm bedeli ödemekle yükümlü olduğuna ilişkin hüküm bulunmakta idi.

Yine eTKHK ve KSİUEHY m.8/2 ile teminat hususunda satıcı veya sağlayıcının malın veya hizmetin teslim ya da ifa edileceği tarihe kadar olan tüketicileri toplam ödemelerinin karşılığını sigorta ettirmelerine veya banka teminat mektubu verilmesine yönelik sınırlı bir düzenleme yer almaktaydı. TKHK m.42 ve ÖÖKSHY m.12 ile eTKHK'da yer almayan "Bina Tamamlama Sigortası" ile banka teminat mektubu ve hakediş sistemi gibi teminat türleri getirilerek eTKHK'nın teminata ilişkin yukarıda anılan sınırlı düzenlemesi genişletilmiştir<sup>13</sup>.

eTKHK m. 7/3 ve m. 10/B-9'da konutun hiç ya da gereği gibi ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren konut finansmanı kuruluşunun satıcı sağlayıcı ile birlikte olan müteselsil sorumluluğuna ilişkin yer alan düzenlemeye benzer bir düzenleme de ÖÖKSHY m.16 ile "Bağlı Kredi ile Teminat" başlığı altında yapılmıştır. Bu hükme göre konut finansmanı kuruluşu konutun hiç veya zamanında teslim edilmemesi ya da ayıplı teslim edilmesi halinde satıcı ile birlikte müteselsilen sorumludur. Ancak konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu kredi miktarı ile sınırlıdır. ÖÖKSHY m.16/2

---

<sup>13</sup> DOĞAR, s.12.

uyarınca satıcı bağlı kredi tutarını aşan satış bedeli için ayrıca kanunda öngörülen ya da Bakanlık tarafından uygun görülen teminatlardan birini sağlamak zorundadır<sup>14</sup>.

#### **D. 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Geçiş Hükümleri ve Zaman İtibariyle Uygulanması**

28/11/2013 tarih ve 28835 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan TKHK ile 23/2/1995 tarihli eTKHK yürürlükten kaldırılmıştır.

TKHK'nın geçiş hükümlerini düzenleyen geçici 1. maddesi ile kanunun yürürlük tarihinden önce meydana gelmiş tüketici işlemlerine, bu işlemlerin hukuken bağlayıcı olup olmadığına ve sonuçlarına ilişkin olarak bu işlemler hangi kanun yürürlükte iken meydana gelmişse kural olarak o dönemdeki kanun maddelerinin uygulanacağı düzenlenmiştir<sup>15</sup>. Dolayısıyla 28/05/2014 tarihinden evvel kurulmuş bir ön ödemeli konut satış sözleşmesi için eTKHK hükümleri uygulama alanı bulacaktır<sup>16</sup>. Zira özel hukuka ilişkin olarak kanunların uygulanması bakımından genel kural, yeni kanunun, kanunun yürürlük tarihinden önceki olaylara uygulanmaması yani geriye doğru yürümemesi ve eski olaylara etki etmemesidir<sup>17</sup>.

Ancak kanun koyucu burada birtakım istisnalar getirmiştir. Şöyle ki; TKHK'nın yürürlük tarihinden evvel akdedilen ve hâlen geçerli sözleşmelerin TKHK'ya aykırılık teşkil eden hükümleri TKHK'nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren uygulanmayacak<sup>18</sup> ve yine TKHK'nın yürürlük tarihinden evvel işlemeye başlamış zamanaşımı süresi ya da hak

<sup>14</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 676; DOĞAR, s. 12; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.69; KARAKOCALI, Ahmet/KURŞUN, Ali Suphi, 6502 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmeliklere Göre Tüketici Hukuku, İstanbul 2015, s.137.

<sup>15</sup> ÇABRİ, Şerh, s.1098; ASLAN, İ. Yılmaz, 6502 sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku, Güncellenmiş 5. Baskı, İstanbul 2015, s.510; AYDOĞDU, Murat, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Getirdiği Yeniliklere Genel Bakış, Sözleşmeye Aykırılık, Ayıplı İfa Kavramlarına Getirdiği Farklı Yaklaşım ve Bu Konudaki Önerilerimiz, DEÜHFD, C.15, S. 2, 2013, s.20.

<sup>16</sup> "28.05.2015 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı Kanunun Geçici 1. maddesinin 2. fıkrasında, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önceki tüketici işlemlerine, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına bakılmaksızın, bu işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmiş ise kural olarak o kanun hükümlerinin uygulanacağı öngörülmüştür. Eldeki davada, gerek sözleşme gerekse teslim tarihi itibari ile 4077 sayılı Kanunun yürürlükte olduğunun anlaşılmasına göre Mahkemece, uyuşmazlığın çözümünde 4077 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması gerekmektedir." bkz. Yargıtay 13. HD. E. 2016/23577 K. 2018/6192 T. 24.5.2018. www.lexpera.com (11.07.2018).

<sup>17</sup> KARA, s.51; ÇABRİ, Şerh, s.1099.

<sup>18</sup> Örneğin bir ön ödemeli konut satış sözleşmesi TKHK yürürlük tarihinden önce akdedilmiş olsa da, tüketici dönme hakkını kullanabilmelidir. Bkz. ÇABRİ, Şerh, s.1099.

düşürücü süre dolmamış ise TKHK’da öngörülen sürenin geçmesiyle zamanaşımı ya da hak düşürücü süreler dolmuş sayılacaktır<sup>19</sup>.

27/11/2014 tarih ve 29188 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ÖÖKSHY 17.madde hükmü ile 13/06/2003 tarihli ve 25137 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan KSİUEHY yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak 11/03/2017 tarih ve 30004 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile eklenen geçici 1. madde ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine, sözleşmenin akdedildiği zaman yürürlükte bulunan yönetmelik hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla 27/11/2014 tarih ve 29188 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ÖÖKSHY’nin yürürlük tarihinden önce akdedilen bir sözleşme yürürlükten kaldırılan kampanyalı satışlara ilişkin uygulama usul ve esasları hakkında yönetmelik hükümlerine tabi olacaktır.

Bununla birlikte, TKHK’nın yürürlüğe girmesi ile uygulamada yaşanacak sorunların giderilmesi amacıyla bu kanunun yürürlük tarihinden önce açılan davaların açıldıkları mahkemelerde bakılmaya devam edileceği de hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla TKHK’nın yürürlük tarihinden önce açılan davalarda, davanın açıldığı mahkeme tarafından TKHK’nın göreve ilişkin hükümleri uyarınca, görevsizlik kararı verilemeyecek, dava açıldığı mahkemede görülmeye devam olunacaktır<sup>20</sup>.

## II. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN TANIMI

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi TKHK m. 40/1 ve ÖÖKSHY m. 4/1-g’de tanımlanmıştır.

*“Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin*

<sup>19</sup> Örnek olarak, eTKHK’da ayıplı malın sebep olduğu zararlara ilişkin açılacak tazminat davaları üç yıllık zamanaşımı süresine tabi idi. Ancak TKHK’da bu sebeple açılacak tazminat davasının TBK m. 146 gereği on yıllık zamanaşımına tabi olduğu kabul edildiğinden, TKHK yürürlük tarihinden önce satın alınan bir malın ayıplı olmasından dolayı açılacak tazminat davası da eTKHK uyarınca üç yıllık değil TKHK uyarınca on yıllık sürenin geçmesi ile zamanaşımına uğrayacaktır Bkz. ÇABRİ, Şerh, s. 1100; AYDOĞDU, Dersler, s.190.

<sup>20</sup> KARA, s.53; ÇABRİ, Şerh, s. 1098. “6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun geçici 1/1. maddesine göre bu kanunun yürürlük tarihinden önce açılan davalara, açıldıkları mahkemelerde bakılmaya devam olunacaktır....Davanın açıldığı 08.04.2014 tarihinde yürürlükte bulunan 4822 numaralı Kanunla değişikliğe uğrayan 4077 sayılı TKHK kapsamında kalan uyumsuzluğun .. Tüketici mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir.”. Yargıtay 20. HD. E.2016/14860, K. 2017/996, T. 9.2.2017, Yargıtay 3.HD. E. 2015/17110 K. 2015/19069 T. 26.11.2015. www.kazancı.com (18.10.2018)

*tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir.”<sup>21</sup>.*

Uygulamada “maketten satış” ya da “sat-yap” olarak da tanımlanan ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin akdedildiği esnada ortada tamamlanmış bir konut olmadan tüketiciler tarafından konut satış bedelinin ödenmeye başlanması dolayısıyla ortaya çıkan tüketicinin korunması ihtiyacı nedeniyle, bu sözleşmelerin özel olarak düzenlendiği TKHK gerekçesinde de belirtilmiştir <sup>22</sup>.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde tüketici satış bedeline ilişkin ödemeleri tamamen ya da kısım kısım taksitler halinde sözleşmenin kurulduğu sırada henüz konutun inşaatına dahi başlanmamışken ya da proje aşamasındayken veya inşaat tamamlanmadan, konutun satıcı tarafından kendisine devir veya tesliminden önce yapmaktadır. Her halükarda tüketici tarafından satış bedeli konutun kendisine devir veya tesliminden önce taksitler halinde veya toplu halde ödenmektedir.

TKHK’da yer alan ön ödemeli konut satışı sözleşmesi tanımından, iki tür sözleşmeye yer verildiği anlaşılmakta olup, bunlar ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ve ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesidir<sup>23</sup>. Ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri taşınmaz satış sözleşmeleri gibi rıza sözleşme<sup>24</sup> niteliğindedir. Dolayısıyla sözleşmenin kurulması için sözleşme konusu konutun tüketici adına tescili ya da zilyetliğin devrine gerek bulunmamakta olup, sözleşmenin kurulması için tarafların iradelerinin kanunda

<sup>21</sup> Doktrindeki “Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi” tanımları için bkz. **ÇABRİ**, Şerh, s.647; **GÜMÜŞ**, M. Alper, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, C.1, İstanbul 2014, s.249; **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.4; **KARAKOCALI/KURŞUN**, s.128; **ASLAN**, s.526; **DOĞAR**, s.60; **ACAR**, Hakan, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi, FÜHFD, C.3, S.1, 2015, s.14; **MAKARACI**, Konferans, s.241; **DOĞAR**, Mehmet, Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinin Tipi ve Hukuki Niteliği, KHÜHFD, C.5, S.2, Aralık 2017, s.102; **CEYLAN**, Ebru, 6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Getirdiği Düzenlemeler, İstanbul 2015, s. 59.

<sup>22</sup>**KAYA**, s.119; **AKBULAK**, Yavuz, Ön Ödemeli Konut Satışı Düzenlemeleri, Legal Hukuk Dergisi, 2016, s.179; **DOĞAR** s.60; **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.3; **ÇABRİ**, s.69; **YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2018, s. 169; **KAYA**, s.881; **AYDOĞDU**, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.88; **ÇABRİ**, Şerh, s.646.

<sup>23</sup> **GÜMÜŞ**, s.250, **ÇABRİ**, Şerh, s.647; **DOĞAR**, s.55 vd.

<sup>24</sup> Sözleşmenin kurulması ve sonuçlarının meydana gelmesi için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının yeterli olduğu sözleşmeler rıza sözleşmeler olarak nitelendirilmiştir. Bkz. **EREN**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Baskı, Ankara 2018, s.200 vd.

belirtilen şekilde uyuşması yeterlidir<sup>25</sup>. Ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri, tam iki tarafa borç yükleyen<sup>26</sup>, ivazlı, ani edimli ve sebebe bağlı sözleşme niteliğini haizdir<sup>27</sup>.

### III. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN KONUSU

ÖÖKSHY m.4/e’de “konut” tanımı “23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi mesken amaçlı kullanılan ya da mesken niteliği taşımamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölümü ifade eder” şeklinde yapılmıştır. ÖÖKSHY’de yer alan tanım uyarınca ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin konusunu üzerinde konut olarak inşa edilmiş ya da edilecek yapı bulunan taşınmazların oluşturduğu söylenebilir<sup>28</sup>.

Genel anlamda konut, kişilerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere tek başlarına ya da aileleri ile birlikte yaşadıkları tapuda nitelik olarak ev, apart, daire, kargir mesken, kargir apartman, daire olarak görünen, üstü kapalı ve ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli, kişinin ve varsa birlikte yaşadığı ailesinin barınma hakkını karşılayan Kat Mülkiyeti Kanunu’na (KMK) göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümü ifade etmektedir<sup>29</sup>.

ÖÖKSHY’de yer alan “konut” tanımında geçen “bağımsız bölüm” ifadesi konut tanımını daraltmaktadır<sup>30</sup>. Zira kanun koyucu tarafından bağımsız bölüm ifadesinin KMK tahtında mı kullanıldığı yoksa bağımsız mülkiyete konu konut olarak kullanılan her türlü yapının mı anlatılmak istendiği açık olarak belirtilmemiştir<sup>31</sup>.

<sup>25</sup> ÇABRİ, Şerh, s.647; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.7; DOĞAR, s.75.

<sup>26</sup> GÜMÜŞ, s.255; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.6; ÇABRİ, Sezer, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, (Edt: Tokbaş, Hakan /Üçışık, Fehim), Ankara 2015, s.212; YENİOCAK, s.46.

<sup>27</sup> ÇABRİ, s.647; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.7-8; DOĞAR, s.74-77; KARAKOCALI/KURŞUN, s.131. İki tarafa borç yükleyen sözleşmeler ve diğer kavramlar hakkında bkz. ERMAN, Hasan, Medeni Hukuk Dersleri, Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, İstanbul 2012, s.72vd; EREN, s.201 vd.

<sup>28</sup> ÇABRİ, s.70; GÜMÜŞ, s.251; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.17; TKHK’da “konut” tanımı ayrıca yapılmamış olsa da; 3.maddede geçen “mal” tanımı içinde; konut ya da tatil amaçlı taşınmazlar da yerini almıştır. Bkz. AKİPEK, Şebnem, Akipek Şerhi, Milli Şerh, (Edt.Tokbaş, Hakan/Tüzüner, Özlem) İstanbul 2016, s.54; GÜMÜŞ, s.28; MAKARACI, Konferans, s.242.

<sup>29</sup> İNAL, Şerh, s. 630 vd.; DOĞAR, s.23; KOÇAKER, Burak, Ön Ödemeli Satış Sözleşmeleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Eskişehir 2015,s.51; ÇABRİ, Sezer, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, İstanbul 2010, s.83; ACAR, s.14.

<sup>30</sup> ÇABRİ, s.71.

<sup>31</sup> DOĞAR, s.32; ÇABRİ, s.71; ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satışı, s.207.

KMK m.2/1’de bağımsız bölüm; *“tamamlanmış ve tümü kargir olan bir yapının, kat, daire, iş yeri, dükkan, mağaza, gibi tek başına kullanılmaya elverişli bulunan ve bu kanun maddeleri uyarınca özel mülkiyete konu olan bağımsız bölümlerden her biri”* şeklinde tanımlanmıştır<sup>32</sup>. Dolayısıyla öncelikle bir bağımsız bölümden söz edebilmek için yapının tamamlanmış olması ve her bir bağımsız bölümün tek başına kullanmaya elverişli olması gerekmektedir. Ancak ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinin konusunu yalnızca tamamlanmış bağımsız bölümler değil, üzerinde konut olarak inşa edilmiş ya da edilecek yapı bulunan taşınmazlar da oluşturmaktadır. Sözleşmenin kurulduğu sırada konutun tamamlanmış olması zorunluluğu bulunmamaktadır. TKHK gerekçesinde de belirtildiği üzere ön ödemeli konut satışı sözleşmelerine ilişkin hükümler, özellikle sözleşmenin akdedildiği sırada ortada tamamlanmış bir konut olmadan tüketicilerin konut satış bedelini ödemeye başlaması nedeniyle ortaya çıkan ihtiyaç dolayısıyla tüketicilerin özel olarak korunması amaçlanarak düzenlenmiştir<sup>33</sup>.

Dolayısıyla yalnızca kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin değil aynı zamanda kat mülkiyetine ya da kat irtifakına konu olmayan üzerinde müstakil bir yapı bulunan ve tapu kütüğüne kayıtlı, konut olarak kullanılmak amacıyla edinilen taşınmazların da ön ödemeli konut satışı sözleşmesine konu edilmesinin mümkün olacağını kabul etmek isabetli olacaktır<sup>34</sup>.

TKHK m.40’da ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin tanımı *“konut amaçlı taşınmaz”* ibaresi kullanılarak yapılmıştır<sup>35</sup>. Yine ÖÖKSHY’de yapılan konut tanımında *“mesken amaçlı kullanılan ya da mesken niteliği taşımamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölüm”* den bahsedilmiş olmakla, ön ödemeli konut satışı sözleşmesine konu yerin konut niteliğinde olmasının zorunlu olmadığı şeklinde bir sonuç da çıkabilmektedir<sup>36</sup>. Zira bu tanımdan yola çıkarak kanun koyucunun

<sup>32</sup> KARAHASAN, Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku 1. Cilt, İstanbul, 2008, s. 57. “Kat Mülkiyeti” kavramına ilişkin kapsamlı açıklamalar için bkz. EREN, Fikret, Mülkiyet Hukuku, Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara 2016, s.146 vd.

<sup>33</sup> Henüz tamamlanmamış taşınmazlar gibi tamamlanmış taşınmazların da ön ödemeli konut satışı sözleşmesi veya ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesine konu olabileceği hususunda bkz. ÇABRİ, Şerh, s.651 ve dn.21.

<sup>34</sup> ÇABRİ, s.71; ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satışı, s.208; DOĞAR, s.287.

<sup>35</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.18.

<sup>36</sup> Kanun Koyucunun ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde tüketicinin kullanım amacına önem vererek, tüketicinin barınma amaçlı olarak bir yeri edinmesi halinde bu yer imar planında ticaret alanında kalsa bile barınma amaçlı ediniliyor ve sözleşmede diğer koşullar varsa, ön ödemeli konut satışı olarak değerlendirilebileceği yönünde görüş için bkz. ÇABRİ, s.72.

sözleşmenin THKH m.40 ve devamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmeleri hükümleri kapsamında değerlendirilebilmesi için tüketicinin kullanım amacını esas aldığı görülmektedir<sup>37</sup>.

Ancak konut niteliğinde olmayan örneğin işyeri ofis nitelikli bir taşınmazın tüketici tarafından satın alınmasının ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu edilemeyeceği kanaatindeyiz<sup>38</sup>. Bu nedenle yalnızca taşınmazın edinme amacının değil taşınmazın niteliğinin de sözleşme açısından önemli olduğunu vurgulamak uygun olacaktır<sup>39</sup>.

#### IV. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞININ TARAFLARI

##### A. Tüketici

Türk Hukuk sisteminde tüketiciye yönelik ayrı bir kanun ile getirilen düzenlemeler ile birlikte tüketici tanımı da mevzuatımızda ilk defa eTKHK'da yerini almıştır. eTKHK, 4822 sayılı Kanun ile değişikliğe uğramadan önce tüketici *“bir mal veya hizmeti özel amaçlarla satın alarak nihai olarak kullanan veya tüketen gerçek veya tüzel kişi”* olarak tanımlanmış iken 4822 sayılı Kanun ile tüketici tanımı *“bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişi”* olarak değiştirilmiştir<sup>40</sup>. Son olarak TKHK 3.maddesinin k bendinde

<sup>37</sup> ÇABRİ, Şerh, s.651; DOĞAR, s.32; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.26.

<sup>38</sup> DOĞAR, s.34; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.26. Yapılan işlemin tüketici işlemi olması koşuluyla, taşınmazın konut ya da işyeri nitelikli olmasının önemi olmadığı, konut amaçlı kullanılmak üzere edilmesi halinde ön ödemeli konut satış sözleşmesinin konusu oluşturabileceği şekilde aksi yönde görüş için bkz. ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satışı, s.207.

<sup>39</sup> Gerçek bir kişinin ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile işyeri satın alması halinde ön ödemeli konut satışlarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı yönünde detaylı açıklamalar için bkz. GÜMÜŞ, s. 251; ACAR, s.15; İNAL, Şerh, s.632. Karma kullanımlarda ağırlıklı amaca üstünlük tanınması gerektiği, hem ev hem ofis olarak kullanılmak üzere yapılan satış sözleşmesi için barınma amacına üstünlük tanınarak ön ödemeli konut satışı olarak nitelendirilmesi gerektiği hususunda bkz. ÇABRİ, Şerh, s.651. Aksi yönde görüş için bkz. ZEVLİLER/AYDOĞDU, s.84. Gelir İdaresi Başkanlığı 02.03.2018 tarih ve B.07.1.GİB.4.06.17.01-130-95387 sayılı Özelgesi; *“...Buna göre, ticari veya mesleki amaçlarla edinilen bir konuta ilişkin olarak kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınan paralar ile konut teminatlı olarak verilen bir kredinin kısmen veya tamamen mesleki ya da ticari amaçla kullanılması halinde bu kredi dolayısıyla lehe alınan paralara BSMV istisnası uygulanmamaktadır. Bu itibarla, tapuda ofis olarak kayıtlı taşınmazın konut kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmadığından, bu taşınmazın satın alınması amacıyla kullanılan kredi dolayısıyla lehe alınan paralara, taşınmazın kullanım amacı farklı olsa dahi, BSMV istisnası uygulanması mümkün değildir. Aynı Tebliğin 3 üncü maddesinin 2 numaralı bendinde, konut ve yapı tasarrufu kredileri ile gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullandırılan konut inşaat kredileri, KKDF kesintisi yapılmayacak işlemler arasında sayılmıştır. Buna göre, tapuda ofis olarak kayıtlı taşınmazın konut kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmadığından, bu taşınmazların satın alınması amacıyla kullanılan kredilere, taşınmazın kullanım amacı farklı olsa dahi, KKDF istisnası uygulanması mümkün değildir.”*

<sup>40</sup> YILMAZ, Çiğdem Mine, Mortgage Sisteminin Hukuki Niteliği ve Türk Hukuk Sistemindeki Yeri, Ankara 2012, s.57.

tüketici “ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi” olarak tanımlanmıştır<sup>41</sup>.

TKHK ile eTKHK’da yer alan tüketici tanımındaki “mal veya hizmet”, ”edinen, kullanan veya yararlanan” ifadeleri madde metninden çıkarılmış “hareket eden” ifadesi eklenmiştir. TKHK gerekçesinde yapılan bu değişikliğin amacı belirtilmemiş olmakla birlikte, doktrinde bu değişikliğe gidilmesinin nedeni tüketicilerin yalnızca sözleşmelerin tarafı olması sebebiyle değil, sözleşmelerin akdedilmesinden önce ya da sonrasında da korunmasının gerekmesi olduğu yönünde görüşler bulunmaktadır<sup>42</sup>.

TKHK’da yer verilen tüketici tanımında<sup>43</sup> önem arz eden ve belirleyici olan unsur tüketicinin ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket etmesidir. Dolayısıyla gerçek veya tüzel kişi ancak ticari veya mesleki olmayan amaçlar ile hareket ettiğinde tüketici olarak kabul edilebilecektir<sup>44</sup>.

<sup>41</sup> DOĞAR, s.43; ASLAN, s.3; ÇABRİ, Şerh, s.51; KARAKOCALI/KURŞUN, s.19; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.16; ALTINER YOLCU, s.6; ÖZDEMİR, Gençler, Konut Kredileri ve Konut Kredilerinde Teminat İşlemleri, Ankara 2017,s.46.

<sup>42</sup> ASLAN, s.3.

<sup>43</sup> Tanımlar için bkz. ÇABRİ, Şerh, s.51 vd; AYDOĞDU, Dersler, s.59; ÖZEL, s.41; OZANOĞLU, s.6; ÇABRİ, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.48; KARA, s.123-124; AKİPEK, Tüketici Kredisi, s.54; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.16; AKİPEK, Şebnem, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Kredi Kartları, AÜHFD, C.52, S.3, 2003, s.111; AKİPEK ÖCAL, Şerh, s.55-56; ASLAN, Dersler, s.2 vd; KARAKOCALI/KURŞUN, s.18 vd; KARADAĞ, Özgür, Türk Borçlar Kanununda Genel İşlem Koşulları ve Tüketici Sözleşmelerindeki Haksız Şartlar, 2.Baskı, Ankara 2015, s.108; ALTOP, Atilla, Türk Hukukunda, Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı, İKÜHFD, C.3.S.1-2, s.10.

<sup>44</sup> AKİPEK, Şerh, s.56; GÜMÜŞ, s.30; KARAKOCALI/KURŞUN, s.20; ÇABRİ, Şerh, s.51; AÇIKGÖZ, Osman, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun’un Haksız Şartlarla İlgili Getirdiği Yenilikler, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 21, S.2, 2016, s.813. Örn. kararlar için bkz. Yargıtay 23. HD. E. 2015/96 K. 2015/1657 T. 16.3.2015 “.... Her ne kadar TKHK m.3/1 ile tüketici işlemi kapsamına eser sözleşmeleri alınmışsa da, somut olayda olduğu gibi arsasına karşılık 9 adet bağımsız bölüm alacak olan arsa sahibinin ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket ettiğinden söz edilemeyeceği, amacının salt kişisel ihtiyaçları için kullanma, tüketme amacını aştığı, Kanunun 3/k maddesindeki "tüketici" tanımına uymadığı anlaşılmaktadır. Bu nedenle, arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalarken güttüğü işbu ticari saikin, 6502 Sayılı Yasa’da tanımlanan tüketicinin saikinden farklı olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Bu durumda mahkemece, somut uyuşmazlığın 6502 Sayılı Kanun ise kapsamında bir uyuşmazlık olmadığı, tarafların tacir olmadığı, buna göre davanın nispi ticari dava olmadığı, 6102 Sayılı TTK ’nın 4/1. maddesinde TBK’ nın 470 vd. maddelerine atıf yapılmadığından davanın mutlak ticari dava niteliğinin de bulunmadığı gözetilerek uyuşmazlığın esasına girilerek, tarafların delilleri toplanıp sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde yanlış gerekçeyle uyuşmazlığın Tüketici Mahkemesi’nin görevi kapsamında kaldığının kabulü doğru olmamıştır.”, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E. 2015/5292 K. 2015/6243 T. 8.12.2015 “Dava, eser sözleşmesine konu havuz onarım işinin ayıplı imâl edilmesi doğan zararın giderilmesi talebine ilişkindir. 6502 S.K. ile eser sözleşmesi de Tüketici Kanunu kapsamına alınmış olup ticari ve mesleki amaçlarla hareket etmeyen tarafın yaptığı eser sözleşmesi de tüketici işlemidir. Davacı taraf eser sözleşmesine konu işin ayıplı yapılması nedeniyle doğan zarar nedeniyle talepte bulunduğu için, tüketici işleminden doğan bu davaya bakmaya tüketici mahkemesi görevli olduğu halde asliye hukuk mahkemesinin görevli olduğu şeklinde karar verilmesi doğru değildir.” www.kazancı.com (14.09.2018).

TKHK’da yer alan tüketici tanımında hem gerçek hem tüzel kişiler yer almaktadır<sup>45</sup>. TKHK’da yer alan diğer şartların da sağlanması durumunda gerçek kişilerin tüketici sıfatı hususunda herhangi bir belirsizlik bulunmamakla birlikte tüzel kişi tacirlerin tüketici sıfatını kazanması tartışmalıdır<sup>46</sup>. Bir görüşe göre, TTK m.3’de yer alan *“bu kanunda düzenlenen hususlarla bir ticari işletmeyi ilgilendiren bütün işlem ve fiiller ticari işlerdendir.”* şeklindeki düzenleme uyarınca ticari işlere ticari kurallar uygulanacağından ve tacir olan tüzel kişilerin bir mal veya hizmeti ticari ve mesleki olmayan amaçlar ile satın alması söz konusu olamayacağından tüzel kişi tacirlerin “tüketici” olarak kabul edilmemesi gerekmektedir<sup>47</sup>. Yargıtay da bu görüştedir<sup>48</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, tüzel kişi tacirlerin yaptıkları bazı işlemlerin tüketici işlemi olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Bu görüşe göre tüzel kişi tacirlerin işletme konusu ile ilgili faaliyetlere ilişkin işlemlerinin ticari iş niteliğinde olduğu, işletme konusu dışında kalan arızı faaliyetlerin ise ticari sayılmaması ve bu işlemler bakımından tüzel kişi tacirlerin de tüketici sayılması gerekir<sup>49</sup>.

<sup>45</sup> TKHK’nın alt komisyonunda yapılan değişiklik ve gerekçesinde; “.. yürürlükteki 4077 sayılı Kanundaki tüketici tanımı ve uygulamada yerleşmiş yargı içtihatlarıyla tüzel kişilerin de tüketici kavramı içerisinde yer alması ve özellikle kamu yararına çalışan dernek ve vakıfların tüketici tanımı kapsamında değerlendirilmesinin yararlı olacağı düşüncesiyle “tüketici” tanımının kapsamına tüzel kişilerin de dahil edilmesini teminen “gerçek” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya tüzel” ibaresinin eklendiği” belirtilmiştir. www.kazancı.com (23.02.2019).

<sup>46</sup> KARAKOCALI/KURŞUN, s. 22; ÇABRİ, Şerh, s.57.

<sup>47</sup> ASLAN, s.7. Gerçek kişi tacirler yönünden TTK m.19/1 uyarınca istisnaen özellikle işlemin mahiyetinden anlaşıldığı veya kendisi açıkça söylediği hallerde, ticari işletmesi ile ilgili olmayan işlemler yapabildiklerinden “tüketici” olarak kabul edilmeleri mümkün olmakla birlikte tüzel kişi tacirler için kabul edilemeyeceği hususunda aynı görüşte bkz. KARAKOCALI/KURŞUN, s. 26.; REİSOĞLU, Seza, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, Bankacılar Dergisi, Sayı 61, 2007, s.79; AKİPEK Şerh, s.56; AYDOĞDU, Murat, İpotekli Konut Finansman Sistemi, Sistemin Tüketici Hukukuna Etkileri Ve Sistemde Yer Alan Menkul Kıymetler, Ankara, 2010, s. 26; KOSTAKOĞLU, s. 237; GÜMÜŞ, s.31; ÜLGEN, Hüseyin/ HELVACI, Mehmet/KENDİGELEN, Abuzer/KAYA, Arslan/NOMER ERTAN, Fusun, Ticari İşletme Hukuku, Yeni Türk Ticaret Kanunu’na Göre Güncellenmiş Dördüncü Bası, İstanbul 2015, s.65.

<sup>48</sup> “Tüzel kişi tacirin barınma, gıda, giyinme ve aile gibi özel insani ihtiyaçları olmadığı için bunların hakiki şahıslar gibi adi borç ilişkileri alanı olmadığı kabul edilir. Ticaret şirketleri bir ticari işletme işletmiyor olsalar dahi TTK.’nın 18/1.maddesi gereğince kanunen tacirdirler. Doğrudan ticari amaçla ya da işletmenin iç ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla olup olmadığına bakılmaksızın bütün hukuki ilişkileri ticari faaliyet kapsamında olup özel hayatlarına dair bir işlem söz konusu olamayacaktır.”. Yargıtay HGK 2011/19-500 E. 2011/550 K. 21.9.2011 T. www.kazancı.com, (18.10.2018). 84 sayılı Gider Vergileri Genel Tebliği’nde de; ticaret şirketlerinin hem konut alımı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin hem de maliki bulundukları konutların teminatı ile kullanmış oldukları kredilerin; gerçek kişi olmalarına rağmen ticari maksatla kullanılmak üzere almış oldukları kredilerin ve yine maliki bulundukları konutların teminatı ile aldıkları kredilerin BSMV’den muaf olmadıkları belirtilmiştir.

<sup>49</sup> Kanaatimizce TKHK’da yer alan tüketici tanımında “tüzel kişi” kavramının yer alması ile amacı ticari olmayan çoğunlukla sağlık, eğitim gibi amaçlar ile hareket eden dernek ve vakıflar gibi tacir olmayan tüzel kişilerin korunmasının amaçlanmaktadır. Bu yönde açıklamalar için bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.16. Ancak dernek ve vakıflar bakımından da, amaçlarına ulaşmak amacıyla ticari işletme işletmeleri halinde bunları da tacir sayarak ticari işletme kapsamında yapmış oldukları işlemleri ticari iş olarak kabul etmek gerektiği hususunda bkz. ÇABRİ, Şerh, s.56. İNAL, Tamer, Açıklamalı İctihatlı Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, İstanbul 2002, s. 40; BAHTİYAR, Mehmet / BİÇER, Levent, Adi İş/Ticari İş/Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi, s. 406; TAŞKIN, Mustafa, Tüzel Kişilerin ve Şirketlerin Tüeticilik Vasfı, ABD, 1997/I, Yıl: 54, s. 36; ; YILDIRIM,

Katıldığımız görüş tüzel kişi tacirler açısından tüketici sıfatının kabul edilmemesi gerektiği yönündedir. Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri açısından da, sözleşmenin konusu konut maksadıyla kullanılan bir taşınmazın edinimi olduğundan, sözleşmenin diğer tarafını oluşturan alıcı konumundaki tüketici tüzel kişi tacirler olamayacaktır<sup>50</sup>.

Netice itibarıyla ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin tarafı olan tüketici kavramının belirlenmesinde dikkat edilmesi gereken en önemli hususun tüketicinin mesleki veya ticari amaçlarla hareket edip etmediğinin tespiti olarak belirtilebiliriz<sup>51</sup>. Bu nedenle gerçek kişilerin mesleki veya ticari amaçlarla konut edinip edinmediğinin belirlenmesinde de, tüketicinin satış sözleşmesi konusu konutu kâr elde etme amacıyla edinip edinmediği göz önünde bulundurulmalı ve tüketici sayılmanın koşulları olan; sözleşmeye konu olan malı edinme, kullanma veya yararlanmanın ticari veya mesleki nitelikte olmaması gerekliliği göz önüne alınarak değerlendirme yapılmalıdır.

## **B. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesine Taraf Olan Satıcı**

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin bir diğer tarafı ise satıcıdır. Satıcı TKHK m. 3/i'de, *"kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla*

---

Abdulkerim, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Tasarısı Taslağının Bazı Maddelerine İlişkin Değerlendirmeler, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, 2013, 17 (1-2), s.1023.

<sup>50</sup> REİSOĞLU, Konut Finansmanı, s.79. İstisnai olarak tüzel kişiliği haiz bir derneğin muhtaç kimselerin barınması amacıyla taşınmaz satın aldığı durumlarda bu taşınmaz satışının yani konut edinimin konut finansmanı sözleşmesine ve/veya ön ödemeli konut satış sözleşmesine konut edilmesinin mümkün olabileceği hususunda değerlendirmeler için bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.16; KOSTAKOĞLU, Cengiz Banka Kredileri Tüketici ve Konut Kredileri ile Kredi Kartlarından Doğan Uyuşmazlıklar, 7.Bası, İstanbul, 2013, s. 237.

<sup>51</sup> "Dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan 6502 Sayılı Kanun'un 3/l bendi ile tüketici işlemi kapsamına eser sözleşmeleri de alınmışsa da, somut olayda olduğu gibi arsasına karşılık bağımsız bölüm alacak olan arsa sahibinin salt kişisel tüketim amacından söz edilemeyeceği, bu amacın tüketim ihtiyacını aştığı, Kanun'un 3/k maddesindeki "tüketici" tanımına uymadığı anlaşılmaktadır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi ve inşaat sözleşmesini birlikte kapsayan karma bir sözleşmedir. Bu sözleşmede arsa sahibinin tek amacı kullanmak için konut ihtiyacını gidermek değildir. Başlıca amaçlarından birisi de arsasına değer katacak yapının inşaa edilmesidir. Bu durum, 6502 Sayılı Yasada açıklanan tüketicinin amaçlarından farklıdır. İşbu sözleşmeye konu işin, üst düzey teknoloji gerektirmesi, kapsamı, karmaşıklığı dikkate alındığında yasa koyucunun salt kullanma ve tüketim amacıyla yapılan, basit nitelikteki, dar kapsamlı olağan tüketim işlemini konu alan eser sözleşmelerini, 6502 Sayılı Kanun'un 35/l maddesi kapsamına aldığı ve tüketici mahkemesince bakılmasını öngördüğünün kabulü icap eder. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile ilgili davaların kapsamı ve karmaşıklığı dikkate alınarak, basit yargılama usulüne tabi tutularak kısa ve basit bir şekilde sonuçlandırılmasının sakıncaları da dikkate alınmalıdır. Buna göre, işbu uyuşmazlık, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan tazminatın tahsili istemini içermesi karşısında, davaya genel mahkeme olarak Asliye Hukuk Mahkemesi'nin bakması gerekirken, yanlışlıkla gerekçeyle Tüketici Mahkemesi'nin görevli olduğuna karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmektedir." Yargıtay 23. HD. E. 2015/1823 K. 2016/2550 T. 21.4.2016 www.kazancı.com (10.05.2019)

*tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi” olarak tanımlanmıştır.*

Taraflarını tüketici ile satıcının oluşturmadığı bir sözleşmeye TKHK m.40-46’da yer alan ödemeli konut satışı sözleşmelerine ilişkin hükümler uygulanmayacaktır<sup>52</sup>. Yine bir taşınmaz satışında, taşınmazı satan taraf ticari veya mesleki amaçlar ile hareket etmiyor ise, taşınmaz satışı ön ödemeli konutu satışı sözleşmesinin unsurlarını taşısa bile, sözleşme açısından TKHK hükümleri değil, genel hükümler uygulama alanı bulacaktır<sup>53</sup>.

Mesleki ya da ticari faaliyet anlamında yüklenicinin imal ettiği konutları satması ile bir kimsenin yalnızca konut satması arasında sözleşmenin TKHK kapsamında ön ödemeli konut satışı sözleşmesine ilişkin hükümlere tabi olması bakımından fark bulunmamaktadır<sup>54</sup>.

## **V. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN BENZER SÖZLEŞMELER İLE AYIRT EDİLMESİ**

### **A. Genel Olarak**

Taşınmaz satışına ilişkin genel düzenlemeler esas itibarıyla TMK, TBK ve 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda yer almaktadır. Tüketiciler tarafından konut veya tatil amaçlı taşınmaz alımlarına ilişkin düzenlemeler ise eTKHK’da kampanyalı satışlar kapsamında yer alırken, TKHK’da ön ödemeli konut satış sözleşmeleri başlığı altında özel olarak düzenlenmiştir. TMK ve TBK’da yer alan düzenlemeler genel ve kapsayıcı nitelikte olup, TKHK ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin özel düzenlemelere yer verilmiştir. Ancak ön ödemeli konut satış sözleşmeleri yukarıda daha önce de belirtildiği gibi, TBK ve TKHK ile düzenlenmiş olan diğer satış sözleşmeleri ile hem benzer unsurlara hem de onlardan farklılaşan unsurlara sahiptir.

<sup>52</sup> ÇABRİ, Şerh, s.649; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.17.

<sup>53</sup> DOĞAR, s.53; GÜMÜŞ, s.30; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.17.

<sup>54</sup> ÇABRİ, Şerh, s.649; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.8-10.

Bu nedenle bu kısımda ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin mevzuatımızda düzenlenmiş olan diğer bazı sözleşmeler ile benzer ve farklı yönlerinin karşılaştırılarak incelenmesine yer verilecektir.

## **B. Taşınmaz Satış Sözleşmesinden Farkları**

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi temelinde taşınmaz satış sözleşmesi özelliklerini barındırmaktadır. TBK m.207 ve devamı hükümlerinde düzenlenmiş olan “satış sözleşmesi”, satıcının satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmeler olarak tanımlanmıştır<sup>55</sup>. TBK’da satış sözleşmeleri için aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine bir adet bulunmadıkça satıcı ve alıcının borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlü oldukları belirtilmiştir. Dolayısıyla taraflar sözleşmede satış bedelini ne zaman ödeyeceklerini serbestçe kararlaştırabilirler. Ancak genel ilke borcun aynı anda ifa edilmesidir. Oysa ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde, tüketici taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemekte, satıcı da satış bedelinin tamamını ya da bir kısmını tahsil ettikten sonra konutu tüketiciye devir veya teslim etmektedir<sup>56</sup>.

TBK’da konusu “taşınmaz” olan satış sözleşmeleri ise ayrı olarak düzenlenmiştir. TBK m. 237’de taşınmaz satış sözleşmelerinin şekil şartına yer verilmiş ancak taşınmaz satışının tanımı ayrıca yapılmamıştır. Bu nedenle taşınmaz ve taşınmaz satışı tanımı açısından öncelikle TMK ilgili hükümlerine değinmek yerinde olacaktır. TMK m. 704 hükmünde arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümlerin taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturacağı belirtilmiştir<sup>57</sup>. Taşınmaz satışları için öncelikle uygulama alanı bulacak hükümler TBK m.243-246 arasında düzenlenmiştir. Ancak TBK m.246’da yapılan atıf uyarınca taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışlarında da uygulanacaktır<sup>58</sup>.

<sup>55</sup> ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2015, s.65; DOĞAR, s.95; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.26.

<sup>56</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.15; DOĞAR, s.95; ÇABRİ, s.69; KARAKOCALI/KURŞUN, s.129; ÇABRİ, Şerh, s.647; ASLAN, s.523.

<sup>57</sup> OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, 20.Bası, İstanbul 2017, s.355

<sup>58</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.122, AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, 3.Bası, Ankara 2017, s. 243; ÇABRİ, Sezer, Taşınmaz Satışında Satıcının Zapttan Sorumluluğu, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 22, Sayı 3, 2016, s. 586.

TKHK m.40’da ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tanımı “konut amaçlı taşınmaz” ibaresi kullanılarak yapılmıştır. Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin konusunu konut amaçlı edilen taşınmazlar oluşturmaktadır. Görüleceği üzere ön ödemeli konut satışı, taşınmaz satışlarına göre taşınmazın niteliği açısından daha dar bir alanı kapsamaktadır. Taşınmaz satışlarına ilişkin TBK düzenlemeleri ile yukarıda belirtilen taşınmaz tanımından da yola çıkarak, taşınmaz satışları ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin diğer önemli bir farkının da sözleşmenin konusu bakımından ortaya çıktığı söylenebilir. Zira ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin konusunu yalnızca konut amaçlı edinilen taşınmazlar oluşturmaktadır<sup>59</sup>.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri ile taşınmaz satış sözleşmeleri karşılaştırıldığında diğer bir farklılık da sözleşmenin tarafları açısından karşımıza çıkmaktadır. Şöyle ki, taşınmaz satışında sözleşme taraflarının kim olduğu ve hangi amaçla hareket ettiği esaslı unsurlar arasında yer almazken, ön ödemeli konut satışında yapılan işlemin mutlaka TKHK m.2 kapsamında tüketici işlemi olması gerekmektedir<sup>60</sup>.

Alicının tüketici olduğu ve tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşinen ya da taksitler halinde ödediği, satıcının da satış bedelinin tamamının ya da bir kısmının ödenmesinden sonra konutu devir veya teslim etmeyi üstlendiği bir sözleşme söz konusu olduğunda öncelikle TKHK m.40-46 hükümleri arasında düzenlenmiş olan ön ödemeli konut satışlarına ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır. TKHK m.83 ile bu Kanunda hüküm bulunmayan hâllerde genel hükümlerin uygulanacağı belirtildiğinden, TKHK’da yer almayan hükümler bakımından ise TBK’da yer alan taşınmaz satışlarına ilişkin düzenlemeler değerlendirilecektir.

### **C. Taksitle Satış Sözleşmesinden Farkları**

Taksitle satış sözleşmesi ayrı ayrı hem TBK’da hem de TKHK’da düzenlenmiştir. TBK m.253’de düzenlenen “taksitle satış” satıcının, satılan taşınırı alıcıya satış bedelinin ödenmesinden önce teslim etmeyi, alıcının da satış bedelini kısım kısım ödemeyi üstlendikleri satış olarak tanımlanmıştır.

<sup>59</sup> ÇABRİ, Şerh, s.649; DOĞAR, s.95; KARAKOCALI/ KURŞUN, s.128; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.149; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU s.18.

<sup>60</sup> DOĞAR, s.95; ÇABRİ, Şerh, s.649; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.16.

TBK’da yer alan tanımdan da anlaşılacağı üzere taksitli satışlar, tüketicilerin genel olarak ekonomik sebeplerle mal veya hizmeti peşin para ile satın almak yerine taksitle işlem yapmayı tercih ettiği satışlar olup, tüketici malın veya hizmetin kendisine teslim edilmesinden sonra satıcıya ödeme yapmakta böylece kanunen koruma altına alınmaktadır<sup>61</sup>. Taksitle satıştan söz edebilmek için sözleşme konusu malın, satış bedelinin tamamının ödenmesinden önce teslim edilmesi gerekmektedir. Aksi durumda taksitle satış sözleşmesi söz konusu olmayacaktır<sup>62</sup>. Bu husus, taksitle satış sözleşmesini ön ödemeli konut satış sözleşmesinden ayırmaktadır. Zira ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde satışa konu taşınmaz, satış bedelinin kısmen ya da tamamen ödenmesinden sonra alıcıya teslim edilmektedir<sup>63</sup>.

TBK’da düzenlenmiş olan taksitle satış sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmeleri arasındaki bir diğer fark ise sözleşmenin konusu bakımındadır. TBK’da düzenlenen taksitle satış sözleşmesinin konusunu taşınır mallar oluşturmaktadır<sup>64</sup>. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin konusunu ise taşınmaz mallar oluşturur.

Taksitle satış sözleşmesi TKHK m.17-21 hükümleri arasında da ayrıca düzenlenmiştir<sup>65</sup>. TKHK m.17’de taksitli satış sözleşmesi, “*satıcı veya sağlayıcının malın teslimi veya hizmetin ifasını üstlendiği, tüketicinin de bedeli kısım kısım ödediği sözleşme*” olarak tanımlanmıştır. Görüleceği üzere TKHK m.17’de tanımlanan taksitle satış sözleşmesinin konusunu mal veya hizmet oluşturmaktadır. TKHK m.3/I-h’de

<sup>61</sup> Öngörülen hükümlerin sözleşmenin zayıf tarafı olan alıcının korunmasını amaçladığı ve alıcı lehine getirildiği hususunda bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.149; ARAL/AYRANCI, s.219.

<sup>62</sup> Alıcının satış bedelini ödemediği malı teslim alması dolayısıyla taksitle satışların kredili satış türlerinden olduğu yönünde görüş için bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, Türk Borçlar Hukuku, s.304. Aynı görüşte bkz. ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.84.

<sup>63</sup> DOĞAR, s.97; İNAL, Şerh, s.733; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.153; GÜMÜŞ, s.250. Ön Ödemeli satış sözleşmesinin malın tesliminden sonra, taksitle satış sözleşmesi niteliğinde olduğu görüşünde bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.14. Satış bedelinin büyük bir kısmının malın tesliminden önce ödenmesi halinde sözleşmenin ön ödemeli taksitle satış niteliğinde olduğu yönünde bkz. OZANOĞLU, s.162; ÜNLÜTEPE, Mustafa, 6502 Sayılı Tüketicini Korunması Hakkında Kanuna Göre Taksitle Satış Sözleşmesi, Ankara Barosu Dergisi, S.2014/2, s.102; MAKARACI, Aslı, Taşınır Mallara İlişkin Kampanyalı Satım Sözleşmesi, Ankara 2007, s.52; AKÇAAL, Mehmet, Borçlar Kanununa Göre Ön Ödemeli Taksitle Satış Sözleşmesi, TBB Dergisi, S.110, Ocak-Şubat 2014, s.81.

<sup>64</sup> ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.85. TBK m.253’de düzenlenen taksitle satış sözleşmelerinin konusu taşınır malların oluşturduğuna ilişkin geniş açıklamalar için bkz. ÖZDEMİR/KORKMAZ Şerh, s.402. Taksitle satma konu edilen malların, taşınır ve tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların oluşturduğu hususunda bkz. İNAL Şerh, s.735. Doktrinde taşınmazların taksitle satış sözleşmesine konu olup olamayacağı husundaki tartışma ve görüşler için bkz. ŞAHİN, Turan, İnşaat Sektöründe Taksitle Satış Sözleşmesi, Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları (Edt: Tokbaş,Hakan/Kurşun, Ali Suphi), 2. Cilt, İstanbul 2016, s.232.

<sup>65</sup> Tüketicinin tarafı olduğu uyuşmazlıklarda öncelikle TKHK’da yer alan hükümlerin uygulanacağı, hüküm bulunmayan hallerde ise TBK’da yer alan taksitli satışlara ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulacağı hususunda bkz. ÇABRİ, Şerh, s.335; GÜMÜŞ, s.153.

yapılan mal tanımı içerisinde tatil ve konut amaçlı taşınmazlar da yer almakta olduğundan, taşınırın yanı sıra konut ve tatil amaçlı taşınmazlar da taksitle satış sözleşmesine konu edilebilecektir<sup>66</sup>. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin konusunu ise yalnızca konut amaçlı edinilen taşınmazlar oluşturmaktadır<sup>67</sup>. Ancak tekrar belirtmek gerekir ki, TBK m.252-263 arasında düzenlenen taksitle satış sözleşmesinin konusunu yalnızca taşınır mallar ve haklar oluşturmaktadır<sup>68</sup>.

#### **D. Ön Ödemeli Taksitle Satış Sözleşmesinden Farkları**

Ön ödemeli taksitle satış TBK m. 264’de, alıcının taşınır bir malın satış bedelini önceden kısmı kısmı ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen ödenmesinden sonra satılanı alıcıya devretmeyi üstlendikleri satış olarak tanımlanmıştır.

Ön ödemeli taksitle satışlarda, alıcı sözleşme konusu taşınır malın bedelini önceden kısmı kısmı ödeme borcu altına girmektedir<sup>69</sup>. Ön ödemeli taksitle satışlarda tüketiciye malın teslimi, malın tesliminden önce satış bedelinin tamamının satıcıya ödenmesi halinde mümkün olabilmektedir<sup>70</sup>. Oysa ön ödemeli konut satışlarında taşınmazın satış bedelinin önceden peşinen veya taksit taksit ödenmesi, satıcının da satış bedelinin tamamının ya da bir kısmının ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmesi gerekmektedir. Yani ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde sözleşme konusu taşınmazın teslimi için bedelin tamamen ödenmesi zorunlu değil iken ön ödemeli taksitle satış sözleşmesinde malın teslim edilebilmesi için satış bedelinin tamamının ödenmesi gerekmektedir<sup>71</sup>.

<sup>66</sup> GÜMÜŞ, s.178; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.14; DOĞAR, s.98; ŞAHİN, s.237; TKHK 17.maddesinde düzenlenmiş olan taksitle satış sözleşmelerinin geçerliliğinin genel olarak yazılı şekle bağlı kılınmış olmasına rağmen, taksitle satış sözleşmesinin konusunu konut ve tatil amaçlı taşınmazların da oluşturabileceğinden bahisle, sözleşmenin konusunun konut veya tatil amaçlı konutların oluşturduğu taksitle satış sözleşmelerinin geçerliliğin resmi şekle bağlı olduğu hususunda açıklamalar için bkz. ÇABRİ, Şerh, s.341.

<sup>67</sup> DOĞAR, s.97; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.14; AYDOĞDU/KAHVECİ, Türk Borçlar Hukuku, s.308, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.150, KOCAKER, s.104.

<sup>68</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.14; ÇABRİ, Şerh, s.339; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.150.

<sup>69</sup> DOĞAR, s.96; ASLAN, s.388; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.12; AKÇAAL, s.64.

<sup>70</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ s.330; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 167; DOĞAR, s.96; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU s.13.

<sup>71</sup> TBK m. 264’te her ne kadar, ön ödemeli taksitle satış sözleşmesinde malın tesliminden önce satış bedelinin tamamen ödenmesi gerektiği belirtilmiş olsa da, ön ödemeli sözleşmelerde önemli olan unsurun, malın tesliminden önce satış bedelinin bir kısmının ödenmesi olduğu yönünde bkz. DOĞAR, s.96; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU s.13; YENİOCAK, Umut, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Şekli, Terazi Hukuk Dergisi, S.102, Şubat 2015, s.44; MAKARACI, s. 42. TKHK m. 40 ‘da ön ödemeli konut satışı ile ilgili yapılan tanımın TBK. m. 264/ı ile uyumlu olduğu yönünde bkz. AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.88. Alıcının malın devrini isteme hakkına ilişkin TBK 266. maddesi uyarınca bazı hallerde

Ön ödemeli taksitle satış sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmeleri arasındaki diğer bir fark sözleşmenin konusu bakımındandır. TBK m.264’de düzenlenmiş olan ön ödemeli taksitle satış sözleşmesinin konusunu taşınır mallar oluştururken, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin konusunu ise taşınmazlar oluşturur<sup>72</sup>.

## VI. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNDE ŞEKİL

### A. Genel Olarak

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şekil şartı TKHK m.41/1’de düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, “*Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur.*”. Madde hükmünün gerekçesinde, bu düzenleme ile tüketicilerin korunmasının amaçlandığı belirtilmiştir<sup>73</sup>.

TKHK ile ön ödemeli konut satışları açısından yapılan düzenlemeler olmasaydı dahi, TBK m.237 ve TMK m.706 uyarınca taşınmaz satış sözleşmelerinin geçerliliği resmi şekle tabidir<sup>74</sup>. Temelde bir taşınmaz satışını konu alan ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin olarak TKHK m. 41/1 hükmü ile TMK<sup>75</sup> ve Tapu Kanunu hükümlerine paralel bir düzenleme getirilerek, ön ödemeli konut satışının tapu siciline

---

alıcının satış bedelinin tamamını ödemiş olmasa da satım konusu malın devrini talep edebileceği hususunda bkz. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 165.

<sup>72</sup> **DOĞAR**, s.96; **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s. 13.

<sup>73</sup> **AKBULAK** s.180; **KAYA**, s.119; **ÇABRİ**, s.80; **ASLAN**, s. 526; **KARA**, s.887; **ASLAN**, İ. Yılmaz, Bankacılar İçin Tüketici Hukuku, İstanbul, 2016, s.204. TKHK m.41 gerekçesinde kanun koyucunun yazılı bir sözleşme aramasındaki amacı; malvarlığına yaptığı etki bakımından da göz önüne alındığında tüketicinin düşünmeden karar almasının önüne geçilmesi, gerçekleştirilecek sözleşme ve sözleşme konusu konut hakkında resmi makamlardan doğru bilgilerin alınarak sağlıklı bir sözleşme kurulması, kısaca tüketicinin korunması gayesi olarak belirtilmiştir.

<sup>74</sup> **ÇABRİ**, Şerh, s.657; **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.32; **KARAKOCALI/KURŞUN**, s.133; **ASLAN**, s.528. Mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerin resmi şekil şartına tabi tutulmasındaki amaç ve detaylı açıklamalar için bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s.369. 18/01/1972 tarihli ve 1512 sayılı Noterlik Kanunu’nun 60/1 (3) numaralı bendi ve TBK’nın 237. maddesine istinaden taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için resmi şekilde düzenlenmesi şarttır. TMK’nın m.706 ile de taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlanmıştır. Tapu Kanunu m. 26 ve TST m. 16’ da taşınmaz satış için geçerlilik şartı olan resmi şeklin, tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından resmi senet tanzim edilerek yerine getirileceği belirtilmiştir. TBK ve Tapu Kanunu ilgili hükümleri gereği, taşınmaz satışları gibi taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin de resmi şekilde düzenlenmesi zorunlu tutulmuştur. Dolayısıyla anılan mevzuat hükümleri uyarınca taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri de noterde re’ sen düzenleme şeklinde yapılmalıdır. Detaylı açıklamalar için bkz. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 170; **İNAL** Şerhi, s. 659; **ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA**, s.59; **ARAL/AYRANCI**, s.18.

<sup>75</sup> TMK m.704’de taşınmaz mülkiyetinin konusu; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak sayılmış ve TMK m. 705’de taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla bir satış sözleşmesinin konusunu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ya da kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturuyorsa, bu sözleşmenin geçerliliği resmi şekil şartına bağlanmıştır bkz. **ÖZBİLEN**, Arif Barış, Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü, 1.Baskı, İstanbul, 2016, s.248.

tescil edilmesi ve satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunlu tutulmuştur. Görüleceği üzere kanun koyucu ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin şekil şartının düzenlendiği TKHK m.41 ile esasen yeni bir şekil şartı getirmemiş, sözleşmenin şekle uygun yapılmasının sağlanması amacıyla yukarıda anılan genel hükümlerde de yer alan hususu tekrarlamıştır<sup>76</sup>.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin şekil şartını düzenleyen TKHK m.41 hükmüne göre, ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Bununla birlikte ÖÖKSHY m.6/f.1’de sözleşmenin şekli aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir<sup>77</sup>;

*“Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulur. Aksi hâlde sözleşme geçersizdir. Satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.”*

TKHK ve ÖÖKSHY düzenlemelerinden de anlaşılacağı üzere, kanun koyucu tarafından ön ödemeli konut satışı ve ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi ikili bir ayrıma tabi tutularak ele alınmıştır<sup>78</sup>. Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ile ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin geçerliliği ve şekli ayrı hükümlere tâbi olduğundan ayrı başlıklar altında incelenecektir.

## **B. Sözleşmenin Taşınmaz Satışı Seklinde Yapılması**

TKHK m. 41/1’de ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesinin zorunlu olduğu belirtilmiştir. Doktrinde kanun koyucu tarafından ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin tapuda tescil zorunluluğunun düzenlenmesi ile eşya hukuku ilkelerinin göz ardı edildiği ve konut satışının tapu siciline tescili ifadesinin tek başına anlam ifade etmediğini belirtilmiştir<sup>79</sup>.

<sup>76</sup> ÇABRİ, s.657.

<sup>77</sup> TKHK ve ÖÖKSHY’de ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinin şekil şartlarına ilişkin getirilen düzenlemelerde kullanılan ifadelerin uygulamada tereddütlere yol açıp belirsizliğe neden olması dolayısıyla doktrinde birçok yazar tarafından eleştirilmiştir bkz. YENİOCAK, s. 42- 45; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.30; MAKARACI, Konferans, s.249.

<sup>78</sup> ÇABRİ, Şerh, s.658; DOĞAR, s.100.

<sup>79</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.30; ÇABRİ, s.80; KARAKOCALI/KURŞUN, s.131; ÇABRİ, Şerh, s. 659; DOĞAR, s.100;

TKHK m. 41 hükmünde “*Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur.*” şeklinde kaleme alınan düzenleme “tescil” teriminin teknik manasına aykırı olarak<sup>80</sup> “konut satışının” tescilinden bahsedilmiş olması dolayısıyla haklı eleştirilere yol açmıştır<sup>81</sup>. Zira TMK m.1008 uyarınca tapu siciline sadece kanunda belirtilen kayıtların tescil edilebilecek olup, bu maddeye göre tapu siciline sadece mülkiyet, irtifak hakları, taşınmaz yükleri ve rehin hakları tescil edilebilecektir. Bu nedenle hükümde belirtildiği şekilde *ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi* mümkün olmadığından doktrinde bu hükme ilişkin çeşitli şekilde değerlendirmeler yer almakta ve çoğunlukla bu maddenin hatalı olarak ifade edildiği belirtilmektedir<sup>82</sup>.

GÜMÜŞ kanun koyucunun taşınmaz satış sözleşmesine dayalı bir tasarruf işlemi olan tescil talebi ve tescili, bizzat ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kurucu unsuru haline getirdiğini, tapuda akdedilen düzenleme biçimindeki resmi şekle tabi ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, satıcının tescil talebine bağlı olarak tapu kütüğüne veya kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmedikçe, yokluk ile sakat olacağını belirtmiştir<sup>83</sup>.

ÖZ, bu ifadenin sözleşmenin tapu sicilinde yapılmasının zorunlu olduğu şeklinde anlaşılması gerektiğini belirtmiştir<sup>84</sup>.

AYDOĞDU/KAHVECİ, bu ifadeden sözleşmenin şerhinin anlaşılması gerektiğine işaret ederek, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin çoğu zaman satış sözleşmesi şeklinde değil satış vaadi şeklinde yapılacağından bahisle kanun koyucunun “sözleşmenin tescili” diyerek aslında “sözleşmenin şerhine” işaret etmek istediğini belirtmiştir<sup>85</sup>.

---

<sup>80</sup> Gayrimenkul mevzuatında teknik manasıyla tescil teriminin esas olarak, taşınmaza dair aynı hakların tapu kütüğüne kaydolması anlamını taşıdığı ve bu anlamda kullanılması gerektiğine ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. YENİOCAK, s.46; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.197.

<sup>81</sup> KARAKOCALI/KURŞUN s.131; DOĞAR s.101; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.32; ÇABRİ, Şerh, s.659.

<sup>82</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.30; GÜMÜŞ, s.255; KARAKOCALI/KURŞUN, s.131; YENİOCAK, s.46; MAKARACI, Konferans, s.249; ÇABRİ, Şerh, s.659; SİRMEN, Lale, Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Genel Olarak Değerlendirilmesi, Terazi Hukuk Dergisi, C.9, I.Tüketici Hukuku Sempozyumu Özel Sayısı, Ankara 2014, s.161.

<sup>83</sup> GÜMÜŞ, s. 255.

<sup>84</sup> ÖZ, Turgut, Konusu Taşınmaz Olan Tüketici Sözleşmelerinde Geçerlilik ve Borcu Aykırılık, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, 2014-2015, Ankara, 2015, s.143.

<sup>85</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, Türk Borçlar Hukuku, s.273; AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.88.

ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU ise TKHK’da yer alan borçlandırıci işlem niteliğinde bir sözleşmenin tescilinden söz eden bu hükmün düzeltici yorumu tabi tutulması gerektiğini ve kanun koyucunun sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi zorunluluğuna işaret etmeye çalıştığını ifade etmiştir<sup>86</sup>.

ÇABRİ ise, tapuda satış sözleşmesinin yapılmasının aynı zamanda tüketici adına tescilin yapılması sonucunu doğurduğunu, tapu uygulamasında yalnızca satış sözleşmesinin yapılmasına olanak tanınmadığını ve bu nedenle kanun koyucunun ‘‘tescil’’ ifadesini bilinçli olarak kullanmadığını belirtmiştir<sup>87</sup>.

Kanaatimiz, hükümde yer alan “*ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescili*” düzenlemesinden kat irtifakının tüketici lehine tescilinin anlaşılması gerektiği yönündedir. Zira ÖÖSHY’nin “Şekil Şartı” başlıklı 6. maddesinde de “*ön ödemeli konut satış sözleşmesi, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde ... kurulur*” şeklinde düzenleme yapılmış olduğundan, kanun koyucunun sözleşmenin tapuya tescili ile aslında “*kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesini*” kast ettiği sonucuna varmak mümkündür<sup>88</sup>.

ÖÖKSHY m. 6 hükmü aşağıdaki şekildedir;

*“Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulur. Aksi hâlde sözleşme geçersizdir.”*

Bu düzenlemeden kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak adi yazılı bir sözleşmenin yeterli olarak kabul edileceği, kat irtifakı devrinin olduğu durumda ön ödemeli konut satış sözleşmesinin noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunluluğunun bulunmadığı anlaşılmaktadır. Doktrinde kat irtifakının tüketiciye devri yanında ayrıca bir yazılı sözleşmenin varlığının

<sup>86</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.31.

<sup>87</sup> Uygulamada satıcı tarafından taşınmaz satış sözleşmesi ile birlikte tescil talebinde bulunulduğu ve eş zamanlı olarak alıcı adına tescilin gerçekleşmesi dolayısıyla TKHK m.41/1’ in bu haliyle anlam ifade etmediği yönünde bkz. ÇABRİ, Şerh, s.659; ÇABRİ, s.80. Sözleşmenin tapu memuru tarafından düzenlenmesinin yeterli görülmeyle tescilin de aranması nedeniyle tüketici kanununda “sözleşmenin tapu siciline tescili” ifadesinin kullanıldığı yönünde görüş için bkz. YENİOCAK, s.47.

<sup>88</sup> DOĞAR, s.108.

aranmasının gerekçesi de tüketicinin korunması gayesi olarak belirtilmiştir<sup>89</sup>. Bununla birlikte kat irtifakının devrinin yanı sıra yapılacak olan yazılı bir sözleşme, ÖÖKSHY m.7’de düzenlenmiş olan sözleşmenin zorunlu içeriğine yer verilmesi açısından da önem arz etmektedir<sup>90</sup>.

İlave olarak belirtmek gerekir ki, ÖÖKSHY m.6/1’de yalnızca kat irtifakından bahsedilmiş olsa da, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler ile üzerinde müstakil yapı bulunan taşınmazların da ön ödemeli konut satışı sözleşmesine konu edilmesi mümkündür<sup>91</sup>.

### C. Sözleşmenin Noterde Satış Vaadi Şeklinde Yapılması

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin TKHK’da öngörülen ikinci türü taşınmaz satış vaadi niteliğindeki ön ödemeli konut satışı vaadi sözleşmeleridir. Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesini, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden ayıran önemli unsurlar, sözleşmenin tarafları ve sözleşmenin konusudur. Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin konusunu, konut amaçlı kullanılacak üzerinde konut olarak inşa edilmiş veya edilecek taşınmazlar oluşturmaktadır. Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesiyle, tüketici taşınmazın satış bedelini ödeme, satıcı ise taşınmaz satışı sözleşmesi yaparak taşınmaz mülkiyetini devretme borcu altına girmektedir<sup>92</sup>. TKHK m. 41 ve ÖÖKSHY m.6/1’de ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin noterde düzenleme şeklinde yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir.

Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh verilmesi hususunda TKHK ve ÖÖKSHY’de herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Ancak diğer satış vaadi sözleşmelerinde olduğu gibi, ön ödemeli konut satış vaadi

<sup>89</sup> Tapuda ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin yapılabilmesi için öncesinde tüketici ile satıcının anlaşması ve bu anlaşmanın en azından yazılı şekilde yapmaları, sözleşmenin koşullarının belirlemeleri gerektiği ve bu yazılı anlaşmanın satıcının tapuda konutun mülkiyetini tüketiciye devretmekten kaçınması durumunda tüketiciyi koruyacağı yönünde görüş için bkz. **ÇABRİ**, Şerh, s. 661; **DOĞAR**, s. 109.

<sup>90</sup> **ÇABRİ**, Şerh, s.661; **DOĞAR**, s.109; **YENİOCAK**, s.49; Konu hakkında eleştiriler için bkz. **ATAMER**, s.228; **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.33.

<sup>91</sup> **ÇABRİ**, Şerh, s.660 vd.; **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.25.

<sup>92</sup> Doktrinde bir görüşe göre, tapu müdürlüğünde mülkiyetin tüketiciye devri şeklinde yapılan ön ödemeli konut satışı sözleşmesi asıl sözleşme, noterlikte yapılan sözleşme ise ön sözleşme olarak nitelendirilmektedir bkz. **GÜMÜŞ**, s.255 vd; **YENİOCAK**, s.50 vd; **DOĞAR**, Sözleşmenin Tipi, s. 109. Karşı görüşe göre, tapuda resmi şekilde yapılan sözleşme ile satış vaadi sözleşmesinin içeriğinin aynı olmadığını ve birinin diğerinin ön sözleşmesi olmasının da mümkün olmadığı, noterde yapılan sözleşmenin amacının ileride sözleşmeye konu olacak bağımsız bölümün mülkiyetinin tapuda devrine ilişkin sözleşmenin ön sözleşmesinin yapılması olduğu belirtilmiştir bkz. **ATAMER**, s. 222, dn. 504.

sözleşmesinden doğan satın alma hakkının da tapu kütüğüne şerh edilmesi mümkündür. Zira tüketicinin sözleşmeden doğan hakkını güvence altına alabilmesi için, sözleşmenin tapu kütüğüne şerh verilmesi zorunludur<sup>93</sup>. Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmemesi halinde, sözleşmenin varlığına rağmen satıcı tarafından sözleşme konusu taşınmazın üçüncü kişilere satılması ve mülkiyetinin devredilmesi riski bulunmaktadır<sup>94</sup>.

Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh verilmesine ilişkin olarak TKHK ve ÖÖKSHY’de ayrıca bir düzenleme bulunmadığından, taşınmaz satış vaa dinin tapuya şerh edilebilmesine ilişkin genel hükümler, esasen bir taşınmaz satışını konu alan ön ödemeli konut satış vaa dinde de uygulama alanı bulacaktır. Tapu Kanunu m. 26/7’de yer alan taşınmaz satış sözleşmelerinin şerhine ilişkin hükmü uyarınca, noter tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, sözleşmenin taraflarınca ayrı ayrı gayrimenkul siciline şerh verdirebilecektir. Dolayısıyla ön ödemeli konut satış sözleşmesinin satış vaadi olarak noterde düzenleme şeklinde yapılması halinde, hem satıcı hem de alıcı ön ödemeli satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmesini isteyebilecektir. Görüleceği üzere tüketici tek başına resmi şekilde düzenlenmiş satış vaadi sözleşmesi ile talepte bulunarak, bu sözleşmeden doğan kişisel hakkını tapuya şerh verilmesini isteyebilecektir<sup>95</sup>.

Ancak belirtmek gerekir ki tüketicinin talebiyle sözleşmenin tapu kütüğüne şerh verilebilmesi için taşınmazın satıcı adına kayıtlı olması gerekir. Satıcı inşaat firmasının arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca ileride kendisine bırakılacak bağımsız bölümlere ilişkin tüketici ile satış vaadi sözleşmesi yapması durumunda ise tüketici üçüncü kişi adına kayıtlı bir taşınmaz için sözleşmenin tapuya şerh verilmesini talep edemeyecektir<sup>96</sup>. Taşınmazın satıcı adına kayıtlı olmadığı bu gibi örneklerde uygulamada yaşanacak sorunların önüne geçilmesi açısından ön ödemeli konut satış sözleşmelerine

<sup>93</sup> DOĞAR, s. 118; ÇABRİ, Şerh, s.664; AYDOĞDU, Dersler, s.117.

<sup>94</sup> ÇABRİ, Şerh, s.663; DOĞAR, s.118; ATAMER, s.225; KARAKOCALI/KURSUN, s.131; KARA, s.887.

<sup>95</sup> OĞUZMAN/SELİCİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.395. Kanun şerhin yapılması için ayrıca bir şerh anlaşması aranmamıştır. Bu anlamda bkz. Yargıtay 14.HD. 1989/1027 E. 1990/1524 K. 15.02.1990 T. www.lexpera.com (18.04.2019). ÇABRİ, Şerh, s.664; ÖZMEN/VARDARHAMAMCIOĞLU, s.39.

<sup>96</sup> ÇABRİ, Şerh, s.664; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 40; DOĞAR, s.119.

ilişkin tapuya şerh verdirme sorumluluğunun satıcıya yüklenmesi tüketicinin lehine olacaktır.

Sözleşmenin tapuya şerh verdirilmesinin amacı, tüketiciyi korumak ve ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin varlığına rağmen satıcının sözleşme konusu konut için başka bir kimse ile benzer şekilde ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapmasının ya da konutu başka kimseye satıp mülkiyetini devretmesinin önüne geçmek, tüketicinin sözleşmeden doğan alacağını güvence altına almaktadır. Bu nedenle ön ödemeli konut satışının kat irtifakının tüketiciye devredilmeksizin ön ödemeli konut satış vaadi şeklinde yapılması halinde, noterde düzenleme şeklinde yapılacak bu sözleşmenin tapu kütüğüne şerhinin satıcı tarafından yaptırılması zorunlu tutularak doğacak masrafların da satıcıya yüklenmesi isabetli olacaktır<sup>97</sup>. Zira noter masrafları ile tapuya

<sup>97</sup> Sözleşmenin tapu kütüğüne şerh verilmesinin, tüketici lehine yapılan ve onun sözleşmeden doğan alacağını güvence altına alan bir işlem olması dolayısıyla, sözleşmeden doğan kişisel hakkın tapu kütüğüne şerh verilmesi için yapılacak masraflara tüketicinin katılması gerektiği yönünde aksi görüş için bkz. **ÇABRİ**, Şerh, s.664. Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin noterde düzenleme şeklinde yapılması, sözleşmenin tapuya şerhi ve sözleşmeye konu konutun satıcı tarafından tüketiciye devri halinde doğacak masrafları özetle bu dipnot altında açıklayacağız. Şöyle ki; ülkemizde damga vergisi, 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu hükümlerine göre uygulanmaktadır. Kanuna ekli (1) listede belirtilen kağıtlara ilişkin damga vergisi doğacağı belirtilmiştir. TKHK'da düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmeleri de anılan ekli (1) sayılı listede yer almakta olup (Binde 9,48) oranında damga vergisi doğacağı belirlenmiştir. Şöyle ki; “488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli Damga Vergisine Tabi Kağıtlarla ilgili (1) sayılı Tablonun; a) I/A-8 fıkrasında Resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri (Binde 9,48) b) Aynı tablonun I/A-10/b fıkrasında da, Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri (Binde 9,48) “ Ancak, 03.02.2017 Tarihli ve 29568 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 31.01.2017 Tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) listede yer alan bir takım kağıtlara dair damga vergisi oranlarında değişiklik yapılmıştır. Anılan Kararnamenin Eki Karar’ın yayımı tarihinde yürürlüğe giren 1 inci maddesine göre; 1- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinden, 2-TKHK tahtında akdedilen ön ödemeli konut satış sözleşmelerinden damga vergisi tahsil edilmesi mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla 3 Şubat 2017 Tarihli ve 29968 Sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan 488 Sayılı Damga Vergisi Kanununa Ekli (1) Sayılı Tabloda Yer Alan Bazı Kağıtlara İlişkin Damga Vergisi Oranının Belirlenmesine, Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına ilişkin 31.01.2017 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile resmî şekilde düzenlenen **Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri ve Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri**” ne ait damga vergisi oranları binde 9,48 iken “0” (sıfır) olarak belirlenmiştir. 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu ekli (1) sayılı tabloda 09.08.2016 tarihli ve 6738 sayılı Kanun’un 28.maddesi ile yapılan değişikliğe kadar gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ayrımı bulunmamaktaydı. Yapılan işbu değişiklik ile TKHK ile hukukumuza yeni bir sözleşme türü olarak giren ve Kanun’un dördüncü bölümünde yer alan “ön ödemeli konut satış sözleşmesi” başlığına paralel olarak ayrıma gidilerek işbu yeni sözleşme tanımına uygun olarak damga vergisi listesinde de ayırım yapılmıştır. TKHK’ya göre, noterde yapılmayan satış vaadi sözleşmelerinin tüketici mevzuatına aykırı olması ve yaptırım gerektirmesinin yanı sıra, kanunun aradığı zorunlu unsurları içermeyen ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi akdeden tüketici de önemli bir risk alıyordu. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile konut satan satıcı firmalar da satış vaadi sözleşmesini maliyetler yükseltmesi gerekçesi ile noter de akdetmiyor adı yazılı şekilde yapıyorlar ve dolayısıyla tüketici mağduriyetleri doğuyordu. Sözleşme noterlikçe düzenlendiğinde ise tüketicinin işbu defa tapudaki alış satış masraflarının yanı sıra ilave olarak sözleşmenin noterlikçe düzenlenmesi dolayısıyla doğan masraflara katlanması gerekiyordu. Değişiklik öncesinde Damga Vergisi Kanunu 1 Sayılı Tablo I/ A 1. Fıkra gereği binde 9,48 damga vergisi tahakkuk ediyordu. Kanun ile getirilen ve tüketicinin korunması amacıyla getirilen sözleşmenin noterde yapılması zorunluluğu nedeniyle tüketicinin korunmasını amaçlayan bu maddeye paralel getirilen düzenleme isabetli olmuştur. Zira bu gereklilik uygulamada hem tüketici hem de konut geliştiricileri tarafından kanunun yürürlük tarihinden itibaren gündeme getiriliyordu. Harçlar, vergilerden farklı olarak bazı kamu hizmetinden yararlananların, faydalandıkları hizmetin maliyetine belli ölçüde katılmaları ya da bazı işlemleri yapmaları nedeniyle zor unsuruna dayalı olarak getirilmiş mali bir yükümlüktür. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi damga vergisinden yukarıda anılan düzenleme uyarınca muaf tutulmuş olmasına rağmen bu sözleşmelerle ilgili noterlik işlemlerinden değer üzerinden nispi harç tahsil olunacağı

şerh masraflarının taraflarca ödenmekten imtina edilmesi ve bu konuda tapu kütüğüne şerhin mevcut düzenlemelerde tarafların ihtiyarına bırakılmış olması yani zorunlu olmaması nedeniyle uygulama alanı bulamamaktadır<sup>98</sup>.

Bununla birlikte, noterde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh verilmesine yönelik uygulama kolaylığı açısından tapu müdürlükleri ve noterlikler arasında eş güdümlü bir çalışmasının sağlanmasının ve buna ilişkin sistemsal bir alt yapı oluşturulmasının da faydalı olacağı düşünülmektedir.

Yukarıda belirtilen düzenlemelerin yapılması akabinde, tüketicileri korumak amacıyla, ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile finanse edilmesi halinde ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerh edilip edilmediğinin ikinci bir kontrolü maksadıyla, konut finansmanı sözleşmelerinde bulunması gereken zorunlu hükümler<sup>99</sup> arasına bu yönde bir ekleme yapılması da düşünülebilir.

Netice itibarıyla yukarıdaki gerekçeler dikkate alınarak tüketici mağduriyetlerinin önlenmesi amacıyla, TKHK'nın "Şekil şartı" başlıklı m.41/1 hükmünün aşağıdaki şekilde değiştirilmesinin isabetli olacağı düşünülmektedir.

*"Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi; kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya satış vaadi sözleşmesinin noterde düzenleme şeklinde yapılarak tapu siciline şerh ettirilmesi ile*

---

tabiidir. Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin noterde düzenleme şeklinde yapılması halinde ödenecek Noter Harcı ise; Harçlar Kanunu (m. 38 ve m.42) 1 Sayılı Tablo 1. Madde gereği beher imza için binde 1,13 olarak belirlenmiştir. Bütün imzalar için alınacak harç toplamda 52,40 TL den az 26.891,50 TL den fazla olamaz denilmiştir.

<sup>98</sup> Ön ödemeli konut satışının tapuya tescil edilebilmesi için ödenmesi gereken tapu harcı ise; Harçlar Kanunu 4 Sayılı Tablo- 12. Madde gereği sözleşmede yazılı olan bedel (*emlak vergi değerinden az emlak vergi değerinden iki katından çok olamaz*) üzerinden binde 6,83 olarak belirlenmiştir. 492 sayılı ve 2.7.1964 tarihli Harçlar Kanunu ekli 4 sayılı tarife olan "Tapu ve Kadastro Harçları" kısmında taşınmazlar açısından işlemlerin niteliğine göre harçlar yer almaktadır.15.03. 2017 tarih 30008 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 13.3.2017 tarih 2017/9973 sayılı kararname ile; konut ve işyerleri için tapu harcı 30 Eylül'e kadar binde 20'den binde15'e çekilmiştir. Böylece; 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümün 20/a fıkrasında sayılan tapu işlemleri üzerinden "binde 20" nispetinde alınan **tapu harcı**, konut ve işyerlerinde (kat irtifakı tesis edilmiş olanlar dâhil) 30.9.2017 tarihine kadar ( bu tarih dâhil) "**binde 15**" olarak yeniden belirlenmiştir. Bu tarih ilerleyen zamanlarda uzatılmış ve son olarak 21.03.2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Cumhurbaşkanı kararı ile; 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümün 20/a fıkrasında sayılan tapu işlemleri üzerinden "binde 20" nispetinde alınan **tapu harcı**, konut ve işyerlerinde (kat irtifakı tesis edilmiş olanlar dâhil) 31.12.2019 tarihine kadar - bu tarih dâhil olmak üzere- "binde 15" olarak yeniden belirlenerek süre uzatılmıştır.

<sup>99</sup> Konut finansmanı sözleşmelerinin zorunlu içeriği için bkz. 28.05.2015 Tarih ve 29369 sayılı Resmi Gazete, Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği (KFSY) m.9.

*kurulur. Aksi hâlde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.”.*

## **VII. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN İÇERİĞİ**

### **A. Sözleşmenin Zorunlu İçeriği**

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin zorunlu içeriğine ilişkin düzenlemelerin yönetmelik ile belirleneceği TKHK m.46’da belirtilmiştir. Böylelikle sözleşmenin zorunlu içeriği bakımından da tüketiciye bir koruma getirilmiş bulunmaktadır. Bu başlık altında da ön ödemeli konut satış sözleşmesinin zorunlu içeriğine ilişkin ÖÖKSHY ile getirilen düzenlemelere yer verilecektir.

ÖÖKSHK m.7’de ön ödemeli konut satışlarına ilişkin sözleşmelerin, en az on iki punto, anlaşılır bir dil ile açık, sade ve okunmaya elverişli olarak düzenlenmesi ve yine bu maddede sayılan unsurları içermesi ve bir örneğinin tüketiciye verilmesi zorunlu tutulmuştur. Bu düzenleme ile tüketicinin akdetmiş olduğu sözleşme konusunda aydınlatılması ve korunması amaçlanmıştır<sup>100</sup>.

ÖÖKSHY m. 7’de sayılan ön ödemeli satış sözleşmesinde bulunması gereken zorunlu unsurlar şunlardır;

*“Satıcının adı veya unvanı, açık adresi, telefon numarası ve varsa MERSİS numarası ile diğer iletişim bilgileri, tüketicinin adı, soyadı, açık adresi, telefon numarası ve varsa diğer iletişim bilgileri, sözleşmenin düzenlendiği tarih, sözleşme konusu konuta ilişkin bağımsız bölümün yer aldığı ada, parsel, blok, konum, kat ve benzeri temel nitelik bilgileri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre belirlenen bağımsız bölüm net ve brüt alanları, konutun tüm vergiler dâhil Türk Lirası olarak satış fiyatı, varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi, konutun tüm vergiler dâhil Türk Lirası olarak toplam taksitli satış fiyatı; varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi, faiz miktarı ve faizin hesaplandığı yıllık oran ve sözleşmede belirlenen faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faiz oranı, tüketicinin temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları, ön ödeme tutarı, ödeme planı ve ödemelerin yapılacağı banka ve hesap bilgileri, cayma hakkının kullanılma şartları, süresi ve usulüne ilişkin bilgiler, sözleşmeden dönme hakkının kullanılma şartları, süresi, usulü ile*

<sup>100</sup> ÇABRİ, Şerh, s.664; DOĞAR, s.133.

*tazminata ilişkin bilgiler, cayma ve sözleşmeden dönme bildirimlerinin yapılacağı açık adres bilgileri, verilen teminata ilişkin bilgiler, konutun teslim tarihi ve şekli, yapı ruhsatının alınış tarihi, konutun ortak giderlerine ilişkin bilgiler, tüketicilerin uyuşmazlık konusundaki başvurularını tüketici mahkemesine veya tüketici hakem heyetine yapabileceklerine dair bilgi.”.*

Ancak bu sayılanlardan bazılarının <sup>101</sup> peşin ödeme yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde bulunması zorunlu değildir.

## **B. Zorunlu Bir İçeriğin Bulunmamasının Sonuçları**

TKHK m. 46 uyarınca ÖÖKSHY m.7’de düzenlenmiş olan ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinde bulunması gereken zorunlu unsurlar ile tüketicinin yapmış olduğu sözleşmenin hüküm ve sonuçlarına ilişkin olarak tüketicinin aydınlatılması amaçlanmıştır. Zira ön ödemeli konut satışı sözleşmesi çerçevesinde tüketicinin taşınmazın satış bedelini önceden peşin ya da taksitler halinde ödemesi, bedelin tamamen ya da kısmen ödenmesi sonrasında taşınmazın tüketiciye teslim edilecek olması göz önünde bulundurulduğunda, tüketiciler tarafından akdetmiş oldukları sözleşmenin hüküm ve sonuçları konusunda ayrıntılı olarak bilgi sahibi olması önemlidir<sup>102</sup>.

ÖÖKSHY m.7’de sayılmış olan bu bilgilerin sözleşmede bulunmamasının sözleşmeye etkisi TKHK m.4/1’de düzenlenmiştir;

*“Bu Kanunda yazılı olarak düzenlenmesi öngörülen sözleşmeler ile bilgilendirmeler en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenir ve bunların bir nüshası kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilir. Sözleşmede bulunması gereken şartlardan bir veya birkaçının bulunmaması durumunda, eksiklik sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Bu eksiklik sözleşmeyi düzenleyen tarafından derhâl giderilir.”.*

<sup>101</sup> Toplam taksitli satış fiyatı, varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi, faiz oranı, tüketicinin temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları, ön ödeme tutarı, ödeme planı ile ödemelerin yapılacağı banka ve hesap bilgileri.

<sup>102</sup> DOĞAR, s 133; ŞENCAN, Elçin Cemre, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri (6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 40-46 Kapsamında), İstanbul Barosu Dergisi, S.3, 2018, s.96. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde bulunması zorunlu unsurların, tüketiciyi aydınlatmaya ve korumaya yönelik nispi emredici nitelikte olduğu ve bu hükümlerin tüketici aleyhine olacak şekilde değiştirilmesinin mümkün olmadığı, aksine anlaşmanın ise kesin hükümsüz olduğu yönünde bkz. ÇABRİ, Şerh, s.664-666.

Görüleceği üzere, sözleşmede bulunması zorunlu olan bilgilerin sözleşmede yer almaması halinde sözleşmenin geçerliliği etkilenmeyecektir. Ancak sözleşmeyi düzenleyen tarafça bu eksiklikler derhal giderilmek zorundadır<sup>103</sup>.

Bizim de katıldığımız bu görüş uyarınca sözleşmede yer alması gereken zorunlu unsurlardan birinin bulunmaması sözleşmesin geçerliliğini etkilememeli, eksiklik sözleşmeyi düzenleyen tarafça derhal giderilmelidir<sup>104</sup>.

Sözleşmenin geçerli şekil şartına uygun olarak yapılmaması halinde, kanun koyucu tarafından getirilmiş olan idari para cezası yaptırımı, sözleşmenin zorunlu içeriğine ilişkin hükme aykırılık halinde de bir cezai yaptırım olarak düzenlenmiştir. TKHK m.77/3 uyarınca sözleşmenin içeriğine ilişkin hükme aykırı davranışlar için aykırılık saptanan her bir işlem ya da akit için idari para cezası uygulanacağı belirtilmiştir. Bu tutar 26 Aralık 2018 tarihli tebliğ ile 2019 yılı için 1.707 TL olarak yeniden belirlenmiştir<sup>105</sup>.

## VIII. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE ŞEKLE AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

Hukuki işlemler bakımından kullanılan “şekil şartı” kanun ya da taraflarca, bir irade açıklamasından beklenen hukuki sonucun oluşabilmesinin, iradenin ancak belli bir şekilde açıklanıyor olmasına bağlanması olarak tanımlanmaktadır<sup>106</sup>.

TKHK m.41’de ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin hangi şekilde yapılabileceği düzenlenmiştir. Devam eden cümlede de sözleşmenin geçerli şekil şartlarına uygun olmaması halinde, satıcının sözleşmenin geçersizliğini tüketici aleyhine

<sup>103</sup> ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, s.211; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.49; DOĞAR, s. 134. Sözleşmenin kanunda belirtilen zorunlu bilgileri içermemesinin sözleşmenin geçerliliğine etki edeceği, bu unsurlardan birinin eksik olmasının ön ödemeli konut satış sözleşmesinin hüküm doğurmasına engel olacağı yönünde aksi görüş için bkz. SEKMEN, Orhan, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi ve Hükümsüzlüğü, 1.Bası, İstanbul 2018, s.88. Sözleşmenin Kanun’da yapılan tanımında yer alan zorunlu noktaların, objektif esaslı noktaların, sözleşmenin asgari içeriğini oluşturan noktaların sözleşmede yer almaması durumunda geçerli olarak bir sözleşme kurulmuş olmayacağı ve dolayısıyla sözleşme geçerli olarak kurulmadığı için hüküm ve sonuç doğurmayacağı, eksik olan objektif esaslı unsurların TKHK m.4’e dayanarak derhal giderilmesinin söz konusu olmayacağı yönünde bkz. KOÇAKER, s.72.

<sup>104</sup> DOĞAR s. 134; ÇABRİ, s. 78.

<sup>105</sup> 26 Aralık 2018 Tarih ve 30637 sayılı Resmi Gazete; “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 77 nci Maddesine Göre 2019 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ”.

<sup>106</sup> EREN, s.279; OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-1, 16. Bası, İstanbul 2018, s.150.

ileri süremeyeceği belirtilmiştir. Bunun yanı sıra TKHK m. 83’de kanunda hüküm bulunmayan hallerde genel hükümlerin uygulanacağı belirtilmiş olduğundan ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçerli şekil şartına uygun yapılmaması sonuçlarını değerlendirmek için TBK’da yer alan ilgili hükümleri de incelemek gerekmektedir.

Şöyle ki TBK m.12’de, kanunda sözleşmeler için öngörülen şeklin, kural olarak geçerlilik şekli olduğu belirtilmiş olup, öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmelerin kural olarak hüküm doğurmayacağı kaleme alınmıştır. Dolayısıyla TBK genel hükümleri uyarınca kanunda öngörülen şekilde yapılmayan sözleşmeler hükümsüz olacaktır<sup>107</sup>. Yine taşınmaz satışlarına ilişkin olarak da TMK m.706/1 ve TBK m.237’de<sup>108</sup> taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin resmi şekilde yapılmadıkça kesin hükümsüz olacağı düzenlenmiştir<sup>109</sup>. Ancak doktrinde şekle aykırılığın sonucu olan hükümsüzlük tartışmalı olup, öğretide bu konuda farklı görüşler bulunmaktadır<sup>110</sup>. Öğretide savunulmakta olan başlıca görüşler; butlan ( kesin hükümsüzlük), kendine özgü geçersizlik görüşü ve yokluk görüşü olarak sıralanabilir<sup>111</sup>.

<sup>107</sup> DOĞAR, s.119. OĞUZMAN/ ÖZ, s.154.

<sup>108</sup> TMK m.706/1: “Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.”.

TBK m.237: “Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz. Önalım sözleşmesinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.”.

<sup>109</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip/HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPAÇI, Abdulkadir, Borçlar Hukuku, Genel Hüküm, 6.Tıpkı Bası, İstanbul 2014, s. 301 vd; ANTALYA, s. 472; ERMAN, Hasan, Eşya Hukuku Dersleri, 3.Baskı, İstanbul 2013, s. 80; İNAL, s. 658; EREN, s. 304 vd; İNAL, Emrehan, Sonuca Katılmalı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi, 2.Baskı, İstanbul 2011, s. 202; İNAL, Şerh, s.658; OĞUZMAN/ÖZ, s.150 vd; KARABEL, Emine Gökçe, Yazılı Şekil Şartı, Marmara Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2015, s. 266 vd.

<sup>110</sup> Şekle aykırı sözleşmelerin geçersizliği hakkındaki görüşler için bkz. ANTALYA, Gökhan, Hukuki İşlemlerin Şekle Bağlanması Gereken Unsurları, MÜHFHAD, C.7, S.3, Eylül-Aralık 1992,s.68-75; ÖĞÜZ, Tufan, Türk Borçlar Kanunu’nun Sözleşmelerin Geçersizliğine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, MÜHFHAD, İstanbul 2012, s. 99-106.

<sup>111</sup> Klasik görüş olan butlan yani kesin hükümsüzlük görüşüne göre, sözleşmenin şekle aykırı olması dolayısıyla butlan olan sözleşme, kurulduğu tarih itibarıyla yani başından beri hüküm doğurmamaktadır. Şekle aykırı olan sözleşme başından beri hükümsüz olacağından bu görüşe göre sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesine de gerek bulunmamaktadır. Butlan görüşüne göre, işbu şekle aykırılık, menfaati olan üçüncü kişiler tarafından da ileri sürülebilir. Bu hükümsüzlük, sözleşmenin kurulduğu andan itibaren mevcut olduğundan, zamanın geçmesi ile veya tarafların icazet (onama) vermeleri ile de düzelmez. Yine hakim tarafından işbu şekle aykırılık taraflarca ileri sürülmesi de yargılama esnasında re’ sen nazara alınmalıdır. TBK m.27’ de kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmelerin kesin olarak hükümsüz olduğu belirtilmiştir. Bu itibarla, kanunda öngörülen şekil şartı, emredici niteliktedir ve hakim şekil noksanlığını ( taraflar ileri sürmemiş olsalar dahi yargılamanın her safhasında ) re’ sen göz önüne almak zorundadır. Keza, geçersiz bir sözleşmeyi ifadan kaçınmak, kural olarak ahlaka aykırılık teşkil etmez, ifa edilmeyen edimlerin ifası istenemez ve karşı tarafın iyi niyeti göz önünde bulundurulamaz. Klasik olarak nitelendirilen ve Yargıtay tarafından da kabul edilen kesin hükümsüzlük ("butlan") görüşünden farklı olarak "kendine özgü geçersizlik görüşü" de savunulmaktadır. Bu görüş kesin hükümsüzlük görüşünü eleştirmekte ve şekil eksikliğinin herkes tarafından değil, yalnızca bundan olumsuz etkilenen tarafça def’i olarak ileri sürülebileceği, şekle ilişkin eksikliğin hâkim tarafından re’ sen gözetilemeyeceği

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi için şekil şartı ise bir önceki başlıkta da belirtildiği üzere TKHK m.41’de özel olarak düzenlenmiştir. Bu hükme göre, “*ön ödemeli konut satışının tapuya tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur.*”. TKHK m.41/1 ikinci cümlesinde<sup>112</sup> de satıcı tarafından sonradan sözleşmenin geçersizliğinin tüketici aleyhine ileri sürülemeyeceği belirtilmiştir. Geçersizliğin tüketici aleyhine satıcı tarafından ileri sürülememesi TKHK m.41/1 gerekçesinde “*Resmi şekilde sözleşme yapmayan satıcının, daha sonra tüketiciye karşı sözleşmenin resmi şekilde yapılmadığını öne sürerek sözleşmenin geçersizliğini iddia etmesi de hakkaniyete uygun olmayacağı için yasaklanmıştır.*” şeklinde açıklanmıştır.

Doktrinde, ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin şekle aykırılığına ilişkin olarak da farklı görüşler mevcuttur. GÜMÜŞ’ e göre; bahsi geçen düzenleme ile kanunda öngörülen şekilde yapılmayan ön ödemeli konut satış sözleşmesine tek taraflı bağlamazlık yaptırımı bağlanmamış olup, şekle aykırı olarak yapılan sözleşme başından itibaren hüküm ifade etmeyecektir. Mevcut geçersizliğin satıcı tarafından tüketici aleyhine olacak şekilde ileri sürülmesi ise yasa tarafından bir varsayım olarak hakkın kötüye kullanılması hali sayılmıştır<sup>113</sup>.

ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, TKHK m.41/1 ile kesin hükümsüzlüğe bir istisna getirildiği belirterek, şekle aykırı sözleşmeye taraflar açısından farklı sonuçlar bağlanmasının söz konusu olamayacağı gerekçesiyle ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kanunda belirtilen şekle uygun yapılmaması halinde kesin hükümsüzlük yaptırımının var olduğu ancak ilgili düzenleme ile kesin hükümsüzlüğün yalnızca satıcı

---

savunulmaktadır. Bu görüşe göre, şekle aykırılık dolayısıyla sözleşme sürekli olarak geçersiz kalmamakta, taraflar bilerek ve isteyerek sözleşmeden doğan edimlerini ifa etmeleri halinde sözleşme geçerlilik kazanmaktadır. Doktrinde yer alan görüşlerden bir diğeri de yokluk görüşüdür. Yokluk görüşüne göre, sözleşmeler için şekil şartı bir geçerlilik şartı değil, sözleşmenin kurulması için varlık şartıdır. Bu görüşe göre, kanunda belirtilen şekilde yapılmayan bir sözleşmenin kurulduğu kabul edilmemekte ve dolayısıyla yapılmamış bir sözleşmeden doğan edimlerin taraflarca yerine getirilmesi de beklenmemelidir. Öğretide savunulmakta olan başlıca görüşlere ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. **EREN**, s.304 vd; **OĞUZMAN/ÖZ**, s.154 vd; **KOÇAKER** s.68; **ÖZBİLEN**, s.178. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 30.09.1988 gün, 1987/2 Esas ve 1988/2 Karar sayılı kararı. “*Şekil şartının emredici nitelikte olduğunun ve kanuni şekle aykırı sözleşmelerin geçersiz olacağı ancak tarafların şekle uymadan yaptıkları sözleşmeyi bilerek ve isteyerek ifa etmeleri halinde şekil eksikliğinin ileri sürülmesinin şekil kurallarının amacı ve Medeni Kanun 2.maddesinde dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacağı belirtilmiştir.*”. [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com). (12.11.2018).

<sup>112</sup> TKHK m. 41/1, c.2; “*Aksi hâlde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.*”.

<sup>113</sup> **GÜMÜŞ**, s.256.

tarafından ileri sürülmesinin engellendiği belirtilmiştir<sup>114</sup>. ÇABRİ'ye göre, kanun koyucu burada kesin hükümsüzlüğün özel bir türünü düzenlemiş olup, şekle aykırılığı ileri sürme hakkını yalnızca tüketiciye tanımıştır<sup>115</sup>. MAKARACI ve AYDOĞDU, buradaki geçersizlik türünün esnek hükümsüzlük olduğunu ve satıcı tarafından sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülemeyeceğini belirtmişlerdir<sup>116</sup>.

ÖZ ise, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şekle uygun yapılamaması halinde tek yanlı bağlamazlık benzeri bir durumun ortaya çıktığı, tüketici ve satıcı arasında adi yazılı şekilde ya da ispatlanması şartıyla sözlü bir anlaşma ile yapılması olsa dahi, satıcı tüketicinin karşı ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçersiz olduğunu ileri sürerek borcundan kurtulamayacaktır<sup>117</sup>.

Kanun koyucu tarafından, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılındığından, öngörülen bu şekle uyulmadan yapılan sözleşmenin kesin hükümsüz olacağı yönündeki görüşlere katılmakla birlikte, TKHK m.41/1'de şekle aykırılık nedeniyle satıcı tarafından sonradan tüketici aleyhine sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülemeyeceği düzenlenmiş olduğundan buradaki kesin hükümsüzlüğün klasik anlamdan kesin hükümsüzlükten farklı olduğu, geçersizliğin yalnızca tüketici tarafından ileri sürülebilmesi imkânı bulunduğundan ön ödemeli konut satış sözleşmeleri açısından şekle aykırılığın sonucunun tek yanlı geçersizlik olarak kabul edilmesi gerektiği görüşündeyiz<sup>118</sup>.

<sup>114</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.41.

<sup>115</sup> ÇABRİ, Şerh, s.667; ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satış, s.216. Aynı görüşte bkz. DOĞAR, s.122.

<sup>116</sup> MAKARACI, Konferans, s.252; AYDOĞDU, Dersler, s.272; AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s. 88, Benzer görüş için bkz. ACAR, s.23; Kural olarak geçerlilik şekline aykırı yapılan sözleşmenin kesin hükümsüz olacağı, ancak tüketicinin korunması kaygısının ön planda olması dolayısıyla kanun koyucu tarafından şekle aykırı sözleşmenin kesin hükümsüzlüğünü satıcının ancak tüketici aleyhine olmayacak şekilde ileri sürebilmesine izin verdiği, sınırlı esnek hükümsüzlüğün söz konusu olduğu yönünde görüş için bkz. ATAMER, s. 228. Sözleşmenin zorunlu içeriğine aykırılık durumunda klasik kesin hükümsüzlük yaptırımının uygulanmasının özel hükmün amacına ters düşen sonuçlara sebep olmasının öngörülmesi halinde klasik kesin hükümsüzlük kavramının bazı unsurlarında değişiklikler yapılarak çığneden özel kanun hükümlerinin anlam ve amacına uydurulması sonucunda buradaki hükümsüzlük tipinin “katı” olmaktan çıktığı ve “esnek” olarak nitelendirildiği hususunda bkz. KOCAYUSUFPASAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 592; ÖZEN, Burak, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun Çerçevesinde Tüketici Kredileri, (Edt. Tokbaş, Hakan/ Döner, İsa), 6502 Sayılı Kanuna Göre Bankacılık ve İnşaat Sektörlerinde Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, 3. Baskı, Ankara 2015, s.36.

<sup>117</sup> ÖZ, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s.143; ÖZ, Turgut: 6502 Sayılı Kanunda İnşaat Sektörü Bakımından Getirilen Yenilikler ve Değişiklikler, 6502 Sayılı Kanuna Göre Bankacılık ve İnşaat Sektörlerinde Tüketici Hukuku ve Uygulamaları (Edt: Tokbaş,Hakan/Döner, İsa), Ankara 2015, s.104.

<sup>118</sup> Kanun koyucu tarafından tüketici sözleşmelerinde, klasik anlamdaki kesin hükümsüzlük yaptırımın özel bir türünün öngörülmüş olması hususunda bkz. ÇABRİ, Şerh, s.667. TKHK'da yer alan ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şekle aykırı yapılması halinde geçersizliğin yalnızca tüketici tarafından ileri sürülebilmesine ilişkin işbu düzenleme, sadece

Geçerli bir sözleşme yapılmamış olmasının sonuçları ise TKHK m.41/2’de ve ÖÖKSHY m.6/2’de, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin belirtilen resmi şekillerde yapılmaması durumunda, satıcının tüketiciden herhangi bir (satış bedeli, vergi, ortak gider vb.) ödeme yapmasını ya da tüketiciyi borçlandırıcı belge vermesini isteyemeyeceği şeklinde belirtilmiştir<sup>119</sup>. Bu yasağa rağmen satıcı tüketiciden ödeme alırsa, tüketici yapmış olduğu ödemeleri her zaman faiziyle (getirisiyle) birlikte geri isteme hakkına sahip olacaktır<sup>120</sup>. Doktrinde hükümsüzlüğün hâkim tarafından re’sen dikkate alınabilmesi hususunda farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde hükmün lafzından, sözleşmenin geçersiz olduğu durumda satıcı tarafından satış bedelinin ödenmesinin istenmesi halinde tüketici tarafından, sözleşmenin şekle uygun yapılmadığına ilişkin def’inin ileri sürebileceği sonucu çıksa da bunun kabul edilemeyeceği, şekle aykırılığa dayalı geçersizliğin ileri sürülmesinin tüketici lehine olup olmadığının hâkim tarafından re’sen nazara alınması gerektiği ifade edilmiştir<sup>121</sup>. Bir diğer görüşe göre ise burada hâkim tarafından re’sen dikkate alınamayan, ancak tüketici tarafından her zaman ileri sürülebilecek def’i niteliğinde bir hakkın söz konusu olduğu ifade edilmiştir<sup>122</sup>.

Tüketici tarafından ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şekle aykırılık dolayısıyla geçersizliğinin ileri sürülmesi TMK m.2’ye aykırı olmamalıdır<sup>123</sup>. Burada ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şekle aykırılığının dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edip etmediği ve hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olup olmadığının her somut olayın özelliklerine göre ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir<sup>124</sup>. Kanaatimizce sözleşme geçerli şekil şartına uygun yapılmassa da, satıcı sözleşmeden doğan tüm edimlerini eksiksiz olarak ifa etmiş ve şekle aykırılık nedeniyle tüketici herhangi bir

---

bir tarafın bilgilendirilmesi amacıyla getirilen ve geçersizliğin yalnızca korunması amaçlanan tarafa karşı ileri sürülmesinin yasanın koyduğu amaca aykırı olduğu durumlarda, tek yanlı geçersizliğin söz konusu olacağı istisnai durumlara verilen örneklerden biri olarak sayılmıştır bkz. **OĞUZMAN/ ÖZ**, s.155. **AKİPEK ÖCAL**, Şebnem, Taşınmaz Mülkiyetini Nakil Borcu Doğuran Sözleşmelerde Geçerlilik Şartları ve Şekil, Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları Külliyyatı, (Edt: Tokbaş, Hakan /Kurşun, Ali Suphi), 2. C. İstanbul 2016, s.17.

<sup>119</sup> **GÜMÜŞ**, Şerh, s.257; **AYDOĞDU**, Dersler, s.118; **ÇABRİ**, Şerh, s.668; **İNAL**, Şerh, s.670.

<sup>120</sup> **SEKMEN**, s.43; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.170. TKHK m. 41/2 gerekçesinde de; noter huzurunda resmi yazılı şekle uygun olarak sözleşme yapılmaz ya da konut satışı tapu siciline tescil edilmez ise satıcının tüketicilerden satış bedeline ilişkin ödeme kabul etmesi ya da tüketiciyi borçlandırıcı belge alması yasak kılındığı belirtilmiştir. Tüketicilerden anılan yasaklamaya rağmen satış bedeline ilişkin tahsilat yapılırsa tüketicinin her daim satış bedeline ilişkin ödediği tutarları faiziyle iadesini isteme hakkı olduğu da belirtilmiştir.

<sup>121</sup> **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.42.

<sup>122</sup> **ÇABRİ**, Şerh, s.668.

<sup>123</sup> **DOĞAR**, s.127; **ÖZ**, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s.144; **ÇABRİ**, Şerh, s.668.

<sup>124</sup> **ERMAN**, Hasan, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 3. Basım, İstanbul 2010, s.31.

zarara uğramamış ise tüketicinin şekle aykırılık dolayısıyla sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmesi TMK m.2’de düzenlenen dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir<sup>125</sup>.

TKHK m.41/2’de satıcının, geçerli bir sözleşme akdedilmedikçe tüketiciden herhangi bir adla ödeme yapmasını ya da tüketiciyi borçlandırıcı bir belge vermesini isteyemeyeceği düzenlenmiş olmakla birlikte sözleşmenin şekil şartına uygun olarak akdedilmemesi halinde aynı zamanda satıcıya idari para cezası verileceği hükme bağlanmıştır. Şöyle ki; TKHK’nın 77. maddesinin 3. fıkrasında kanunun 41. maddesinde yer alan şekil şartına aykırı davranışlar için aykırılık saptanan her bir işlem ya da akit için idari para cezası uygulanacağı belirtilmiştir. Bu tutar 26/12/2018 tarihli “6502 Sayılı TKHK 77. Maddesine Göre 2019 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ” ile 2019 yılı için 1.707 TL olarak yeniden belirlenmiştir<sup>126</sup>.

---

<sup>125</sup> Hâkim tarafından şekle aykırılık dolayısıyla sözleşmenin geçersiz olduğunun ancak tüketici yararına ise re’sen göz önünde bulundurulması gerektiği hususunda görüş için bkz. **DOĞAR**, s.128. Aynı görüşte bkz. **ACAR**, Şerh, s.550.

<sup>126</sup> 26.12.2018 Tarih ve 30637 sayılı Resmi Gazete; “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 77 nci Maddesine Göre 2019 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ”

## İKİNCİ BÖLÜM

# ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNDE SATICININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN BAĞLI KREDİ İLE FİNANSE EDİLMESİ HALİNDE KONUT FİNANSMANI KURULUŞUNUN SORUMLULUĞU

### I. SATICININ YAPI RUHSATI ALMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

TKHK m. 40/2 ve m. 40/3’de tüketicinin korunması amacıyla ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin akdedilmesinden önce de satıcıya bir takım yükümlülükler getirilmiştir. Bunlardan ilki ön ödemeli konut satış sözleşmesinin imzalanmasından önce yapı ruhsatının alınmış olmasıdır.

TKHK m. 40/3 ile ÖÖKSHY’de sözleşmenin şekil şartının düzenlendiği m.6/3 hükmü ile “*Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.*” sözleşmenin yapılabilmesi için yapı ruhsatının alınmış olması zorunlu tutulmuştur<sup>127</sup>.

Bu nedenle, her şeyden önce ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapmadan, müteahhit inşaat firması yapı (inşaat) ruhsatını ilgili belediyeden veya valilikten temin etmek zorundadır. Yapı ruhsatı temin edilmeden tüketiciler ile ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamayacaktır. Yapı ruhsatının bulunması zorunluluğu yapılacak ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçerliliği için bir ön koşul sayılır<sup>128</sup>. Yapı ruhsatı alınmadan yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmesi kesin hükümsüzdür<sup>129</sup>. Ancak yapı

<sup>127</sup> TKHK madde gerekçesinde ön ödemeli konut satışlarında tüketicilere sağlanan ilk korumanın konutun yapılacağı arsa üzerinde inşaat ruhsatının alınması olduğu, satıcı tarafından işbu zorunluluk yerine getirilmez ise tüketici ile ön ödemeli konut satış sözleşmesi akdedilemeyeceği belirtilmiştir.

<sup>128</sup> KARA, s. 886; ASLAN, Dersler, s.248.

<sup>129</sup> ÇABRİ, Şerh, s.665; ÖZ, 4.Tüketici Hukuku Kongresi, s.145; ÖZ, Bankacılık ve İnşaat Sempozyumu, s.103; GÜMÜŞ, s.254; ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satışı, s.217. TKHK m. 40/3’de her ne kadar yapı ruhsatı alınmadan sözleşme yapılamaz denilmiş olsa da, yapı ruhsatı alınmadan sözleşme kurulmayacağı sonucuna ulaşılamayacağı, TBK m.1’e istinaden tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile sözleşmenin kurulacağı hususunda aksi yönde görüşünde bkz. KARAKOCALI/KURŞUN, s.134. Yapı ruhsatının alınmasının sözleşmenin geçerliliği için ön koşul olduğu, ancak tüketici ile akdedilen sözleşme geçersiz olmasına rağmen satıcı tarafından bina tamamlandıktan sonra da yapı ruhsatının alınabileceği, bu durumda tüketici tarafından sözleşme akdedildiği esnada yapı ruhsatının

ruhsatı alınmaması nedeniyle yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmesinin hükümsüzlüğü yalnızca tüketici tarafından ileri sürülebilecek, satıcı tarafından yapı ruhsatının alınmamış olması nedeniyle ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçersiz olduğu ileri sürülemeyecektir<sup>130</sup>.

İnşaat firmasının, ön ödemeli konut satışları hakkında herhangi bir kampanya veya tanıtım yapmadan önce yapı ruhsatını alması, tüketicinin korunmasını amaçlayan önemli bir koruma tedbiridir. Zira satıcının maket üzerinden henüz proje halinde iken satışını yapmış olduğu taşınmazların yer aldığı konut projesi için ilerleyen süreçte yapı ruhsatı alamaması nedeniyle tüketici mağduriyetleri ve hak kayıpları oluşmaktaydı. Bu düzenleme ile üzerinde inşaat yapılacak arsa kesinlik kazanmadan ve dolayısıyla, inşaat projesi tamamlanmadan, tüketicilerden satış bedeline ilişkin herhangi bir para alınmasının önüne geçilmiştir<sup>131</sup>. Kaldı ki yapı ruhsatı alınmadan inşaat başlanması ve devam edilmesi imar mevzuatına da aykırıdır<sup>132</sup>.

3194 sayılı İmar Kanunu m.22 uyarınca, yapı ruhsatı almak için; belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gerekmektedir<sup>133</sup>.

Netice itibarıyla, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin akdedilmesinden önce yapı ruhsatının alınmasının zorunlu tutulmuş olması dolayısıyla TKHK m. 40/3

---

bulunmaması dolayısıyla sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesinin TMK m.2 anlamında dürüstlük kuralına aykırılık oluşturacağı yönünde bkz. **KARA**, s.886.

<sup>130</sup> **ÇABRİ**, Şerh, s. 655; **GÜMÜŞ**, s. 254; **ÖZ**, 4.Tüketici Hukuku Kongresi, s. 145; **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.44; **DOĞAR**, s.152.

<sup>131</sup> **KAYA**, s.886; **İNAL** Şerh s. 653; **DOĞAR** s. 145; **ASLAN**, Bankacılar İçin Tüketici Hukuku, s.204; **ÖZ**, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 145.

<sup>132</sup> İK m.21: "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır."

<sup>133</sup> İK m.22: "Yapı ruhsatiyesi almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir. Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir."

düzenlemesi ile kanun koyucu tarafından tüketicilere son derece önemli bir koruma daha sağlanmış olmaktadır.

## II. SATICININ TÜKETİCİYİ SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİLENDİRME YÜKÜMLÜLÜĞÜ

TKHK m.40/2 hükmü ile tüketicilerle sözleşme akdedilmeden en az bir gün önce kapsamı Bakanlıkça tayin edilen ön bilgilendirmeye ilişkin formun verilmesi şart tutulmuştur.

Ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmesine ilişkin bu zorunluluk, TKHK m.1’de yer alan kanunun genel amacından da hareketle, tüketicinin ekonomik çıkarlarını koruyucu, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almaya yani tüketiciyi bilgilendirmeye ilişkin yükümlülük kapsamında getirilmiş olan en önemli haklardan birisidir<sup>134</sup>.

TKHK’da yer alan sözleşme akdedilmeden en az bir gün önce ön bilgilendirmeye dair formun verilmesi şartı ile tüketiciye sağlanmış olan bu süre düşünme süresi olup, yapacağı işlemin artılarını ve eksilerini etraflıca yeniden gözden geçirmesi, işlemi yapıp yapmama konusunda tekrar düşünmesi ve kesin bir karara varması açısından getirilmiş olan önemli bir fırsattır. Böylece ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmesi ile tüketicinin taşınmazın özelliklerini, ödeme koşullarını da göz önünde bulundurmak suretiyle kendi ekonomik şartları çerçevesinde kapsamlı şekilde değerlendirerek, sözleşmeyi akdedip akdetmeme noktasında tekrar düşünmesine imkân tanınarak tüketiciye bir koruma sağlanmıştır<sup>135</sup>.

Kanunda geçen “*en az bir gün önce*” ifadesinden yirmi dört saatlik bir zaman diliminin mi yoksa sözleşmenin kurulmasından önceki günün mü anlatılmak istediği hususunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre, bu ifade yirmi dört saatlik zaman aralığını kastetmemekte, 12.01.2018 saat 16:00’da verilen bilgi formunun ertesi

<sup>134</sup> KARA, s.884; KAYA, s.119; DOĞAR, s.202; ÇABRİ, Şerh, s.652; ÇABRİ, s.74.

<sup>135</sup> İNAL Şerh, s.647, ÇABRİ, Şerh, s.652; ÇABRİ, s.74; DOĞAR, s.201. Tüketici sözleşmelerinde bilgilendirme yükümlülüğüne ilişkin kapsamlı değerlendirme için bkz. KARA KILIÇARSLAN, Seda, Tüketici Sözleşmelerinde Bilgilendirme Yükümlülüğü, Hacettepe HFD, 2015, s.197 vd.

günü saat 12.00’de sözleşmenin yapılabilecektir<sup>136</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin yapılabilmesi için bilgilendirme formunun verilmesinin üzerinden en az yirmi dört saatin geçmesi gerekmektedir<sup>137</sup>. Bir başka görüş ise, konut finansman sözleşmeleri için ön bilgilendirme formunun tüketiciye “makul süre” önce verilmesi gerektiğine ilişkin TKHK m.33 hükmü ile TKHK m.40 düzenlemesinin birbiri ile çeliştiği ve hatta bu iki hüküm karşılaştırıldığında ön ödemeli konut satışlarında tüketiciye tanınan bir günlük sürenin de az olduğu şeklindedir<sup>138</sup>. Diğer bir görüş ise, konusu bir konutun mülkiyetinin devri olan ve tüketiciyi konut bedeli ödemesi gibi önemli bir borç altına sokan sözleşmede tüketiciye daha uzun bir düşünme süresi verilmesi gerektiği ve bu nedenle sürenin en azından yirmi dört saat olarak yorumlanması yönündedir<sup>139</sup>.

Kanaatimiz de ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmesindeki amaç göz önünde bulundurulduğunda, tüketicinin akdedeceği sözleşme ile ilgili detaylı olarak bilgi edinmesi, satın alacağı konuta ilişkin temel nitelikteki bilgiler ve konut satış bedeli gibi hususlara vâkıf olması ve nihayetinde sözleşmeyi akdedip akdetmeme hususunda iradesini belirlemesi için bir günlük sürenin de yeterli olmadığı bu nedenle sürenin en azından yirmi dört saat olarak yorumlanması gerektiği yönündedir<sup>140</sup>.

ÖÖKSHY m.5’de yer alan ön bilgilendirme ve sözleşme yükümlülüğüne ilişkin düzenleme uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmesi akdedilmeden en az bir gün önce işbu maddede sayılan unsurları barındıran, en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir şekilde düzenlenen ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmesi zorunlu tutulmuştur. ÖÖKSHY m.5’de ön bilgilendirme formunda bulunması gereken zorunlu unsurlar da sıralanmıştır. Sayılan zorunlu unsurları özetle;

---

<sup>136</sup> GÜMÜŞ, s.253.

<sup>137</sup> ÇABRİ, Şerh, s.654.

<sup>138</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.48.

<sup>139</sup> ATAMER, s.230; MAKARACI, Konferans, s.247. Aydoğdu’ ya göre, ilgili hükümde geçen “bir gün önce” ifadesinin “bir iş günü” olarak anlaşılması gerekmektedir. Bkz. AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, 88. ÖZ’e göre, bilgilendirme formunun verilmesi süresi belli olduğundan, sürenin yeterli olup olmadığı yönünde tartışma çıkmayacaktır bkz. ÖZ, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s.145. İNAL ise, bir günlük sürenin makul olduğu ancak satın alma hususunda kararını bir günde alamayacak olan tüketiciye iyiniyet kuralları dahilinde daha uzun bir sürenin verilmesinin uygun olacağı kanaatindedir. Bkz. İNAL, Şerh, s.651.

<sup>140</sup> KARAKOCALI/ KURŞUN s. 129; ASLAN, s. 527. ATAMER s.230. Sözleşme öncesi bilgilendirmenin konut finansman sözleşmelerinde olduğu gibi “makul” bir süre önce değil de bir gün önce yapılması, yine bir konutun mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşme olan ön ödemeli konut satış sözleşmeleri için de daha uzun bir düşünme süresinin verilmesi gerektiği hususunda eleştiriler için bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.48.

satıcıya ve konuta ilişkin bilgiler, konutun teslim tarihi, konut satış bedeli ile satıcının göstereceği teminatlar ve tüketicinin cayma ve dönme haklarına ilişkin bilgiler olarak sıralamak mümkündür<sup>141</sup>. 11/03/2017 tarihli Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmelik ile ön bilgilendirme formunda verilecek teminatın bina tamamlama sigortası olması halinde bina tamamlama sigortası genel şartları gereği tüketiciye verilmesi zorunlu bulunan bina tamamlama sigortasına ilişkin önemli hususlar formunun da ön bilgilendirme formuna ek olarak tüketiciye verilmesi gerektiği eklenmiştir<sup>142</sup>.

ÖÖKSHY ile sözleşme öncesi bilgilendirme formunun yazılı şekilde ya da kalıcı veri saklayıcısıyla tüketiciler ile paylaşılması zorunlu kılınmış ve ön bilgilendirmenin yapılmış olduğuna dair ispat yükü satıcıya yüklenmiştir.

TKHK m. 3/f’de “kalıcı veri saklayıcısı” aşağıdaki gibi tanımlanmıştır;

*”Tüketicinin gönderdiği veya kendisine gönderilen bilgiyi, bu bilginin amacına uygun olarak makul bir süre incelemesine elverecek şekilde kaydedilmesini ve değiştirilmeden kopyalanmasını sağlayan ve bu bilgiye aynen ulaşılmasına imkân veren kısa mesaj, elektronik posta, internet, disk, CD, DVD, hafıza kartı ve benzeri her türlü araç veya ortamı ifade eder.”.*

Görüleceği üzere satıcı ön bilgilendirme formunu yazılı olarak elden tüketiciye verebileceği gibi kalıcı veri saklayıcısı ile de iletebilecektir. Uygulamada ön bilgilendirme formunun konut satış sözleşmesinin kurulması ile eş zamanlı olarak veya satış sözleşmesi tarihinden de sonra tüketiciye verilerek, tarihinin sözleşme tarihinden önceki bir tarih olarak yazıldığı örnekler mevcuttur. Bu nedenle her ne kadar ön bilgilendirme formu elden tüketiciye verilebilecek olsa da ispat amacıyla ön bilgilendirme formunun mutlaka kalıcı veri saklayıcısı vasıtası ile de tüketiciye gönderilmesinin daha güvenilir olduğunu kanaatindeyiz<sup>143</sup>. Ön bilgilendirmenin yapılmış olduğuna dair ispat yükü satıcıda olduğundan, olası bir ihtilafta ön bilgilendirme formunun tüketiciye kalıcı

<sup>141</sup> Tamamı için bkz. ÖÖKSHY m.5.

<sup>142</sup> RG. 11.03.2017 T. ve 30004 S: Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik.

<sup>143</sup> ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, s.209; ÇABRİ, Şerh, s.653 dn.25; DOĞAR, s.209. Gümüş, bilgilendirmenin kalıcı veri saklayıcıları ile yapılmasının yeterli olmadığı, yazılı bir belgenin de tüketiciye elden verilmesi gerektiği kanaatindedir. Bkz. GÜMÜŞ, s.253.

veri saklayıcısı aracılığıyla verilmiş olması satıcı açısından kolaylık sağlayacaktır<sup>144</sup>. Zira ön bilgilendirme formunun tüketiciye verildiğine ilişkin herhangi bir kaydın olmadığı durumda ispatı güç olacaktır.

TKHK'da ön bilgilendirme formunun tüketiciye yönetmeliğe uygun olarak verilmemesi hali idari para cezası ile yaptırıma da bağlanmıştır. Şöyle ki; TKHK m. 77/3 hükmü uyarınca bu yükümlülüğe aykırı davrananlar için aykırılık saptanan her bir işlem ya da akit için idari para cezası uygulanacağı belirtilmiştir. Bu tutar 26.12.2018 tarihli "6502 Sayılı TKHK 77. Maddesine Göre 2019 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ" ile 2019 yılı için 1.707 TL olarak yeniden belirlenmiştir<sup>145</sup>.

Tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi akdedilmesinden en az bir gün evvel kapsamı Bakanlık tarafından belirlenmiş olan ön bilgilendirmeye ilişkin formun paylaşılması zorunlu kılınmış olmakla birlikte, ön bilgilendirme formu verilmeden ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılması halinde sözleşmenin geçerli olup olmayacağı hususunda özel bir düzenleme yer almamaktadır. Bazı yazarlara göre sözleşme kurulmadan önce ön bilgilendirme formunun verilmesinin sözleşmenin geçerliliği bakımından ön şart niteliğinde olduğu ve sözleşme kurulmadan önce ön bilgilendirme formu verilmemesinin her zaman tüketici tarafından ileri sürülebilecek bir geçersizlik olduğu yönünde görüşler mevcuttur<sup>146</sup>. Başka bir görüş ise, ön bilgilendirme formunun verilmemesinin ya da formda bulunması gereken unsurların formda bulunmamasının ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçerliliğini etkilemeyeceği, hüküm yalnızca bir düzen hükmü olduğu yönündedir<sup>147</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, ön bilgilendirme formunun verilmemesi ya da formda yer alması gereken unsurların formda olmaması, eksik ya da

<sup>144</sup> ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, s.209; KARAKOCALI/KURŞUN, s.129.

<sup>145</sup> 26 Aralık 2018 tarih ve 30637 sayılı Resmi Gazete; "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 77 nci Maddesine Göre 2019 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ"

<sup>146</sup> SEKMEN, s.57; ZEVLİLER, Aydın/ÖZEL, Çağlar Tüketicinin Korunması Hukuku, Ankara, 2016, s.285; ÖZ, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s.145; ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satışı, s.217; ÇABRİ, Şerh, s.655; YURTBİLİR SUYABATMAZ, s.136. Satıcının bilgilendirme yükümlülüğünü bilerek eksik ya da yanlış yapması halinde, tüketicinin hile nedeni ile hileyi öğrenerek vakıf olduğu andan itibaren 1 sene içerisinde sözleşme ile bağlı bulunmadığını satıcıya bildirdiği takdirde, TBK m.39 uyarınca yapılan sözleşme ile bağlı olmayacağı hususunda değerlendirme için bkz. KARA, s.884. Tüketici açısından ön bilgilendirmenin, sözleşmenin kurulması aşamasındaki bilgilendirme yükümlülüğünden bile daha önemli olduğu, ön bilgilendirmenin yapılmamış olmasının yaptırımının da caydırıcı ancak ölçülü olması gerektiği, ön bilgilendirme formu verilmeden yapılan sözleşmelerin geçersizlik yaptırımına tabi tutulmasının ise ağır ve ölçüsüz bir yaptırım olduğu, TKHK m. 4 f.1 c.2 uyarınca eksikliğin sözleşmeyi düzenleyen tarafça derhâl giderilebileceği yönünde bkz. BAYSAL, Başak, "Tüketici Kredisi" Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, (Der. M. Murat İnceoğlu), İstanbul 2015, s.273-326, s.297.

<sup>147</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.49; MAKARACI, Konferans, s. 247.

yanlış olması durumunda tüketicinin herhangi bir cezai şart ya da bedel ödemeksizin sözleşmeden dönme hakkını kullanabileceği belirtilmektedir<sup>148</sup>.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin akdedilmesi için zorunlu bir ön şart olan ön bilgilendirme formu verilmesi yükümlölüğünün benzeri konut finansmanı sözleşmeleri için de bulunmaktadır. TKHK m.33 uyarınca konut finansmanı kuruluşlarınca, tüketicilere, konut finansmanı sözleşmesine ilişkin şartları barındıran sözleşme öncesi bilgilendirmeye dair formun, sözleşmenin akdedilmesinden makul bir süre önce verilmesi zorunlu tutulmuştur. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E. 2013/3682 K. 2013/5249 T. 5.3.2013 kararı ile eTKHK 10/B maddesinin 1. ve 3. fıkralarının uyarınca sözleşme öncesi bilgilendirme formunun kredi sözleşmesinin imzalanmasından önce usulüne uygun olarak düzenlenmesi ve tüketiciye en az bir gün önce verildikten sonrasın kredi sözleşmesinin imzalanması gerektiği, bu sürece aykırı olarak kurulan sözleşmelerin geçersiz kabul edildiği yönündeki yerel mahkeme kararı onanmıştır<sup>149</sup>.

Dolayısıyla konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin ön bilgilendirme formu verilmeden akdedilen sözleşmenin geçerli olmayacağına ilişkin Yargıtay tarafından verilmiş olan karara istinaden ön ödemeli konut satış sözleşmeleri için de ön bilgilendirme formu verilmeden akdedilen ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçersiz sayılması yerinde olacaktır. Bizim de katıldığımız görüş, dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmemesi kaydıyla ön bilgilendirme formunun verilmemesi ve bilgilendirme yükümlölüğüne aykırı hareket edilmesi halinde sözleşmenin geçersiz sayılması gerektiği, sözleşmenin şekil şartına aykırı olarak akdedilmesi halinde kanun tarafından geçersizliğin yalnızca tüketici tarafından ileri sürülebilmesi imkânı tanındığından, ön bilgilendirme formunun verilmemesi halinde bu aykırılığın sonucunun da tek yanlı geçersizlik olarak kabul edilmesi ve sadece tüketici tarafından ileri sürebilmesi yönündedir<sup>150</sup>.

---

<sup>148</sup> ACAR, s.25.

<sup>149</sup> Yargıtay 13. HD. E. 2013/3682 K. 2013/5249 T. 5.3.2013 www.kazanci.com (24.01.2019).

<sup>150</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s.155; Kanun koyucu tarafından tüketici sözleşmelerinde, klasik anlamdaki kesin hükümsüzlük yaptırımın özel bir türünün öngörölmüş olması hususunda bkz. ÇABRİ, şerh, s.653; ÖZ, Bankacılık ve İnşaat Sempozyumu, s.103; ÖZ, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s.776.

### III. SATICININ TEMİNAT SAĞLAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

#### A. Genel Olarak

TKHK “Teminat” başlıklı m. 42/1 hükmü ile Bakanlık tarafından projedeki konut sayısı ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırmayı veya Bakanlık tarafından belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunluluğu getirilmiştir<sup>151</sup>. Yapılan bu düzenleme konut edinmek amacıyla sözleşmenin akdedildiği sırada ortada tamamlanmış bir taşınmaz dahi olmadan yüksek meblağlarda ödemeler yapan tüketicilerin, ödemelerini yaptıkları konutları edinmelerini sağlamak ve ödedikleri meblağı güvence altına almak amacıyla öngörülmüştür<sup>152</sup>.

ÖÖKSHY 12. maddesinde, satıcının konut satışına başlamadan önce, konut sayısı otuz ve otuzdan fazla olan projeler için bina tamamlama sigortasını yaptırmasının veya diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlamanın zorunlu olduğu düzenlenmiştir. TKHK’da bu zorunluluğun projedeki konut sayısı ve projenin toplam bedeli kredilerlerine göre Bakanlıkça belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için getirileceği belirtilmiş idi. ÖÖKSH ile getirilen düzenleme ile ön ödemeli konut satışında satıcının teminat sağlama zorunluluğunun projedeki konut sayısının otuz ve üzerinde olması halinde geçerli olduğu görülmektedir. Konut sayısının otuzun altında olduğu projelerde, tüketiciyi korumak amacıyla getirilen teminat gösterme zorunluluğu bulunmamaktadır<sup>153</sup>. Öğretide bina tamamlama sigortası ve diğer teminatların otuz ve üzeri konutlu projelerde zorunlu tutulması, konut sayısı otuzun altında olan projelerde tüketiciyi korumasız bırakması ve tüketici aleyhine sonuçlar doğurabilecek olmaları nedeniyle eleştirilmektedir<sup>154</sup>.

<sup>151</sup> Tüketicilere sağlanan bu koruma doğrudan kanundan kaynaklanmakta olup, tarafların mutabakatıyla bu korumanın ortadan kaldırılması imkânı bulunmamaktadır. Bkz. **TEKELİOĞLU**, s.88.

<sup>152</sup> **AKBULAK**, s.181; **ÇABRİ**, Şerh, s.671; **ÇABRİ**, s.92; **DOĞAR**, s.157; **ASLAN**, s.529; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.171; **TEKELİOĞLU**, s.84; **ÖZEL**, Çağlar, Tüketicin Korunması Hukuku, 2. Bası, Seçkin Yayınları, Ankara 2014, s.190; **ACAR**, s.26.

<sup>153</sup> **ATAMER** s.233; **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.60; **İNAL** Şerh,s.677; **KAYA**, E.Öner/**KAYA**, B./**YALÇINER K.**, Finans Politik&Ekonomik Yorumlar, C. 53 , S. 614, 2016, s.99.

<sup>154</sup> Konut sayısının 30’dan az olduğu projelerde zorunluluk olmamasının tüketiciler açısından olumsuz sonuçlar doğuracağına ilişkin katılmış olduğumuz haklı eleştiriler için bkz. **TEKELİOĞLU**, s.881.

ÖÖKSHY m.12’de bina tamamlama sigortasının yanı sıra satıcının sağlayabileceği diğer teminatlar, banka teminat mektubu verilmesi, hakediş sisteminin sağlanması ve bağlı krediyle teminat gösterilmesi olarak sayılmıştır. Ancak satıcı tarafından bu sayılan teminatların haricinde, tüketicilerin yapmış olduğu bütün ödemelerin güvence altına alınmasını sağlayacak farklı bir metot da önerilebilir. Önerilen farklı yöntem eğer Bakanlık tarafından uygun görülür ise teminat olarak kabul edilebilecektir<sup>155</sup>. Satıcının bina tamamlama sigortası ya da Bakanlık tarafından belirlenen teminatlara başvurma konusunda seçimlik yetkisi bulunmaktadır<sup>156</sup>.

TKHK ve ÖÖKSHY’de tüketiciyi koruyan bu mekanizmalardan birinin sağlanmaması durumunda sözleşmenin geçerli olup olmayacağına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Bir görüşe göre, ilgili hükümler ile satıcıya getirilen teminat sağlama yükümlülüğü emredici nitelikte olup, hükmün lafzi yorumundan teminat sağlama zorunluluğunun yerine getirilmemesi halinde sözleşmenin “kesin hükümsüz” olacağı sonucu çıksa da, buradaki geçersizlik sözleşmenin korunan tarafı yönünden söz konusu olacak ve bu geçersizlik yalnızca tüketici tarafından öne sürülebilecektir<sup>157</sup>. Dolayısıyla bu görüşe göre teminat sağlama borcuna aykırılık, sözleşmenin geçerliliğini etkilemeyecektir<sup>158</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, sözleşme geçerli şekilde yapılmış olmasına rağmen satıcının teminat sağlama şartını yerine getirmemesi halinde askıda hükümsüzlük söz konusu olacak ve yalnızca tüketici tarafından bu hükümsüzlüğe dayanılabilecektir<sup>159</sup>.

Kanun koyucu tarafından TKHK m. 42/2 hükmü ile bina tamamlama sigortası tahtında sağlanacak olan tazminatların ve teminatların iflas ya da tasfiyeye dâhil edilemeyeceği, haczolunamayacağı, üzerlerinde ihtiyati tedbirin, ihtiyati haczin tesis edilemeyeceği düzenlenmiştir. Bu şekilde tüketicilere öncelik tanınarak gerek bina tamamlama sigortası gerekse diğer teminatların iflas veya tasfiye masasına dahil edilememesi sayesinde tüketicinin hakları güvence altına alınarak yüklenicinin iflas ve

<sup>155</sup> ATAMER, s.234; DOĞAR, s.158.

<sup>156</sup> ÇABRİ, Şerh, s.672; GÜMÜŞ, s.259; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 60; DOĞAR, s.158; YURTBİLİR SUYABATMAZ, Feza, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, C. 3, S.1, Ocak 2016, s.139.

<sup>157</sup> DOĞAR, s.200; ÖZ, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s.145.

<sup>158</sup> MAKARACI, Konferans, s.244.

<sup>159</sup> ATAMER, s.234; Eksik kalan işlemin tamamlanması halinde sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğuracağı hususunda bkz. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 593 vd.

benzeri durumlar nedeniyle inşaatı tamamlayamaması halinde fondaki para ile kalan inşaatın tamamlanabilmesi amaçlanmıştır<sup>160</sup>.

TKHK'nın 77.maddesinin 8. fıkrasında, satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce bina tamamlama sigortası yaptırması ya da Bakanlıkça belirlenen diğer teminatları ve koşulları sağlaması yükümlülüğüne aykırı hareket etmesi halinde bu aykırılığın giderilmesi için bir ay süre verileceği<sup>161</sup>, bu süre sonunda aykırılığın giderilmemesi hâlinde hakkında aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için beş yüz bin Türk Lirası idari para cezası uygulanacağı düzenlenmiştir. Bu tutar 26/12/2018 tarihli *“6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 77. Maddesine Göre 2019 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ”* ile 2019 yılı için 854.804 TL olarak yeniden belirlenmiştir<sup>162</sup>.

## B. Teminat Türleri

### 1. Bina Tamamlama Sigortası

ÖÖKSHY m.13'de ön ödemeli konut satışlarına ilişkin teminat sağlama zorunluluğu hususunda satıcıya tanınan ilk imkân bina tamamlama sigortası yaptırmaktır. Bina tamamlama sigortasının amacı, ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ile konut satın almak isteyen tüketicinin konuta sahip olamama riskini bertaraf ederek, satıcı inşaat firmasının iflası ya da satıcı gerçek kişinin ölmesi halinde, taşınmazın inşasına devam edilerek bitirilmesi suretiyle poliçede yer alan şartlar tahtında tüketiciye korumanın sağlanmasıdır<sup>163</sup>.

<sup>160</sup>TKHK m. 42/2 uyarınca; iflasa ya da tasfiye ye tabi olmaması ya da üzerlerinde ihtiyaten haczin ve ihtiyaten tedbirin konulamayacağı şeklindeki güvencenin yalnızca bina tamamlama sigortası için değil ÖÖKSHY'de sayılan diğer teminatların da bu hüküm kapsamında olduğunun kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.61. Sigorta şirketlerinin tüketicilere teminat senedi verdiği ve riziko gerçekleşirse de ödemeyi doğrudan tüketiciye yaptığı bir sigorta poliçesinde satıcının alacaklarına karşı bu ödemeyi korumaya almanın anlamı olmadığı mantık hatası olduğu yönünde bkz. **ATAMER** s.235. **ÇABRİ**, Şerh, s.677; **ÇABRİ**, s.98; **ASLAN**, s.530; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.172.

<sup>161</sup> Tüketicinin teminat şartının yerine getirilmesi için satıcıya ıhtarda bulunarak süre verebilmesinin mümkün olması, bu sürenin sonunda satıcı teminat şartını yerine getirmezse idari para cezasının uygulanacağı ve eksik kalan işlem tamamlandığından ise sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğuracağı hususunda bkz. **ATAMER**, s.234; **DOĞAR**, s.200.

<sup>162</sup> RG. 26.12.2018 T. 30637 S; *“6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 77 nci Maddesine Göre 2019 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ”*

<sup>163</sup> **İNAL** Şerh, s.675; **KOÇAKER**, s.76; **KARA**, s.892; **ÇABRİ**, s.94; **DOĞAR**, s.160; **PİTİRLİ, Burak / EVSİNE PİTİRLİ**, Esin, BUHFD, C.14, S.173 – 174, 2019, s.277. Bina tamamlama sigortasının esas amacı TKHK m.42/2 gerekçesinde de, *“... sigorta şirketinin binanın tamamlanmasına yönelik bir an önce çalışmalara başlanmasının önündeki engellerin kaldırılması amaçlanmıştır”* şeklinde belirtilmiştir. Ancak Bina Tamamlama Sigortası Genel

ÖÖKSHY 13. maddesinde bina tamamlama sigortasının kapsamının, koşullarının ve uygulama esaslarının Hazine Müsteşarlığı tarafından belirleneceği düzenlenmiştir. Bu çerçevede Hazine Müsteşarlığı, “Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları” nı belirlemiştir. Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları Hazine Müsteşarlığı tarafından 11.03.2015 tarihinde yayımlanmış ve 16.03.2015 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Genel şartlara göre tüketici tarafından sadece banka kanalı ile yapılan ödemeler teminat senedi kapsamındadır. Taşınmazın kısmen bağlı kredi ile satın alınması halinde ise yalnızca kredi tutarını aşan kısım teminat kapsamında olacaktır. Bu sigorta sözleşmesi kapsamında yapılacak tazminat taleplerinin rizikonun gerçekleşmesinden itibaren altı ay içerisinde, poliçede ek bir bildirim süresi kararlaştırılmışsa en geç bu bildirim süresi içinde yapılması gerekmektedir

Bina tamamlama sigortası genel şartlarına göre, satıcının iflas etmesi, satıcının gerçek kişi olması durumunda mirasçılarının mirası reddetmesi şartıyla ölmesi veya satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini takip eden on iki ay içerisinde konutu veya devre tatili tamamlayamaması hallerinde teminat sağlanacaktır. (Genel Şartlar m. A. 1)<sup>164</sup>. Bu hallerin gerçekleşmesi durumunda riziko gerçekleşmiş sayılacak, bunların dışındaki gerekçeler ile binanın tamamlanmaması bina sigortası kapsamına dahil olmayacaktır<sup>165</sup>. Dolayısıyla ilgili düzenleme uyarınca, tüketiciler ancak yukarıda sayılan üç halde ve yine maddede belirtilen şartlar dahilinde bina tamamlama sigortasından faydalanabileceklerdir.

Satıcının gerçek kişi olması ve vefat etmesi halinde tüketicinin bu hakkından yararlanabilmesi için vefat eden satıcının mirasçıları tarafından mirasın reddedilmiş olması gerekmektedir. Diğer durum olan, satıcının konutu teslim edememesi durumunda

---

Şartlar B. 6 maddesinde “ Sigortacı yapacağı değerlendirme sonucunda, poliçede kararlaştırılmış ise, ödeme yapmak yerine projenin tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmesine de karar verebilir.” şeklinde yapılan düzenleme gereği asıl olanın tüketicilerin yapmış oldukları ödemelerin geri ödenmesi olduğu, binanın tamamlanmasının ancak sözleşmede kararlaştırılması halinde söz konusu olabileceğinden, TKHK m.42 gerekçesiyle uyuşmadığı ve sigorta sözleşmelerinde tazminat yerine binanın tamamlanmasının güvence altına alınmasının yerinde olacağı hususunda bkz. **ÇABRİ**, Şerh, s.673; Sigortacıdan sigorta tazminatı ödemek yerine yüklenici gibi hareket ederek projenin tamamlanmasının beklenemeyeceği, sigorta şartlarında tazminat ödemesi yerine yapıyı tamamlama zorunluluğu getirilmesi halinde sigortanın ölü doğacağına ilişkin aksi yönde bkz. **GÜMÜŞ**, s.206.

<sup>164</sup> Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları bkz. [www.tsb.org.tr](http://www.tsb.org.tr)

<sup>165</sup> **ÇABRİ**, Şerh, s.673; **ÇABRİ**, s.93. Ek teminat ile sigorta sözleşmesinin kapsamını genişletmenin mümkün olduğu yönünde bkz. **DOĞAR**, s.161.

tüketicinin bina tamamlama sigortasından faydalanabilmesi için ise, sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihinden itibaren on iki aylık sürenin de geçmiş olması gerekmektedir<sup>166</sup>.

TKHK m.44 ve ÖÖKSHY m.10'da, ön ödemeli konut satışlarında devir ya da teslim tarihinin sözleşmenin akdedildiği tarih itibariyle otuz altı ayı geçmemesi gerektiği kaleme alınmıştır. Ancak bina tamamlama sigortası genel şartlarında yer alan hüküm gereğince tüketici, sözleşmenin kurulmasından itibaren otuz altı ay geçmiş olsa dahi doğrudan bina tamamlama sigortasına başvuramayacaktır. Sigortaya başvurulabilmesi için, sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihinden itibaren on iki ayın daha geçmesi gerekecektir<sup>167</sup>. Bununla birlikte genel şartlarda yer alan tazminatın ifa şekline ilişkin B.6. maddesi uyarınca sigortacı, sigorta sözleşmesi çerçevesinde üstlendiği yükümlülüğe istinaden tüketiciye tazminat tutarını ödeyebileceği gibi poliçede kararlaştırılmış olması halinde, ödeme yapmaktan kaçınarak projenin tamamlanıp teslim edilmesine karar vererek bu seçeneği de tercih edebilir<sup>168</sup>. Bu halde teslimle ilişkin belirlenecek yeni süre, inşaatı tamamlayacak bir yüklenici bulunduğu tarihten başlayarak makul süreyi ve her halukarda yirmi dört ayı geçemeyecektir. Dolayısıyla sigortacının bu seçeneği tercih etmesi halinde, tüketici sigortaya başvurmak için on iki ay beklediği gibi projenin tamamlatılıp teslim edilmesi için bir yirmi dört ay daha bekleyecektir<sup>169</sup>.

Son olarak ülkemizde ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri açısından satıcı tarafından sağlanması gereken teminatlar arasında sayılan işbu bina tamamlama sigortasının uygulamada yasal düzenlemenin hayata geçirildiği tarih olan 27/11/2014'ten

---

<sup>166</sup> Teslim tarihinin gecikmesi halinde, tüketicinin hemen sigorta şirketine başvurma imkanının olması halinde, sigorta şirketlerinin maddi zararı ve yoğun iş yükü ile karşı karşıya kalmalarının söz konusu olması gerekçesiyle on iki aylık sürenin uzun olduğu ancak tüketicinin temerrüt nedeniyle sigortaya başvurmak için süre getiren işbu düzenlemenin isabetli olduğu yönünde bkz. **DOĞAR**, s.163. Sigortacının, projeyi tamamlatma kararı alması halinde, satıcının temerrüdü nedeniyle sigortaya başvurmak için tüketicinin bir on iki ay da beklemesi gerektiğinin tüketiciyi korumak yerine satıcı/yüklenicinin ödüllendirilmiş olacağı yönünde eleştiriler için bkz. **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.63.

<sup>167</sup> **KAYA/ KAYA/ YALÇINER**, s.99.

<sup>168</sup> Sigortacıdan tazminat ödemek yerine yapının tamamlanmasının beklenemeyeceğini, düzenlemenin bu şekilde bir yükümlülük getirmesi halinde sigortanın ölü doğacağı yönünde görüş için bkz. **GÜMÜŞ**, s.260; Aksi yönde bina tamamlama sigortasının asıl amacının binanın tamamlanması olması gerektiği, bina tamamlama sigortası kapsamında sigortacının yeni bir yüklenici ile anlaşarak binayı tamamlatmasının daha doğru olacağı yönünde görüş için bkz. **ÇABRİ**, *Ön Ödemeli Konut Satışı*, s.220; **YURTBİLİR SUYABATMAZ**, s.141.

<sup>169</sup> **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.63; **TEKELİOĞLU**, s. 92.

bu yana yaygın kullanıma ulaşacak şekilde piyasaya sunulamadığı ve yaygınlaşamadığını ifade edebiliriz<sup>170</sup>.

## 2. Banka Teminat Mektubu

Ön ödemeli konut satıcısının tüketicilere verebileceği ikinci bir teminat türü ise banka teminat mektubudur. Banka teminat mektuplarının hukukî niteliği hakkında doktrinde farklı görüşler bulunmakla birlikte genel kabul gören görüşe göre banka teminat mektupları üçüncü kişinin fiilini üstlenme niteliğinde bir garanti sözleşmesi olarak kabul edilmektedir<sup>171</sup>. Yargıtay İçtihatı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu'nun 13.12.1967 T. 1966/16 E. 1967/7 K. sayılı ve 11.6.1969 T. 1969/4 E. 1969/6 K. sayılı kararlarında banka teminat mektuplarının hukuki niteliğinin, üçüncü kişinin fiilini taahhüt niteliğinde garanti sözleşmesi olduğu belirtilmiştir. Görüleceği üzere Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında aynı görüşü benimsediği ve banka teminat mektuplarının üçüncü kişinin fiilini taahhüt niteliğinde garanti sözleşmesi olarak kabul edildiği söylenebilir<sup>172</sup>.

Doktrinde de yine bazı yazarlar tarafından banka teminat mektupları TBK m.123 hükümleri uyarınca “üçüncü kişinin fiilini üstlenme” olarak ifade edilmektedir<sup>173</sup>. TBK m.128’de yer alan “ üçüncü kişinin fiilini üstlenme” başlıklı hükümde üçüncü bir kişinin fiilini başkasına karşı üstlenenin, bu fiilin gerçekleşmemesinden doğan zararı gidermekle yükümlü olduğu belirtilmiştir.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmelerine ilişkin olarak satıcı tarafından gösterilebilecek teminatlar arasında sayılan banka teminat mektupları ÖÖKSHY’de satıcılar tarafından ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu konutların tüketicilere süresinde devir ya da teslim edilmemesi durumunda, tüketicilerin satıcıya ödemiş oldukları satış tutarlarının bankalara yapmış oldukları ilk talep üzerine kendilerine hemen ödenmesine ilişkin taahhüdü içeren ve bankalarca sunulan kesin, süresiz mektuplar olarak tanımlanmıştır. Ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri için verilen banka teminat

<sup>170</sup> İlk bina tamamlama sigortası poliçesi, 2017’nin son iş gününde Rosenberg & Parker Türkiye aracılığıyla Tepe İnşaat’ın bir konut projesi için imzalanmıştır. Bkz. [www.sigortacigazetesi.com.tr/turkiyenin-ilk-bina-tamamlama-sigortasi-imzalandi](http://www.sigortacigazetesi.com.tr/turkiyenin-ilk-bina-tamamlama-sigortasi-imzalandi).

<sup>171</sup> **BARLAS**, Nami, Türk Hukuk Sisteminde Banka Teminat Mektupları, 1.Bası, İstanbul, 1986, s.9; **REİSOĞLU**, Seza, Banka Teminat Mektupları ve Kontrgarantiler, 4.Baskı, Ankara 2003, s. 30.

<sup>172</sup> Yargıtay İBK T. 11.6.1969, E. 1969/4, K. 1969/6; [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com) (17.01.2019).

<sup>173</sup> **DOĞAR** s. 16; **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU** s. 65; **NUMAN TEKELİOĞLU** s.92.

mektuplarında üçlü bir ilişki söz konusu olup, bu üçlü ilişkinin garanti vereni “banka”<sup>174</sup>, garanti alanı tüketici “muhatap” ve lehine garanti verileni yani borçlusu ise satıcı “lehtar”dır<sup>175</sup>.

Madde lafzında da belirtildiği üzere ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri için satıcı tarafından verilebilecek teminatlar arasında sayılan banka teminat mektubunun kesin ve süresiz olması gerekmektedir birlikte ilk talepte ödeme taahhüdünü de içermelidir<sup>176</sup>. Zira banka teminat mektuplarının birçok türü vardır. Ancak yönetmelikte yer alan banka teminat mektubu tanımında, satıcının sağlayacağı teminat mektubunun ilk talepte ödeme kayıtlı, kesin ve süresiz olması gerektiği düzenlenmiştir. Dolayısıyla satıcının konutun devir veya teslim ilişkini yerine getirmemesi halinde tüketicinin satıcıya ihtar çekmesine ya da mahkeme kararına gerek olmaksızın ödediği bedeli derhal bankadan talep ve tahsil etme imkânı vardır<sup>177</sup>.

Görüleceği üzere tüketiciye verilecek banka teminat mektubunun ilk talepte ödeme kayıtlı, kesin ve süresiz olmasıyla rizikonun gerçekleşmesi halinde tüketiciye yüksek derecede bir teminat sağlanmış olmaktadır. Bu özellikler sebebiyle ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri için satıcı tarafından tüketiciye verilecek teminatlar arasında sayılan banka teminat mektuplarının da üçüncü kişinin fiilini üstlenme niteliği taşıdığı ve garanti sözleşmesi olduğu yönündeki yukarıda yer verilen Yargıtay ve doktrindeki görüşlere katılmaktayız.

ÖÖKSHY m. 14/2 fıkrası uyarınca ön ödemeli konut satışının banka teminat mektubu verilmesi suretiyle teminat altına alınması durumunda, satıcı ÖÖKSHY m.10’da

<sup>174</sup> Satıcı tarafından ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin teminatı olarak sunulan banka teminat mektubunda “banka”, satıcı ya da yüklenicinin edimini üstlenendir. Edimi üstlenilen kişi de satıcı ya da yüklenicidir. Tüketici ile satıcı arasındaki ilişki temel borç ilişkisi, yani ön ödemeli konut satış sözleşmesinden doğan ilişkidir. Banka ile tüketici arasındaki ilişki ise teminat ilişkisidir. Bkz **ARAL**, Fahrettin, Teminat Mektuplarında Lehtar ile Muhatap ve Lehtar ile Banka Arasındaki Hukuki İlişki, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C.XXIV, S.II, 2007, s. 189.

<sup>175</sup> **TEKELİOĞLU** s.92. Yargıtay 11. HD. 2014/16685 E., 2015/11819 K. “...Teminat mektubu, mevzuatımızda açıkça düzenlenmemiştir. Pozitif bir temele dayanmayan teminat mektubu kurumu, ticari hayatın bir gereği olarak ve sözleşme serbestisi kapsamında vücut bulmuştur. Muhatap, lehtar ve garanti eden olmak üzere bünyesinde üçlü bir ilişkin içeren teminat mektupları (doktrinde tartışmalar mevcut olmakla birlikte) esasen üçüncü kişilerin fiillerine ilişkin taahhüdü içermesi sebebiyle garanti sözleşmeleridir. 1.06.1969 Tarih 1969-6 Karar sayılı İçtihatı Birleştirme Kararında da teminat mektubunun mahiyeti itibarıyla BK’ nın 110. maddesinde sözü edilen üçüncü kişinin fiilini taahhüt niteliğinde bir garanti sözleşmesi olduğu kabul edilmiştir.”.

<sup>176</sup> **DOĞAR** s. 189; **KARA**, s.894; **KAYA/KAYA/YALÇINER**, s.98.

<sup>177</sup> **ÖZMEN VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.66; **ÇABRİ**, Ön Ödemeli Konut Satışı, s.220; **ACAR**, s.28; **KARA**, s.894; **İNAL**, Şerh, s. 682.

yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemezse yani süresinde konutu devir ve teslim etmez ise tüketiciler, kendilerine verilmiş olan banka teminat mektubu uyarınca satıcıya ödemiş oldukları bedellerin bankadan tazminini talep edebileceklerdir<sup>178</sup>.

Dolayısıyla satıcı ÖÖKSHY m.14'de belirtildiği gibi temerrüde düştüğünde, tüketici satıcının edimini banka teminat mektubu ile üstlenmiş olan bankaya başvurarak teminat mektubunda yer alan miktarın kendisine ödenmesini talep edebilecektir. Zira üçüncü kişinin fiilini üstlenen banka, konutun devir ve teslimini yerine getirmekle değil, devir ve teslimin gerçekleşmemesi üzerine tüketicinin uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür<sup>179</sup>.

Tüketicinin satıcının yukarıda belirtilen şekilde temerrüdünden kaynaklanan diğer zararlarını ve satıcıya ödemiş olduğu satış bedelinin faizini banka teminat mektubundan karşılayıp karşılayamayacağı hususunda ise mevzuatta bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde bankanın sorumluluğunun teminat mektubunda belirtilen tutar ile sınırlı olduğu yönünde görüşler bulunurken<sup>180</sup>, satış bedelinin faizini ve diğer zararlarını da banka teminat mektubundan tahsil edebileceği yönünde görüşler de mevcuttur<sup>181</sup>. Katıldığımız görüş, bankanın teminat mektubu eğer tüketicinin ödediği satış bedellerinin faizini ve diğer zararlarını da karşılamaya yetiyor ise tüketicinin bunları da bankadan talep edebileceği yönündedir. Ancak banka teminat mektubu tüketicinin ödemiş olduğu satış bedeli dışındaki zararlarını karşılamaya yetmiyor ise tüketici bunlar için bankaya başvuramayacak, zararlarının karşılanmayan kısımları için yalnızca satıcıya başvurabilecektir<sup>182</sup>.

<sup>178</sup> DOĞAR, s.189; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU s.66; ATAMER, s.236.

<sup>179</sup> TEKELİOĞLU, s.93, OĞUZMAN/ÖZ, s.420. Düzenlemenin mevcut hali nedeniyle üçüncü kişinin fiilini taahhüt sözleşmesinde vaad edenin borcunun aynen tazmin olarak belirlenmesinin mümkün olduğu kabul edilse bile, kefalette olduğu gibi sadece nakden tazmin esasının getirilmesinin konuyu açıklığa kavuşturacağı zira aynen tazminin kararlaştırılması halinde, nitelendirmedeki tereddütlerin yanı sıra ifa imkansızlığı, ayıplı ifa gibi kurumların gündeme gelerek bu tür sorunlar bir teminat sözleşmesi olan üçüncü kişinin fiilini taahhüt sözleşmesinin niteliği ile bağdaşmayacağı yönündeki bizim de katıldığımız görüşler için bkz: BİLGİN YÜCE, Melek, Garanti Sözleşmesinin Bir Türü Olarak Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt Sözleşmesi 2007, s.97.

<sup>180</sup> DOĞAR s. 191; TEKELİOĞLU s.93.

<sup>181</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU s.66.

<sup>182</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU s.67.

### 3. Hakediş Sistemi

ÖÖKSHY’de sayılan satıcının sağlayabileceği teminatlardan bir diğeri de hakediş sistemidir. Hakediş sistemi ÖÖKSHY m.15’de düzenlenmiştir. Tüketicilerin yapmış olduğu ödemelere hakediş sistemiyle güvence sağlandığı durumda, tüketiciler ön ödemeli konut satışı sözleşmesine konu taşınmazın satış bedelini sözleşme ile kararlaştırılan bir bankadaki satıcı hesabına yatırmak zorundadır. Anılan hesapta toplanacak satış bedelleri taşınmazın devredildiği ya da teslim edildiği tarihe kadar blokede tutulacak ve sadece hakediş oranında satıcının kullanımına açılacaktır.

Satıcı tarafından ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu taşınmaz zamanında tüketiciye devredilmez ya da teslim edilmez ise, satıcı hakediş sistemi uyarınca banka nezdinde açılmış olan ve satış bedellerinin toplandığı hesabı üzerindeki hakkını yitirecektir. Satıcının anılan hesap üzerinde hakkını yitirmesi halinde, tüketiciler tarafından satış bedeline ilişkin yapılan ödemelerin satıcıya henüz ödenmeyen kısımları hakediş sistemi uyarınca banka tarafından tüketicilere geri verilecektir. Tüketiciler tarafından satıcının hesabına yatırılmış ve o zamana kadar hak ediş oranında satıcıya ödenmiş olan kısımlara ilişkin ise tüketicilerin hakkı saklıdır<sup>183</sup>.

Görüleceği üzere, hakediş sistemi ile getirilen koruma tüketicinin yapmış olduğu ödemelerin yalnızca satıcıya ödenmemiş kısmına ilişkindir. ÖÖKSHY’de tüketicinin o ana kadar yapmış olduğu ödemelerden satıcıya ödenmiş olan kısımları üzerinde haklarının saklı olduğu belirtilmekle, satıcıya ödenmiş kısma dair hakediş sisteminde herhangi bir koruma sağlanmadığı anlaşılmaktadır.

ÖÖKSHK m.15/2’de konutların tamamlanma seviyesi uyarınca belirlenecek hakediş sisteminde, satış bedeli ödemelerinin tüketiciler tarafından direkt bankaya yapılması ve bankanın sorumluluğunda inşaatın tamamlanma seviyesine göre belirlenen oranlarda satıcı firmaya ödenmesi esası benimsenmiştir. Bu yöntemle satıcıya ödeme yaparken tüketicilerin rızasına gerek olmayıp anılan işlem için bankalar, tüketicilerden komisyon ve her ne nam adı altında olursa olsun bir masraf ya da ücret talebinde

<sup>183</sup>ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU s 68; TEKELİOĞLU s.95; Bankanın o ana kadar satıcıya yaptığı ödemeler ile ilgili olarak teminat sağlanmaması ve ne şekilde geri alınacağının düzenlenmemesi, yalnızca tüketicinin haklarının saklı olduğunun belirtilmesi nedeniyle hak ediş sisteminin tam bir koruma sağlamadığı yönünde eleştiriler için bkz. ATAMER s.237, DOĞAR, s.195; ACAR, s.31.

bulunmayacaklardır. Ancak bu hizmetlerin karşılığında bankanın, satıcıdan belli bir komisyon ya da bedel istemesinde engel bulunmamaktadır<sup>184</sup>.

Banka, hakediş oranlarının kontrollerini sağlamak amacı ile yapı denetimi yapan firmalar, müşavirlik ya da danışmanlık şirketlerinden de hizmet alabilecektir. Her ne kadar banka anılan firmalardan hakediş kontrolünün sağlanması amacıyla hizmet alabilecek de olsa, bankaların teminat mektubu verdiği durumdan çok daha ciddi şekilde inşaatın denetlenmesi hakedişlerin belirlenmesi hususunda sorumluluğu bulunmaktadır<sup>185</sup>.

Ancak hakediş sisteminin işleyişine ilişkin bankalar nezdinde tereddüt edilen ve netleştirilmesi gereken hususların bulunması ve yönetmelik hükmünde yer alan açıklamaların yetersizliği nedeniyle sistemin yaygın olarak kullanılması imkânı bulunamamıştır.

Şöyle ki, banka nezdinde açılacak hesabın niteliği, hesabın nemalanması durumunda tutarın satıcıya mı yoksa tüketiciye mi ait olduğu hususlarında açık bir düzenleme bulunmadığı görülmektedir. Zira tüketici ve satıcı arasında inşaat ilerleme seviyesinin belirlenmesi, hakedişlerin kontrollerinin sağlanması amacıyla yapılacak raporlara ilişkin ihtilaf olması halinde hakediş hesabında bulunan tutarların ne şekilde ödeneceği ve bankaların sorumlulukları ve sınırları açısından da belirsizlikler bulunmaktadır<sup>186</sup>.

Yine bir proje için açılması gereken hakediş hesabının birden fazla bankada açılıp açılmayacağı hususunda da mevzuatta bir düzenleme yer almamaktadır. Oysa satıcılar tarafından projeye konu konutların bankalardan kullanılacak bağlı konut kredisi ile satın alınması amacı ile birden fazla bankayla anlaşma yapılabilmektedir. Bu gibi durumlarda hakediş hesabının hangi bankada açılacağı ile hakediş hesabına peşin

---

<sup>184</sup> DOĞAR, s.194; ACAR, s.30.

<sup>185</sup> ATAMER s.237; KAYA/ KAYA/ YALÇINER s.99; KARA, s.894.

<sup>186</sup> ÖÖKSHK 15/2. maddesinde inşaatın ilerleme seviyesine göre banka tarafından satıcıya aktarılabilecek ödemelerde tüketicinin rızasının aranmayacağı belirtilmiş olduğundan, her ne kadar bu husus özel olarak düzenlenmiş olmasa da tüketicinin satıcıya ödenen kısım ile ilgili olarak bankanın sorumluluğuna gitmemesi gerektiği yönünde bkz. YURTBİLİR SUYABATMAZ, s.143

ödemelerin, senet ile yapılan satışlardan elde edilen bedellerin yatırılmasının yeterli olup olmayacağı hususunda da detay bulunmamaktadır.

Yukarıda özetle anılan belirsizlikler ve gerek bankalar gerekse satıcılar nezdinde yer alan tereddütler nedeniyle alt bir düzenleme ile hakediş sisteminin uygulanabilir kılınması için sistemin detayları, bankaların sorumluluk sınırlarının belirlenmesi ve hesaba ilişkin tereddütlerin giderilmesinin gerektiği kanaatindeyiz. Böylece teminatlar arasında sayılan hakediş sisteminin uygulanabilirliği artarak tüketiciler açısından getirilmiş olan bu koruma mekanizması da aktif bir seçenek olarak satıcılar tarafından tercih edilerek kullanılabilir.

#### **4. Bağlı Kredi İle Teminat**

ÖÖKSHY m.16 ile satıcının sağlayabileceği teminatlar arasında sayılan ve uygulamada en yaygın şekilde kullanılan teminat türü bağlı kredi sistemidir. ÖÖKSHY m.16'da sayılan bağlı kredi ile teminata ilişkin hükümde, ön ödemeli konut satışı sözleşmesine konu taşınmazın satış bedelinin bağlı kredi ile finanse edilmesi durumunda, kredi kuruluşundan kullanılmış olan kredi miktarı kadar teminatın sağlanmış olacağı düzenlenmiştir. Kredi kuruluşundan kullanılan bağlı kredi miktarı dışında kalan bakiye satış bedeli için ise satıcı tarafından başkaca teminat gösterilmesi zorunludur. Kalan bakiye satış bedelinin hangi yolla teminat altına alınacağını belirleme hususunda takdir satıcıya bırakılmıştır. Bu teminat bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu veya hakedis sistemi olabilir<sup>187</sup>.

Bağlı kredi sözleşmesi TKHK'da tüketici kredileri açısından 30.maddede, konut finansmanı sözleşmeleri açısından ise 35. maddede özel olarak düzenlenmiştir. Bu hükümlere göre, bağlı kredi sözleşmesi konut kredisinin münhasıran belli bir taşınmazın satın alınması halinde bir sözleşmenin finanse edilmesi amacıyla kullanıldığı ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu sözleşmedir<sup>188</sup>.

ÖÖKSHY'de ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile finanse edilmesi halinde kredi tutarı kadar teminat sağlanmış sayılacağı düzenlenmiştir. Bağlı kredinin tüketiciyi

<sup>187</sup> ÇABRİ, Şerh, s.676; DOĞAR, s.198.

<sup>188</sup> Bağlı tüketici kredisine ilişkin detaylı açıklamalara çalışmamızın II. Bölümünde yer verilmiştir. Bkz. s.70.

koruyan teminatlar arasında sayılmasının nedeni, satıcının tüketiciyi belirli bir kredi verenden kredi almaya yönlendirdiği ya da diğer bir ifade ile kredi verenin tüketiciyi belirli bir konutu satın alması halinde kredi vereceği şeklinde yönlendirdiği durumlarda ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile kredi sözleşmesi arasında kurulacak bağlantı ile tüketicinin korunmasının sağlanmak istenmesi olarak belirtilmektedir<sup>189</sup>. Zira satıcının bağlı kredi ile teminat sağlaması durumunda TKHK m. 35/2 hükmü uyarınca, taşınmazın hiç veya gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin TKHK m. 11’de sayılan seçimlik haklarından birini kullanması halinde satıcı ile kredi veren müteselsilen sorumludur.

TKHK m.35/2 hükmü uyarınca, taşınmazın hiç ya da gerektiği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin bu kanunun 11.maddesinde sayılan seçimlik haklarından birini kullanması halinde satıcı ile kredi verenin müteselsilen sorumlu tutulmuş olması dolayısıyla “bağlı kredi” TKHK’nın “Teminat” başlıklı 42. maddesine istinaden ÖÖKSHY 16. maddede sayılan teminatlar arasında yerini almıştır<sup>190</sup>. Böylece ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile finanse edilmesi halinde, konut finansmanı kuruluşu tarafından kullanılan kredi tutarı kadar teminat sağlanmış olacaktır. Ancak burada sağlanan teminat kredi tutarı kadardır. Kredi tutarının üzerinde kalan kısım için satıcının TKHK kapsamında ayrıca bir teminat göstermesi zorunludur.

#### **IV. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN BAĞLI KREDİ İLE FİNANSE EDİLMESİ HALİNDE KONUT FİNANSMANI KURULUŞUNUN SORUMLULUĞU**

##### **A. BAĞLI KREDİ SÖZLEŞMELERİ**

<sup>189</sup> ÖZMEN/VARDAR HAHAMCIOĞLU, s.68; TEKELİOĞLU, s.96; KARAKOCALI/KURŞUN, s.111; DOĞAR, s.196.

<sup>190</sup>TKHKm.35/2 uyarınca “Konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu; konutun teslim edilmemesi durumunda konut satışsözleşmesinde veya bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen konut teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi durumunda konutun teslim edildiği tarihten itibaren, kullanılan kredi miktarı ile sınırlı olmak üzere bir yıldır.”. Dolayısıyla bir yıllık sürenin geçmesi ile müteselsil sorumluluk sona ereceğinden tüketici yalnızca satıcıya başvurabilecektir. Ancak tüketici kanunda belirtilen bu süre içerisinde konut finansmanı kuruluşuna başvurarak satıcının temerrüde düştüğü zamana kadar ödediği kredi taksitlerini faiziyle birlikte kredi verenden talep edebilecektir. DOĞAR, s.198; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.69.

## **1. Bağlı Kredi Sözleşmesinin Tanımı**

### **a. Genel Olarak**

Üretimin artması ve hızlı teknolojik gelişmeler karşısında tüketicinin artan ihtiyaçlarını peşin ödemeler ile karşılamasının güçleşmesi veya sahip olduğu mevcut nakdi harcanmak istenmemesi ekonomik açıdan yeni finansman yöntemlerinin ortaya çıkmasına sebebiyet vermiştir. Finansal kiralama sözleşmeleri ile taksitli satış sözleşmeleri ve yine aynı ihtiyacı karşılamaya yarayan bağlı kredi sözleşmeleri, söz konusu ihtiyaçlar dâhilinde yeni finansman yöntemleri olarak karşımıza çıkmıştır<sup>191</sup>.

Taksitli satış sözleşmeleri ve bağlı kredi sözleşmeleri ile tüketiciler maddi olarak finanse edilmekte ve ihtiyaç duymuş oldukları mal ve hizmetlere birikim yapmalarına ya da mevcut nakdini kullanmalarına gerek kalmaksızın sahip olabilmektedirler<sup>192</sup>. Bağlı krediler günümüzde tüketicilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla sıklıkla kullanılan ve taksitle satışın bir alternatifi olarak ortaya çıkmış bir finansman yöntemi olarak kabul edilmekte olup, öğretide finanse edilmiş taksitli satış sözleşmesi olarak da adlandırılmakta olduğu görülmektedir<sup>193</sup>.

Bağlı kredi ilişkisinde tüketici, kredi veren ve satıcı/sağlayıcı olmak üzere üçlü bir ilişki mevcuttur. Bu üçlü ilişkide satıcı/sağlayıcı ile tüketici arasında mal/hizmet edinimi için akdedilen satış/hizmet sözleşmesi, tüketici ile kredi veren arasında tüketici kredi sözleşmesi/konut finansmanı sözleşmesi, kredi veren ile satıcı/sağlayıcı arasındaki çerçeve sözleşme olmak üzere üç ayrı sözleşme bulunmaktadır<sup>194</sup>.

Bağlı kredi sözleşmesinin hem satıcı ve tüketici hem de kredi veren açısından önemli avantajları bulunmaktadır. Şöyle ki, tüketiciler peşin ödeme yaparak satın alma

<sup>191</sup> ÇABRİ, Şerh, s.459; ÜZELER, Rabia Senem, Tüketici Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2011, s.21; KILINÇ, Hüseyin, Tüketici Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi ve Kredi Veren Sorumluluğu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2018 s.44.

<sup>192</sup> AKKAYAN YILDIRIM, Ayça, Kredi Kartı Sözleşmelerinin Bağlı Tüketici Kredisi Olarak Nitelendirilip Nitelendirilemeyeceği Sorunu, İÜHFİM, C.LXXIII, S.1, 2015, s. 261; KILINÇ, s.44.

<sup>193</sup> ÇABRİ, Şerh, s.459; ÜZELER, s.21; KILINÇ, s.44; Taksitle satış sözleşmesinin genel anlamda tüketici kredilerinin ve özellikle bağlı kredilerin öncüsü olduğunun kabul edildiği hususunda açıklamalar için bkz. OZANOĞLU, Tüketici Sözleşmeleri, s.83; Bağlı kredilerin taksitle satım sözleşmesinin yol açtığı sakıncaları ve zorlukları önleyen bir işlem türü olduğu yönünde açıklamalar için bkz. AKİPEK, Şebnem, Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi, 1999, s.183.

<sup>194</sup> ASLAN, s.516; ÜZELER, s.48; KILINÇ, s. 45.

imkânın bulunmadığı mal ve hizmetlere bağlı kredi sözleşmesiyle sahip olabilmekte ve çoğunlukla normal kredi sözleşmelerinden daha düşük faiz oranıyla kredi kullanabilmektedirler<sup>195</sup>. Satıcılar ise bankalar veya finansman şirketleri sayesinde mal veya hizmetlerini daha fazla sayıda tüketiciye sunabilmekte ve bununla birlikte anlaşma yapmış oldukları kredi verenden sağlanan kredi ile mallarını satarak rekabet gücünü artırmaktadır. Banka ve finansman şirketleri ise, satıcılar aracılığıyla daha fazla sayıda tüketiciye ulaşarak kredi satışlarını arttırmaktadır<sup>196</sup>.

Bağlı kredi sözleşmesinin tüketiciler açısından birtakım dezavantajları da söz konusudur. Bunlardan bazıları, tüketicinin kredi kullanacağı tarafı seçme imkânının sınırlandırılması, satıcının tüketiciyi anlaşma yaptığı kredi kuruluşuna yönlendirerek kredi sözleşmesi yapması hususunda özendirmesi ve kredi kullanmaya teşvik etmesi, satış sözleşmesi ile kredi sözleşmesi arasındaki ekonomik bağıllık nedeniyle kredi tutarının doğrudan satıcıya ödenmesi ve kredinin tüketiciler tarafından başka bir maksatla kullanılmasının mümkün olmamasıdır<sup>197</sup>.

Tüketici tarafından ön ödemeli konut satış sözleşmesine ilişkin olarak ödenecek satış tutarının tamamı ya da bir bölümü satıcı ile konut finansmanı kuruluşu arasında akdedilen sözleşme tahtında konut finansmanı kuruluşundan finanse edilir ise bağlı kredi sözleşmesi meydana gelmektedir. Bu kısımda da bağlı kredi tanımı ile ön ödemeli konut satışına ve konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğuna ilişkin açıklamalara yer verilecektir.

### ***b. Tanımı***

TKHK’da bağlı kredi, tüketici kredilerinin düzenlendiği ikinci bölümde 30. madde ile konut finansmanın düzenlendiği üçüncü bölümde 35. madde ile ayrı ayrı düzenlenmiştir<sup>198</sup>. Bağlı kredi sözleşmesi TKHK m.30’da; “*tüketici kredisinin*

<sup>195</sup> Bu hususun, kredi veren ile satıcı/sağlayıcı arasındaki çerçeve sözleşme doğrultusunda belirlendiği hususunda açıklamalar için bkz. ÇABRİ, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, İstanbul 2010, s.174

<sup>196</sup> ÜZELER, s.25; ÇABRİ, Şerh, s.460, KILINÇ, s.45. KAPAĞAN, Gönül, Bağlı Tüketici Kredileri, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2004, s.39.

<sup>197</sup> ÇABRİ, Şerh, s.460, GÜMÜŞ, s.207; ÜZELER, s.27; GEZDER, Ümit, Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, İstanbul 1998, s.31; KILINÇ, s.45.

<sup>198</sup> 2008/48 sayılı AB Direktifinin 3/n maddesinde bağlı kredi sözleşmesi, belirli bir malın satın alınması ya da bir hizmetin sağlanmasını finanse etmek amacıyla verilen ve kredi sözleşmesi ile satış sözleşmesinin objektif olarak ekonomik birlik oluşturduğu kredi olarak tanımlanmıştır.

*münhasıran belirli bir malın veya hizmetin tedarikine ilişkin bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik birlik oluşturduğu sözleşme” olarak; TKHK m.35’de ise ; “konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu sözleşme” olarak tanımlanmıştır<sup>199</sup>.*

Tanımdan da anlaşılacağı üzere bağlı kredi, kredi veren finansman kuruluşunun belirli bir mal veya hizmetin satın alınması ya da belirli bir satıcı/sağlayıcı ile sözleşme yapılması şartı ile vermiş olduğu kredidir<sup>200</sup>.

TKHK m. 35/4 ile bağlı kredinin sınırları çizilerek konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumlu olduğu alan daraltılmış ve konut finansmanı kuruluşu ile satıcı arasında belirli bir konutun tedarikine ilişkin bir sözleşme olmadığı, tüketicinin kendisi tarafından belirlenen konutun bedelinin kredi veren konut finansmanı kuruluşu tarafından ödenmesi suretiyle kullandığı kredilerin ise bağlı kredi sayılmadığı hüküm altına alınmıştır<sup>201</sup>.

Bununla birlikte; bağlı kredinin başka bir konut finansmanı kuruluşundan yeniden finansman yapılmak suretiyle ile kullanılacak yeni bir kredi ile kapatılması halinde de kapatılan krediyi veren konut finansmanı kuruluşunun ayıptan dolayı tüketiciye karşı olan yükümlülükleri devam edecektir. Ancak konut finansman kredisinin yeniden finansmanına ilişkin olarak yani tüketicinin kullanmış olduğu konut kredisini başka bir konut finansmanı kuruluşundan kullanacağı yeni bir kredi ile kapatması

<sup>199</sup> ACAR, Şerh, s.575 vd; ÇABRİ, Şerh, 461 vd; ACAR, Faruk, yTKHK Bakımından Konut Finansmanı Sözleşmesi, 6502 Sayılı Kanuna Göre Bankacılık ve İnşaat Sektörlerinde Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, (Edt: Tokbaş, Hakan/Döner, İsa), 3. Baskı, Ankara 2015. s.120; ÜZELER, s.50 vd; ÇELİK, Serap, Konut Finansmanı Amacıyla Yapılan Konut Kredi Sözleşmeleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2012, s.127.

<sup>200</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 580; AKİPEK, Tüketici Kredisine, s.180; ÇABRİ, s.173; KARA, s.896; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU s.68; ATAMER s.152; KÜÇÜKAYDIN, Emine Aslı, Tüketicinin Koruyucu Nitelikli Geri Alma Hakkı, İstanbul 2018, s.87; HOROZ, Seda Hatice, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Mersin 2015, s.29. DOĞAR s.196; GEZDER, s.181; ÜZELER, s.26; KILINÇ, s.49; REİSOĞLU, Konut Finansmanı, s.81.

<sup>201</sup> Yargıtay 13. HD E. 2015/17885 K. 2017/3902T. 3.4.2017; “Dava, satın alınan taşınmazın finansmanında kullanılan kredinin, bağlı kredi niteliğinde olduğu iddiasına dayalı, eksik iş bedeli ile kira kaybından kaynaklı zararın tahsili istemine ilişkindir. Dosya kapsamından, 01.03.2011 tarihli Konut Finansmanı Sözleşmesinin, bağlı kredi sözleşmesi niteliğinde olduğu anlaşılmakla, davalı bankanın eksik iş bedelinden sorumlu tutulmuş olmasında bir isabetsizlik bulunmamaktadır. Ancak, 6502 S.K. 30/1 hükmüne göre, davalı bankanın kira kaybında kaynaklı zarardan sorumlu tutulması mümkün olmayıp, kararın bu yön itibarıyla doğru olduğu söylenemez. Usul ve yasaya aykırı kararın bozulması gerekmiştir.”. www.kazancı.com (21.05.2019)

durumunda, yeni kullandığı kredi bağlı kredi sayılmayacaktır. Zira tüketici önceden edindiği konut için bağlı kredi ilişkisini tekrar yeni konut finansmanı kuruluşu ile kuramayacaktır<sup>202</sup>.

## 2. Bağlı Kredi Sözleşmesinin Unsurları

### a. *Bir Malın/Hizmetin Finansmanı Unsuru*

Bağlı kredi sözleşmesinin ilk unsuru kredinin kısmen ya da tamamen belirli bir mal veya hizmetin tedarikine ilişkinin sözleşmenin finanse edilmesi amacıyla verilmiş olmasıdır<sup>203</sup>. Nitekim tüketicilerin bağlı kredi sözleşmesi yapmasının sebepleri de ihtiyaç duyduğu mal veya hizmetin satın alınması için yeterli mali güce sahip olmaması ya da tüketicinin sahip olduğu mevcut nakdi harcamak istememesidir.

Bağlı kredi sözleşmelerinin bağımsız kredi sözleşmelerinden ayırt edilmesini sağlayan en önemli hususlar, bağlı kredi ilişkisindeki mal veya hizmetin edimi için akdedilen satış sözleşmesi ile bu sözleşmenin bedelini finanse eden kredi sözleşmesi arasında söz konusu bağ ve iki sözleşmenin de aynı amaca hizmet ederek tüketicinin mal veya hizmet edinimini sağlamaktır<sup>204</sup>.

### b. *Ekonomik Bir Birliğin Varlığı Gereği*

Bağlı kredi sözleşmesinin varlığı için kredi sözleşmesi ile satış sözleşmesi objektif açıdan ekonomik birlik oluşturmalıdır. Ekonomik birliğin varlığı da aşağıda belirtilen hallerden en az birinin mevcut olması durumunda objektif açıdan kabul edilebilecektir. TKHK m.35/1 KFSY m.15/2 aşağıdaki şekildedir;

*“Satıcının tüketici için krediyi finanse ettiği, üçüncü bir tarafça finanse edilmesi durumunda, konut finansmanı kuruluşunun kredi sözleşmesinin imzalanması veya hazırlanması ile ilgili olarak satıcının hizmetlerinden yararlandığı, belirli bir konutun verilmesinin kredi sözleşmesinde açıkça belirtildiği, durumlarından en az birinin varlığı hâlinde kabul edilir.”*<sup>205</sup>.

<sup>202</sup> ACAR, Şerh, s.576; ASLAN, s. 520.

<sup>203</sup> ÇABRİ, Şerh, s.463; ÜZELER, s.62; KOSTAKOĞLU, s. 240; KARA, s.1209, ÇABRİ, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.174.

<sup>204</sup> ÇABRİ, Şerh, s.463; ÜZELER, s.63.

<sup>205</sup> RG. 28.05.2015 T. ve 29369 S; Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği.

Görüleceği üzere, bağlı kredinin varlığının kabul edilebilmesi için, kredinin bir mal veya hizmet alımı için verilmesi ve ilgili satıcı/sağlayıcı ile kredi veren arasında ekonomik birliğin olması gerekmektedir<sup>206</sup>. Kredi kuruluşu tarafından belli bir konutun satın alınması veya belli bir satıcı/sağlayıcı ile sözleşme akdedilmesi amacıyla verilmekte olan bağlı kredi ile satış sözleşmesi finanse edilmekte olduğundan, birleşik sözleşme<sup>207</sup> niteliğindeki bu iki sözleşme arasında ekonomik birlik söz konusu olmakta ve aynı amaca hizmet etmektedir<sup>208</sup>.

Örneğin satıcı/sağlayıcı ile konut finansmanı kuruluşunun birlikte bir kampanya yapması ve konut finansmanı kuruluşunun tüketiciye ilgili satıcıdan konut alması halinde daha düşük faizli kredi vereceğini bildirmesi halinde satıcı/sağlayıcı ile konut finansmanı kuruluşu arasında ekonomik bir birlik söz konusu olmaktadır. Bu ekonomik birlik dolayısıyla satıcı/sağlayıcı ve konut finansmanı kuruluşu da menfaat elde etmektedir. Kredi veren konut finansmanı kuruluşu ile satıcı/sağlayıcı arasında ekonomik birliğin varlığının aranmasının amacı da kredi verenin sorumlu tutulmasının gerekçesini satıcı/sağlayıcı ile arasında olan ilişkiden sağladığı ekonomik menfaatlerin oluşturmasıdır<sup>209</sup>.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi gereği yapılması gerekli olan peşin veya taksitle ödemelerin finansman kuruluşundan temin edildiği ve satıcı/sağlayıcı ile konut finansmanı kuruluşu arasında ekonomik birlik olduğu hallerde bağlı kredi ile ön ödemeli konut satışı söz konusu olmaktadır<sup>210</sup>. Burada konut finansmanı kuruluşları tarafından henüz proje halindeki tamamlanmamış konutların satın alınması amacıyla, garantörlük, kefalet, rehin, hakediş vb. teminatlar ile veya farklı kampanyalar ile kredi kullandırılmasına yönelik olarak satıcı/sağlayıcılar ile yapmış oldukları anlaşmalar tahtında ve bu anlaşmalarda belirtilen konutların ön ödemeli konut satış sözleşmesi veya

<sup>206</sup> ATAMER, s.152; ÇABRİ, Şerh, s.583 vd. ; ÜZELER, s.65; GÜMÜŞ, s. 208.

<sup>207</sup> Bileşik sözleşme ilişkisi hakkında açıklamalar için bkz. OĞUZMAN/ÖZ, s.47; ANTALYA, O. Gökhan Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.I, İstanbul 2016, s.215; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.13-14; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.42. ; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Kısa Ders Kitabı), 3. Baskı, İstanbul 2018, s.5.

<sup>208</sup> ÇABRİ, Şerh, s.584; GÜMÜŞ, s.232.

<sup>209</sup> ATAMER, s.152. Kredi kullanırken tüketicinin tercihlerine etki eden konut finansmanı kuruluşunun tüketicinin uğradığı zararlardan da sorumlu olması gerektiği hususunda bkz. AYDOS, Oğuz Sadık, Bağlı Kredi Vereninin Ayıplı Mal Nedeniyle Sorumluluğu, (Edt. Osman Berat Gürzumar), Haluk Konuralp Anısına Armağan, C.3, Yetkin Yayınları, Ankara 2009, s.135; KARA, s.1213.

<sup>210</sup> İNAL Şerh, s. 707.

ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmeleri ile satın alınmasına yönelik olarak tüketicilere kullandırılan konut kredilerini bağlı konut kredisi olarak örnek verebiliriz.

Zira bağlı konut finansmanı kredisi çoğunlukla, henüz proje halindeki tamamlanmamış konutların satın alınması amacıyla kullanılan konut kredilerinde ortaya çıkmaktadır. Bunun nedeni konut finansmanı kredisinin teminatını teşkil etmek üzere henüz ortada ipotek tesis edilecek ve/veya teminat değerini karşılayacak oranda tamamlanmış taşınmaz bulunmaması dolayısıyla konut finansmanı kuruluşlarının da alıcıya kullandıracakları konut kredisinin kullandırım koşullarının ve satıcı/sağlayıcıların bu kredilerden dolayı konut finansmanı kuruluşlarına vereceği teminatların belirlenmesi amacıyla konut finansmanı kuruluşları ile satıcı/sağlayıcılar arasında bir sözleşme akdedilmesidir<sup>211</sup>. Ancak belirtmek gerekir ki ön ödemeli konut satış sözleşmeleri yalnızca tamamlanmamış konutları konu almadığı gibi, ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu satış işleminin bağlı kredi ile finanse edildiği hallerde de yalnızca tamamlanmamış konut satışlarını örnek gösteremeyiz. Her ne kadar konut tamamlanmış olsa da tüketici ile satıcı arasındaki konut satış işlemi bir ön ödemeli konut satış sözleşmesi tahtında yapılıyor ve konut finansmanı kuruluşundan kredi kullanılıyor ise satıcı ile konut finansmanı kuruluşu arasında da bir sözleşme ya da işbu konut satışına ilişkin bir hukuki ilişkinin kurulduğu ve kredi sözleşmesi ile konut satışına ilişkin sözleşmenin objektif açıdan ekonomik birlik oluşturduğu durumda yine bir bağlı kredi ilişkisi söz konusu olabilecektir.

TKHK m.35/4 hükmünde kredi kuruluşu ile satıcı ya da sağlayıcı arasında belli bir mal ya da hizmet alımına dair bir sözleşme olmadan, tüketicinin kendisinin belirlediği bir mal ya da hizmetin bedelini ödemek için kredi kuruluşundan kullanmış olduğu kredilerin bağlı kredi olarak kabul edilmeyeceği özellikle belirtilmiştir. Dolayısıyla konut finansmanı kuruluşu ile satıcı/sağlayıcı arasında bir sözleşmenin olmadığı, edinime konu konutun tüketici tarafından kendi iradesi ile belirlendiği hallerde bağlı kredi ilişkisinin varlığı kabul edilmeyecektir.

---

<sup>211</sup> Yargıtay 13. HD. 17.04.2012 T. 2012/7057 E. 2015/10406 K. “..banka şubesi çalışanının söylemleri ve hareketleri ile kullandırılan kredinin bir bağlı kredi olduğu ve bankayla satıcı firma arasında sözleşmesel bir ilişki varmış izlenimi yaratılmış olması sebebiyle kullandırılan kredinin bağlı kredi şeklinde değerlendirilmesi gerekmekte olup..”.  
www.kazancı.com (23.03.2019)

Yine tüketici tarafından konut kredisi ile alınacak konutun, mevzuat gereği<sup>212</sup> konut kredisinin teminatını teşkil etmek üzere banka lehine ipotek edilmesi ya da mevzuat gereği konut finansmanı kuruluşu tarafından ekspertiz çalışması yaptırılması, konutun değerinin belli oranında kredi verilmesi, konut kredisi bedelinin tüketicinin talimatı ile satıcıya ödenmesi de tek başına kredinin bağlı kredi sayılması için yeterli değildir. Zira konut finansmanı kuruluşu bu gibi durumlarda belli bir konutun alınması ya da belli bir satıcıdan konut alınması şartıyla krediyi vermemekte; alınacak konutu teminat açısından değerlendirmekte ve konut finansmanı mevzuatı gereği yapması gereken işlem ve süreçleri takip etmektedir<sup>213</sup>.

Aksi halin kabulü konut finansmanı kuruluşları tarafından ipotek teminatı ile verilen tüm konut kredilerinin bağlı kredi sayılması sonucunu doğuracaktır<sup>214</sup>. Netice itibarıyla konut finansmanı kuruluşu tarafından, konut kredisinin münhasıran belli bir taşınmazın satın alınması, belirli bir sözleşmenin finanse edilmesi için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu haller uygulamada, finansman kuruluşlarının yukarıda da belirtildiği gibi inşaat firmaları, müteahhitler ile sözleşme akdettikleri durumlarda karşımıza çıkmaktadır<sup>215</sup>.

### c. Satıcı/Sağlayıcı ile Kredi Veren Arasında Sözleşme Yapılması

TKHK m. 35/4’de yer alan hükme göre;

*“Konut finansmanı kuruluşu ile satıcı arasında belirli bir konutun tedarikine ilişkin bir sözleşme olmaksızın, tüketicinin kendisi tarafından*

<sup>212</sup> Gelir İdaresi Başkanlığı’nın 29.04.2009 tarih ve B.07.1.GİB.0.01.68/6802-2/324 sayılı yazısında; “..ancak ipotek teminatlı kredilerin konut finansmanı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir..” denilmektedir. Gelir İdaresi Başkanlığı’nın 15.02.2008 tarih ve B.07.1.GİB.0.02.68/6802-2 sayılı yazısında; “... Hali hazırda maliki bulunulan ve yeni satın alınacak konutların teminat verilerek kullandırılan konut finansmanı kredilerinin, satın alınacak konutun ekspertiz değerinin üzerinde olmaması ve direkt satıcıya ödenmesi şartıyla kaynak kullanımını destekleme fonu istisnasının bulunduğu.” denilmektedir.

<sup>213</sup> REİSOĞLU, s.81; AKKAYA/TEPELİ, s 61.

<sup>214</sup> Kredi veren ile satıcı/sağlayıcı arasında ekonomik birliğin varlığı için aralarında bir sözleşme olması gerekkip gerekmediği hususunda detaylı inceleme için bkz. ATAMER, s.154. Yargıtay 13. HD. E. 2009/14602 K. 2010/8840 T. 17.6.2010 “ kredi veren kuruluşun verdiği kredinin bağlı kredi sayılabilmesi için, kredi verenin tüketici kredisini belirli marka, bir mal veya hizmet satın alması ya da belirli bir satıcı veya sağlayıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi gerekir. www.kazancı.com .(11.02.2019).

<sup>215</sup> Yargıtay 13.HD E:2013/22234 K:2014/3709 13.02.2104” Davacının davalı yüklenici ile yapmış olduğu taşınmaz satış vaadi ve borçlanma sözleşmesinde, taşınmaz satış bilgisi ve ödeme planında davalı A. şubesine paranın yatacağı, kullanılacak kredi miktarı, dosya masrafı, hayat sigortası bedeli ve taşınmaz bilgileri yazılıdır. Yine davalılar arasında düzenlenen 31.5.2006 tarihli protokolde de tüketicilerin kredi ihtiyacı durumunda bankaya başvurabilecekleri hususunda hükümler mevcuttur. Bu durumda Dairemizin dava konusu yapı ile ilgili aynı hususta verdiği emsal kararları da dikkate alındığında kullanılan kredinin 4077 Sayılı Kanun’un 10/5 maddesi gereğince bağlı kredi olarak kabul etmek gerekmektedir. Mahkeme de bu şekilde karar vermiştir. “ www.kazancı.com (18.12.2018).

*belirlenen konutun bedelinin kredi veren konut finansmanı kuruluşu tarafından ödenmesi suretiyle kullandırılan krediler bağlı kredi sayılmaz.”.*

Bu hüküm uyarınca bağlı kredinin söz konusu olabilmesi için satıcı/sağlayıcı ile konut finansmanı kuruluşu arasında belirli bir konutun tedarikine ilişkin sözleşmenin bulunması gerektiği sonucuna varılmaktadır<sup>216</sup>.

TKHK m.35/4’de yer alan bu düzenlemenin aynı maddenin 1. fıkrası ve KFSY in 15/1 ve 15/2 fıkraları ile çelişmekte olduğu söylenebilir. Zira KFSY 15/2 hükmü ile *“satıcının tüketici için krediyi finanse ettiği, üçüncü bir tarafça finanse edilmesi durumunda, konut finansmanı kuruluşunun kredi sözleşmesinin imzalanması veya hazırlanması ile ilgili olarak satıcının hizmetlerinden yararlandığı, belirli bir konutun verilmesinin kredi sözleşmesinde açıkça belirtildiği”* durumlarından en az birinin varlığı hâlinde ekonomik birliğin varlığının kabul edileceği belirtilmişken TKHK m. 34’de yer alan söz konusu düzenlemeye göre, satıcı/sağlayıcı ile konut finansmanı kuruluşu arasındaki ekonomik birliğin varlığına işaret eden sayılan hususlar yeterli olmayacak, bunların yanı sıra taraflar arasında önceden yapılmış bir sözleşmenin de varlığı aranacaktır<sup>217</sup>.

Doktrinde yer alan bir görüşe göre, bu düzenlemenin yorumundan her ne kadar konut finansmanı kuruluşu ile satıcı/sağlayıcı arasında akdedilen bir sözleşmenin de söz konusu olduğu ispatlanmadıkça bağlı kredinin varlığının kabul edilmeyeceği sonucu çıkıyor olsa da kanun koyucunun bahsi geçen madde hükümleri ile bir çelişki oluşturmak yönünde bir iradesinin olmadığı belirtilerek düzenlemenin katılım bankaları için getirildiği ifade edilmiştir<sup>218</sup>.

---

<sup>216</sup>Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu m. 39/II uyarınca da finansman şirketlerinin kredilendirdikleri mal veya hizmetleri temin eden satıcılar ile öncesinde yazılı şekilde sözleşme de yapmalarının zorunlu olduğu hususunda bkz. **ÇABRİ**, Şerh, s.587; Aynı şekilde kredi veren ve satıcı/sağlayıcı arasında ‘asıl sözleşme’nin de olması gerektiği hususunda bkz. **AYDOĞDU**, Dersler, 252 ve 263; Aksi yönde Atamer, kredi veren ve satıcı/sağlayıcı arasındaki ekonomik bir birliğin var olup olmadığının objektif kriterlere göre değerlendirilmesi ve mahkemenin de önüne gelen uyumsuzlukta olgulara bakarak bu husus tespit etmesi gerektiği, kredi veren ile satıcı/sağlayıcı arasında bir sözleşmenin de varlığının aranmasının söz konusu olamayacağı, aksi takdirde bir bağlı kredinin varlığını kabul etmenin imkânsız hale geleceği hususunda eleştiriler için bkz. **ATAMER**, s. 154 vd.

<sup>217</sup> **GÜMÜŞ**, Şerh, s.208 .

<sup>218</sup> Meclis görüşmelerindeki aktarımlara istinaden bu düzenlemenin Katılım Bankalarının talepleri uyarınca maddeye eklenmiş olduğu ve bu çerçevede Katılım Bankaların finansman modeline ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. **ATAMER**, s. 155 vd.

## B. KONUT FİNANSMANI KURULUŞUNUN SORUMLULUĞU

### 1. Genel Olarak

Tüketicinin konut edinimi amacıyla satıcı/sağlayıcı ile satış sözleşmesi yapması ve konutun satış bedelinin kısmen ya da tamamen finansmanı amacıyla kredi veren ile bağlı kredi sözleşmesi akdetmesi halinde, konutun hiç veya gereği gibi teslim edilmemesi halinde konut finansmanı kuruluşu, satıcı ile birlikte müteselsilen sorumludur<sup>219</sup>.

Bağlı kredilerde konut finansmanı kuruluşunun tüketiciye karşı krediye konu edilen taşınmazın hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi halinde sorumluluğu TKHK m.35’de “*Bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen seçimlik haklarından birini kullanması hâlinde, satıcı ve konut finansmanı kuruluşu müteselsilen sorumludur.*” şeklinde belirtilmiştir. Kredi kuruluşunun, tüketici ile satıcı/sağlayıcı arasındaki satış sözleşmesindeki borcun hiç ya da gereği gibi ifa edilmemesinden satıcı/sağlayıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu olması, kredi sözleşmesi ve satış sözleşmesi arasındaki bağıllığın önemli bir sonucudur<sup>220</sup>.

Doktrinde bağlı kredilerde konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye karşı satıcı/sağlayıcı ile olan müteselsil sorumluluğunu kaldıran ya da daraltan hükümlerin<sup>221</sup> sözleşmeye konulması halinde, bu hükümlerin kesin hükümsüz olacağı ve sözleşmenin bu hükümler olmaksızın geçerliliğini koruyacağı ifade edilmiştir<sup>222</sup>.

Ön ödemeli konut satışının da bağlı tüketici kredisi ile finanse edilmesi durumunda, uygulanacak hükümler TKHK ve ÖÖKSHY ile ayrıca düzenlenmiştir. Konut finansmanı sözleşmesi ile konut tedarikine ilişkin işbu ön ödemeli konut satış sözleşmesi arasındaki yakın ilişki ve konut finansmanı sözleşmesine olan etkileri nedeniyle, bu iki

<sup>219</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 587; ACAR, Şerh, s.577; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.69; ASLAN, s.516; KARAKOCALI/KURŞUN, s.125;

<sup>220</sup> Bağlı kredi ilişkisinde, tüketicinin konut edinimi amacıyla satıcı veya sağlayıcı ile satış sözleşmesine ilişkin bedelin finansmanı tüketici adına kredi veren tarafından yapılmakta ve genellikle kredi sözleşmesine konu kredi tutarı doğrudan satıcı veya sağlayıcıya ödenmektedir. Bağımsız konut finansmanı sözleşmelerinde ise konut finansmanı kuruluşunun, tüketici ile satıcı/sağlayıcı arasında yapılan sözleşme ile doğrudan veya dolaylı ilişkisi olmadığından, konut finansmanı kuruluşunun bağımsız konut kredisi sözleşmelerinde tüketiciye karşı konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle sorumluluğu bulunmadığı hususunda açıklamalar için bkz. ÇABRİ, Şerh, s.587; ÜZELER, s.140.

<sup>221</sup> THKH’ ın amacı da dikkate alındığında, kanunda yer alan ve tüketiciyi koruyan hükümlerin nispi emredici nitelikte olduğu görülmektedir. Bu hususta detaylı açıklamalar için bkz. ÇABRİ, Şerh, s.79.Hükümün nisbi emredici olduğundan tüketici lehine değiştirilmesinin mümkün olduğu hususunda bkz. ACAR, Şerh, s.581.

<sup>222</sup> ÇABRİ, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.177; AKİPEK, Tüketici Kredisi s.302.

sözleşmenin birlikte değerlendirilmesi sonucunu doğurmaktadır. Bu nedenle TKHK ve ÖÖKSHY’de ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu satışın bağlı konut kredisi ile finanse edilmesi durumu özel olarak düzenlenmiştir<sup>223</sup>.

## **2.Konutun Hiç veya Gereği Gibi Teslim Edilmemesinden Sorumluluk**

### **a.Konutun Hiç veya Zamanında Teslim Edilmemesinden Sorumluluk**

TKHK m.35 hükmü uyarınca, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin bağlı kredi ile finanse edilmesi durumunda, krediye konu taşınmazın hiç ya da gereği gibi teslim edilmediği hallerde konut finansmanı kuruluşu da sorumlu olacaktır<sup>224</sup>.

Konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesinin ilk hali kusurlu ifa imkânsızlığı ikincisi ise borçlu temerrüdüdür<sup>225</sup>. Kusurlu ifa imkânsızlığı, sözleşmenin kurulmasından sonra borçlunun kusuru sebebiyle, sözleşme konusu edimin ifasının sürekli ve kesin<sup>226</sup> olarak mümkün olmamasıdır<sup>227</sup>. Kusurlu ifa imkânsızlığında, borçlunun sorumluluğuna gidilebilmesi için imkânsızlığın hukuki sebebi değil edimin ifa edilmesinin mümkün olmamasının borçlunun kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığı önem arz etmektedir<sup>228</sup>. Zira TBK m.136 ile “*borcun ifasının borçlunun kusuru olmaksızın mümkün olmadığı hallerde borçlunun borcundan kurtulacağı*” hükme bağlanmış olduğundan, borçlunun kusuru bulunmuyorsa borç sona erecektir. Ancak borçlu kusurlu ise, TBK m. 112 hükmü uyarınca edimin ifasının imkânsızlaşmasından dolayı borçlu alacaklının zararın tazminini sağlamak zorundadır<sup>229</sup>.

Dolayısıyla ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin bağlı kredi ile finanse edilmesi halinde, sözleşme konusu konutun tüketiciye tesliminin imkânsız hale gelmesi

<sup>223</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.172.

<sup>224</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.68; ÇABRİ, Şerh, s.588; GÜMÜŞ, s.231; ÖZÇELİK s.1179; CAN, Bilal, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Konut Finansmanına Yönelik Hükümleri Terazi Hukuk Dergisi, Sayı:89, Ocak 2014, s.104-109; DOĞAR, s.225;ACAR Şerh, s.577; ALTINER YOLCU, s.45; ÖZDEMİR, s.114.

<sup>225</sup> ÇABRİ, Şerh, s.589.

<sup>226</sup> İmkânsızlık geçici ise, prensip olarak bu imkânsızlığın borcun sona ermesine yol açmayacağı, yalnızca ifanın gecikmesine sebep olacağı ancak ifa belirli bir zamanda yapılabilecek ya da ifanın zamanı alacaklı için önemli ise bu durumda da kesin imkânsızlıktan söz edilebileceği hususunda bkz. OĞUZMAN/ÖZ, s.455.

<sup>227</sup> EREN, s.1063; ÇABRİ, Konut Finansmanı, s.290; GÜNDOĞDU, Fatih, Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014,s.44; ARIKAN, Mustafa, Eser Sözleşmesinde İfa İmkânsızlığı ve Sonuçları, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.16, S.2, 2008, s.265 vd.

<sup>228</sup> ÇABRİ, Konut Finansmanı, s.290; EREN, s.995.

<sup>229</sup> ÇABRİ, Şerh, s.589; GÜNDOĞDU, s.44.

sebebiyle konut finansmanı kuruluşunun sorumlu olabilmesi için de konutun tesliminin satıcı/sağlayıcının kusuru nedeniyle imkânsız hale gelmiş olması zorunludur. Aksi takdirde konutun tesliminin imkânsız hale gelmesi dolayısıyla kredi verenin sorumluluğuna başvurulamayacaktır<sup>230</sup>.

TBK m.112’de borcun hiç ifa edilmemesi halinde, borçlunun kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe alacaklının bundan doğan zararı tazmin etmeye mecbur olduğu ifade edilmiş olduğundan borçlu ancak ifanın imkânsız hale gelmesinden kusuru olmadığını ispat ederek kurtulabilecektir<sup>231</sup>. Dolayısıyla bağlı kredi ile finanse edilen ön ödemeli konut satışında, tüketici ifa imkânsızlığı nedeniyle konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğuna başvurması halinde, ispat yükü satıcı/sağlayıcı da olduğundan, konut finansmanı kuruluşunun tüketicinin uğramış olduğu zararları tazmine ilişkin sorumluluktan kurtulabilmesi için satıcı/sağlayıcının kusurunun bulunmadığını ispat etmelidir<sup>232</sup>. Konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğuna başvurabilmek için kuruluşun kusurlu olması ise aranmamakta olup, konut finansmanı kuruluşu için kusursuz sorumluluk hali düzenlenmiştir<sup>233</sup>.

Bağlı kredilerde konut finansmanı kuruluşu konutun hiç teslim edilmemesinin yanı sıra zamanında teslim edilmemesinden de satıcı/sağlayıcı ile birlikte müteselsilen sorumludur<sup>234</sup>. Tüketicinin konutun zamanında teslim edilmemesi dolayısıyla konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğuna başvurabilmesi için hem satıcıya başvurması için gereken koşulların gerçekleşmiş olması hem de temerrüt nedeniyle satıcının kusurlu olması gerekmektedir. Bu koşullar gerçekleşmiş ise tüketici konutun geç teslimi dolayısıyla uğramış olduğu zararların tazminini konut finansmanı kuruluşundan da talep edebilecektir<sup>235</sup>.

<sup>230</sup> ACAR, Şerh, s.578; ÇABRİ, Şerh, s.590.

<sup>231</sup> Borçlu aleyhine kusur karinesi kabul edilmiştir. Bkz. OĞUZMAN/ÖZ, s.457; EREN, s.1071 ÇABRİ, Şerh, s.590.

<sup>232</sup> ÇABRİ, Konut Finansmanı, s.291.

<sup>233</sup> ACAR, Şerh, s.578

<sup>234</sup> ÇABRİ, s.591. Satıcı/sağlayıcının konutu hiç ya da gereği gibi teslim etmemesi hallerine, kusurlu ifa imkânsızlığı, kötü ifa, ayıplı ifa, temerrüt gibi haller örnek olarak gösterilebileceği hususunda bkz. GÜMÜŞ, s.210. UZELER, s.126. eTKHK’da konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğunda “hiç ya da zamanında teslim edilmemesi” ifadesi kullanılmış iken TKHK’da “hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi” ifadesinin kullanılmış olması dolayısıyla temerrüt durumunun çıkarıldığı gibi bir izlenim söz konusu olsa da TKHK’nın mevcut konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu düzenlemesinin de temerrüt halini kapsadığı hususunda bkz. İNAL, Şerh, s.577.

<sup>235</sup> ASLAN, s.517; ÇABRİ, Konut Finansmanı, s.311; ACAR, Şerh, s.577.

### ***b.Konutun Ayıplı Olmasından Dolayı Sorumluluk***

Konut finansmanı kuruluşu konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesinden satıcı/sağlayıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu olduğu gibi, sözleşme konusu konuttaki ayıptan da müteselsilen sorumludur<sup>236</sup>. TKHK m.35/2 hükmü aşağıdaki şekildedir;

*“Bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen seçimlik haklarından birini kullanması hâlinde, satıcı ve konut finansmanı kuruluşu müteselsilen sorumludur.”.*

Dolayısıyla konutun ayıplı olması<sup>237</sup> halinde de konut finansmanı kuruluşu tüketicinin TKHK m.11’de yer alan seçimlik haklarını kullanması durumunda satıcı/sağlayıcı ile birlikte tüketiciye karşı müteselsilen sorumlu olacaktır. Konutun ayıplı olduğunun konut finansmanı kuruluşu tarafından bilinmemesi de sorumluluğun doğmasına engel olmayacaktır<sup>238</sup>. Ancak konutun ayıplı olması halinde tüketicinin kullanabileceği seçimlik haklardan bazıları yalnızca satıcının ifa edebileceği türden olup tüketici bu haklarını kullandığında konut finansmanı kuruluşuna başvuramayacaktır<sup>239</sup>. Tüketicinin hangi haklar bakımından konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğuna başvurabileceği bir sonraki başlıkta tüketicinin seçimlik hakları da ayrı ayrı ele alınarak incelenecektir.

### ***3. Konut Finansmanı Kuruluşunun Müteselsil Sorumluluğu***

TKHK m.35 hükmü uyarınca, ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile finanse edilmesi durumunda, krediye konu taşınmazın hiç ya da gereği gibi teslim edilmediği

<sup>236</sup> ASLAN, s.518; KARAKOCALI/KURŞUN, s.125; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.65; ÖZDEMİR, s.116.

<sup>237</sup> Ayıp kavramına ilişkin açıklamalar çalışmamızın I.bölümünde yapılmıştır. Bkz. s.62.

<sup>238</sup> ÇETİNER, s.361.

<sup>239</sup> ÇABRİ, Şerh, s.593; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.456; ACAR Şerh, s.579; GÜMÜŞ, s.234; AKİPEK, Tüketici Kredisi, s.295; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.733; GÜMÜŞ, s.209-211; YENER, Mehmet Deniz, 6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un Tüketici Kredileri Bakımından Getirdiği Yenilikler, Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi, C.7, S.13, 2015, s.422; ASLAN, s.453; ÇINAR, Ömer, “Tüketici Kredisi Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Hükümleri”, (Edt: Tokbaş, Hakan/ Kurşun, Ali Suphi), Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları Külliyyatı, Bankacılık Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, İstanbul 2017, s.49; KARA, s.1214; GEZDER, s.191.Yeni düzenleme ile tüketicinin ayıptan doğan onarım veya ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi hakkını artık kredi verene karşı kullanması mümkün olmayacaktır. Kredi verene karşı sadece sözleşmeden dönme ve bedelden indirim hakları kullanılabilir. Bu değişiklik olumludur zira ayıptan doğan onarım veya ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi hakları esasen birer aynen ifa yaptırımlarıdır ve kredi verene karşı kullanılması anlamlı değildir; bunların muhatabı satıcı veya sağlayıcı olduğu yönünde bkz. BAYSAL, s.325.

hallerde konut finansmanı kuruluşu da sorumlu olacaktır<sup>240</sup>. Satıcı/sağlayıcının konutu hiç ya da gereği gibi teslim etmemesi hallerine, kusurlu ifa imkânsızlığı, kötü ifa, ayıplı ifa, temerrüt gibi haller örnek olarak gösterilebilir<sup>241</sup>.

Dolayısıyla krediye konu edilen taşınmazın hiç ya da gerektiği gibi teslim edilmemesi veya zamanında teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin TKHK m.11’de yer alan seçimlik haklarından birini kullanması halinde, konut finansmanı kuruluşu da satıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu olmaktadır.

Tüketicieye tanınan ve kanun maddesinde anılan seçimlik haklar da TKHK üçüncü kısım “ayıplı mallar” başlıklı birinci bölümde “tüketicinin seçimlik hakları” başlıklı m.11’de düzenlemiştir. Kanun tüketiciye dört seçimlik hak vermiştir ve tüketici bu hakları seçimlik hak olarak kullanabilecek yani bu haklardan yalnızca birini seçebilecektir. Seçimlik haklarından hangisini kullanacağını da serbestçe kendisi belirleyebilecektir<sup>242</sup>.

Tüketicieye kanun ile tanınan bu seçimlik hakları, satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme, satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinden indirim isteme, aşırı bir masraf gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılan malın ücret alınmaksızın tamiratını talep etme, imkân varsa, satılan malın ayıpsız misliyle değiştirilmesini talep etme şeklinde sıralanmıştır<sup>243</sup>. Ancak konutun ayıplı olarak satılması halinde tüketicinin kullanabileceği seçimlik haklarından bazılarının yalnızca satıcının ifa edebileceği türden olduğunu ve bu nedenle tüketicinin

<sup>240</sup> GÜMÜŞ, s.231; ACAR Şerh, s.577;ÇABRİ, Şerh, s.588; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.68; ÖZÇELİK s.1179; CAN, Bilal, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Konut Finansmanına Yönelik Hükümleri Terazi Hukuk Dergisi, Sayı:89, Ocak 2014, s.104-109; DOĞAR, s.225; ALTINER YOLCU, s.45.

<sup>241</sup> GÜMÜŞ, s.210; Konutun hiç veya zamanında teslim edilmemesinden sorumluluk hallerinin, kusurlu ifa imkânsızlığı ve borçlu temerrüdü halleri ile konutun ayıplı olmasından sorumluluk olduğu hususunda açıklamalar için bkz. ÇABRİ, Şerh, s.589.

<sup>242</sup> Tüketicinin seçimlik haklarından birini kullandıktan sonra kural olarak ve yasal zorunluluk veya karşılıklı anlaşma olmadan vazgeçerek diğer haklardan birine yönelemeyeceği bu nedenle seçimlik hakların sadece birine başvurabileceği bu hakkı kullandıktan sonra alıcı tarafından tek yanlı olarak değiştirilemeyeceği hususunda detaylı açıklamalar için bkz. AYDOĞDU, Şerh, s.256. Seçimlik hakların hukuki mahiyeti ve tüketicinin seçimlik haklarını mahkeme kararına ya da satıcının onayına gerek olmaksızın kendi iradesiyle kullanabileceği, haklardan hangisini seçtiğini bir kez bildirmekle seçim hakkını kullanmış olacağı ve tercihini değiştiremeyeceği hususunda detaylı açıklamalar için bkz. ASLAN s.169. Ayıptan doğan seçimlik hakların hukuki niteliğini açıklamak üzere ileri sürülen görüşler hususunda detaylı açıklamalar için bkz. ALTINER YOLCU, s.334.

<sup>243</sup> TKHK m.11’de yer alan tüketicinin seçimlik haklarına ilişkin detaylı açıklamalar çalışmamızın II. bölümünde yer almakta olup bu kısımda tekrara düşmemek adına yer verilmemiştir. Bkz. s.66.

bu haklarını kullanması durumunda konut finansmanı kuruluşuna başvuramayacağını bir önceki başlık altında da ifade etmiştik<sup>244</sup>.

TKHK gerekçesinde de, bağlı kredi ile satın alınan konutun ayıplı olması halinde tüketicinin satıcı veya sağlayıcıya karşı kullanacağı haklarına bağlı olarak konut finansman kuruluşuna da başvurmasının mümkün olduğu ancak tüketicinin satıcıdan tamirat veya yenisi ile değiştirme istemesi yani içerik değiştirmiş bir ifa talebinde bulunması halinde konut finansmanı kuruluşuna karşı herhangi bir talepte bulunamayacağı belirtilmiştir<sup>245</sup>. Zira satıcı/sağlayıcı tarafından ayıplı mal onarılır ya da yenisi ile değiştirilir ise bağlı kredi sözleşmesi bu durumdan etkilenmeyecektir<sup>246</sup>. Ancak belirtmek gerekir ki, tüketicinin konutun onarılması talebine rağmen satıcı/sağlayıcı tarafından ayıplı mal onarılmaz ise, TBK m.113 uyarınca masrafı borçluya ait olmak üzere, konut bizzat tüketici veya üçüncü bir kişi aracılığıyla da onarılabilir. Bu halde tüketicinin onarım için ödemiş olduğu bedele ilişkin kredi verenin de müteselsilen sorumlu olması, ayıbın giderilmesi için yaptığı masraflar ile uğramış olduğu zararını satıcı ile birlikte kredi veren konut finansmanı kuruluşundan da talep edebilmesi gerekir<sup>247</sup>.

Buna karşılık tüketici, bedelin indirimi veya sözleşmeden dönme haklarını kullanmayı tercih etmişse, konut finansman kuruluşuna da başvurma imkânı vardır<sup>248</sup>. Aksi halde tüketici, satın almak istediği taşınmazda ayıp olmasına veya taşınmazın kendisine teslim edilmemiş olmasına rağmen kredi ödemelerini yapmak ve ödediği kredi taksitlerini de satıcıdan geri almak için uğraşacak ve bunun yanı sıra satıcının iflas etme

<sup>244</sup> ÇABRİ, Şerh, s.593; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.456; ACAR Şerh, s.579; GÜMÜŞ, s.234; AKİPEK, Tüketici Kredisi, s.295; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.733; GÜMÜŞ, s.209-211; YENER, Mehmet Deniz, 6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Tüketici Kredileri Bakımından Getirdiği Yenilikler, Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi, C.7, S.13, 2015, s.422; ASLAN, s.453; ÇINAR, Ömer, "Tüketici Kredisi Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Hükümleri", (Edt: Tokbaş, Hakan/ Kurşun, Ali Suphi), Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları Külliyyatı, Bankacılık Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, İstanbul 2017, s.49; KARA, s.1214; GEZDER, s.191.Yeni düzenleme ile tüketicinin ayıptan doğan onarım veya ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi hakkını artık kredi verene karşı kullanması mümkün olmayacaktır. Kredi verene karşı sadece sözleşmeden dönme ve bedelden indirim hakları kullanılabilir. Bu değişiklik olumludur zira ayıptan doğan onarım veya ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi hakları esasen birer aynen ifa yaptırımlarıdır ve kredi verene karşı kullanılması anlamlı değildir; bunların muhatabı satıcı veya sağlayıcı olduğu yönünde bkz. BAYSAL, s.325.

<sup>245</sup> ÇABRİ, Şerh, s.593.

<sup>246</sup> ASLAN, s.454.

<sup>247</sup> ÇABRİ, Şerh, s.594.

<sup>248</sup> Sözleşmeden dönme hakkının da yine satıcıya karşı kullanılabilceği, madde gerekçesinin yanlış yorumlanmaması gerektiği tüketicinin satıcıya dönme beyanı iletebileceği, dönme halinde konut finansmanı kuruluşundan ise kredi ödemelerini geri isteyebileceği yönünde bkz. ACAR, Şerh, s.580.

riskini de taşıyacaktır. Bu sebeple tüketici tarafından bedelden indirim talep edilerek seçimlik hakkının kullanıldığı durumda, tüketicinin kredi kuruluşuna ödeyeceği taksitleri de aynı oranda düşürebileceği<sup>249</sup>; sözleşmeden dönme hakkını kullandığında ise o zamana kadar yaptığı tüm kredi taksit ödemelerinin iadesini isteyebileceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla satış bedelinin tüketiciye geri verilmesi noktasında konut finansman kuruluşu ile satıcı müteselsil sorumlu olacaktır<sup>250</sup>.

Netice itibariyle tüketici konutun ayıplı olarak teslimi, hiç teslim edilmemesi ya da zamanında teslim edilmemesi halinde satıcıya karşı sahip olduğu bedelin indirimi veya sözleşmeden dönme haklarını bağlı kredi ilişkisinde kredi veren konut finansmanı kuruluşuna karşı da kullanabilecektir. Ancak yukarıda da ifade edildiği üzere tüketicinin satıcı/sağlayıcıya karşı sahip olduğu, satılan malı ücret talep edilmeksizin onarılması ve satılan malın ayıpsız misliyle değiştirilmesi haklarını konut finansmanı kuruluşuna karşı kullanma olanağı bulunmamaktadır<sup>251</sup>.

Tüketici bu seçimlik haklarından biri ile birlikte 11/01/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca tazminat da talep edebilir, doğan zararlarının giderilmesini de isteyebilir. Ancak tüketicinin seçimlik hakları ile birlikte tazminat talebinde bulunabilmesi için satıcının konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesinde ya da zamanında teslim edilmemesinde kusurunun olması gerekmektedir. Dolayısıyla konutun ayıplı olmasında satıcı kusurlu ise tüketici bundan dolayı uğramış olduğu zararları da müteselsilen sorumlu olan konut finansmanı kuruluşundan talep edebilecektir<sup>252</sup>.

<sup>249</sup> Kredi veren tüketicinin bedelden indirim hakkını kullanması halinde müteselsil sorumlu olmasına rağmen bu sorumluluğun ayıp oranında indirilecek tutarın kendiliğinden kredi ödemelerinden düşürülmesi sonucu doğurmayacağı, tüketicinin bu hakkını kredi verene yöneltmesi gerektiği hususunda bkz. **ÇABRİ**, Şerh, s.594.

<sup>250</sup> Konut Finansmanı kuruluşunun tazminat talebinden ya da sözleşmeden dönme ve bedel indirimi seçimlik haklarından birinin kullanılması halinde, iade borcundan ya da bağlı tazminat taleplerinden sorumlu tutulması mümkün olmakla birlikte, tüketicinin talebini salt girişimcinin yerine getirebileceği ücretsiz onarım ya da ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi taleplerinin, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluk alanına giremeyeceği kabul edilmektedir. Bu hususta gerekçenin dikkate alınmak suretiyle konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğunun belirlenmesi gereklidir. Bu yönde bkz. **GÜMÜŞ**, s.234. Çabri, kanun gerekçesinde sözleşmeden dönme hakkının da konut finansmanı kuruluşuna karşı ileri sürülmesinin düzenlendiğinin ancak sözleşmeden dönme hakkının konut finansmanı kuruluşuna karşı ileri sürülmesinin mümkün olmadığını, sözleşmeden dönme hakkının satıcıya karşı ileri sürülebileceği, dönme sonucu ortaya çıkan iade ve tazminat yükümlüğünün satıcı ve konut finansmanı kuruluşuna karşı ileri sürülebileceğini belirtmiştir, bkz. **ÇABRİ**, Şerh, s.593.

<sup>251</sup> **ASLAN**, s.519 ; **ÖZÇELİK**, s.1180; **ŞENOCAK**, s.32.

<sup>252</sup> Tüketicinin satıcının kusurundan bağımsız olarak ayıplı ifa nedeniyle zarara uğrayabileceği ancak mevcut düzenlemeler uyarınca bunların tazminini talep etmesi mümkün olmadığı ve bu nedenle satıcının kusursuz

Ancak elbette taşınmazın hiç ya da gereği gibi teslim veya ifa edilmemesi halinde ödemeyi yapan konut finansmanı kuruluşu olduğunda, o da yapmış olduğu ödeme için her zaman satıcıya başvurabilecektir. Zira müteselsil sorumlu olan kişilerin birbirlerine rücu davası açma imkânları, müteselsil sorumluluğun bir gereği olarak mevcut bulunmaktadır<sup>253</sup>.

#### 4. Sorumluluğun Niteliği

TKHK m. 35/2 uyarınca, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi veya ayıplı olmasından dolayı tüketicinin satıcıya sürebileceği haklardan dolayı konut finansmanı kuruluşunun da satıcıyla birlikte müteselsilen sorumluluğu bulunmaktadır. Müteselsil sorumluluğun sonucu olarak tüketicinin konut finansmanı kuruluşuna başvurabilmesi için öncelikle satıcıya karşı her türlü başvuru yolunu denemesi zorunluluğu bulunmamakta olup, sahip olduğu hakları satıcı/sağlayıcı veya konut finansmanı kuruluşuna ayrı ayrı ileri sürebileceği gibi birlikte de sürebilir<sup>254</sup>.

Dolayısıyla tüketici satıcıya/sağlayıcıya karşı ileri sürmeye yetkili olduğu hakları doğrudan konut finansmanı kuruluşuna karşı da ileri sürebilir, örneğin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönmeyi seçmesi halinde o ana kadar ödediği satış bedelinin iadesini ve konutun ayıplı olması nedeniyle ya da konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi nedeniyle bir zarara uğramışsa, zararının tazminini konut finansmanı kuruluşundan da isteyebilecektir<sup>255</sup>.

---

sorumluluğuna ilişkin kanuni bir düzenlemenin varlığına ihtiyaç duyulmakta olduğu yönünde bkz. **ÇABRİ**, Şerh, s.272 vd. **ÖZDEMİR**, Hayrunnisa, Tüketici Hukuku Davaları Teori- Uygulama, (Edt: Şahin McCarthy, Oya/ Dinç,Mutlu ) Ankara 2017, s.183.

<sup>253</sup> **TİRYAKİ**, Betül, Tüketicinin Korunması Hukuku Açısından Ayıplı Hizmetten Doğan Sorumluluk, Ankara 2007, s.101. Kusurlu ifa imkansızlığı ve diğer ifa bozukluğu halleri bakımından konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğunun tazminat sorumluluğu olduğu ve ödemede bulunan konut finansmanı kuruluşunun da aralarındaki iç ilişkinin türüne göre rücu hakkı olabileceği hususunda bkz. **ACAR**, Şerh, s.581; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.406; Müteselsil sorumlular arasındaki iç ilişki hakkında bkz. **CAYÜREK**, Murat; Müteselsil Borçlulukta İç ve Dış İlişkiler, İstanbul 2003, s.109 vd.

<sup>254</sup> TBK m. 163 uyarınca, müteselsil borçlulukta alacaklı borcun tamamının veya bir kısmının ifasını, dilerse borçluların hepsinden, dilerse yalnız birinden isteyebilir. Dolayısıyla müteselsil sorumluluğun en önemli sonucu, alacaklının alacağını tahsil edebilmek için dilediği borçluya karşı haklarını doğrudan ileri sürme imkânının bulunmasıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz. **OĞUZMAN/ÖZ**, C.II, s.452 vd. **EREN**, s.843; **NOMER**, Haluk N, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 12. Bası, İstanbul 2012, s. 30; **ERTEN**, M.Ali, Müteselsil Sorumluluk Yönünden Sorumsuzluk Şartları, Prof. Dr. Akif ERGİNAY'a 65. Yaş Armağanı, Ankara 1981, s.114. **CANER ŞAHİN**, Ayşenur, Türk Borçlar Kanunu'nda Müteselsil Borçluluk, İstanbul 2017, s.193; **ÇABRİ**, Şerh, s.595.

<sup>255</sup> **ÜZELER**, s.155.

Müteselsil sorumluluk gereği, konut finansmanı kuruluşları çerçeve sözleşme ile ilişkide olacakları inşaat şirketlerini/müteahhitleri daha iyi seçmekte ve daha etkin şekilde denetlemekte, böylece bu şirketler de daha özenli ve kaliteli mal ve hizmet sunmaktadırlar<sup>256</sup>. Böylece bağlı kredi sözleşmeleri bakımından konut finansmanı kuruluşunun satıcı/sağlayıcı ile birlikte tüketiciye karşı müteselsilen sorumlu olması, kredi borcu altına giren tüketicinin daha fazla korunmasını sağlamıştır<sup>257</sup>.

Sonuç olarak, konut finansmanı kuruluşu müteselsil sorumluluğun bir gereği olarak, tüketicinin öncelikle satıcıya başvurması gerektiğini ileri süremeyecektir. Yine bu sorumluluk emredici nitelikte olduğundan, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğunu kaldıran ya da daraltan sözleşmeler kesin hükümsüz olacaktır<sup>258</sup>.

##### **5. Müteselsil Sorumluluğun Sınırlanması**

TKHK m.35’de bağlı kredi ilişkisinde konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğunun çerçevesi aşağıdaki şekilde belirtilmiştir;

*“Ancak, konutun teslim edilmemesi durumunda konut satış sözleşmesinde veya bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen konut teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi durumunda konutun teslim edildiği tarihten itibaren, kullanılan kredi miktarı ile sınırlı olmak üzere bir yıldır.”*

Görüleceği üzere konut finansmanı kuruluşunun satıcının borcunu hiç veya gereği teslim ya da ifa etmemesi halinde satıcı/sağlayıcı ile birlikte müteselsil sorumluluğu iki şekilde sınırlandırılmıştır<sup>259</sup>.

Krediye konu edilen taşınmazın hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi yani konutun ayıplı teslimi halinde konut finansmanı kuruluşunun satıcı ile birlikte olan müteselsil sorumluluğunun ilk sınırlandırılması süre açısından yapılmış ve bu süre bir yıl olarak belirtilmiştir<sup>260</sup>. Dolayısıyla kanunda yer alan ve satıcı/sağlayıcı için ayıptan

<sup>256</sup> AKİPEK, Tüketici Kredisi, s.293; ZEVLİLER/AYDOĞDU, s.292; ÇETİNER, Bilgehan, Konut Kredileri ve Tüketicinin Korunması, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. IV, S.1, 2007, s.360.

<sup>257</sup> AKİPEK, Tüketici Kredisi, s.185; ÜZELER, s.155.

<sup>258</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 338.

<sup>259</sup> ÇABRİ, Şerh, s.595; AKKAYA/TEPELİ, s.64; GÜMÜŞ, Şerh, s.212; ZEVLİLER/ÖZEL, s.260; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.733; YENER, s.422; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.496; AYDOĞDU, Dersler, s.254.

<sup>260</sup> 4077 sayılı mülga TKHK’da taşınmazın hiç ya zamanında teslim edilmemesi halinde konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu 1 yıl süre ile sınırlandırılmış idi. Yargıtay 15. HD. , E. 2017/728 K. 2019/388 T. 4.2.2019: “...davacı ile davalı banka arasındaki kredi sözleşmesinin bağlı kredi niteliğinde bulunduğu anlaşılmakla birlikte, 4077 sayılı

sorumluluk açısından getirilen zamanaşımına ilişkin hükümler kredi veren konut finansmanı kuruluşu açısından geçerli değildir.

Konutun hiç teslim edilmemesi halinde satış sözleşmesi ya da bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen konutun teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi halinde ise konutun teslim edildiği tarihten itibaren bir yıl sürenin geçmesi ile konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu sona erecektir<sup>261</sup>. Burada belirlenen bir yıllık sürenin zamanaşımı süresi mi yoksa hak düşürücü süre mi olduğu hususunda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır.

Bir görüşe göre, kanunda öngörülen sürenin geçmesi ile konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğunun sona ereceğini, sürenin zamanaşımı değil, hak düşürücü mahiyette olduğunu ve haliyle re'sen dikkate alınacak cinsten itiraz teşkil edeceğini ifade edilmiştir<sup>262</sup>.

Diğer bir görüşe göre ise bir yıllık sürenin zamanaşımı niteliğinde olduğunu, bir yıllık süre dolduktan sonra da tüketicinin kredi veren konut finansmanı kuruluşuna başvurabileceğini ve ancak konut finansmanı kuruluşunun zamanaşımı def'ini ileri sürerek ifadan kaçınabileceği belirtilmiştir. Yine satıcının ayıptan sorumluluğuna ilişkin süre zamanaşımıyken, müteselsil sorumlu olan konut finansmanı kuruluşunun

---

*Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un 4/3. maddesi ile yeni 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un 35/2 maddesi hükümleri gereğince, konut finansman kuruluşu olan davalı bankanın sorumluluğu, konutun teslim edilmemesi durumunda konut satış sözleşmesinde veya bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen konut teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi durumundaise teslim tarihinden itibaren, kullanılan kredi miktarı ile sınırlı olmak üzere bir yıldır.* www.lexpera.com ( 14.08.2019)

<sup>261</sup> ÇABRİ, Şerh, s.596; ACAR, Şerh, s.581; ASLAN, s.520; ASLAN, Dersler, s.206, KARAKOCALI/KURŞUN, s.125.

<sup>262</sup> ACAR, Şerh, s.581. Yargıtay, konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğu için belirtilen sürenin hak düşürücü süre niteliğinde olduğunu, kanunda belirtilen bir yıllık sürenin dolmasıyla kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğunun sona ereceğini kabul etmektedir. Bkz. Yargıtay 13. HD E. 2015/40531 K. 2018/3017 T. 13.3.2018: "Dava konut kredisi borcu olmadığına tespitine ilişkindir. Hak düşürücü süreler hâkim tarafından taraflarca ileri sürülmesi bile her aşamada resen gözetilir. Dava dilekçesinde davacı tarafça da ifade edildiği üzere konutun sözleşmeye göre teslim edilmesi gereken tarih 30.08.2008 tarihidir. Hal böyle olunca davalı banka açısından söz konusu 30.08.2008 tarihinden itibaren bir yıllık hak düşürücü süre geçmiştir. Mahkemece, davalı banka yönünden 1 yıllık hak düşürücü sürenin geçmesi sebebiyle davanın reddine karar verilmesi gerekir."

Yargıtay 13.HD E.2014/36933, K. 2015/29203, T. 8.10.2015: "Davalı bankanın sorumluluğu kredi miktarı ve konutun tesliminden itibaren sadece 1 yıllık süre ile sınırlıdır. Söz konusu olan bu süre emredici hukuk kuralı olması sebebiyle hak düşürücü süredir. Hak düşürücü süreler hâkim tarafından taraflarca ileri sürülmesi bile her aşamada resen gözetilir. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda 14.02.2009 tarihi teslim tarihi olarak kabul edilerek hesaplama yapılmış ve bu hususa davacı tarafça itiraz edilmemiştir. Hal böyle olunca davalı banka açısından söz konusu 14.02.2009 tarihinden itibaren bir yıllık hak düşürücü süre geçmiştir. Mahkemece davalı banka yönünden 1 yıllık hak düşürücü sürecinin geçmesi nedeniyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir." www.kazancı.com (21.01.2019)

sorumluluğunun hak düşürücü nitelikte olduğunun kabulünün mümkün olmadığını ifade edilmiştir<sup>263</sup>.

Kredi veren konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğunun ikinci sınırlandırması kullandığı kredi miktarı yönündendir. Mevcut düzenleme ile konut finansman şirketinin sorumluluğu kullandığı kredi miktarı ile de sınırlı tutulmuş olduğundan, tüketici konutun hiç ya da gereği teslim edilmemesi dolayısıyla uğradığı zararları, kullandığı kredi miktarı ile sınırlı olarak kredi veren finansman kuruluşundan talep edebilecek, kredi miktarının üzerinde kalan zararları için ise satıcı/sağlayıcıya başvurabilecektir<sup>264</sup>.

eTKHK döneminde de kredi verenin, tüketici kredisini, belirli marka bir mal veya hizmet satın alınması ya da belirli bir satıcı veya sağlayıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda satılan malın veya hizmetin hiç ya da zamanında teslim veya ifa edilmemesi halinde kredi veren tüketiciye karşı satıcı veya sağlayıcı ile birlikte kredi miktarı kadar müteselsilen sorumluluğu bulunuyordu.

TKHK’ da geçen kredi miktarından <sup>265</sup> ne anlaşılması gerektiği hususuna da değinmek yerinde olacaktır<sup>266</sup>. Zira akla gelen ilk anlam tüketicinin konut finansmanı kuruluşundan kullanmış olduğu kredi anapara tutarı yani çekmiş olduğu kredi miktarıdır<sup>267</sup>. Kredi miktarı ile anlaşılacak diğer bir anlam ise tüketicinin konut finansmanı kuruluşuna geri ödeyeceği toplam kredi geri ödeme tutarıdır.

<sup>263</sup> ÇABRİ, Şerh, s.596 dn. 277; GÜMÜŞ, s.235.

<sup>264</sup> ÇABRİ, Şerh, s.595; KARAKOCALI/KURŞUN, s.137. Yargıtay 13.HD 2013/22234 E 2014/3709 K. “Mahkemece, davalı bankanın kullandığı kredi miktarı ile sınırlı olarak sorumlu tutulması gerekirken yanlış değerlendirme ile diğer davalı M.. C...A.Ş’ ye ödenen peşinat tutarı da dahil olmak üzere tüm borçtan sorumlu olacak şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.”. www.kazancı.com, (19.03.2019).

<sup>265</sup> Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik m.12/A (Ek:RG-31/12/2013-28868) (Değişik:RG-25/1/2019-30666)Konut, taşıt ve tüketici kredilerine ilişkin sınırlamalar: Tüketicilere kullandırılan konut teminatlı kredilerde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranı yüzde sekseni aşamaz. Bu oran, enerji kimlik belgesi bulunan; enerji performansı A sınıfı olan konutlar için yüzde doksani, enerji performansı B sınıfı olan konutlar için yüzde seksen beşi aşamaz.

<sup>266</sup> Yargıtay 13. HD, E.2014/43186, K.2015/34533, T. 26.11.2015 www.kazancı.com, (12/01/2019).

Yargıtay HGK E.2013/13-2294, K.2015/2330, T.21.10.2015 “Bağlı kredinin varlığı halinde bankanın sorumluluğunu kredi miktarı ile sorumlu olduğu şekilde anlamak gerekir. Somut uyuşmazlıkta yerel mahkeme bankanın sorumluluğunu “ayıplı mal satışı”na dayandırmıştır. Oysa ki; davalı bankanın sorumluluğu “bağlı kredi” olması nedeniyle ileriki dönemde müteselsil sorumluluk nedeniyle tarafların rücu ilişkisinde önem arz edecektir. Tüm bu nedenlerle davalı bankanın sorumluluğunun bağlı kredi nedeniyle fatura miktarınca olduğunun kabulü gerekir.”. www.lexpera.com (12/01/2019)

<sup>267</sup> ÇABRİ, Şerh, s.596; ÇABRİ, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.338; GÜMÜŞ, s.235.

Bir örnek ile açıklamak gerekirse, tüketicinin konut finansmanı kuruluşundan 50.000 TL kredi kullanarak, vade sonunda konut finansmanı kuruluşuna toplam 100.000 TL geri ödeme yaptığında, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluk sınırı 50.000 TL mi yoksa geri ödeme toplamı olan 100.000 TL mi olacaktır? Doktrinde yer alan bir görüşe göre, hükümde kullanılan “kredi miktarı” ifadesinden “kusursuz sorumluluk” ve “denkleştirici adalet” gereği konut finansmanı kuruluşunun krediden elde ettiği yarar yani kredi geri ödeme tutarı anlaşılmalı ve konut finansmanı kuruluşu bu geri ödeme tutarı kadar tüketicinin zararına katlanmalıdır<sup>268</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, kullandırılan kredi miktarından, tüketicinin kredi kuruluşundan talep ettiği ve kredi sözleşmesine konu olan anapara tutarı anlaşılmalı, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğunda ödenen faiz, komisyon ve diğer masraflar dikkate alınmamalıdır<sup>269</sup>. Katıldığımız görüş de konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğun sınırının tüketici tarafından kullanılan kredi anaparası kadar olması gerektiği yönündedir. Yargıtay tarafından verilen kararlarda da konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğunun sınırının kredi miktarı anaparası kadar olduğu belirtilmiştir<sup>270</sup>.

## **V. SATICININ KONUTU DEVİR VE TESLİM BORCU**

### **A. Genel Olarak**

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi temelinde taşınmaz satış sözleşmesi özelliklerini de barındıran bir sözleşme türü olup, bu sözleşmede satıcının tüketiciye karşı asli borcu sözleşme konusu konutun mülkiyetini<sup>271</sup> ve oturmaya elverişli bir şekilde zilyetliğini tüketiciye devretmektir<sup>272</sup>.

TKHK m.44’de ön ödemeli konut satışında, kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri halinde de devir ve teslimin yapılmış sayılacağı düzenlenmiş olup, hükmün gerekçesi aşağıdaki şekildedir;

<sup>268</sup> ACAR Şerh, s.582; AYDOĞDU, Konut Finansmanı, s.595; ULUSAL, s.270.

<sup>269</sup> ÇABRİ, Şerh, s.596; ÇABRİ, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.338; GÜMÜŞ, s.235.

<sup>270</sup> Yargıtay 13. HD. 05.04.2007 T., 2006/14920 E. 2007/4783 K. , Yargıtay 13. HD. 13.02.2014 T., 2013/22234 E. 2014/3709 K. www.kazanci.com, ( 17.03.2019).

<sup>271</sup> Mülkiyetin devri, kat irtifakının devri şeklinde de kat mülkiyetinin devri şeklinde de gerçekleşebilir. Bkz. ÇABRİ, Şerh. s.691.

<sup>272</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 50; DOĞAR, s.213.

*“Devir veya teslim için asıl olan tüketiciye kat mülkiyeti tapusunun verilmesidir. Ancak, piyasa şartlarında bazı durumlar nedeniyle tüketiciye kat mülkiyeti tapusu verilmese bile fiili olarak konut teslim edilebilmektedir. Tüketici zilyetliği devredilen bu konutu kullanabilmekte olduğu için otuzaltı ay olan teslim veya devir süresi hesaplanırken bu durumda dikkate alınmalıdır. Ancak zilyetliğin devri ile birlikte kat irtifak tapusunun da tüketiciye verilmesi gerekmektedir. Ancak, bu husus konutun sözleşmede belirlenen zamanda veya nitelikte teslim edilmemesi halindeki tüketicilerin haklarını aramalarının önünde bir engel olarak yorumlanmamalıdır.”<sup>273</sup>.*

ÖÖKSHY m.10’da aşağıdaki hallerde konutun tüketiciye devir veya teslim edildiğinin kabul edildiği belirtilmiştir.

-Kat mülkiyetine konu konutun tüketici adına tescili,

-Kat irtifakına konu konutun tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte konutun oturmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri.

ÖÖKSHY’de kat irtifakına konu konutun tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devrinden söz edilirken, konutun oturmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri vurgulanmıştır. Görüleceği üzere devir veya teslimin gerçekleşmesi için konutun da tüketiciye oturmaya elverişli yani kullanıma hazır vaziyette teslim edilmesi gerekmektedir<sup>274</sup>. Dolayısıyla yalnızca konutun mülkiyetinin devri ya da tek başına zilyetliğin devri satıcının asli yükümlülüğünü sona erdirmeyecektir<sup>275</sup>. Bu şekilde kat irtifakına konu konutun tüketici adına tapu siciline tescili ile birlikte zilyetliğin de devri halinde, tüketici tarafından zilyetliği devredilen konut kullanılabilmekte olduğu için otuz altı ay olarak belirtilen taşınmazın teslimi ya da devri süresi hesap edilirken bu husus da göz önünde bulundurulmalıdır<sup>276</sup>.

Konutun kanunda anılan sürelerde devir veya teslim edilmemesi hali için TKHK m.44’de ön ödemeli konut satış sözleşmeleri bakımından özel bir düzenleme

<sup>273</sup> Kat irtifakının tüketiciye devri ve konutun teslimi ile hem mülkiyetinin devrinin hem de konutun tesliminin gerçekleşmiş olmasından bahisle, TKHK m. 44/1 ‘de kat irtifakı ve zilyetliğin devrini ‘‘ devir ve teslim yapılmış sayılır’’ şeklinde ifade etmenin doğru olmadığı ve bu hallerde zaten konutun mülkiyetinin devri ve konutun tesliminin gerçekleşmiş olduğu yönünde eleştiriler için bkz. ÇABRİ, Şerh, s.692; ÇABRİ, s.129.

<sup>274</sup> YURTBİLİR SUYABATMAZ, s.145 ; ACAR, s.18.

<sup>275</sup> DOĞAR, s.2013; ÖZ, Bankacılık ve İnşaat Sempozyumu, s.108; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 50; GÜMÜŞ, s.250; MAKARACI, Konferans, s. 241; ACAR, s.18; ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satışı, s.237.

<sup>276</sup> AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.91.

bulunmamaktadır. Dolayısıyla konutun zamanında devir veya teslim edilmemesi halinde sözleşmeye aykırı ifa söz konusu olacağından, tüketici TBK genel hükümleri uyarınca sahip olduğu hakları da kullanabilecektir<sup>277</sup>.

## B. Konutun Devir ve Teslim Süresi

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde tüketiciyi korumaya yönelik önemli bir düzenleme de konutun devir veya teslim süresinin sınırlandırılmasıdır. Bu şekilde tüketicinin uzun yıllar ödeme yapıp hiçbir edim elde etmemesi ihtimali engellenmek istenmiştir. Devir veya teslim süresi piyasa şartları da dikkate alınarak otuz altı ay ile sınırlandırılmıştır<sup>278</sup>.

Konutun devir ve teslimi için getirilen bu sınır üst bir sınırdır<sup>279</sup>. TKHK m.44 ve ÖÖKSHY m.10'da ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresinin tüketici ile satıcı arasındaki ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemeyeceği düzenlenmiştir. eTKHK döneminde "Kampanyalı Satışlar" başlığı altında, konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar için teslim süresi ise otuz ay olarak belirlenmiş idi<sup>280</sup>.

Kanunda belirlenen azami otuz altı aylık süreye ilişkin hüküm emredici niteliktedir<sup>281</sup>. Tüketici ve satıcı ön ödemeli konut satış sözleşmesinde bu süreyi daha kısa kararlaştırabilirler<sup>282</sup>. Ancak sözleşmede bu süreyi otuz altı aydan daha uzun olacak şekilde kararlaştırmış iseler, sözleşmede bulunan bu madde kanunun emredici hükmüne aykırılık dolayısıyla geçerli kabul edilmeyecektir<sup>283</sup>. Dolayısıyla sözleşmede daha uzun bir süre kararlaştırılmış olsa da konutun devir veya teslim süresini kanunda belirtilen azami otuz altı ay olacak şekilde kabul edilmesi gerekmektedir<sup>284</sup>. Doktrinde de tarafların

<sup>277</sup> ÇABRİ, s.131; KOÇAKER, s.94; ÇABRİ, Şerh, s. 693; DOĞAR, s.220; YURTBILIR SUYABATMAZ, s. 145.

<sup>278</sup> AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satışı, s.91; ÇABRİ, Şerh, s.690. Satıcının tek başına kat mülkiyeti/kat irtifakı tapusunun tüketiciye devretmesinin sözleşmeden doğan borcunu tam olarak yerine getirmesi anlamına gelmediği, aynı zamanda konutu tamamlayarak zilyetliğini de devretmesi gerektiği gerekçesiyle TKHK m.44'de yer alan "Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez" hükmünün düzeltici yoruma tabi kılınarak "Ön ödemeli konut satışında devir ve teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez" şeklinde okunması gerektiği hususunda bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.52 vd.

<sup>279</sup> ÇABRİ, Şerh, s.691; DOĞAR, s.212; GÜMÜŞ, Şerh, s.268.

<sup>280</sup> eTKHK m.7: "Kampanyalı satışlarda malın teslim ya da hizmetin ifa süresi on iki ayı aşamaz. Konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar için bu süre otuz aydır."

<sup>281</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 690; ÇABRİ, s.127; DOĞAR s.212.

<sup>282</sup> ÇABRİ, Şerh, s.692, DOĞAR, s.218.

<sup>283</sup> DOĞAR, s.212.

<sup>284</sup> ÇABRİ, Şerh, s.691; ÖZ, 4.Tüketici Hukuku Kongresi, s.153.

sözleşmede konutun teslimini otuz altı aydan uzun belirledikleri durumda bu belirlemenin emredici hükme aykırılık nedeniyle geçerli olmamasından hareketle, otuz altı aylık süre sonunda herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın satıcının temerrüde düşmüş sayılacağı yönünde görüşler bulunmaktadır<sup>285</sup>. Konutun devir veya teslimi için kanunda belirtilen otuz altı aylık sürenin başlangıcı ise sözleşmenin kurulduğu tarihtir<sup>286</sup>.

TKHK m.77/4’de, TKHK m.44 hükmünde yer alan yükümlülüklerle aykırı davranışlar hakkında teslimi yapılmayan her taşınmaz başına idari para cezası uygulanacağı belirtilmiştir. Bu tutar 26.12.2018 tarihli “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 77. Maddesine Göre 2019 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ” ile 2019 yılı için 34.190 TL olarak yeniden belirlenmiştir<sup>287</sup>.

### C. Satıcının Konutun Devir ve Tesliminde Temerrüde Düşmesi

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi açısından, sözleşmeye konu konutun tüketiciye otuz altı ay içinde devir veya teslim edilmesi gerekmektedir<sup>288</sup>. Satıcı ve alıcı tarafından ödemeli konut satış sözleşmesinde bu süre otuz altı aydan daha az olacak şekilde kararlaştırılabilecektir. Ancak yukarıda konutun devir veya teslimine ilişkin sürelerin anlatıldığı bölümde de ifade edildiği üzere, kanun emredici hükmü uyarınca taraflarca bu süre uzatılamayacaktır. Dolayısıyla ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kanunda belirtilen otuz altı aydan fazla olmamak üzere sözleşmede kararlaştırılan sürede tüketiciye devir veya teslim edemeyerek temerrüde düşmesi halinde de sözleşmeye aykırı ifa söz konusu olacaktır.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesine konu konutun devir ve tesliminin kararlaştırılan sürede gerçekleşmemesi halinde ne olacağı hususunda TKHK m.40-46’da özel bir düzenleme bulunmamaktadır<sup>289</sup>. Ancak TKHK m.8/3’de sözleşme konusu malın, sözleşme ile kararlaştırılan sürede teslim edilmemesinin de sözleşmeye aykırı ifa olarak

<sup>285</sup> DOĞAR, s. 212; KARAKOCALI/KURŞUN s.137; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 58.

<sup>286</sup> Hem yazılı hem de resmi sözleşme yapılmış olması halinde, sürenin başlamasında önce yapılan sözleşmenin dikkate alınması gerektiği hususunda bkz. ÇABRİ, s.129;ÖZ, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s.153; ÇABRİ, Şerh, s.692.

<sup>287</sup> RG. 26.12.2018 T. 30637 : “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 77 nci Maddesine Göre 2019 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ”

<sup>288</sup> ASLAN, Dersler, s.211; ŞENCAN, s.29; AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.91; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.52; ÇABRİ, Şerh, s.690; DOĞAR, s.218.

<sup>289</sup> ÇABRİ, s.695; DOĞAR, s.218.

değerlendirileceği belirtilmiştir<sup>290</sup>. Kanun koyucu tarafından geç teslimin de ayıplı mal kavramı tanımı içerisinde yer verilmesinin tüketicinin seçimlik haklarını geç teslim halinde de kullanabilmesine imkân tanımak olduğu düşünülmektedir<sup>291</sup>.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu konutun sözleşmede kararlaştırılan zamanda tüketiciye teslim edilmemesi halinde TBK hükümlerinin mi yoksa TKHK hükümlerinin mi uygulanması gerektiği hususunda öğretide farklı görüşler mevcuttur.

ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, konutun geç teslimi nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlığın tüketici işleminden kaynaklanması dolayısıyla, tüketicinin menfaatlerini en iyi değerlendirebilecek olan mahkemenin Tüketici Mahkemesi olduğu ve TKHK.m.83 atfıyla borçlunun temerrüdünü düzenleyen TBK.m123-125 hükümlerini uygulayabileceği görüşündedir<sup>292</sup>.

AYDOĞDU, TKHK m.8/3 hükmünde malın kararlaştırılan sürede hiç teslim edilmemesinden değil geç teslimden söz edildiğini bu nedenle malın hiç teslim edilmemesi halinde TBK 112. madde hükümlerinin uygulanacağı; geç de olsa teslim söz konusu ise yalnızca gecikme nedeniyle ayıp olduğunu söylemenin güç olduğu ve fakat TKHK uyarınca ayıp hükümlerinin uygulanması gerektiğini belirterek tüketicinin yarışmalı olarak isterse TBK m.11 ve devamı hükümlerinde düzenlenen borca aykırılık hükümlerine de başvurabileceğini ifade etmiştir<sup>293</sup>.

ÇABRİ'ye göre ise, konutun kararlaştırılan zamanda teslim edilmemesi halinde tüketici aynen ifa ile birlikte gecikme tazminatını isteyebilecek (TBK m.118), aynı zamanda karşılıklı borç yükleyen sözleşmelere ilişkin TBK 123. madde hükümlerine başvurabilecektir. Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesine konu konutun mülkiyetinin zamanında tüketiciye devredilmemesi halinde de TMK m.716 uyarınca tescile zorlama

---

<sup>290</sup>Kanun koyucu tarafından sözleşmeye konu malın vadesinde teslim edilmemesinin ayıplı ifa olarak sayılması nedeniyle temerrüt ile ayıplı ifa kavramlarının birbirleri ile iç içe geçmiş oldukları hususunda bkz. **DOĞAR**, s.218; **İNCEOĞLU**, Murat, Ayıba Karşı Tekeffül ve Garanti Sorumluluğu, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı (Der. İnceoğlu, Murat) İstanbul 2015,s.162; Hükümde malın kararlaştırılan sürede teslim edilmemesi ayıplı ifa olarak kabul edilmiş olsa da, bu durumun tüketicinin borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurma hakkını ortadan kaldırmayacağı, tüketicinin borçlu temerrüdü hükümlerine başvurabileceği gibi ayıptan sorumluluk hükümlerine de başvurabileceği hususunda açıklamalar için bkz. **ÇABRİ**, Şerh, 181; **GÜMÜŞ**, s.92.

<sup>291</sup>**ALTINER YOLCU**, s.250; Malın kararlaştırılan sürede teslim edilmemesinin ayıptan sorumluluk hükümlerine tabi kılınmasının yerinde olmadığı hususundaki eleştiriler için bkz. **ÇABRİ**, Şerh, s.180 vd.

<sup>292</sup>**ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.58.

<sup>293</sup>**AYDOĞDU** Şerh, s.212.

davası açarak konutun tescilini isteyerek, geç teslimden kaynaklanan zararlarının da tazminini talep edebilecektir<sup>294</sup>.

İNCEOĞLU, malın hiç ifa edilmemesi halinin ayıplı ifa hükümleri içerisinde değerlendirilmesinin sözleşmeye aykırılık hallerinde 10 yıllık zamanaşımı süresi söz konusuysa TKHK ayıplı ifa nedeniyle zamanaşımı süresi 2 yıl olması nedeniyle tüketicinin aleyhine olabileceği, zira mal teslim edilmediğinden tüketicinin ayıptan kaynaklanan onarım, değiştirme, bedelden indirim gibi seçimlik haklarını da kullanamayacağı, bir diğer seçimlik hak olan dönme hakkının ise TBK.125 maddesinde de olduğunu bu nedenle ayıba ilişkin hükümlerin niteliğine göre uygun düştüğü ölçüde temerrüt haline uygulanması gerektiğini belirterek, tüketicinin dilerse TBK 125 diğerse ayıp hükümlerine dayalı yarışmalı talepte bulunabileceğini ifade etmiştir<sup>295</sup>.

Kanaatimizce de, ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu konutun sözleşmede kararlaştırılan süre içerisinde teslim edilmemesi halinde, TKHK m.8/3 hükmü ve TBK m.112 ve devamında yer alan borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler niteliğine uygun düştüğü ölçüde yarışmalı olarak uygulanabilecektir. Eğer sözleşmede konutun devir ve teslimi için kararlaştırılan süre otuz altı aydan az ise tüketicinin TBK m.125’de yer alan seçimlik haklarını kullanabilmesi için satıcıya uygun bir mehil vermesi gerekecektir. Ancak teslim süresi otuz altı ay olacak şekilde belirlenmiş ise tüketicinin seçimlik haklarını kullanabilmesi için satıcıya süre vermesine gerek bulunmamaktadır<sup>296</sup>. Yine tüketici tarafından TBK hükümleri yerine TKHK m.8 hükmüne istinaden konutun teslimi ile temerrüde düşen borçluya karşı ayıptan dolayı sahip olduğu seçimlik haklar da kullanılabilir. Bu nedenle ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu konutun tüketiciye geç teslim edilmesi halinde tüketici TKHK m.11’de yer alan seçimlik haklarını kullanabilecektir.

Tüketicide TKHK ile tanınan bu seçimlik hakları, satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme, satılanı alıkoyma ayıp oranında satış bedelinden indirim isteme, aşırı bir masraf gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait

<sup>294</sup>ÇABRİ, Şerh s.695; ÇABRİ, s.131;Ayrıntılı bilgi için bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.397.

<sup>295</sup>İNCEOĞLU, s.162; GÜMÜŞ, s.92; DOĞAR, s.222.

<sup>296</sup>ÇABRİ, Şerh s.695.

olmak üzere satılan malın herhangi bir ücret alınmaksızın tamirini isteme, imkân varsa, satılan malın ayıpsız olanıyla değiştirilmesini isteme şeklinde sıralanmıştır. Ancak tüketicinin seçimlik haklarından bazıları temerrüt durumu ile uyuşmamaktadır. Zira konutun zamanında teslim edilmeyerek temerrüdün söz konusu olduğu durumda konut henüz teslim edilmediğinden, tüketicinin sayılan haklardan onarım hakkını ya da ayıpsız misli ile değiştirme hakkını kullanması mümkün olmayacaktır. Konut henüz teslim edilmediğinden konutu alıkoyup ayıp oranında satış bedelinden indirim istenmesi de konutun geç teslimi ile uyuşan bir talep olmayacaktır. Bu nedenle konutun geç teslimi suretiyle ayıplı ifa söz konusu olduğunda tüketici ancak sözleşmeden dönme ve tazminat talep etme imkânlarını kullanabilecektir<sup>297</sup>.

## VI. SATICININ AYIPLI MALDAN SORUMLULUĞU

### A. Ayıplı Mal

Ayıp, satıcı tarafından alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması ya da satılarda normalde bulunması gereken unsurların bulunmaması, malın nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik unsurların bulunmamasıdır<sup>298</sup>. Ayıplı malın

<sup>297</sup> Doğan, sözleşmede kararlaştırılan süre içinde edimlerin ifa edilmeyerek konutun tüketiciye devir veya teslim edilmemesi ve satıcının temerrüde düşmesi halinde, tüketicinin TBK m.125’de yer alan ‘borçlunun temerrüdü’ halindeki seçimlik hakları olan borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini de isteyebileceğini ya da sözleşmeden dönebileceğini belirtmiştir. Görüleceği üzere tüketicinin konutun geç teslim edilmesi nedeniyle TKHK uyarınca kullanabileceği imkânlar TBK m.125’de de yer almaktadır. Doktrinde TKHK’da sözleşme konusu malın sözleşme ile kararlaştırılmış olan sürede teslim edilmediği zaman sözleşme hükümlerine aykırı ifa olarak sayılması ile borçlunun temerrüdü halinde buna ilişkin davaların da tüketici mahkemelerinde görülmesinin sağlanması gerektiği yönünde görüşler için bkz. **DOĞAR**, s.219 vd. ; Geç teslim nedeniyle TKHK hükümlerine göre sözleşmeden dönme hakkının kullanılması ile TBK hükümleri uyarınca dönme imkânının kullanılması arasındaki tek farkın satıcıya uygun bir mehil verilmesine gerek olmadığına yönelik görüşler için bkz. **CUMALIOĞLU**, Emre, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda Satıcının Ayıplı Maldan Sorumluluğunun Koşulları, Terazi Hukuk Dergisi, Sayı:99, Kasım 2014,s.23.

<sup>298</sup> Ayıp kavramı için bkz. **ASLAN**, Dersler, s. 92; **KARAKOCALI/KURSUN**, s.51; **GÜMÜŞ**, s. 84; **ÇABRİ**, Şerh, s.170; **ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Hasan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 11.Baskı, Ankara 2015, s.117; **ÖZEL**, Çağlar, Tüketicinin Korunması Açısından Ayıplı Maldan Doğan Sorumluluk Kapsamında Yapımcının Sorumluluğu Sorunu, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman Anısına Armağan, İstanbul 2000, s.780 ; **İNCEOĞLU**, s.157; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.137; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.73; **ASLAN**, s.117; **DOĞAR**, s.227; **ATAMER** Yeşim M. / **BAŞ** Ece , Avrupa Birliği Hukuku İle Karşılaştırmalı Olarak 6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Satım Sözleşmesinde Ayıptan Doğan Sorumluluk , İBD, C.88, Özel Sayı, 2014, s.21; İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,, Yasin, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanuna Göre Ayıplı Malda ve Ayıplı Hizmette Tüketicinin Hukuki Durumu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2017; s.4; **ÖNDER DİNGİL**, Gamze Gökçe, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Satıcının Ayıplı Mal Ve Hizmetten Doğan Sorumluluğu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2017, s.25; **ÇAĞLAYAN**, Pınar, Alıcının Ayıplı Malı İade Edememesinin Dönme Hakkının Kullanılmasına Etkisi (BK m. 204) , Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2010, s.7.

belirlenmesinde hem o malda satıcı tarafından alıcıya sunulan vaatler hem de malın mahiyeti gereği normalde malda bulunması gereken unsurlar dikkate alınmalıdır.

eTKHK m.4 hükmünde kaleme alınan ayıplı mal kavramı, TKHK m.8 hükmünde AB yönergeleri tahtında tekrar düzenlenmiştir<sup>299</sup>. TKHK m.8’de ayıplı mal, *“tüketiciye teslimi anında, taraflarca kararlaştırılmış olan örnek ya da modele uygun olmayan ya da objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşımaması nedeniyle sözleşmeye aykırı olan mal”* olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte TKHK m.8/2’de;

*“Ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda, internet portalında ya da reklam ve ilanlarında yer alan özelliklerinden bir veya birden fazlasını taşımayan; satıcı tarafından bildirilen veya teknik düzenlemesinde tespit edilen niteliğe aykırı olan; muadili olan malların kullanım amacını karşılamayan, tüketicinin makul olarak beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren malların da ayıplı olarak kabul edileceği”* belirtilmiştir.

Aynı maddesinin üçüncü fıkrasına göre;

*“Sözleşmeye konu olan malın, sözleşmede kararlaştırılan süre içinde teslim edilmemesi veya montajının satıcı tarafından veya onun sorumluluğu altında gerçekleştirildiği durumlarda gereği gibi monte edilmemesi sözleşmeye aykırı ifa olarak değerlendirilir. Malın montajının tüketici tarafından yapılmasının öngörüldüğü hâllerde, montaj talimatındaki yanlışlık veya eksiklik nedeniyle montaj hatalı yapılmışsa, sözleşmeye aykırı ifa söz konusu olur.”*<sup>300</sup>.

TKHK gerekçesinde, ayıplı ifanın, sözleşmeye aykırı ifa olduğu vurgulanarak malın teslim edildiği anda sözleşmede kararlaştırılmış olan özellikleri taşımaması veya taraflarca kararlaştırılmış örnek veya modele uygun olmaması halinde, ayıplı bir ifanın var olacağının kabul edildiği belirtilmiştir. Bu açıdan sözleşme içeriğine hangi hususların dâhil olduğunun tespit edilmesi özel önem taşımaktadır. Tarafların mala ilişkin olarak üzerinde açıkça anlaşmış oldukları hususların sözleşme içeriği olacağı tartışmasızdır.

<sup>299</sup> Diğer maddelerde olduğu gibi, ayıptan sorumlulukta da Avrupa Birliği mevzuatına uyum sağlanmaya çalışıldığı ve düzenlemenin ortaya çıkmasında Avrupa Birliği’nden etkilenildiği, hükmün gerekçesinde bu hususun belirtildiği yönünde detaylı açıklamalar için bkz. ÇABRİ, Şerh, s.169.

<sup>300</sup> TKHK m.8/3’de yer alan montajın gereği gibi yapılmamasının da 1999/44 sayılı AB Yönergesi’nin 2/5 hükmüne uygun olarak ayıp kapsamında dâhil edilmiş olduğuna ilişkin açıklamalar için bkz. ÇABRİ, Şerh, s.169.

Bunun yanı sıra, bir malın objektif açıdan barındırması lazım gelen asgari özellikleri taşıması gerektiği de taraflar arasında zımnen kararlaştırılmış kabul edilmelidir<sup>301</sup>.

Taşınmazın hiç ya da gerektiği gibi teslim veya ifa edilmemesinden, kanun gerekçesi de dikkate alındığında ayıplı ifa ya da hiç ifa etmeme ve zamanında teslim etmeme durumları anlaşılmalıdır<sup>302</sup>. Gereği gibi ifa etmeme hali, borçlanılan edimin sözleşmede kararlaştırılmış olan yerde ve zamanda, miktarına ve niteliğine uygun olarak ifa edilmediği hallerde söz konusu olmaktadır<sup>303</sup>.

TKHK ve ilgili hükümlerin gerekçesi birlikte değerlendirildiğinde ön ödemeli konut satış sözleşmeleri açısından da, sözleşme konusu edimlerin sözleşmeye aykırı olarak ifa edilmesi yani konutun sözleşmeye aykırı olarak inşa edilmesi halinde ayıplı maldan söz edilecektir. Bu nedenle sözleşmede hangi şartların yer aldığı, taraflarca kararlaştırılan örneğe veya modele uygun olup olmadığının belirlenmesi önem taşımaktadır. Ancak belirtmek gerekir ki sözleşmede kararlaştırılan hususlar dışında bir malın objektif olarak sahip olması gereken asgari özellikler sözleşmede taraflarca kararlaştırılmış olmasa da bunların hiç ya da gereği gibi ifa edilmemiş olması durumunda da konutta ayıptan söz edilecektir.

## B. Ayıplı Maldan Sorumluluk

Ayıplı maldan sorumluluk başlığı altında düzenlenen TKHK m. 9/1 hükmünde satıcının malı tüketiciye sözleşmeye uygun olarak teslim etmekle yükümlü olduğu ifade edilmiştir<sup>304</sup>. TKHK m.8’de yer verilen ayıplı mal kavramı ve TKHK m.9 hükümleri uyarınca sözleşmeye konu malın sözleşmede kararlaştırılan ve satıcı tarafından belirtilen vasıfları taşımaması veya malın değerini ya da sözleşme gereğince maldan beklenen faydaları azaltan veya kaldıran eksiklikleri bulunması, malın objektif olarak sahip olması

<sup>301</sup> ÇABRİ, Şerh, s.171; DOĞAR, s.237; KARAKOCALI/KURŞUN, s.53.

<sup>302</sup> ASLAN, s.519.

<sup>303</sup> Konutun hiç veya gereği gibi teslim edilmemesine ilişkin açıklamalar için bkz. ÇABRİ, Şerh, s. 587 vd. “Sözleşme ile borçlanılan edim, sözleşme ile kararlaştırılan taraflara, yere, zamana, miktara ya da yere uygun olarak ifa edilmez ise geniş manada gerektiği gibi ifa edilmemesi ortaya çıkar. Nitekim edim alacaklısına ifa edilmez ise, alacaklı tatmin edilmemiş olacağından borçlu temerrüde düşebilir. Aynı durum zamanında yapılmayan ifa halinde de söz konusu olur ve borçlu ifada gecikme sebebiyle mütemerrit duruma düşer. Sözleşme konusu edimin ifa edilmesi gereken yerde farklı yerde yerine getirildiğinde, alacaklı ifayı kabul etmezse borçlu mütemerrit duruma düşebilir. Borçlu sözleşmede yazan ve taraflarca kararlaştırıldan başka bir edimin teslim ederse, alacaklı ifayı kabul etmezse borçlu yine mütemerrit düşebilir. İfayı gerçekleştiren edim sözleşme ile borçlanılmış olan edime uygun olmaz ise dar manada gerektiği gibi ifa edilmeme ortaya çıkar.” bkz. EREN, s.1072.

<sup>304</sup> ÇABRİ, s.200; ASLAN, Dersler, s.96; GÜMÜŞ, s.92.

gereken asgari özellikleri barındırmaması, sözleşme konusu malın kararlaştırılan zamanda teslim edilmemesi hallerinde satıcının ayıptan dolayı sorumluluğu söz konusu olmaktadır<sup>305</sup>.

Satıcının ayıptan sorumlu tutulmasının maddi koşullarını ise; malı teslim edilmiş<sup>306</sup> veya hizmetin sunulmuş olması ve ortada ayıp sayılan bir eksiklik bulunması, ayıbın önemli olmasına gerek olmaması, hasar ve yararın tüketiciye geçtiği anda (teslim anında) ayıbın var olması gerekliliği, tüketicinin ayıbın varlığını bilmeden veya ayıptan haberdar olması kendisinden beklenmeyecek şekilde hareket etmesi, sözleşmeye aykırılığın tüketicinin kullanım veya onun montaj hatasından ileri gelmemiş olması, satıcının ayıbın varlığını bilmesi gerekmemesi, sözleşme ile sorumluluğun kaldırılması ya da sınırlanmasının (sorumluluk anlaşmasının) geçersiz olması şeklinde sıralamak mümkündür<sup>307</sup>. Sayılan bu maddi şartlar malın bildirilen veya lüzumlu vasıflarında eksiklik olması sebebiyle ortaya çıkan ayıplarda söz konusu olmaktadır. Tüketicinin satıcıya karşı seçimlik haklarını kullanabilmesi için gerekli olan ve eTKHK’da yer alan muayene ve ihbar külfetine ise TKHK’da yer verilmemiş, bu şartlar tüketici lehine olarak kaldırılmıştır<sup>308</sup>.

Satıcının ayıplı maldan sorumlu tutulabilmesinin şartlarının hem TBK hem de TKHK hükümleri göz önünde bulundurularak tayin edilmesi gerekmektedir. TBK ve TKHK’ da farklı olan hükümler söz konusu olduğunda öncelikle TKHK hükümleri uygulanmalı, TKHK’da hüküm bulunmayan hallerde ise TKHK m.83 hükmü uyarınca TBK düzenlemeleri dikkate alınmalıdır. Ancak TKHK’da tüketicinin lehine olacak şekilde TBK m.223’de yer alan muayene ve ihbar yükümlülükleri kaldırılmış olduğundan

<sup>305</sup> ASLAN, s.125; ÇABRİ, Şerh, s.171 vd.; AYDOĞDU, Şerh, s.191 vd.

<sup>306</sup> Taşınmazlar bakımından, mülkiyet devredilmese de zilyetlik devredilmiş ise tüketici satıcının ayıptan sorumluluğuna başvurabilecektir. Yine kanun koyucu tarafından satılanın zamanında teslim edilmemesi de ayıplı ifa olarak kabul edildiğinden tüketici malı teslimine gerek olmaksızın ayıptan sorumluluk hükümlerine başvurabilecektir. Bkz. ÇABRİ, Şerh, s.188.

<sup>307</sup> AYDOĞDU Şerh, s. 219 vd; ÇABRİ, Şerh, s.184 vd; ASLAN, Dersler, s.97 vd; AYDOĞDU, Şerh, s.219 vd.

<sup>308</sup> ÇABRİ, Şerh, s.197; GÜMÜŞ, s.96-97; ATAMER/BAŞ, s.32; DOĞAR, s.234; AYDOĞDU Şerh, s.257; GÜNDÜZ, Ş. Deren, ‘Satış Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk Hükümleri Çerçevesinde Alıcıya Yüklenen Kanuni Külfet ve Borçlar, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S. 145-146, Eylül 2016, s. 979; İNCEOĞLU, s.172; ŞENOCAK, Zarife 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’ a Göre Ayıplı Mal Teslimi Halinde Tüketicinin Hakları, Terazi Hukuk Dergisi, Sayı:99 - Kasım 2014, s.31; 4077 sayılı mülga TKHK ve 6502 sayılı TKHK’nın ihbar külfeti yönünden detaylı karşılaştırılmasına yönelik bkz. TUTUMLU, Mehmet Akif, 6502 Sayılı TKHK’ya Göre Ayıplı Mal Davasında Ayıbın İhbarı Zorunluluğu Var mıdır? , Terazi Hukuk Dergisi, Cilt:12, Sayı:135, Kasım 2017, s.108-112.

hükümlerin uygulanması esnasında bu hususun göz önünde bulundurulması gerektiği doktrinde belirtilmiştir<sup>309</sup>. Zira TKHK m.10'da TBK ve eTKHK'da yer alan muayene ve ihbar yükümlülüğüne yer verilmemiş olup, *“teslim tarihinden itibaren altı ay içinde ortaya çıkan ayıpların, teslim tarihinde var olduğu kabul edileceği ve bu durumda malın ayıplı olmadığına ispatı satıcıya ait olacağına”* ilişkin düzenlemesi ile de ilk altı ay için tüketici lehine olacak şekilde ayıp karanesi kabul edilmiştir.

Sonuç olarak ön ödemeli konut satışı sözleşmesine konu konutun satıcı tarafından tüketiciye sözleşmeye uygun olarak teslim edilmemesi, konutun sözleşmede kararlaştırılan ve satıcı tarafından bildirilen nitelikleri haiz olmaması ya da sözleşmede kararlaştırılan hususlar dışında konutun objektif olarak sahip olması gereken asgari özellikleri barındırmaması ya da konutun sözleşmede kararlaştırılan sürede teslim edilmemesi hallerinde tüketici konutun ayıplı olması nedeniyle satıcıya karşı TKHK'da yer alan seçimlik haklarını kullanabilecektir.

### C. Tüketicinin Sahip Olduğu Seçimlik Haklar

Satılanın ayıplı olması durumunda, satıcının sorumluluğuna başvurmanın maddi koşulları oluştuysa tüketicinin ne şekilde haklara sahip olduğu hem TKHK'da hem de TBK'da birbirine paralel şekilde ancak ayrı ayrı düzenlenmiştir. Satılanın ayıplı olması dolayısıyla tüketiciye dört seçimlik hak verilmiştir. Sayılan bu seçimlik hakların hukuki niteliği doktrinde baskın görüşe göre yenilik doğuran hak olarak belirtilmiştir<sup>310</sup>.

TKHK'nun 11. maddesinde sayılan ve malın ayıplı olduğunun anlaşılması üzerine tüketicinin sahip olduğu seçimlik haklar; satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme, satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinden indirim isteme, aşırı bir masraf gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılan malın ücret talep edilmeksizin tamiratını isteme, imkân varsa, satılan malın ayıpsız

<sup>309</sup> DOĞAR, s.234; ASLAN, s.140; AYDOĞDU, Şerh, s. 217. Tüketicinin tarafı olduğu tüm sözleşmeler açısından gözetim ve bildirim yükümlülüğün bulunmadığı görüşünde bkz. ÇABRİ, Şerh, s.199.

<sup>310</sup> Tüketicinin seçim hakkının bir kez kullanılmakla sona ermesi ve onun yerine tercih ettiği hakkın geçmesi dolayısıyla yenilik doğurucu haklardan olduğu hususunda bkz. ASLAN, s.170. Aynı yöne görüş için bkz.. KARAKOCALI/KURŞUN, s.59; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.181. Yargıtay 13. HD, 2015/14635 E. 2016/22900 K. 7.12.2016 *“Tüketicinin tanınan seçimlik haklar yenilik doğurucu yani tüketilen haklardan olup, tüketici bunlardan ancak birini seçebilir.”* www.kazancı.com 24.02.2019.

misliyle değiştirilmesini isteme olarak sayılmış olup, satıcının tüketicinin tercih ettiği bu talebi yerine getirmekle yükümlü olduğu belirtilmiştir.

Tüketici bu seçimlik haklarıyla birlikte tazminat da talep edebilecektir<sup>311</sup>. Ancak tüketicinin yukarıda sayılan dört seçimlik hakkı ile birlikte tazminat da talep etme imkânı ayrı bir seçimlik hak değildir<sup>312</sup>. Doktrinde tüketicinin seçimlik haklarının yanı sıra tazminat talep etme imkânı, tüketicinin kullanacağı dört seçimlik haktan birine yapışık bir hak olarak ifade edilmiştir<sup>313</sup>.

TKHK m.11/1-a hükmünde sayılan ve ön ödemeli konut satışı sözleşmesine konu konutun ayıplı olması halinde tüketicinin kullanabileceği ilk seçimlik hakkı, tüketicinin konutu vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme hakkıdır. Tüketici seçimlik haklarından sözleşmeden dönme hakkını kullanması durumunda TKHK m.45’de yer alan sözleşmeden dönme hükümleri çerçevesinde herhangi bir bedel ödemedi sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

TKHK m.11/2 hükmü ise aşağıdaki şekildedir;

*“Ücretsiz onarım veya malın ayıpsız misli ile değiştirilmesi hakları üretici veya ithalatçıya karşı da kullanılabilir. Bu fıkradaki hakların yerine getirilmesi konusunda satıcı, üretici ve ithalatçı müteselsilen sorumludur. Üretici veya ithalatçı, malın kendisi tarafından piyasaya sürülmesinden sonra ayıbın doğduğunu ispat ettiği takdirde sorumlu tutulmaz”*

Bu hüküm uyarınca tüketici onarım veya malı ayıpsız misli ile değiştirme haklarını satıcı, üretici ve ithalatçıya karşı müteselsilen ileri sürebilecektir. eTKHK m.4/3 uyarınca tüketicinin seçimlik haklarının tümünü satıcı ile beraber, imalatçı-üretici, bayi acente ve ithalatçıya karşı müteselsilen ileri sürebilmekteydi. TKHK m.11/2 hükmünden anlaşılacağı üzere tüketici yalnızca konutun onarım ve ayıpsız misli ile değiştirilmesi

<sup>311</sup> TKHK m.11/6 “Tüketici bu seçimlik haklarından biri ile birlikte 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca tazminat da talep edebilir.”.

<sup>312</sup> Tazminat talep etme imkânının tek başına seçimlik hak niteliğinde olmadığı, diğer haklarla birlikte de istenebileceği, ancak diğer seçimlik haklardan farklı olarak tüketicinin tazminat talep edebilmesi için TBK m.112 gereği satıcının ayıplı ifade kusurlu olması gerektiği hususunda açıklamalar için bkz. ÇABRİ, Şerh, s.221. Tazminat talebinin tüketicinin diğer seçimlik haklarından ayrı olarak tek başına da ileri sürebilmesi gerektiği hususunda aksi yönde görüş için bkz. ÖZCELİK, Ş. Barış, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a Göre Taşınmazlarda Ayıptan Sorumluluk, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S.4, 2015, s.1117; İNCEOĞLU, s.184.

<sup>313</sup> AYDOĞDU, Şerh, s.258. Aksi yönde bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.110.

hakkını kullanmayı tercih ettiğinde bu hakkı satıcı dışında üretici ve ithalatçıya karşı da müteselsilen ileri sürebilecektir<sup>314</sup>. Ancak konut satışları açısından ithalatçı söz konusu olmayacağından, konutu satan ile inşaatı yapan müteahhit farklı kişiler ise, bu durumda tüketiciye karşı müteselsilen sorumlu olacaklardır<sup>315</sup>.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesine konu konutun ayıplı olması halinde tüketicinin seçebileceği bir diğer seçimlik hakkı ise TKHK m.11/1-b hükmünde yer verilen, sözleşmeye konu konutun tüketici tarafından alıkonularak ayıp oranında satış bedelinden indirim isteme hakkıdır<sup>316</sup>. TKHK m. 11/2 hükmü uyarınca tüketici bu hakkını da ancak satıcıya karşı kullanabilecektir. TKHK m.11/5 hükmü uyarınca da tüketici ayıp oranında bedelden indirim hakkını tercih ettiğinde satıcı tarafından indirilen tutarın derhal tüketiciye iade edilmesi gerekmektedir<sup>317</sup>.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu taşınmazın ayıplı olması durumunda tüketicinin kullanabileceği diğer bir seçimlik hakkı ise TKHK m.11/1-c hükmünde “*aşırı bir masraf gerektirmedeği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme,*” olarak belirtilmiştir.

Tüketicinin TKHK m.11/1-ç hükmünde sayılan son seçimlik hakkı ise imkân varsa, satılanın ayıpsız bir misli ile değiştirilmesini isteme hakkıdır<sup>318</sup>. Doktrinde bazı yazarlarca misli ve misli olmayan mal ayrımının taşınır mallarda yapılan bir ayrım olduğu, taşınmazların daima misli olmayan mallar olduğu belirtilerek tüketicinin ön ödemeli konut satışı sözleşmesine konu satın almış olduğu konutun ayıplı olması

<sup>314</sup> ASLAN, s.184.

<sup>315</sup> DOĞAR, s.244.

<sup>316</sup> GÜMÜŞ, s. 113; ÇABRİ, Şerh, s.246; İNCEOĞLU, s.182; ASLAN, s.193; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.105; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.190; YAVUZ, Cevdet, Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, İstanbul 1989, s.180.

<sup>317</sup> Bedelden indirilecek tutarın hesaplanmasında öğretide çeşitli görüşler mevcuttur. “İndirilecek miktarın tayini hususunda yetkinin hâkime ait olduğu ve uygulama ile öğretide kabul edilen üç ayrı metod olan mutlak metod, tazminat metodu ve nispi metod arasından seçebileceği hususunda bkz. AYDOĞDU, Şerh, s.285; TKHK m.11/1, b hükmünde yer alan “ayıp oranında” ifadesinin bedelden indirilecek tutarın hesaplanmasında nisbi metodun kullanılması gerektiğini ifade ettiği yönünde açıklamalar için bkz. GÜMÜŞ, s.113; Aynı görüşte, ÇABRİ, Şerh, 249.

Yargıtay ve doktrin tarafında kabul edilen baskın metod nispi metottur. Bu metoda göre ayıplı ve ayıpsız değer arasındaki oran kararlaştırılan satış bedeline uygulanarak ödenecek bedel bulunmaktadır. Yargıtay 13. HD, E. 2013/17705, K. 2014/7225, T. 13.3.2014 www.kazancı.com 12.01.2018.

<sup>318</sup> Hükmün lafzi yorumu uyarınca, bu seçimlik hakkında yalnızca çeşit borçlarında uygulanacağı, parça borçlarında uygulanmayacağı sonucuna ulaşılmamasına karşın, öğretide bu seçimlik hakkında parça borçlarında da uygulanabileceği yönünde açıklamalar için bkz. GÜMÜŞ, s.121; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.107 vd; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.139; ÇABRİ, Şerh, s.260 vd.

durumunda bu konutun ayıpsız misli ile değiştirilmesinin mümkün olmadığı belirtilmiştir<sup>319</sup>.

Ancak söz konusu hükümde mal kavramı açısından herhangi bir ayırım gözetilmemiş ve bununla birlikte TKHK m. 11/4’de konut ve tatil amaçlı konutlar için tüketicinin malın ayıpsız misli ile değiştirilmesi hakkını kullanması halinde talebin satıcıya, üreticiye ya da ithalatçıya yöneltilmesinden itibaren altmış iş günü içinde yerine getirilmesi zorunlu tutulduğu ayrıca ifade edilmiştir. Dolayısıyla doktrinde tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu konutun ayıplı çıkması halinde seçimlik haklar arasında sayılan ayıpsız misli ile değiştirilmesi hakkını kullanamayacağı yönündeki görüşlere katılmamaktayız<sup>320</sup>.

TKHK 11.maddesinin 3. fıkrası uyarınca eğer malın ayıpsız misli ile değiştirilmesi olanaksızsa ya da ücretsiz onarım veya malın ayıpsız misli ile değiştirilmesi talebi satıcı için orantısız güçlükler meydana getiriyorsa, malın ayıpsız misli ile değiştirilmesi ve ücretsiz onarımı yerine tüketici eğer koşulları varsa sözleşmeden dönme veya ayıp oranında bedelden indirim hakkını kullanabilecektir<sup>321</sup>.

TKHK’ un 11. maddesinin 6. fıkrasında tüketicinin seçimlik hakların kullanılması nedeniyle ortaya çıkan tüm masrafların, tüketicinin seçtiği hakkı yerine getiren tarafça karşılanacağı belirtilmiştir<sup>322</sup>.

<sup>319</sup> Konutun misli bir eşya olmamasından bahisle değiştirilmesi çok mümkün olmamakla birlikte, bir binadaki dairenin cephe, kat ve konumunun vb. özelliklerinin diğerleriyle aynı olmasına sık rastlanamayacağı hususunda bkz. **DUMAN**, Mete, İnşaat Sektöründe Ayıplı ve Eksik İfanın Sonuçları, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, (Edt: Tokbaş, Hakan /Üçışık, Fehim), Ankara 2014, s. 203. Aynı yönde görüş için bkz. **ÖZ**, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 150. Satılanın misli bir eşya olması halinde, tüketicinin satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep edebileceği yönünde görüş için bkz. **DOĞAN**, Gül, Satıcının Ayıplı Mallardan ve Sağlayıcının Ayıplı Hizmetlerden Sorumluluğu, Yeditepe Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:5, Sayı:1, Haziran 2018, s. 194. Aynı yönde görüş için bkz. **KOÇAKER**, s. 100.

<sup>320</sup> **ALTINER YOLCU**, s.394; **ÖZÇELİK**, s.1180.

<sup>321</sup> **AYDOĞDU**, Şerh, s.287; **DOĞAR**, s.244; **ŞENOC AK**, s. 35; **ALTINER YOLCU**, s.391.

<sup>322</sup> **ÇABRİ**, Şerh, s. 268; **ATAMER/BAŞ**, s.41; Yargıtay 13. HD E. 2011/17145 K. 2011/15370 T. 25.10.2011 “Tüketici onarımla ilgili masraf veya yükümlülük altına sokulamaz. Ürünü servise taşıma masraflarına katlanması istenemez. Tüketici ürünün ayıplı olduğunu ihbarla yasadın doğan yükümlülüğünü yerine getirmiş sayılır. Bundan sonra satıcı yönetmelikte öngörülen sürede ürünü tamir edip teslim etmekle yükümlüdür. Buna dair kılifetlere satıcı katlanmak zorundadır.”. www.kazanci.com (11.12.2018).

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN TÜKETİCİ TARAFINDAN TEK TARAFLI OLARAK SONA ERDİRİLMESİ VE BAĞLI KREDİ SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN SONUÇLARI

#### I. TÜKETİCİNİN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNDEN CAYMASI

##### A. Genel Olarak

TKHK m. 43 ve ÖÖKSHY m.8 ile tüketiciye ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkı tanınmıştır. Cayma hakkının beyan edilmiş bir iradenin hukuki sonuçlarını doğurmasını engelleme özelliği ile tüketici tarafından aceleye getirilmiş ve üzerinde çok düşünülmeden ileri sürülmüş olan iradesinin, hatta bu nedenle iradesi dışında ortaya çıktığı söylenebilecek bir hukuki durumun çözümlenmesi suretiyle tüketicin korunması sağlanmaktadır.

TKHK'nun gerekçesinde de ifade edildiği üzere genellikle henüz inşasına başlanmamış ya da tamamlanmamış proje halinde çeşitli tanıtım ve reklamlarla yapılan bu konut satışına ilişkin sözleşmenin tüketici tarafından iyi bir şekilde muhakeme edilmeden akdedilmiş olması ihtimali yüksek olduğundan ön ödemeli konut satışlarında cayma hakkı tüketiciyi korumaya yönelik olarak getirilmiştir <sup>323</sup>.

Uygulamada da, satıcılar çeşitli yollarla tüketiciye ulaşmakta ve uzman pazarlamacılar çeşitli pazarlama teknikleri<sup>324</sup> ile tüketicileri rahatlıkla sözleşme yapmaya ikna edebilmektedirler. Cayma hakkı da, çoğunlukla akdedilen sözleşme ile borç altına girdiği yükümlüklerin farkına sonrada varan tüketicilere sözleşmeyi oluşturan iradesini geri alabilmesi ve yapmış olduğu işlemi ayakta tutup tutmayacağına karar verme

<sup>323</sup> ÇABRİ, Şerh s. 679, SERT SÜTÇÜ, s.48; ACAR, s.33 ŞENCAN, s.104.

<sup>324</sup> Seçimlerinde etki altında kalan ve bu nedenle de birçok hata yapan birey temel alınarak pazarlama teknikleri geliştirildiği ve hatta pazarlama faaliyetinin çıkış noktasının artık ürünün gerçek faydası olmadığı, eksik değerlendirme yapan birey tarafından ürünün nasıl algılandığının olduğu ve bu nedenle tüketicinin sözleşme öncesi bilgilendirilmesi yükümlülüğü ve cayma hakkının, şeffaf bir pazar yaratmanın da önemli araçları haline geldiği yönünde bkz. BAYSAL, Başak, Cayma Hakkının Sözleşme Hukukundaki Yeri, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C.75 , S.1 , Ocak 2017,s. 280.

imkânının sağlamaktadır<sup>325</sup>. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin imzalanmasından en az bir gün önce verilmesi zorunlu olan ön bilgilendirme formu ile tüketiciye tekrar düşünme imkânı sağlanmakla birlikte, düzenlenen cayma hakkı ile tüketiciye sözleşmenin imzalanmasından sonra hiç bir gerekçe sunmadan ve cezai şart ödemedi sözleşmeye son verme imkânı tanınmıştır<sup>326</sup>.

Sonuç olarak cayma hakkı, çok fazla düşünmeden ve hukuki sonuçlarını muhakeme etmeden gerçekleştirilen bir hukuki işlemde tüketiciye bu yükümlülük altına girmeden tekrar düşünmek ve bu hakkı kullanarak sonuçlarına katlanamayacağı bir işlemde vazgeçmek ve bu işlemi geri almak için imkân sunmak ve bir güvence vermektir. Böylelikle cayma hakkı ile tüketici, sözleşme kurulmasına ilişkin iradesini tekrar gözden geçirerek kurulan sözleşmenin karşılıklı edimlerinin dengeli olup olmadığını, yüklendiği sorumlulukları yerine getirip getiremeyeceğini tekrar değerlendirmek suretiyle serbestçe ve bilinçli bir şekilde karar verebilecektir<sup>327</sup>.

Tüketiciye sözleşmeden vazgeçme imkânı veren bu cayma hakkı, TKHK’da taksitle satış sözleşmeleri, tüketici kredisi sözleşmeleri, ön ödemeli konut satış sözleşmeleri, işyeri dışında kurulan sözleşmeler, mesafeli sözleşmeler, finansal hizmetlere ilişkin mesafeli sözleşmeler, devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri açısından tanınmıştır<sup>328</sup>. Bu bölümde TKHK’da düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkı incelenecektir.

## B. Cayma Hakkının Hukuki Niteliği

Satıcı karşısında daha güçsüz konumda olan tüketicileri koruyucu düzenlemeler içermekte olan tüketici hukukunda, sözleşme şartlarına karşı tüketicinin korunması

<sup>325</sup> ÇABRİ, Şerh, s.679; ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satışı s.222; MAKARACI, Konferans, s.253; AYDOĞDU, Dersler, s.120; AKÇAAL, s.102; BAYSAL, Cayma, s. 286; ÖZEN, Burak: Tüketici Kredilerinde Cayma Hakkının Kullanılması, (Edt. Tokbaş, Hakan/Üçışık, Fehim), 4. Tüketici Hukuku Kongresi, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, Ankara 2015, s.82.

<sup>326</sup> İNAL Şerh, s. 693, ACAR, s.32.

<sup>327</sup> “Cayma hakkının, sözleşme tarafları arasında bozulmuş sayılan farazi eşitliğin tekrar kurulmasının önemli araçlarından olduğu, kişinin iradesini oluştururken hızlı bir şekilde karar verdiği varsayımından yola çıkıldığı ve cayma hakkının tanınması ile hak sahibine kurulmuş olan sözleşme üzerinde son bir kez düşünme fırsatı tanındığı, doğru ve rasyonel bir karar alınmasını sağlamak için, ‘sakin kafayla düşünme dönemi’ yaratılmış olduğu” hususunda bkz. BAYSAL, Cayma Hakkı, s.281; İSLAMOĞLU, s.120.

<sup>328</sup> eTKHK’da tüketicinin cayma hakkı, kapıdan satışlar ve mesafeli sözleşmeler ile ilgili maddelerde yer almaktaydı.

amacıyla getirilen kurallar emredici hukuk kurallarıdır<sup>329</sup>. Cayma hakkı da, tüketicinin korunması amacıyla tek taraflı olarak tüketici lehine getirilen bir imkân olup, tüketicinin sahip olduğu bu hakkın sözleşme ile kaldırılması<sup>330</sup> ya da tüketici aleyhine sınırlandırılması mümkün değildir. Dolayısıyla ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkının kullanımına ilişkin THKH’da yer alan hükümler nispi emredici niteliktedir<sup>331</sup>. Dolayısıyla cayma hakkının kullanılmasına ilişkin olarak sözleşme ile tüketici aleyhine değişiklik getirilemeyecek ve bu hakkın kısmen ya da tamamen ortadan kaldıran sözleşmeler kesin hükümsüzlük yaptırımı ile karşılaşacaktır<sup>332</sup>.

Tüketicinin sözleşmeyi oluşturan iradesini geri alabilmesini sağlayan cayma hakkı, öğretide genellikle geri alma hakkı olarak adlandırılmaktadır<sup>333</sup>. Cayma hakkı TBK m.178’de “*Cayma parası kararlaştırılmışsa, taraflardan her biri sözleşmeden caymaya yetkili sayılır; bu durumda parayı vermiş olan cayarsa verdiği bırakır; almış olan cayarsa aldığı iki katını geri verir.*”<sup>334</sup> kelime olarak da yer bulmuş olup, taksitle satış sözleşmesine ilişkin TBK m.255 hükmünde, taksitle satışın taraflarca imzalanmış sözleşmenin bir örneğinin alıcının eline geçmesinden yedi gün sonra hüküm ve sonuçlarını doğuracağı, alıcının bu süre içinde irade açıklamasını geri aldığı satıcıya bildirebileceği ve alıcının geri alma hakkını kullanması halinde kendisinden **cayma**

<sup>329</sup> ÇABRİ, Şerh, s.79; KARAKOCALI/KURŞUN, s.32. Tüketici sözleşmelerinde tüketicinin rızası olsa dahi, sözleşme kurulduktan sonra sözleşme şartlarının tüketici aleyhine değiştirilemeyeceği hususunda bkz. GÜMÜŞ, s. 37; Satıcı ve sağlayıcılara nazaran daha güçsüz durumda bulunan tüketicileri sınırsız sözleşme özgürlüğünün yaratabileceği olumsuz sözleşme şartlarına karşı korumak amacıyla Tüketici Hukukunda, getirilen hükümlerin emredici nitelikte olduğu ve dolayısıyla bahse konu kuralların büyük bir kısmının nispi ya da tek taraflı emredici kurallar olduğu yönünde, bkz. SİRMEN, A. Lale, “Tüketici Hukukunun Amacı ve Özellikleri”, Yaşar Üniversitesi Dergisi, Özel Sayı, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C.III, 2013, s. 2468.

<sup>330</sup> Sözleşme henüz kurulmadan cayma hakkında feragat edilemeyeceği, ancak sözleşmenin kurulmasından sonra cayma hakkı süresinin dolmasını beklemeden cayma hakkında feragat edilebileceği hususunda açıklamalar için bkz. GÜMÜŞ, s.263; ÇABRİ, Şerh, s.682 dn 86.

<sup>331</sup> ÇABRİ, Şerh s.682; GÜMÜŞ, s.264; SERT SÜÇCÜ, s.114.

<sup>332</sup> BENLİ, Başak, Mesafeli Sözleşmelerde Tüketicinin Cayma Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, s.19; ÖZ, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s.154; GÜMÜŞ, s.264.

<sup>333</sup> SEROZAN, Rona, Sözleşmeden Dönme, İstanbul 2007, s. 142; ÖZEL, Tüketici, s. 208; ÇABRİ, Şerh, s.682; SERT SÜTÇÜ, s.6; DEMİR, Mehmet, “Mesafeli Sözleşmelerle İlgili Ab Yönergesine Göre Tüketicinin Geri Alma Hakkı, GÜHFD, C.VII, S.1-1,Haziran-Aralık 2003, s.65. Tüketicinin sahip olduğu bu hakkın TKHK’da cayma hakkı olarak tanımlanmış olmakla birlikte, asıl olarak tüketiciye tanınmış olan bu hakkın TBK m. 255 hükmünde geri alma hakkı olarak düzenlenmiş olduğu hususunda bkz. KARAKOCALI/KURŞUN, s. 85; ÖZDEMİR/KORKMAZ Şerh, s.447.

<sup>334</sup> EREN, s.1220.

**parası** istenmeyeceği hüküm altına alınmıştır<sup>335</sup>. Ancak TKHK'da bu hak tüm tüketici sözleşmeleri açısından “cayma hakkı” olarak ifade edilmiştir<sup>336</sup>.

Doktrinde cayma hakkının hukuki niteliğine ilişkin olarak da farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre<sup>337</sup>, cayma hakkı bozucu yenilik doğuran bir haktır. Bu görüşe göre, tüketici tarafından cayma hakkının kullanması ile kurulmuş ancak henüz hüküm ve sonuç doğurmamış olan sözleşme, geriye etkili olarak ortadan kalkmaktadır. Bir başka görüşe göre<sup>338</sup> ise, cayma hakkı değiştirici yenilik doğuran bir haktır. Bu görüşe göre, tüketicinin cayma hakkını kullanması ile sözleşmesel borç ilişkisi, tasfiye amaçlı özel nitelikte bir borç ilişkisine dönüşmektedir<sup>339</sup>. Zira değiştirici yenilik doğuran haklar, esasen yeni bir hukuki durum yaratmaz, mevcut hak ve ilişkiyi değiştirirler<sup>340</sup>.

ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, cayma hakkının dönme etkisi yaratan ve sözleşmenin sonradan tek taraflı irade beyanı ile baştan itibaren hiç yapılmamış gibi sonuç doğurmasını sağlayan bozucu yenilik doğuran hak olduğu görüşündedir. Bununla birlikte tanınan on dört günlük süre içerisinde hiçbir gerekçe göstermeden ve ceza ödemeden sözleşmenin yapılmamış gibi sonuç doğurmasına sebep olan bu hakka cayma hakkı yerine dönme hakkı denmesinin yeterli olacağını ifade ederken ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkı şeklinde farklı terim getirilmesinde gerekçe bulunmadığını belirtmiştir<sup>341</sup>. ÇABRİ ve İNAL da cayma hakkının bozucu yenilik doğuran hak niteliğinde olduğu, bu hakkın kullanılması ile sözleşmenin her iki taraf için de kesin hükümsüz hale geleceği kanaatindedir<sup>342</sup>. Kanaatimizce de, cayma hakkı bozucu yenilik doğuran hak niteliğinde olup, cayma hakkının kullanılması ile ön ödemeli konut satışı sözleşmesi hükümsüz hale gelmektedir. Zira bozucu yenilik doğuran haklar kullanmaları

<sup>335</sup> TBK m.264 hükmünde ödeme süresi bir yıldan daha uzun ve belirsiz olan sözleşmelerde alıcının malın devrine kadar sözleşmeden her zaman dönebilmesi şeklinde, TBK 270 hükmünde ise alıcının cayma halinde sahip olacağı haklara başvurma imkânının olduğu ve TBK m. 271 hükmünde de alacaklının temerrüdü halinde satıcının süresi bir yıldan uzun sözleşmelerde TBK 269 hükmünde düzenlenmiş olan cayma parasını isteyebileceği belirtilmiştir.

<sup>336</sup> Aynı anlam ve etkiye sahip olan bu hakkında TBK ve TKHK'da farklı terimler ile ifade edilmesinin yerinde olmadığı hususundaki eleştiriler için bkz. ÇABRİ, Şerh, s.683.

<sup>337</sup> ÇABRİ, Şerh, s.683; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.105; ÜNLÜTEPE, s.334; ÖZDEMİR/KORKMAZ Şerh, s.448; KÜÇÜKAYDIN, s.15 SERT SÜTÇÜ, s.8; GÜMÜŞ, s.164, s.186. Geri alma hakları bakımından genel olarak bu görüşte bkz. SEROZAN, s.124; BUZ, s. 89.

<sup>338</sup> DEMİR, Geri Alma Hakkı, s. 276.

<sup>339</sup> DEMİR, Geri Alma Hakkı, s. 329.

<sup>340</sup> Daha geniş bilgi için bkz. EREN, s.64.

<sup>341</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU s. 105.

<sup>342</sup> ÇABRİ, Şerh, s.683; ÇABRİ, s. 104; İNAL Şerh, s.702.

ile bir hakkı veya hukuki ilişkiyi ortadan kaldırmaktadır<sup>343</sup>. Cayma hakkı bozucu yenilik doğuran bir hak olarak geçmişe etkili sonuçlar doğurmaktadır. Dolayısıyla cayma hakkının kullanılması ile bir hukuki ilişki geçmişe etkili olarak ortadan kalkmaktadır<sup>344</sup>.

Cayma hakkı kullanılıncaya kadar ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçerli olup olmayacağı ya da sözleşmenin hangi andan itibaren geçerli kabul edileceği hususunda TKHK m.43'de ya da ÖÖKSHY'de herhangi bir düzenleme yer almamaktadır<sup>345</sup>. Oysa ön ödemeli konut satış sözleşmesinin bağlı kredi ile finanse edilmesi halinde ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkını düzenleyen TKHK m.43/2 hükmüne baktığımızda taşınmazın satış bedelinin bir kısmının ya da tamamının bağlı kredi ile karşılanması halinde bağlı kredi sözleşmesinin, sözleşmenin akdedildiği tarih itibarıyla hükümlerini doğurmak üzere on dört günlük cayma hakkına dair sürenin son erdiği tarihte yürürlük kazanacağını düzenlendiği görülmektedir. Yine TBK m.255'de taksitle satış sözleşmesinin alıcı açısından taraflarca imzalanan sözleşmenin bir nüshasının eline geçmesinden sonra hüküm ve sonuçlarını doğuracağı kaleme alınmıştır<sup>346</sup>. Ancak ön ödemeli konut satış sözleşmesinin yürürlük tarihine ilişkin olarak bu TKHK m.43'de herhangi bir açıklama yapılmamıştır. Bir görüşe göre, kanunda aksine bir düzenleme bulunmadığından, tüketicinin sözleşmeden cayma hakkı bulunsa da, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kurulmasıyla sözleşme hüküm ve sonuçlarını doğurur<sup>347</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, cayma süresi sonuna kadar sözleşmenin hükümlerini doğurup doğurmayacağı belli olmadığından, tüketicinin cayma hakkını kullanabileceği süresinin sonuna kadar sözleşme askıda kalmaktadır<sup>348</sup>.

<sup>343</sup>YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.64,s.61. “Yenilik doğuran hak ise genel olarak; bir hukuki yetkiye dayanarak, bir kimsenin varması gerekli tek taraflı irade beyanı ile yeni bir hukuki durum yaratması veya hukuki bir ilişkiye şekil vermesine imkân veren hak olarak tanımlanmıştır. “, Yargıtay HGK. 19.04.2017 tarihli 2017/13-637 E. 2017/757 K. sayılı kararı [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com) (06.03.2019)

<sup>344</sup> Cayma hakkı kanunda yer alan diğer bozucu yenilik doğuran haklardan daha farklı özelliklere sahiptir. İptal, sözleşmeden dönme ve fesih hakları da bozucu yenilik doğuran haklardır. Ancak kanunda sayılan bu bozucu yenilik doğuran hakların kullanılması için bir takım şartların oluşması gerekirken, cayma hakkının kullanılması için herhangi bir sebebe ihtiyaç bulunmamakta olup, sebep gösterilmeksizin bu hak kullanılabilir. Cayma hakkının bozucu yenilik doğuran hak niteliği taşıyan fesih ve sözleşmeden dönme hakkına bir sonraki başlıklarda değinilecektir.

<sup>345</sup>ÇABRİ, s. 103; ÇABRİ, Şerh, s.683.

<sup>346</sup>YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.153. Alıcı için taksitle satış sözleşmesinin, olağan bir gözden geçirmeyi aşan bir kullanım söz konusu olmadıkça geri alma süresinin sona ermesi ile yürürlüğe gireceği hususunda bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s.308; ÇABRİ, Şerh, s.683.

<sup>347</sup>ÇABRİ, Şerh, s.683; ÇABRİ, s.103 vd.

<sup>348</sup>ZEVLİLER/AYDOĞDU, s.250; İNAL, Şerh, s.696.

Kanaatimiz de, cayma hakkının kullanılması halinde bağı kredinin ne zaman yürürlüğe gireceğine ilişkin yukarıda yer verilen düzenlemelerden de yola çıkarak, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, sözleşme kurulduğu anda hüküm ve sonuçlarını doğuracağı, cayma hakkının kullanılması halinde ise sözleşmenin baştan itibaren hükümsüz hale geleceği yönündedir.

Cayma hakkı kanunda yer alan diğer bozucu yenilik doğuran haklardan daha farklı düzenlemeler içermektedir. Ancak cayma hakkının diğer bozucu yenilik doğuran haklar arasında sayılan dönme hakkı ve fesihten ayrılması bu hakların kullanım alanlarının kısmen birbirleri ile uyuşması ve benzer etkiler doğurması sebebiyle zordur ve her zaman açık bir ayırım yapılması da mümkün olamamaktadır<sup>349</sup>. Bu nedenle takip eden başlıklarda cayma hakkı, fesih ve dönme hakları ile karşılaştırılarak benzer ve farklı yönleri açıklanmaya çalışılacaktır.

### **C. Cayma Hakkının Benzer Kavramlardan Ayırt Edilmesi**

#### **1. Fesih Hakkı**

Fesih, sürekli bir sözleşme ilişkisini geleceğe etkili olarak sona erdiren bozucu yenilik doğuran bir haktır<sup>350</sup>. Fesih ile kanun ya da sözleşmeden doğan ve geçerli olarak kurulmuş sürekli bir borç ilişkisinin geleceğe yönelik olarak ortadan kaldırılması amaçlanmaktadır<sup>351</sup>.

<sup>349</sup> **ÖZEL**, Çağlar Mukayeseli Hukuk Işığında Tüketiciyi Koruyan Geri Alma Hakkı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1999, s.105.

<sup>350</sup> **EREN**, s.1289; **ÖZEL**, Mukayeseli, s.111; **SEROZAN**, s.115; **ANTALYA**, s.539; **DEMİR**, Geri Alma Hakkı, s. 272; **ÖZEL**, Geri Alma Hakkı, s. 111; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 437 vd; **ORMANCI ALTINOK**, Pınar, Sürekli Borç İlişkilerinin Hakkı Sebeple Feshi, İstanbul, 2011, s. 172; **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014, s.467.

<sup>351</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 437; **ÖZ**, Dönme, s.25 vd; **KILIÇOĞLU**, Ahmet M, Borçlar Hukuku, Ankara 2012, s.88; **DEMİRBOĞA**, Dursun Ali, Kamu İhale Sözleşmesinin Feshi, Ankara 2013, s. 82; **SEROZAN**, s. 114. Fesih, olağan ya da olağanüstü; süreli ve süresiz fesih biçimlerinde karşımıza çıkmaktadır. Olağan fesih, belirsiz süreli bir sürekli edimli sözleşme ilişkisinde taraflara, herhangi bir sebep göstermeksizin borç ilişkisini ileriye yönelik olarak sonlandırmak amacıyla tanınan ve sözleşmenin diğer tarafına iletilmesi gerekli irade beyanıdır. Olağanüstü fesih ise, sözleşme taraflarından birinin belirli veya belirsiz süreli bir borç ilişkisini ancak önemli bir neden ve bazı sebeplerin ortaya çıkması halinde tek taraflı irade beyanları ile sona erdirmesi olup, olağanüstü fesih halinde borç ilişkisi fesih bildirimin karşı tarafa ulaşması ile hemen sona ermektedir bkz. **SELİÇİ**, s.156; **ÖZEL**, Geri Alma Hakkı, s.112; **KÜÇÜKAYDIN**, s.41. Olağanüstü fesihte olağan fesihten farklı olarak fesih geçerli haklı bir sebebe dayanmaktadır bkz. **ANTALYA**, s.415. Süreli ve süresiz fesih hakları ise, fesih işleminin etkisini gösterme anı nedenleriyle farklılaşmışlardır. Süreli fesihte etki, fesih beyanının karşı tarafa ulaşmasından belirli bir süre geçmesi akabinde sonuçlarını doğururken; süresiz fesihte, fesih beyanının karşı tarafa ulaşması ile derhal ileriye yönelik etkileri oluşmaktadır bkz. **DEMİR**, s.273; **BENLİ**, s.41.

Görüleceği üzere bozucu yenilik doğuran hak olmaları bakımından cayma hakkı ile fesih hakkı birbirlerine benzetmekle birlikte, bozucu yenilik doğuran haklardan olan fesih geleceğe etkili, cayma hakkı ise geçmişe etkili olarak sonuçlar doğurmaktadır<sup>352</sup>. Bir diğer deyişle tüketicinin tek taraflı irade beyanı olan cayma hakkı kullanıldığında mevcut sözleşme geçmişe etki edecek şekilde sona ermekte ve sözleşmenin kurulmasından önceki duruma dönülmekte, fesihte ise sözleşme ilişkisi hakkın kullanılması ile sona ermektedir<sup>353</sup>. Dolayısıyla fesih ile cayma hakkı arasındaki en önemli farkın, hakkın etki ettiği alana ilişkin olduğunun söylenmesi mümkündür. Cayma hakkı kullanıldığında sözleşme geriye etki edecek şekilde (ex tunc) sona ererek taraflar arasında sözleşme akdedilmeden önce mevcut olan duruma dönülmesi tekrar sağlanırken, fesih hakkı kullanıldığında sözleşme ileriye yönelik (ex nunc) son bulmaktadır<sup>354</sup>. Bu sebeple de cayma hakkının kullanılması ile taraflarca bugüne kadar yerine getirilmiş bulunan edimlerin geri verilmesi yükümlülüğü ortaya çıkmakta iken fesih bu anlamda tarafların yerine getirmiş oldukları edimlerin iade edilmesini sağlayıcı bir etki yaratmamaktadır<sup>355</sup>.

Fesih hakkı ile cayma hakkı, hakkı kullanabilecek taraflar açısından da farklılaşmaktadır. Fesih hakkını hukuki ilişkinin her iki tarafı da kullanabiliyorken, cayma hakkı yalnızca tüketiciye tanınmış bir haktır. Fesih hakkının kullanılması ile sözleşmeden kaynaklanan bir geri verme yükümlülüğü doğarken, cayma hakkının kullanılması ile kural olarak sebepsiz zenginleşme hükümleri uygulama alanı bulmaktadır. Doktrinde bu husus da fesih ile cayma hakkı arasındaki bir diğer fark olarak sayılmıştır<sup>356</sup>.

---

<sup>352</sup> **EREN**, s. 64.

<sup>353</sup> **SERT SÜTÇÜ**, s.11; **BENLİ**, s.41. Fesih hakkının kullanılması, özellikle bir bedel karşılığı sürekli bir ediminin yerine getirilmesini içeren iki taraflı sözleşmelerde karşımıza çıkmaktadır. Bu sözleşmelerin taraflarca feshedilebilmesi hakkı kanundan kaynaklanabileceği gibi sözleşmeden de kaynaklanabilir. Hakkın kullanılmasına ilişkin hükümler sözleşme serbestisi ilkesi uyarınca taraflarca kararlaştırılabileceği gibi kanunda da bu hususta düzenlemeler getirilmiş olabilir bkz. **ÖZEL**, Mukayeseli, s.111. TBK’ da bazı borç ilişkileri bakımından fesih hakkının yenilik doğuran bir dava ile kullanılması gerektiği de düzenlenmiştir. Fesih hakkının dava açılması suretiyle kullanılmasına örnek olarak TBK 352/2’ de düzenlenmiş olan kiraya verenin kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirmesi ve yine TBK m.639/1’ de düzenlenmiş olan adi ortaklığın haklı sebeple sona ermesi için dava açılması gerekliliğine ilişkin hükümler verilebilir bkz. **ANTALYA**, s.539.

<sup>354</sup> **BENLİ**, s.41; **DEMİR**, Mehmet, Kapıdan İşlemlerde Tüketicuyu Koruyan Geri Alma Hakkı Ankara 2003, s.273.

<sup>355</sup> **SERT SÜTÇÜ**, s.9.

<sup>356</sup> **SEROZAN**, s. 115; **ÖZEL**, s.113.

## 2. Dönme Hakkı

Dönme hakkı da niteliği itibariyle yenilik doğuran bir hak olup, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerin sona erdirilmesine imkân tanımaktadır<sup>357</sup>. Karşı tarafa varması gereken dönme beyanı ile tarafların sözleşmeden kaynaklanan ve henüz yerine getirmedikleri edimleri sona ermekte, daha önce ifa edilmiş edimlerinin de iadesi yükümlülüğü doğmaktadır<sup>358</sup>.

Dönme hakkı ile cayma hakkını karşılaştırdığımızda genel hükümler çerçevesinde fesih hakkında olduğu gibi dönme hakkının da sözleşmenin her iki tarafına tanındığı, cayma hakkının ise yine yalnızca tüketiciye tanınan bir hak olduğu söylenebilir<sup>359</sup>. Sözleşmeden dönme hakkı da cayma hakkı gibi alıcı tarafından satıcıya karşı tek taraflı yöneltilen bir irade beyanı ile kullanılır.

Cayma hakkı ile dönme hakkının en büyük farkının, bu iki hakkın görevleri itibariyle olduğu yönündeki doktrinde yer alan görüşlerde; dönme hakkının sözleşmenin taraflarının karşılıklı çıkarlarının dengelenmesine, tarafların karşılıklı edimlerinin bağlılığının korunmasına ve sözleşme taraflarını beklenmedik durumların hâsıl olması halinde sözleşmesel bağlılıktan kurtarmak amacına hizmet ettiği; cayma hakkının ise sözleşme henüz kurulurken genellikle sözleşmenin yalnızca bir tarafına özel bir koruma sağlayarak sözleşmeden kurtulma imkânı verdiği belirtilmiştir<sup>360</sup>.

Bununla birlikte dönme hakkı da cayma hakkı gibi yenilik doğuran hak niteliğinde olmakla birlikte, bu hak seçimlik hak olarak alıcıya tanındığından taraflarca aksi kararlaştırılmamış ise alıcının seçimlik hakkını kullanması ile bu hak sona erecektir. Cayma hakkının kullanılması halinde ise tüketicinin başkaca bir seçimlik hakkı bulunmadığından cayma hakkını kullanarak sözleşmeyi geçmişe etkili olarak ortadan kaldırabilir veya cayma hakkını kullanmayarak sözleşmenin devamını sağlayabilir<sup>361</sup>.

---

<sup>357</sup> Dönme hakkının bozucu yenilik doğuran hak mı yoksa değiştirici yenilik doğuran hak mı olduğu öğretide tartışmalıdır. Klasik görüş ve aynı etkili dönme görüşlerine göre sözleşmeden dönme hakkının bozucu yenilik doğuran hak, dönüşüm teorisine göre ise sözleşmeden dönme hakkı değiştirici yenilik doğuran hak niteliğindedir. Bu yönde detaylı açıklamalar için bkz. **SEROZAN**, s.59 vd.; **BUZ**, Vedat Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Ankara 1998 (Tıpkı Basım 2014), s.117; **VARDAR HAMAMCIOĞLU**, Gülşah, Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı, İstanbul 2014, s.143.

<sup>358</sup> **BUZ**, s. 65; **SEROZAN**, s.58; **ARAL/AYRANCI**, s.143.

<sup>359</sup> **SERT SÜTÇÜ**, S.13.

<sup>360</sup> **DEMİR**, s.110.

<sup>361</sup> **BENLİ**, s.32.

Yine belirtmek gerekir ki, TBK m. 231’de dönme hakkının kullanılması için iki yıl olacak şekilde bir zamanaşımı süresi belirtilmiş olmakla, TBK hükümleri uyarınca sözleşmeden dönme hakkı için tüketiciye tanınan bu süre zamanaşımı süresidir<sup>362</sup>. Cayma hakkının kullanılması için öngörülen süre ise bir hak düşürücü süredir. Hak düşürücü süre olması dolayısıyla tüketici tarafından cayma hakkı öngörülen sürede kullanılmaz ise tanınan bu cayma hakkı sona ermektedir<sup>363</sup>.

TBK’da düzenlenmiş olan dönme hakkı ile cayma hakkının karşılaştırılmasına yer verdikten sonra, TKHK ‘da özel olarak düzenlenmiş olan ön ödemeli konut satış sözleşmeleri açısından cayma ve dönme hakları genel hatları itibariyle karşılaştırılacaktır. Zira TKHK m. 45 ve ÖÖKSHY m. 8’de tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönme hakkı da cayma hakkı gibi özel olarak düzenlenmiştir. TKHK’da ön ödemeli konut satış sözleşmeleri için özel olarak tanınan cayma ve dönme haklarının her ikisinin de tüketiciye tek taraflı bir irade beyanı ile kullanılmak üzere sunulmuş bir hak olduğu görülecektir. Ancak tüketici ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkını herhangi bir gerekçe sunmaksızın sözleşmenin akdedildiği tarih itibariyle on dört gün içerisinde kullanabilirken, dönme hakkını herhangi bir gerekçe sunmaksızın sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar kullanabilmektedir.

Cayma hakkının kullanılması halinde tüketici herhangi bir cezai şart ödemezken, tüketicinin herhangi bir gerekçe sunmaksızın sözleşme akdedildiği tarih itibariyle yirmi dört aya kadar kullanabildiği bu keyfi dönme hakkını<sup>364</sup> kullanması halinde, satıcı

---

<sup>362</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.89.

<sup>363</sup> Sözleşmeden dönme ile tanınan hakların tabi olacağı sürelerin zamanaşımı süresi olmasına ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. ANIK, Gülgün, Borçlunun Temerrüdünden Dolayı Sözleşmeden Dönme, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C.18, S.59, Temmuz 2005, s.232; DURSUN KARA AHMETOĞLU, Şeyda Türk Borçlar Kanunu’ na Göre Satıcının Ayıptan Sorumluluğunda Alıcının Sözleşmeden Dönme Hakkı Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S. 145-146; Eylül-Ekim 2016, s.958.

<sup>364</sup> Ön ödemeli satış sözleşmesinden gerekçe göstermeksizin, tıpkı cayma hakkında olduğu gibi tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermek zorunda olmadan sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi doktrinden bazı yazarlarca tüketicinin “keyfi” sözleşmeden dönme hakkı olarak tanımlanmıştır bkz. KARAKOCALI/KURŞUN, s.138. Kural olarak yenilik doğuran hakların kullanımının bu hakkın doğumuna vücut veren bir olguya dayanması gerektiği kanaatinde olup, TKHK ile tüketiciye herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeyi sübjektif düşünceler ile sona erdirmeye imkan veren bir bozucu yenilik doğuran tanınmış olduğundan “keyfi” tanımını kullanmayı tercih ettiklerini ifade etmişlerdir bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.80.

tüketiciden kanun ve yönetmelikte belirtilen dönme tazminatının ödenmesini isteme hakkına sahip olacaktır<sup>365</sup>.

Cayma hakkı kullanıldığında, tüketiciye geri verilmesi gereken tutarlar ve tüketiciyi borçlandırıcı tüm belgeler cayma hakkının kullandığına ilişkin bildirimin satıcıya vardığı tarih itibarıyla en geç on dört gün içerisinde tüketiciye geri verilirken, sözleşmeden dönme hakkının kullanılması durumunda söz konusu iadelerin yapılması için tanınan bu süre yüz seksen gündür. Satıcının aldığı satış bedelini ve tüketiciyi borçlandıran tüm belgeleri iade ettiği tarihten sonra, tüketicinin edimlerini iade etme süresi ise hem cayma hakkı hem dönme hakkında on gündür.

#### D. Süresi

Tüketicinin TKHK m. 43/1 uyarınca kullanabileceği ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden cayma hakkı on dört gündür<sup>366</sup>. Ancak tüketicinin bu on dört günlük cayma hakkını kullanma süresinin ne zaman başlayacağı hususunda hükümde bir düzenleme bulunmamaktadır. Öğretide cayma hakkının kullanılmasına ilişkin bu sürenin ön ödemeli konut satışı veya satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı tarihten başlayacağı kabul edilmektedir<sup>367</sup>.

Tüketiciler tarafından, cayma hakkının kullanıldığına ilişkin bildirimin on dört günlük süre içerisinde satıcılara yöneltilmesi gerekmektedir. Ancak cayma beyanının bu süre içerisinde satıcıya varması zorunlu değildir. TKHK gerekçesinde de bu durum

<sup>365</sup> Tüketicinin herhangi bir bedel ödemeksizin devir veya teslimi kadar kullanabileceği dönme hakkının hangi hallerde kullanılabileceği ise ayrıca ÖÖKSHY’de sayılmış olup detaylı olarak III. bölümde anlatılacaktır. Bkz.s119.

<sup>366</sup> Tüketicinin cayma hakkı konusunda bilgilendirildiğini ispat yükümlülüğü satıcıda olduğundan, bilgilendirme yükümlülüğünün ihlal edilmesi halinde TKHK 47/6’da işyeri dışında kurulan sözleşmelere ilişkin olarak işbu süreyi uzatan hükmün ön ödemeli konut satış sözleşmeleri açısından da uygulanacağı ve tüketicinin on dört günlük süre ile bağlı olmaksızın cayma hakkını kullanabileceği yönünde bkz. **ÇABRİ**, Şerh, s.682-684. Aynı görüşte bkz. **ÖZ**, 4. Tüketici Hukuku Kongresi S.144; **MAKARACI**, Konferans, s.254. Sözleşme kurulurken bilgilendirme yapılmamışsa, cayma hakkı süresinin, bildirimin fiilen yapıldığının ispatlandığı anda başlayacağı, bildirim hiç yapılmaz ise cayma hakkının sözleşmenin bütünüyle ifa edilip tamamlanmasına kadar kullanılabileceği yönünde bkz. **ATAMER**, s.242; Aksi yönde, işyeri dışında kurulan sözleşmelere ilişkin bu kuralın kıyasen ön ödemeli konut satışlarında uygulanamayacağı, cayma hakkı sona erse bile tüketicinin dönme hakkına sahip olduğu hususunda bkz. **GÜMÜŞ**, s.262; **ACAR**, s.32;**ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.108; TKHK m.47/6 hükmünün kıyasen uygulanabileceği ancak cayma hakkının dürüstlük kuralına aykırı şekilde kullanılmaması gerektiği yönünde bkz. **ASLAN**, s.531. Tüketici kredilerine ilişkin olarak TKHK m.24/2 gereğince kredi verenin, cayma hakkı olduğu konusunda tüketiciyi bilgilendirildiğini ispat etmekle yükümlü olduğundan bahisle tüketici kredileri açısından da kredi veren tüketiciyi cayma hakkı konusunda bilgilendirmemiş ise, tüketici açısından bu on dört günlük sürenin başlamayacağı hususunda bkz. **ÖZEN**, Cayma, s.85; **BAYSAL**, s.307.

<sup>367</sup> **ÇABRİ**, Şerh, s.684; **DOĞAR**, s.264; **ATAMER**, s.239; **ASLAN**, s.531; **KARA**, s.896; **GÜMÜŞ**, s.262; **AYDOĞDU**, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.90; **KARAKOCALI/KURŞUN**, s.135; **SERT SÜTÇÜ**, s.48.

“bildirimin satıcı veya sağlayıcıya varması veya onun tarafından öğrenilmiş olması aranmaz” şeklinde ifade edilmiştir. Yani tüketiciler tarafından sözleşmenin kurulmasından itibaren anılan sürede cayma hakkını kullanmış olduklarının satıcılara yöneltilmesi<sup>368</sup> yeterli kabul edilmiştir<sup>369</sup>. Bildirim satıcılara on dört günlük süreden sonra da ulaşmış olabilir<sup>370</sup>. Önemli olan bildirimin süresi içerisinde tüketiciler tarafından satıcılara yöneltilmiş olmasıdır. Ancak cayma beyanının hüküm ve sonuçları cayma beyanının satıcıya ulaşmasından sonra doğmaktadır. Zira bozucu yenilik doğuran bir hak olan cayma beyanı satıcıya ulaştığında hüküm ifade etmekte olup aksi halde sözleşme geçerliliğini koruyacaktır<sup>371</sup>.

### E. Şekli

TKHK m.43’de cayma bildirimin satıcıya ne şekilde yöneltileceği belirtilmemiştir. ÖÖKSHY m.8/2 hükmünde ise cayma hakkının satıcıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesinin yeterli olacağı düzenlenmiştir<sup>372</sup>. Oysa ÖÖKSHY taslak halindeyken yönetmelik m. 7/2’de tüketiciler tarafından cayma hakkının kullanılmış olduğuna ilişkin bildirimlerin on dört günlük süre içerisinde satıcılara noter vasıtasıyla ya da iadeli taahhütlü mektup göndermek suretiyle yöneltilmesi yeterli kabul ediliyordu.

Türkiye Noterler Birliği’nin “2014-119 sayılı” genel yazısında da görüleceği üzere birliğe görüş için gönderilen taslak yönetmelikte, bildirimlerin noterlikler aracılığıyla veya iadeli taahhütlü mektup ile gönderilebileceği yer almaktaydı. Ancak noterler birliğince bu tebliğ işlemlerinin sadece noterlikler kanalıyla yapılması gerektiğinin Ticaret Bakanlığı’na iletilmesi üzerinde yönetmelikte bu doğrultuda düzenleme yapılarak, cayma ve sözleşmeden dönmeye ilişkin bildirimlerin yalnızca noterlikler aracılığıyla gönderilmesi zorunluluğu getirildiği ve taslak yönetmeliğin

<sup>368</sup> “Yöneltme” kelimesinin, caymaya ilişkin irade beyanının satıcıya “gönderilmesini” ifade ettiği şeklinde açıklama için bkz. **DOĞAR**, s.265.

<sup>369</sup> **ÇABRİ**, Şerh, s.684; **DOĞAR**, s.265; **AYDOĞDU**, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.90; **ÇABRİ**, s.105.

<sup>370</sup> Cayma beyanının süresinde yapılmasına rağmen, makul süre içinde satıcıya ulaşmaması halinde sözleşmenin hükümsüz hale gelip gelmeyeceği hususunda açıklamalar için bkz. **ÇABRİ**, Şerh, s.684 vd.

<sup>371</sup> **ÇABRİ**, s.684; **GÜMÜŞ**, s.263; **DOĞAR**, s.265; Cayma hakkının kullanıldığına ilişkin bildirimin ulaşmama riskini kredi kuruluşunun taşıdığı hususunda görüş için bkz. **BAYSAL**, s.309; **ÖZEN**, Cayma, s.85; **ATAMER**, Yeşim M, Tüketici Kredisine Reform Projeleri ve Avrupa Birliği Hukuku İle Uyum, Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, İstanbul 2010, s.258; **GÜMÜŞ**, Şerh, s.187.

<sup>372</sup> Doktrinde kanunda yer almayan bir şekil şartının yönetmelik ile düzenlenmiş olması eleştirilmektedir. Bu yönde bkz. **ATAMER**, s. 239; **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.106; **ÇABRİ**, Ön Ödemeli Konut Satışı, s.226; Yapılacak bildirimin kanun tarafından herhangi bir şekle tabi kılınmamışken, yönetmeliğin tüketici aleyhine şekil şartı getiren hükmünün kanuna aykırı olduğunun savunulabileceği yönünde bkz. **KARAKOCALI/KURŞUN**, s.135.

değiştirildiği görülmektedir. Noterler birliği tarafından yapılan bu yönlendirmeye ve bu bildirimin yalnızca noter kanalıyla yapılması gerektiği yönündeki görüşe katılmamaktayız.

Doktrinde de cayma hakkının ne şekilde kullanılabileceği yönünde farklı görüşler mevcuttur. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU yönetmelik ile kanunda yer almayan bir şekil şartı getirilemeyeceğinden bahisle, yönetmelikte yer alan şeklin geçerlilik şekli olmadığının kabul edilmesi gerektiği görüşündedir<sup>373</sup>. ÇABRİ ise yazılı olarak ya da iadeli taahhütlü mektupla da cayma hakkının kullanılabilmesi imkânının da mevzuatta yer alması gerektiği ancak mevcut düzenleme ile cayma hakkının sadece noter aracılığıyla kullanılmasına olanak tanıdığından, başka yollarla kullanılan cayma beyanının geçersiz olacağı kanaatindedir<sup>374</sup>. İNAL ise cayma hakkının kullanılmasının bozucu yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasından ibaret olduğunu ifade ederek yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasının özel bir şekil şartına tabi olmadığını, noter kanalıyla yapılan bildirim yönteminin bir geçerlilik şartından çok, cayma bildirimin yapılış tarihini ispatlamaya yarayan bir yöntem olduğunu belirtmiştir<sup>375</sup>. Cayma bildirimin varlığı ve süresinde gönderildiğini ispat yükü de tüketiciye aittir<sup>376</sup>.

Kanaatimizce tüketiciye sözleşmenin imzalanmasından önce verilen ön bilgilendirme formu ve imzalanan satış sözleşmesinde cayma hakkının satıcıya noter vasıtasıyla yöneltilmesi gerektiği yazmıyor ise, tüketicinin kanunda dahi yer almayan bir şekil şartını bilmesi beklenmemelidir. Zira yönetmelikle getirilmiş olan bu şekil şartını cayma bildirimi için bir geçerlilik şartı kabul etmek tüketiciyi zor durumda bırakarak hak kaybı yaşamasına sebebiyet verebilir.

Bu nedenle, bildirimin noter aracılığıyla gönderimin yanı sıra, iadeli taahhütlü mektup ile veya bir örneğinin satıcı/sağlayıcıya teslim edildiğinin belgelenmesi kaydıyla elden yazılı bildirim ile de yapılabilmesinin yeterli kabul edilmesi gerektiği

<sup>373</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 106.

<sup>374</sup> ÇABRİ, Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları s.106; SERT SÜTÇÜ, s.54; HOROZ s.41. Noter aracılığıyla yapılacak bildirimin ispat açısından kolaylık sağlayacağı, adi ya da iadeli posta yoluyla yapılan bildirim halinde tüketici aleyhine sonuçlar doğurabileceği ve bu nedenle noter vasıtasıyla bildirimle ilişkin yapılan düzenlemenin yerinde olduğu hususunda açıklamalar için bkz. KOÇAKER s.82.

<sup>375</sup> İNAL Şerh, s. 699.

<sup>376</sup> AYDOĞDU, Dersler, s.121.

kanaatindeyiz<sup>377</sup>. Zira tüketici tarafından satıcıya yöneltilmiş olan cayma bildirimini sırf noter kanalıyla iletilmediği için kabul etmemek, kanun koyucunun tüketiciyi korumak amacıyla getirmiş olduğu cayma hakkının ruhuna aykırıdır<sup>378</sup>.

## F. Sonuçları

### 1. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi Bakımından

Tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkını kullanması halinde sözleşme hüküm ve sonuçlarını doğurmadan hükümsüz olacaktır. Bu hükümsüzlüğün doğal bir sonucu olarak da sözleşmenin her iki tarafı aldıklarını iade etmekle yükümlü olacaktır<sup>379</sup>.

ÖÖKSHY m.8/5’de cayma hakkı kullanıldığında, tüketicilere geri verilmesi lazım gelen tutarlar ile tüketicileri borçlandırıcı tüm belgelerin cayma hakkının kullanıldığına ilişkin bildirimin satıcılara ulaşmış olduğu tarih itibarıyla en geç on dört gün içerisinde tüketicilere iade edilmesi gerektiği düzenlenmiştir. TKHK m.43/3 ve ÖÖKSHY m 8/6’ya göre tüketiciler ise sağlamış oldukları edinimleri, satıcılara yapmış oldukları ödemeleri ve vermiş oldukları borçlandırıcı tüm belgeleri satıcıdan iade aldıktan sonra on gün içerisinde satıcıya geri vereceklerdir. Görüleceği üzere tüketicinin on günlük geri verme süresi, satıcının aldıklarını iade etmesiyle başlamaktadır. Kanun koyucu tarafından bu hükümde aynı anda ifa ilkesinden vazgeçilerek, satıcıya önce iade yükümlülüğü getirilmiştir.<sup>380</sup>

Mülkiyet veya kat irtifakı ön ödemeli konut satış sözleşmesinin imzalanması ile eşzamanlı veya on dört günlük cayma hakkı süresi dolmadan tüketiciye devredilmiş ise,

<sup>377</sup> ACAR, s.32. İspat açısından elden yazılı olarak da yapılabilecek bildirimin tüketici tarafından satıcıya verilmesi halinde, bir örneğini satıcı veya sağlayıcıya teslim ettiğinin belgelenmesinin uygun olacağı hususunda bkz. AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, s.90.

<sup>378</sup> Cayma hakkının mevzuatta belirtilen şekilde kullanılmaması halinde dahi, satıcının tüketicinin beyanına istinaden cayma hakkının geçerli şekilde kullanıldığı durumdaki gibi hareket etmesi, örneğin tüketicinin sözlü cayma beyanına dayanarak tüketicinin yapmış olduğu ödemeleri ya da tüketiciyi borç altına sokan belgeleri tüketiciye iade etmişse, satıcı daha sonra cayma hakkının geçerli şekilde kullanıldığını ileri süremeyeceği ve bu durumun hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olacağı hususunda bkz. ÇABRİ, Şerh, s.685. Aynı yönde görüş için bkz. AYDOĞDU, Dersler, s. 121.

<sup>379</sup> DOĞAR s. 267; AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.90; ÇABRİ, Şerh, s.686; KARAKOCALI/KURŞUN, s.13.

<sup>380</sup> ÇABRİ, Şerh, s.686; GÜMÜŞ, s.267; AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.90; SERT SÜTÇÜ, s.52. Aksi görüşte Atamer, sözleşmenin taraflarına neden aynı anda iade yükümlülüğü getirilmediğinin anlaşılamadığını, satıcıya iade hususunda yükümlülüklerini yerine getirmeyen tüketiciye karşı ödemezlik defii kullanma imkânı verilmesi gerektiğini belirtmiştir bkz. ATAMER, s.241.

cayma hakkının kullanması halinde ne olacağı hususunda TKHK ve ÖÖKSHY’de düzenleme bulunmamaktadır. Cayma hakkının kullanılması halinde tapu sicilindeki kayıtlara ilişkin olarak da TKHK ve ÖÖKSHY’de düzenleme olmaması uygulamada sorunlara yol açmaktadır<sup>381</sup>. Doktrinde bir görüşe göre, cayma hakkı süresi içerisinde tapuda tüketici adına devir yapılmasının, tapu kütüğüne tescile ilişkin istemin bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamayacağına ilişkin Tapu Sicil Tüzüğü m. 16/2 hükmü ile bağdaşmayacak olmasından bahisle, cayma hakkı için öngörülen süre sona ermeden tapuda devir yapılmaması gerekmektedir<sup>382</sup>. Başka bir görüşe göre, cayma hakkının kullanılması ve satıcıya bildirilmesi ile sözleşme geriye yönelik olarak ortadan kalkmakta ve tapudaki tescil de yolsuz tescile dönüşmektedir. Bu nedenle de en azından cayma süresinin sonuna kadar tapu harçlarına ilişkin özel bir düzenleme yapılmasının gerektiği belirtilmiştir<sup>383</sup>. Bir diğer görüşe göre de, cayma hakkını kullanan tüketicinin de satıcının aldıklarını iade ettiği tarihten itibaren on gün içinde kendisine devredilen mülkiyeti veya kat irtifakını tekrar satıcıya geçirmesi gerekmekte olup, tüketicinin devirden imtina etmesi halinde satıcı da TMK m.716 uyarınca tescile zorlama davası açarak sözleşmeye konu konutun mülkiyetinin kendisine geçirilmesini isteyebilecektir<sup>384</sup>.

Tüketicinin ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden cayması halinde ortaya çıkacak masraflara kimin katlanacağı hususunda TKHK’da herhangi bir hüküm yoktur. Doktrinde bu hususta farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre, cayma hakkı tüketiciye herhangi bir sebep göstermeksizin kullanabilecek bir imkân olarak sunulmuş olduğundan hakkın kullanılması nedeniyle konutun satıcıya devri için doğacak masrafların tüketiciye ait olması gerekmektedir<sup>385</sup>.

Bir başka görüşte ise, ÖÖKSHY m.9 uyarınca tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde ortaya çıkacak masraflara tüketicinin katlanması gerektiği belirtilmiş iken, kanun koyucu tarafından cayma hakkına ilişkin olarak herhangi bir bir düzenleme yapılmamış olmasının bilinçli bir tercih olduğu ve cayma hakkının kullanılması nedeniyle doğacak masrafların satıcıya ait olması sonucuna varılabileceği

---

<sup>381</sup> DOĞAR, s.268.

<sup>382</sup> SİRMEN, s.161.

<sup>383</sup> ATAMER, s.240.

<sup>384</sup> ÇABRİ, s.686; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.109; AYDOĞDU, Dersler, s.277.

<sup>385</sup> ÇABRİ, s.687; ÇABRİ, s.227; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, S.109; ÇABRİ, s.108.

belirtilmiştir. Aynı görüşe göre, cayma hakkı süresinin sonuna kadar tapuda doğacak masrafların tahsil edilmemesi suretiyle tüketiciye herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden cayma imkânı veren bu hakkın kullanılması nedeniyle doğacak masraflara satıcının katlanması engellenebileceği belirtilmektedir.<sup>386</sup>

## **2. Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmesi Bakımından**

Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinde, sözleşmeye konu konutun mülkiyeti sözleşmenin yapıldığı sırada henüz tüketiciye devredilmemektedir. Dolayısıyla ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinde tüketicinin konutun mülkiyetini cayma hakkını kullanması halinde satıcıya tekrar devretme borcu da bulunmamaktadır<sup>387</sup>. Ancak tüketicinin cayma hakkını kullanması halinde satıcı bildirim kendisine ulaştığı tarihten itibaren on dört gün içerisinde tüketicinin ödemiş olduğu satış bedelini ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi tüketiciye iade etmekle yükümlüdür.

Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinde her ne kadar henüz konutun mülkiyeti tüketiciye devredilmemiş olsa da, sözleşmeye istinaden satıcı tarafından tüketiciye verilen promosyonlar mevcut ise, satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren on gün içinde de tüketici tarafından bunların satıcıya iade edilmesi gerekmektedir<sup>388</sup>.

## **3. Bağlı Kredi Sözleşmesi Bakımından**

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesine ya da ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesine konu konutun satış bedelinin bir kısmının veya tamamının konut finansmanı kuruluşundan sağlanması ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik birlik oluşturması halinde bağlı kredi söz konusu olur<sup>389</sup>.

Bağlı kredi sözleşmelerinde tüketicinin cayma hakkını kullanmasının sonuçları TKHK'da özel olarak düzenlenmiştir. TKHK m. 43/2 ve ÖÖKSHY m. 8/3 ile taşınmazın

<sup>386</sup> ATAMER, s.241, dn. 545.

<sup>387</sup> ÇABRİ, Şerh,687; DOĞAR, s.270.

<sup>388</sup> GÜMÜŞ, s.267; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.110; ÇABRİ, s.109; ASLAN, s.533; DOĞAR, s.270. Promosyon ürünlerin tüketilmesi ya da yok edilmesi halinde tüketicinin iade borcunun bedel üzerinde devam edeceği ve iade yükümlülüğünün sebepsiz zenginleşme hükümlerine tabi olacağına ilişkin açıklamalar için bkz. ÇABRİ, Şerh, s.687.

<sup>389</sup> Bağlı kredi ile ilgili açıklamalar için bkz. II.Bölüm s.

kısmen veya tamamen bağlı krediyle alınması durumunda bağlı kredi sözleşmesinin, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe gireceği belirtilmiştir<sup>390</sup>. Bağlı kredi sözleşmelerinde, ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ve kredi sözleşmesi arasındaki bağıllık ve bu düzenleme tüketicinin satış sözleşmesinden cayması halinde bağlı kredi sözleşmesinden de cayılması sonucu yaratmaktadır<sup>391</sup>.

Görüleceği üzere TKHK m.43/3 ile bağlı kredi sözleşmesinin hükümlerini doğurması tüketiciye tanınmış olan cayma hakkının kullanılmaması geciktirici şartına bağlanmıştır<sup>392</sup>. Dolayısıyla tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma süresi sona erene kadar bağlı kredi sözleşmesi hüküm ve sonuçlarını doğurmayacaktır<sup>393</sup>. Bu madde uyarınca konut finansmanı kuruluşu cayma hakkı süresi sona ermeden satıcıya ödemedede bulunmamalı ve konut kredisinin teminatını teşkil etmek üzere konulacak ipoteğin tescili de bu tarihten sonra olmalıdır<sup>394</sup>. Bu düzenlemeye rağmen konut finansmanı kuruluşu cayma hakkı süresi dolmadan kredi bedelini satıcıya öderse, tüketicinin cayma hakkını kullanması halinde bedelin iadesini tüketiciden değil doğrudan satıcıdan talep edebilecektir<sup>395</sup>.

Tüketici on dört gün içerisinde gerekçe göstermeden ve cezai şart ödemedi ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Satış işlemi bağlı kredi ile

---

<sup>390</sup> Kanun gerekçesinde taşınmazın bağlı kredi ile alınması durumunda kredi sözleşmesinin cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girmesinin hükme bağlanmış olmasının nedeni, “ *bağlı kredi sözleşmesinin tüketiciye tanınan cayma hakkına ilişkin sürenin dolmasından sonra geçerli olması ve bu süre içerisinde tüketiciden faiz, komisyon, yasal yükümlülük gibi isimler başta olmak üzere hiçbir masraf da talep edilememesi sayesinde, cayma hakkını kullanan tüketicinin satıcıya ödemiş olduğu bedeli geri alamama riskini ve krediye ilişkin masraf ve faiz gibi yükümlülükleri ödeme zorunluluğunu ortadan kaldıracak olması şeklinde belirtilmiştir. Bu durum yine bir örnek ile açıklanarak; 100.000 TL bağlı kredi çeken tüketicinin, satıcı ile akdettiği ön ödemeli konut satım sözleşmesinden on dört gün içerisinde cayması halinde her ne kadar kredi kuruluşuna yazılı bildirimde bulunsu da satıcıdan bu süre içinde yaptığı satış bedeli ödemelerini iade alamama ve dolayısıyla krediyi de geri ödeyememe ihtimali bulunması nedeniyle bağlı kredi sözleşmesinin on dört günlük cayma hakkı süresinin dolmasından sonra yürürlüğe girmesinin öngörüldüğü vurgulanmıştır.* ”.

<sup>391</sup> ÇABRİ, Şerh, s.688; DOĞAR, s.273.

<sup>392</sup> GÜMÜŞ, s.266; ÇABRİ, s.109; DOĞAR, s.271; SERT SÜTÇÜ, s.110. Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin geciktirici değil, cayma hakkının kullanılması bozucu şartına bağlı yapıldığı hususunda bkz. İNAL, Şerh, s.698.

<sup>393</sup> ÇABRİ, s.222; ACAR, s.33; MAKARACI, Konferans, s.255; AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.90; SERT SÜTÇÜ, s.50.

<sup>394</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.113; AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.90;

<sup>395</sup> ÇABRİ, Şerh, s.688; DOĞAR, s.272; ATAMER, s.239, SERT SÜTÇÜ, s.110; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.113. Uygulamada satıcıların satış bedelinin tahsili için cayma süresinin sonuna kadar beklemek istememeleri dolayısıyla, konut finansmanı kuruluşlarıyla akdetmiş oldukları çerçeve sözleşme ile cayma hakkı süresi dolmadan kredi bedelinin satıcıya ödenmesi eğer tüketici cayma hakkını kullanır ise konut finansmanı kuruluşuna kredi bedelinin faizi ile birlikte iade edileceğinin kararlaştırıldığı görülmektedir.

gerçekleşmiş ise bağlı kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere bu maddede öngörülen cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girecektir. Bu hüküm tüketiciler tarafından uygulamada tüm konut kredilerinde cayma hakkı olduğu yanlışlığı yaratmaktadır. Oysa kanun ile konut finansman kredilerine ilişkin olarak düzenlenen bir cayma hakkı bulunmamaktadır. Ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu satış işleminin bağlı kredi ile finanse edilmesi söz konusu değil ise tüketicinin TKHK m.43 hükmü çerçevesinde konut kredisinden cayma hakkı bulunmamaktadır.

TKHK ve ÖÖKSHY’de tüketici tarafından cayma hakkının kullanıldığı konut finansmanı kuruluşuna da bildirilmesi gerektiğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır<sup>396</sup>. ÖÖKSHY m. 8/2’de, cayma hakkının kullanıldığına dair bildirimin bu süre içinde satıcıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesinin yeterli olduğu belirtilerek konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, cayma hakkının kullanıldığı bilgisinin satıcı tarafından ilgili konut finansmanı kuruluşuna derhal bildirileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla yönetmelik hükmünde görüleceği üzere, alıcının ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayması halinde bu bildirimini satıcıya iletmesi yeterli olup ayrıca konut finansmanı kuruluşuna bildirim yapmasına gerek bulunmamaktadır. Konut finansmanı kuruluşuna karşı bu bildirimin yapılmasına ilişkin sorumluluk satıcıya yüklenmiştir<sup>397</sup>. Satıcı, alıcının kendisine cayma hakkını kullandığını iletmesi halinde derhal bu hususu konut finansmanı kuruluşuna bildirme yükümlülüğündedir. Bildirim yükümlülüğünü yerine getirmeyen satıcı konut finansmanı kuruluşu bir zarara uğrarsa bu zararlardan sorumlu olacaktır<sup>398</sup>.

TKHK m.43/2 ile ÖÖKSHY m.8/3’de, konut finansmanı kuruluşunun cayma hakkı süresi içinde tüketiciden faiz, komisyon, yasal yükümlülük ve benzeri adlar altında herhangi bir masraf talep edemeyeceği kaleme alınmıştır<sup>399</sup>. Bağlı kredi sözleşmesi cayma hakkı süresinin sonunda ve cayma hakkının kullanılmamasına bağlı olarak, hüküm ve sonuçlarını doğuracağından, bu hüküm uyarınca kredi sözleşmesi kurulsa dahi cayma

<sup>396</sup> AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.91.

<sup>397</sup> ÇABRİ, Şerh, s.689; İNAL, Şerh, s.703; DOĞAR, s.272. Tüketicinin cayma hakkını kullandığını satıcının yanı sıra konut finansmanı kuruluşuna da bildirmesinin uygun olacağı kanaatinde bkz. AYDOĞDU, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, s.91.

<sup>398</sup> ÇABRİ, Şerh, s.689; DOĞAR, s.272.

<sup>399</sup> AYDOĞDU, Dersler, s.121.

hakkı süresince konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden faiz, komisyon ya da benzer adlar altında herhangi bir masraf talep edilemeyecektir. Zira cayma hakkı süresi sona ermeden bağlı kredi sözleşmesi hüküm ve sonuçlarını doğurmadığından konut kredisi bedelinin satıcıya ödenmemesi gerekmektedir. Dolayısıyla kredi bedeli satıcıya ödenmediğinden bunun için faiz ödenmesi de zaten söz konusu olmayacaktır<sup>400</sup>. Tüketici tarafından kredi sözleşmesinin kurulması sırasında bu yasağa rağmen konut finansmanı kuruluşuna herhangi bir ödeme yapılmışsa, bu bedeller tüketiciye iade edilmelidir<sup>401</sup>.

## II. TÜKETİCİNİN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNDEN DÖNMESİ

### A. Genel Olarak

Doktrinde dönme hakkının geçerli bir sözleşmeyi sözleşmenin taraflarından birinin tek taraflı irade beyanıyla sona erdirmesine imkân tanıyan yenilik doğuran bir hak<sup>402</sup> olduğu kabul edilmektedir. Dönme hakkı tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerin sona erdirilmesine imkân tanımaktadır<sup>403</sup>. Böylece dönme hakkının kullanılması ile taraflar sözleşmeden kaynaklanan ve henüz yerine getirmedikleri edimlerini sona erdirmektedir<sup>404</sup>.

<sup>400</sup> ÇABRİ, Şerh s.688.

<sup>401</sup> DOĞAR, s.272; ÇABRİ, s.110.

<sup>402</sup> SEROZAN, s.48-50. Eren, yenilik doğuran hakları “tek taraflı bir işlemle bir başkasının hukuki durumunu, onun katılmasına gerek olmadan, değiştiren yetkiler” olarak tanımlamıştır. Yenilik doğuran haklar ise içeriklerine göre doktrinde;” kurucu yenilik doğuran haklar”, “değiştirici yenilik doğuran haklar” ve “bozucu yenilik doğuran haklar” olarak sınıflandırılmışlardır. Dönme hakkı da; kullanılması ile bir hukuki ilişki olan sözleşmeyi ortadan kaldırması, sona erdirmesi yani yenilik doğuran hak olarak etkisi ile sözleşme ilişkisini sona erdirmeye yöneldiği için “bozucu yenilik doğuran haklar” arasında sayılmaktadır bkz. EREN s. 61-64. Aynı görüşte İnal, bozucu yenilik doğuran hak olan dönme hakkının kullanılması ile taraflar arasında borç ilişkisinin geçmişe yönelik olarak sona erdiğini bu borç ilişkisinden doğan alacak haklarının ortadan kalktığını ve dönme hakkının kullanıldığı ana kadar ifa edilmiş olan tüm edimlerin iade edilmesi gerektiğini belirtmiştir bkz. İNAL Şerh s. 718.

<sup>403</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s.516;BUZ, s.65; SEROZAN, s.58; ÖZ, Turgut, İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, İstanbul 1989, s.34; DOĞAR s.273, İNAL, Şerh, s.718, ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 80. Doktrinde klasik görüşe göre dönme hakkı ilke olarak geçmişe etkili sonuçlar doğurmaktadır. Hakkın dönmeye ilişkin irade açıklamasında bulunulması ile sözleşmeyi geçmişe etkili olarak sanki hiç yapılmamış gibi ortadan kaldıran bir etkisi bulunmaktadır bu yönde bkz. ÇABRİ, s.114; ALTINER YOLCU, s. 353.

<sup>404</sup> Dönme hakkının hukuki niteliği tartışmalıdır. Şöyle ki; klasik görüşe göre dönme ilke olarak geçmişe etkili olarak sonuçlar doğurur. Zira taraflar arasında sürekli borç doğuran bir sözleşmenin ifa edilen kısmının tasfiyesi mümkün değildir. Hukuki durumdaki bu imkânsızlık nedeniyle sürekli sözleşmelerde dönme geçmişe etkili değil, geleceğe yönelik sonuçlar doğurur. Yeni dönme görüşüne göre ise dönme, sözleşme ilişkisini geçmişe etkili olarak ortadan kaldırmaz. Dönme, henüz ifa edilmemiş olan edimleri sona erdirir. İfa edilmiş edimlerin ise iadesi gerekmektedir. Özellikle maddi edimlerde edim yükümlülüğünü ifa eden, borçlandığı şeyi teslim eden kimse bunun kendisine verilmesini isteme hakkına haiz olur. Dönme hakkı; iradi dönme ve kanuni dönme olarak ikiye ayrılmaktadır. İradi dönme; tarafların sözleşme yaparken sözleşmeden dönme haklarını kullanabileceklerine ilişkin bir düzenleme getirmeleri ve ileride sözleşmeden dönmeyi saklı tuttıkları takdirde söz konusu olmaktadır. Kanuni dönme hakkı ise

Ön ödemeli konut satış sözleşmesine açısından incelendiğinde, TKHK ile tüketiciye sözleşmeden “cayma” hakkının yanı sıra “dönme hakkı” da getirildiği görülmektedir. TKHK m.45 ve ÖÖKSHY m.9’da “sözleşmeden dönme” başlığı ile ön ödemeli konut satış sözleşmeleri için sözleşmeden dönme hakkı özel olarak düzenlenmiştir.

Doktrinde tüketiciye TKHK m.45 ile getirilen dönme hakkına ilişkin farklı görüşler ve eleştiriler yer almaktadır<sup>405</sup>. Şöyle ki bazı yazarlar tarafından cayma hakkından başka tüketiciye gerekçe göstermeksizin sözleşmeden “keyfi” dönme hakkı tanınması “’ ahde vefa” ilkesini askıya aldığı gerekçesiyle eleştirilere sebep olmuştur<sup>406</sup>. Başka bir görüş ise, dönme hakkının cayma hakkına nazaran daha uzun bir süre ileri sürülebilecek bir imkân olarak tüketiciye sunulduğu belirtilmiştir<sup>407</sup>.

Bir diğer görüş, TKHK m.45 ile tüketiciye tanınan dönme hakkının, cayma hakkının sona ermesinden sonra kullanılabilir ikinci bir “cayma hakkı” olduğunu, bu ikisinin tazminat yükümlülüğü açısından farklılaştığını ifade etmiştir<sup>408</sup>. Benzer bir görüşte de, TKHK gerekçesinde<sup>409</sup> belirtilen eİBK m.227/f hükmü ile TBK m. 269 düzenlemesinin paralel olduğunu belirterek TBK m. 269 ile TKHK m. 45’de yer alan

---

doğrudan bir kanun düzenlemesi ile kullanılabilen bir haktır. Dönme hakkının hukuki niteliğine ilişkin doktrinde yer alan görüşler ve iradi dönme/kanuni dönmeye ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. **EREN** s. 1290-1291.

<sup>405</sup> **KARAKOCALI/KURŞUN**, s.138; **GÜMÜŞ**, s.271; **ÖZEL**, s.194; **ACAR**, s.34; **DOĞAR**, s.275; **ÇABRİ**, Şerh, s.697.

<sup>406</sup> Ön ödemeli satış sözleşmesinden gerekçe göstermeksizin, tıpkı cayma hakkında olduğu gibi sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi doktrinden bazı yazarlarca tüketicinin “keyfi” sözleşmeden dönme hakkı olarak tanımlanmıştır, bkz. **ÖZMEN/VARDAR HAMACIOĞLU**, s.275; **ATAMER** s.242. Karakocalı/Kurşun, “*Tüketiciye bu denli geniş dönme hakkı tanınması üzerine amiyane tabirle sözleşmenin ayakta kalmasını ip üzerindeki cambaz gibidir*” şeklinde eleştiride bulunmuştur bkz. **KARAKOCALI/KURŞUN** s. 138.

<sup>407</sup> **MAKARACI**, Konferans s.256; Sözleşmeden dönmeyen genellelikle, bir hukuki ilişkinin haklı bir sebebe dayanarak, geçmişe dönük olarak tasfiyesini gerektiren durumlar için getirilmiş olmasına karşın, ön ödemeli konut satış sözleşmeleri için tüketiciye herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönme imkânı sunulmuş olduğu ve cayma hakkından tazminat açısından farklılaştığı yönünde bkz. **İNAL**, Şerh, s.721.

<sup>408</sup> Çabri, tüketiciye cayma hakkı yanında ayrıca neden dönme hakkı tanındığı, cayma hakkının tüketiciyi satıcıya karşı hızlı karar almasına karşı koruyucu bir fonksiyonunun bulunduğu, dönme hakkının böyle bir fonksiyonunun da bulunmadığı zira kanun gerekçesinden de bu hakkın tüketiciye neden tanındığına ilişkin açıklama bulunmaması gerekçeleriyle eleştirmiştir. Bununla birlikte TKHK m.45 gerekçesinde eİBK m.227/f hükmüne dayanılması ile TBK m.296/I düzenlemesinin göz ardı edildiğini belirtmiştir bkz. **ÇABRİ**, s.111; **ÇABRİ**, Şerh, s. 698. Atamer, TBK 269’un büyük ölçüde eİBK m. 227/f’in tercümesi olduğunu belirterek TKHK m.45 gerekçesinde TBK yerine eİBK ‘ya atıf yapılmasını eleştirmiş, İsviçre’de kullanılan “’ fesih” ifadesinin TBK’da cayma TKHK ise dönme olarak kullanıldığını belirtmiştir bkz. **ATAMER**, s.242 vd.

<sup>409</sup> TKHK gerekçesinde “*İsviçre Borçlar Kanunun 227/f maddesi örnek alınarak tüketiciye tanınan diğer bir imkân, konutun devir ve teslim edilmesine kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkıdır*” şeklinde yapılan açıklama ile TKHK m.45’deki dönme hakkına ilişkin düzenlemenin İsviçre Borçlar Kanunu’nun 227/f maddesi örnek olarak hazırlandığını göstermektedir.

dönme hakkının birlikte değerlendirildiğinde aslında tüketiciye ikinci bir cayma imkânı getirildiği ifade edilmiştir<sup>410</sup>.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönme hakkı bu hüküm ile tek taraflı olarak yalnızca tüketiciye tanınmıştır. TKHK m. 45 düzenlemesi uyarınca tüketici tarafından bu hak cayma hakkında olduğu gibi gerekçe göstermeksizin kullanılabilir olduğu gibi, TKHK ve ÖÖKSHY’de sayılan gerekçeler ile tazminat ödemeksizin de kullanılabilir<sup>411</sup>.

TKHK m. 45 hükmü uyarınca tüketici tarafından ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden dönme hakkı kullanıldığında tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgenin tüketiciye geri verilmesi ve yine tüketicinin de edinimlerini iade etmesi kararlaştırılmıştır. Bu nedenle ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönme hakkının da, hukuki niteliği itibarıyla bozucu yenilik doğuran hak olduğu ve yine klasik görüşü göre geçmişe etkili olduğu kanaatindeyiz<sup>412</sup>.

## **B. Dönme Hakkının Benzer Kavramlardan Ayırt Edilmesi**

Fesih, sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmenin sonradan ortaya çıkan bir nedenle geleceğe etkili olmak üzere sona erdiren ve bozucu yenilik doğuran bir haktır<sup>413</sup>. Fesih hakkı tanımında da görüleceği üzere dönme hakkı ile fesih kavramının en büyük ve önemli farkı etki alanı açısındandır. Dönme hakkı fesih hakkının aksine taraflar

<sup>410</sup> GÜMÜŞ, s.270. Dönme hakkının eİBK m.227/f hükmü örnek alınarak tüketiciye konutun devir veya teslimine kadar gerekçe göstermeksizin sözleşmede dönülmesine imkân tanıyan bir hak olduğu hususunda bkz. ASLAN, s.534.

<sup>411</sup> Tüketicinin gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönmesi “keyfi dönme” ; kanunda sayılan gerekçeler ile belirtilen hallerde sözleşmeden dönmesi ise “haklı sebeple” dönme olarak adlandırılmıştır. KARAKOCALI/KURŞUN, s.138; Anı yönde bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMACIOĞLU, s.80; dn. 74. Tüketici, “keyfi dönme” hakkı sayesinde aynı cayma hakkında olduğu gibi herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönebilecektir. Gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönme hali dışında “haklı sebeple” dönme olarak adlandırılan haller bir sonraki “Tüketicinin Sözleşmeden Bedel Ödemeksizin Dönme Hakkı” başlığında detaylı olarak anlatılacaktır. Bkz. s.119.

<sup>412</sup> Dönme hakkında ilişkin doktrindeki diğer görüşler için bkz. EREN s.1290; SEROZAN, s.62; ALTINER YOLCU, s. 353.

<sup>413</sup> EREN s. 1289; OĞUZMAN/ÖZ, s. 437; ÖZ, Dönme, s.25 vd; KILIÇOĞLU, Ahmet M, Borçlar Hukuku, Ankara 2012, s.88; DEMİRBOĞA, Dursun Ali, Kamu İhale Sözleşmesinin Feshi, Ankara 2013, s. 82; SEROZAN, s. 114. Fesih hakkının hukuki niteliğine ilişkin açıklamalara ve doktrindeki görüşlere çalışmamızın III. bölümünde yer alan “Cayma Hakkının Benzer Kavramlardan Ayırt Edilmesi” başlığı altında yer verilmiş olup, aynı başlık altında cayma hakkı ve dönme hakkı da karşılaştırmalı olarak incelendiğinden bu kısımda tekrara düşmemek için yer verilmemiştir bkz. s.94 vd.

arasındaki borç ilişkisini geçmişe yönelik olarak sona erdirmektedir. Fesih hakkı ise borç ilişkisini ileriye yani geleceğe yönelik olarak sona erdirmektedir<sup>414</sup>.

İptal de; sözleşme ilişkisini dönme hakkında olduğu gibi tek taraflı irade beyanı ile kullanılan veya mahkeme kararıyla geçmiş yönelik olarak ortadan kaldıran bozucu yenilik doğuran haklardandır<sup>415</sup>. İptal ile geçerli bir sözleşme hak sahibi tarafından geçmişe etkili olarak ortadan kaldırılmaktadır. Dönme hakkı ve iptal hakkı sözleşme ilişkisini geçmişe etkili olarak ortadan kaldırması bakımından benzer özellikler göstermektedirler<sup>416</sup>.

### C. Süresi

Tüketicinin ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden dönme hakkını kullanabileceği süreler TKHK m. 45 ve ÖÖKSHY m. 9'da düzenlenmiştir. TKHK'nın 684 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 45. maddesi uyarınca; ön ödemeli konut satışında sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır. 684 sayılı KHK m. 8/1 c.1 ile yapılan değişiklik öncesi tüketicinin, ön ödemeli konut satışında, gerekçe göstermeksizin devir ya da teslim tarihine kadar sözleşmeden dönme hakkı vardı<sup>417</sup>.

Kanunda yapılan değişiklik ile tüketicinin devir veya teslim tarihine kadar olan sözleşmeden dönme hakkı; sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört ay olacak şekilde sınırlandırılmıştır. Ancak ilgili düzenleme ile dönme hakkının yirmi dört ay ile sınırlandırılması, tüketicinin herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeden dönme hakkını kullanması hali içindir. Zira 11/03/2017 tarih ve 30004 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile yapılan değişiklik ile tüketicinin herhangi bir bedel ödemeksizin sözleşmeden dönme hakkını kullanabileceği TKHK m. 45/2 ve ÖÖKSHY m. 9/4 de sayılan hallerde dönme hakkını konutun devir veya teslimine kadar kullanabileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla tüketici herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden

<sup>414</sup> İNAL Şerh, s.718; BENLİ, s.41; DEMİR, Mehmet, Kapıdan İşlemlerde Tüketiciyi Koruyan Geri Alma Hakkı Ankara 2003, s.273.

<sup>415</sup> EREN, s 361.

<sup>416</sup> KOÇAKER s.85.

<sup>417</sup> ÇABRİ, s.698; DOĞAR, s.279; GÜMÜŞ, s.271; ATAMER, s.242; KARAKOCALI/KURŞUN, s.138; İNAL, Şerh, s.721; ASLAN, s.534.

dönme hakkını yirmi dört ay ile sınırlı olarak kullanabilecekken, haklı nedenlere dayanarak sözleşmeden dönme hakkını konutun devir veya teslimine kadar kullanabilecektir.

“Devir veya teslim kadar” ifadesinden, konutun mülkiyetinin ya da kat irtifakının tüketiciye devri yapılmadan zilyetliğin devredildiği ya da tam tersi olarak, konutun mülkiyetinin veya kat irtifakının devredilmiş olmasına rağmen konutun zilyetliğinin tüketiciye teslim edilmediği durumların anlaşıldığı söylenebilir. Bu hallerde tüketicinin dönme hakkını kullanıp kullanamayacağı hususunda doktrinde farklı görüşler yer almaktadır<sup>418</sup>.

Bir görüşe göre, ön ödemeli konut satışı sözleşmesi söz konusu ise, tapuda konutun tüketici adına tescilinin yapılması ile konutun mülkiyetinin tüketiciye geçtiği belirtilerek bu durumda konutun teslimine yani zilyetliğin de devrine kadar tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullanabileceği belirtmiştir. Eğer ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi yapılmış ise, henüz kat mülkiyeti ya da kat irtifakı tüketiciye devredilmediğinden tüketicinin mülkiyetin de devrine kadar dönme hakkını kullanabileceği, kaldı ki mülkiyet devredilse dahi konutun tüketiciye teslimi yapılmamış ise yine teslim yani zilyetliğin de devrine kadar tüketicinin dönme hakkını kullanabileceği belirtilmiştir<sup>419</sup>.

Başka bir görüşte ise, ne tek başına zilyetliğin devrinin ne de tek başına tapuda tescilin dönme hakkını sona erdirmeyeceği, konutun tüketici adına tapuda tescili ile birlikte zilyetliğin de tüketiciye devrine kadar tüketicinin dönme hakkının bulunduğu ifade edilmiştir<sup>420</sup>.

<sup>418</sup> Tüketicinin devir veya teslim kadar olan dönme hakkına ilişkin doktrinde yer alan görüşler TKHK m.45’in 684 sayılı KHK ile değişiklik yapılmadan önceki hali göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

<sup>419</sup> ÇABRİ, Şerh, s.698 vd; GÜMÜŞ, s.272.

<sup>420</sup> ÖZ, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s.155; MAKARACI, Konferans, s.257; Aksi yönde Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, herhangi bir gerekçe göstermeksizin devir veya teslim kadar keyfi dönme hakkının satıcıyı ekonomik yönden sokacağı sıkıntılara değinerek, hükmün daraltıcı yorum ile devir veya teslimden birinin gerçekleşmiş olması halinde tüketicinin dönme hakkının sona erdiği şekilde yorumlamak gerektiği şeklinde eleştiride bulunarak maddenin değişiklik ile kaldırılmasını önermiştir. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.86. 684 sayılı KHK ile yapılan değişiklik ile tüketicinin devir veya teslim kadar olan dönme hakkı yalnızca sayılan haklı sebepler halinde mümkündür. Keyfi dönme hakkı ise yirmi dört ay ile sınırlandırılmıştır.

TKHK m. 43/1 c.2’de cayma hakkının kullanıldığına ilişkin bildirimin bu süre içerisinde satıcıya yöneltilmesinin yeterli olacağı özel olarak düzenlenmiş olduğundan, bildirimin anılan sürede satıcı/sağlayıcıya varması veya onun tarafından öğrenilmiş olmasının aranmadığına, bildirimin satıcıya on dört günlük süreden sonra da ulaşabileceğine daha önce değinmiştik. Ancak dönme hakkına ilişkin olarak cayma hakkında olduğu gibi bu hususta açık bir düzenleme yer almadığından, dönme beyanının TKHK m.43 ve ÖÖKSHY m.9’da belirtilen süreler bitmeden satıcıya ulaşmış olması gerekmektedir. Zira dönme beyanı tek taraflı ve yöneltilmesi gerekli bir irade beyanı olduğundan, kanunda belirtilen süre içerisinde satıcıya ulaşmalıdır<sup>421</sup>.

#### **D. Şekli**

TKHK m.45’de dönme bildirimin satıcıya ne şekilde yöneltileceği belirtilmemiştir. ÖÖKSHY m.9/2 hükmünde ise dönme hakkının satıcıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesinin yeterli olacağı düzenlenmiştir. Oysa ÖÖKSHY taslak halindeyken yönetmelik m.7/2’de tüketiciler tarafından dönme hakkının kullanılmış olduğuna ilişkin bildirimlerin on dört günlük süre içerisinde satıcılara noter vasıtasıyla ya da iadeli taahhütlü mektup göndermek suretiyle yöneltilmesi yeterli kabul ediliyordu.

Türkiye Noterler Birliği’nin “2014-119 sayılı” genel yazısında da görüleceği üzere birliğe görüş için gönderilen taslak yönetmelikte, bildirimlerin noterlikler aracılığıyla veya iadeli taahhütlü mektup ile gönderilebileceği yer almaktaydı. Ancak noterler birliğince bu tebliğ işlemlerinin sadece noterlikler kanalıyla yapılması gerektiğinin Ticaret Bakanlığı’na iletilmesi üzerinde yönetmelikte bu doğrultuda düzenleme yapılarak, cayma ve sözleşmeden dönmeye ilişkin bildirimlerin yalnızca noterlikler aracılığıyla gönderilmesi zorunluluğu getirildiği ve taslak yönetmeliğin değiştirildiği görülmektedir. Noterler birliği tarafından yapılan bu yönlendirmeye ve bu bildirimin yalnızca noter kanalıyla yapılması gerektiği yönündeki görüşe katılmamaktayız.

<sup>421</sup> ÇABRİ, s.699; DOĞAR, s. 281; Yöneltilmesi gerekli irade beyanlarına ilişkin açıklamalar için Bkz. EREN, s. 141; OĞUZMAN/ÖZ, s.74, dn. 106.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden cayma hakkının kullanılmasına ilişkin şekil şartına dair doktrinde yer alan eleştiriler dönme hakkı için de kaleme alınmıştır<sup>422</sup>. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU yönetmelik ile Kanun'da yer almayan bir şekil şartı getirilemeyeceğinden bahisle, yönetmelikte yer alan şeklin geçerlilik şekli olmadığının kabul edilmesi gerektiği görüşündedir<sup>423</sup>. ÇABRİ ise yazılı olarak ya da iadeli taahhütlü mektupla da dönme hakkının kullanılabilmesi imkânının da mevzuatta yer alması gerektiği ancak mevcut düzenleme ile dönme hakkının sadece noter aracılığıyla kullanılmasına olanak tanıdığından, başka yollarla kullanılan dönme beyanının geçersiz olacağı kanaatindedir<sup>424</sup>.

Kanaatimizce tüketiciye sözleşmenin imzalanmasından önce verilen ön bilgilendirme formu ve imzalanan satış sözleşmesinde dönme hakkının satıcıya noter vasıtasıyla yöneltilmesi gerektiği yazmıyor ise, tüketicinin kanunda dahi yer almayan bir şekil şartını bilmesi beklenmemelidir. Zira yönetmelikle getirilmiş olan bu şekil şartını dönme bildirimi için bir geçerlilik şartı kabul etmek tüketiciyi zor durumda bırakarak hak kaybı yaşamasına sebebiyet verebilir.

Anılan sebepler dolayısıyla cayma hakkında olduğu gibi dönmeye ilişkin bu bildirimin de noter aracılığıyla gönderimin yanı sıra, iadeli taahhütlü mektup ile veya bir örneğinin satıcı/sağlayıcıya teslim edildiğinin belgelenmesi kaydıyla elden yazılı bildirim ile de yapılabilmesinin yeterli kabul edilmesi gerektiği kanaatindeyiz<sup>425</sup>. Zira tüketici tarafından satıcıya yöneltilmiş olan dönme bildirimini sırf noter kanalıyla iletilmediği için kabul etmemek, kanun koyucunun tüketiciyi korumak amacıyla getirmiş olduğu dönme hakkının ruhuna aykırıdır.

<sup>422</sup> ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satışı s. 229; DOĞAR, s.282; HOROZ, s.51; Doktrinde kanunda yer almayan bir şekil şartının yönetmelik ile düzenlenmiş olması eleştirilmekte ve noterler dışında başka bir şekilde yapılacak dönme beyanının geçersiz olacağını belirtmekle birlikte, bu konuda Yargıtay ve mahkeme kararlarının asıl belirleyici olacağı kanaatinde olduğunu belirtmiştir. Bu yönde bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.86.

<sup>423</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 86.

<sup>424</sup> ÇABRİ, s.114; ÇABRİ, Şerh, s.699.

<sup>425</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.86; Dönme hakkının kullanılmasının sadece noter aracılığıyla yapılmasına ilişkin sınırlandırmanın bu hakkın kullanılmasını zorlaştırdığı ancak noter dışında bir yolla yapılması halinde dönme beyanının hüküm ve sonuç doğurmayacağı yönünde ÇABRİ, Şerh, s.699; 648 sayılı KHK ile dönme hakkının kullanılması süresinin yirmi dört ay ile sınırlandırılmış olması ve işbu beyanın süresi içerisinde satıcıya ulaşmış olması gerekliliği dolayısıyla bildirimin e-posta aracılığı ile de yapılmasının düzenlenmesinin uygun olacağı yönünde DOĞAR, s.282.

Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı durumda, sözleşme konusu konutun mülkiyeti her ne kadar sözleşme akdedildiği esnada tüketiciye devredilmemiş olsa da, konutun zilyetliği tüketiciye devredilmiş ise ve konut aile konutu niteliğini haiz ise, tüketicinin ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden dönme hakkını kullanabilmesi için TMK m.194 gereği eşin rızasını da almak zorundadır. Aksi takdirde yapılan dönme beyanı kesin hükümsüz olacaktır<sup>426</sup>.

## **E. Sonuçları**

### **1. Genel Olarak**

Tüketicinin ön ödemeli konut satışı sözleşmesi veya ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinden dönme hakkını kullanması halinde sözleşme geçmişe etkili olarak hükümsüz hale gelecektir<sup>427</sup>. Sözleşmenin hükümsüz hale gelmesi dolayısıyla satıcı/sağlayıcı ile tüketicinin birbirlerinden aldıklarını iade etme yükümlülüğü söz konusu olacaktır. TKHK m. 45/3’de tarafların iade yükümlülüğü düzenlenmiştir;

*”Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç yüzseksen gün içinde tüketiciye geri verilir. Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.”*<sup>428</sup>.

Dönme hakkının kullanılmasının sonuçları ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ve ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi açısından incelenecek olup, son olarak da dönme hakkının kullanılmasının bağlı kredi sözleşmesine etkisi değerlendirilecektir.

### **2. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi ve Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmesi Bakımından**

Tüketicinin ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden dönme hakkını kullanması halinde taraflar birbirlerinden aldıklarını iade yükümlülüğü altına girmektedir. TKHK m.

<sup>426</sup> ÇABRİ, s.700; GÜMÜŞ, s.272; DOĞAR, s.282.

<sup>427</sup> GÜMÜŞ, s.271; ÇABRİ, Şerh, s.700; İNAL, Şerh, s.718; DOĞAR, s.283.

<sup>428</sup> 2/1/2017 tarihli ve 684 sayılı KHK’nin 8 inci maddesiyle, bu fıkranın ilk halinde yer alan “doksan gün” ibaresi “yüz seksen gün” şeklinde değiştirilmiş, daha sonra bu hüküm 1/2/2018 tarihli ve 7074 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle aynen kabul edilerek kanunlaşmıştır.

45/3'de tarafların iade borcunu hangi sürede ve hangi sırada yerine getirmeleri gerektiği açık olarak düzenlenmiştir.

Satıcı, dönme bildiriminin kendisine ulaştığı tarihten itibaren tüketiciden almış olduğu satış bedelini ve tüketicuyu borç altına sokan her türlü belgeyi, en geç yüz seksen gün içinde tüketicie geri vermekle yükümlüdür. Tüketicinin ise satıcının aldığı bedeli ve tüketicuyu borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren on gün içinde edinimlerini iade etmekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Görüleceği üzere, tüketicinin dönme hakkını kullanması durumunda aldıklarını ilk olarak iade etmekle yükümlü olan taraf satıcıdır<sup>429</sup>. Satıcı, bu ödemeyi yapmadan tüketiciden iade yükümlülüğünü<sup>430</sup> yerine getirmesini talep edemeyecektir<sup>431</sup>.

Konutun mülkiyetinin henüz tüketicie devredilmediği ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmeleri açısından, tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullanması durumunda tüketicinin herhangi bir iade yükümlülüğü bulunmamaktadır<sup>432</sup>. Dolayısıyla konutun tüketici adına tescil edilmediği ve konutun zilyetliğinin tüketicie devredilmediği durumda, dönme hakkının kullanılması ile sona eren sözleşme uyarınca yalnızca satıcının tüketicinin aldığı satış bedeli ve tüketicuyu borç altına sokan her türlü belgeyi iade borcu doğacaktır<sup>433</sup>.

Tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönme hakkını kullanması halinde, tarafların iade yükümlülüğünün niteliğine ilişkin doktrinde farklı görüşler yer almaktadır<sup>434</sup>. Özellikle de ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kat irtifakının tüketicie devredilmek suretiyle yapılması halinde tarafların edimlerini ne şekilde iade edecekleri hususunun açıklanması gerekmektedir. Zira TKHK ve ÖÖKSHY'de bu hususta herhangi bir düzenleme yer almamaktadır.

<sup>429</sup> DOĞAR, s.288; ÇABRİ, s.700; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.91.

<sup>430</sup> Tüketicinin iade borcunun da zilyetliğin iadesi ya da tescilin terkin edilmesi olduğu hususunda bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.91.

<sup>431</sup> ASLAN, s.536.

<sup>432</sup> ÇABRİ, s.701.

<sup>433</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.87.

<sup>434</sup> Edimlerin iadesi borcunun niteliğine ilişkin doktrinde yer alan görüşlere ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. DOĞAR, s.283 vd. ; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.88 vd.

Kat irtifakının tüketiciye devredilerek yapılan ödemeli konut satışı sözleşmesinden dönme hakkı kullanıldığında, satıcının iade borcunu yerine getirmesinden sonra tüketicinin de sözleşmeye konu konutun mülkiyetinin satıcıya devretmesi gerekmektedir. Zira tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullanması ile tüketiciye devredilen kat irtifakı kendiliğinden satıcıya dönmemektedir<sup>435</sup>. Satıcının iade yükümlülüğünü yerine getirmesinin ardından tüketici de on günlük süre içerisinde kat irtifakını tekrar satıcıya devretmekle yükümlüdür. Tüketicinin devirden imtina etmesi halinde satıcı, TMK m. 716 uyarınca tescile zorlama davası açmak suretiyle konutun mülkiyetinin ya da kat irtifakının kendi adına devrini isteyebilir<sup>436</sup>. Tapuda tüketici adına tescil yapılmaksızın konutun zilyetliğinin tüketiciye devredildiği yani fiilen teslimin yapılmış olması halinde, tüketici iade borcunu yerine getirmez ise satıcı tüketiciye karşı TMK m.993-995 uyarınca zilyetliğin iadesi için dava açmalıdır<sup>437</sup>.

TKHK m.45/1 c.2'de yer alan düzenleme uyarınca, tüketicinin gerekçesiz dönme hakkını kullanması halinde ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden doğan her türlü harç ve diğer masraflara da kendisi katlanmak zorundadır<sup>438</sup>. Kat irtifakının tüketiciye devredilmesi ile yapılan ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden dönme hakkının kullanması halinde, sözleşme konusu konutun mülkiyetinin satıcıya tekrar devredilmesi için doğacak masraflara da yine tüketici katlanacaktır. Kanaatimizce de tüketici herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve haklı sebebe dayanmaksızın dönme hakkını kullandığında, dönme nedeniyle oluşan masraflara da kendisi katlanmalıdır.

---

<sup>435</sup> Aynı hakkın geçerli bir yolla kurulması halinde, hukuksal neden ortadan kalksa da aynı hakkın kendiliğinden eski sahibine dönmeyeceği, aynı hakkın iadesi için tescil davası açılması gerektiği hususunda bkz. **DOĞAR**, s.286; **SEROZAN**, s.91; **BUZ**, s.140.

<sup>436</sup> **ÇABRİ**, Şerh, s.701; **DOĞAR**, s.286; **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.89.

<sup>437</sup> **DOĞAR**, s.287; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.115 vd. Tüketicinin dönme hakkını kullandığı ana kadar fer'i dolaysız zilyet olduğu, dönme hakkını kullandıktan sonra iade sorumluluğu kapsamında artık haksız olmayan zilyet sıfatını kazanacağı ve satıcının zilyetliğin iadesini istihkak talebi ile sağlayabileceği hususunda bkz. **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.88 vd.

<sup>438</sup> **ATAMER**, s.244; **ÇABRİ**, Ön ödemeli Konut Satışı, s.231; **DOĞAR**, s.287.

### 3. Tüketicinin Tazminat Ödeme Yükümlülüğü

TKHK m. 45/1 c.2’de tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeksizin dönme hakkını kullanması halinde satıcının tüketiciden talep edeceği tazminat ve masraf kalemleri düzenlenmiştir <sup>439</sup>;

*“Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila oniki ay arası için yüzde altısına ve oniki ila yirmidört ay arası için de yüzde sekizine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir.”.*

Doktrinde kanun maddesinde geçen “tazminatın” dönme cezası niteliğinde olduğu ifade edilmektedir<sup>440</sup>. Zira madde gerekçesinde de bu tazminatın dönme cezası niteliğini haiz olduğu açıkça belirtilmiştir<sup>441</sup>.

Bu madde ile getirilen tazminatın amacının tüketicinin dönme hakkını kullanmasını tekrar gözden geçirerek düşünmesini sağlamak ve bunun yanı sıra sözleşmeden dönmesinin önüne geçerek onu caydırmak ve sözleşmeyi ayakta tutmak olduğu söylenebilir. Zira tüketicilerin sözleşmeden herhangi bir sebep göstermeksizin dönme hakkını kullanması ve dönme hakkını kullanan tüketicilerin fazla olması satıcılar açısından ağır sonuçlara sebep olabilecektir. Anılan sebeplerle, getirilmiş olan tazminat yükümlülüğü ile tüketiciye getirilen gerekçesiz dönme hakkının sınırlandırılmış olduğu düşünülmektedir <sup>442</sup>.

Görüleceği üzere tüketicinin sözleşmeden gerekçesiz dönmesi halinde satıcı, konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için

<sup>439</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 701; DOĞAR, s.289; KARAKOCALI/KURŞUN, s.138; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.91; ASLAN, s.534.

<sup>440</sup> ÇABRİ, Şerh, s.702; AYDOĞDU, Dersler, s.124; GÜMÜŞ, s.273; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.92 vd.

<sup>441</sup> Madde Gerekçesi: ‘‘Kuşkusuz bu hallerde satıcıyı korumak açısından tüketicinin bir dönme cezası ve konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafları ödemesi sözleşme ile kararlaştırılabilir.’’.

<sup>442</sup> KARAKOCALI/KURŞUN, s.138; GÜMÜŞ, s.271; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.79; ATAMER, s.243, ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satışı, s.229; ACAR, s. 34; ÖZEL, Tüketici, s.194; DOĞAR, s.289; SEKMEN s. 76.

sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila on iki ay arası için yüzde altısına ve on iki ila yirmi dört ay arası için de yüzde sekizine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilecektir. 684 sayılı KHK<sup>443</sup> ile TKHK m 45/1 c.2’de yapılan değişiklik öncesi ilk halinde satıcının konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç vb. yasal yükümlülüklerden kaynaklı masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikine kadar tazminat ödenmesini isteyebileceği düzenlenmişti.

TKHK m. 45’de satıcının tüketiciden dönme cezası talep edebilmek için, sözleşmede buna dair bir hüküm bulunması gerektiği yönünde bir düzenleme yer almamaktadır. Ancak madde gerekçesinde “...kararlaştırılacak olan dönme cezası.....” şeklinde ifade yer aldığından dönme cezasının talep edilebilmesi için sözleşmede kararlaştırılması gerektiği sonucu çıkmaktadır. Ancak kanunda açık bir düzenleme yer olmadığından doktrinde dönme cezasının talep edilebilmesi için tarafların sözleşmede kararlaştırmış olmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir<sup>444</sup>. Bizim de katıldığımız görüş bu yöndedir. Yine gerekçe göstermeksizin dönme hakkını kullanan tüketiciden dönme cezası dışında oluşan harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafların talep edilebilmesi için de bu hususun sözleşmede kararlaştırılmasına gerek bulunmamaktadır<sup>445</sup>.

Son olarak, satıcı tüketicinin gerekçesiz dönme hakkını kullanması dolayısıyla kanunda belirtilen ve tüketiciden talep edebileceği tazminat tutarlarından daha fazla bir zarara uğramış olsa da, bu oranların üzerinde bir talepte bulunamayacağını belirtmek isteriz<sup>446</sup>.

#### **4. Tazminat İstenmeyecek Durumlar**

TKHK m. 45/1 uyarınca, tüketici herhangi bir sebep göstermeksizin ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden dönme hakkını kullandığında satıcıya tazminat ödemekle yükümlüdür. Ancak TKHK m. 45/2 ile ÖÖKSHY m.9/4, m.9/5 ve m.11’de sayılan

---

<sup>443</sup> 27.01.2017 Tarih ve 29957 Sayılı Resmi Gazete.

<sup>444</sup> ÇABRİ, Şerh, s.703; DOĞAR, s.291; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.92.

<sup>445</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.92; ÇABRİ, Şerh, s.702.

<sup>446</sup> DOĞAR, s.291; ÇABRİ, Şerh, s.703; GÜMÜŞ, s.273; AYDOĞDU, Dersler, s.124; TKHK’nın nisbi emredici niteliği karşısında kanunda belirtilen tazminat ve masraf kalemlerinin artırılmasının mümkün olmadığı, ancak bu kalemlerin azaltılması ya da kaldırılmasının mümkün olabileceği hususunda bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.92.

hallerde tüketici tazminat ödemeksizin dönme hakkını kullanabilecektir. TKHK m. 45/2’de sayılan bu haller; satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gerektiği gibi yerine getirmemesi, tüketicinin ölmesi, tüketicinin kazanç sağlamaktan devamlı bir şekilde yoksun kalması nedeniyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi, tüketicinin kazanç sağlamaktan devamlı bir şekilde yoksun kalması nedeniyle sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesidir<sup>447</sup>. ÖÖKSHY m.9 ve m.11 ile tüketicinin gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönme hakkını kullanabileceği haller genişletilmiştir<sup>448</sup>. Gerek TKHK m.45/2’de sayılan gerekse ÖÖKSHY’de yer verilen haller aşağıda ayrı ayrı incelenecektir.

**a. Satıcının Yükümlülüklerini Hiç ya da Gereği Gibi Yerine Getirmemesi**

Tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını devir veya teslimi kadar vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında herhangi bir bedel ödemeksizin kullanabileceği ilk hal THKH m.45/2 ve ÖÖKSHY m.9/4-a ‘da “*satıcı yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmese tüketiciden herhangi bir bedel talep edemeyecektir*” şeklinde kaleme alınmıştır.

Bu madde uyarınca satıcı edimlerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmez ise tüketici bedelsiz olarak sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir. Zira satıcının edimlerini sözleşmeye uygun olarak yerine getirmemesi, satıcı temerrüdü veya satılanın ayıplı olması ayıplı ifası halinde tüketici borçlar kanunundaki genel düzenlemelere göre de zaten sözleşmeden dönebilecektir<sup>449</sup>.

Kanunda “satıcının edimlerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesinden” bahsedilmiş olup, hangi hallerin bu kapsama girdiği açık olarak ifade edilmemiştir. Satıcının tarafından konutun ayıplı olarak teslim edilmesi ya da ayıplı olarak teslim edilecek olmasının anlaşılması durumunda tüketici tazminat ödemeksizin sözleşmeden

<sup>447</sup> ÇABRİ, Şerh, s.703; DOĞAR, s.292; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.94; İNAL, Şerh, s.722; ASLAN, s.543; ATAMER, s.244 vd.

<sup>448</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.95; ASLAN, s.535; DOĞAR, s.297; ÇABRİ, Şerh, s.708; ÇABRİ, s.124.

<sup>449</sup> Satıcının sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle tüketicinin genel hükümler uyarınca da sözleşmeden dönme hakkının mevcut olması nedeniyle bu düzenlemenin TKHK’ya özgü olmadığı yönünde bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.99; DOĞAR, s. 292; ÇABRİ, s.119; ATAMER, s.244; GÜMÜŞ, s.274.

dönme hakkını kullanabilecektir<sup>450</sup>. Bununla birlikte konut sözleşmede kararlaştırılan sürede tüketiciye teslim edilmemişse ya da sözleşmede kararlaştırılan sürede teslim edilmeyeceği açıkça anlaşılıyor ise bu hallerde de tüketici sözleşmeden tazminat ödemeksizin dönebilmelidir<sup>451</sup>.

### ***b. Tüketicinin Ölmesi***

Tüketicinin konutun devir ve teslimi gerçekleşmeden ölmesi halinde, mirasçıları ön ödemeli konut satış sözleşmesinden tazminat ödemeksizin dönme hakkına sahiptir<sup>452</sup>. Bilindiği üzere TMK m.599 ve devamı hükümlerinde de belirtildiği üzere; miras bırakanın ölümü ile mirasçılar mirası bir bütün olarak kanun gereğince kazanırlar. Yani tüketicinin ölmesi halinde mirasçıları külli halef sıfatıyla tüketicinin hem borçlarına hem alacaklarına sahip olurlar. Dolayısıyla tüketicinin ölmesi halinde ön ödemeli konut satış sözleşmesi kendiliğinden sonra ermemektedir.

TKHK gerekçesinde de belirtildiği üzere tüketicinin ölmesi halinde mirasçıların ihtiyaç duyup duymadıkları meçhul bir edim için geleceğe yönelik olarak borçlandırılması doğru bulunmadığından, tüketicinin ölmesi halinde de mirasçılara tazminat ödemeksizin sözleşmeden dönme imkânı getirilmiştir.

Ancak bu durumda da mirasçıların sözleşmeye devam etmek yerine iradi olarak sözleşmeden dönme haklarını kullandıkları bu durumda, sözleşmeden dönülmesi bu kez de mirasçıların şahsından kaynaklığundan sözleşmeden doğan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflardan satıcının sorumlu tutulması hakkaniyetli olmayacaktır<sup>453</sup>.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu konutun bağlı tüketici kredisi ile satın alınması halinde, tüketicinin Bireysel Kredilerle Bağlantılı Sigortalar Uygulama Esasları

---

<sup>450</sup> GÜMÜŞ, s.274; ÇABRİ, Şerh, s.704; DOĞAR, s.293.

<sup>451</sup> DOĞAR, s.293. Konutun teslim zamanının henüz gelmemiş olmasına rağmen, zamanında teslim edilmeyeceği açık olarak anlaşılıyor ise, her ne kadar kanunda satış sözleşmesi için erken temerrüt hali düzenlenmemiş olsa da, TKHK m. 45/2 uyarınca, bu halin de satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi kapsamında sokulabileceği yönünde açıklamalar için bkz. ÇABRİ, s.704. ASLAN, satıcının yükümlüklerini hiç ya da gereği yerine getirmemesine dayanarak sözleşmeden tazminatsız dönme hakkının kullanılabilmesi için satıcının edimlerini ifa zamanının gelmiş olması gerektiğini belirtmiştir bkz. ASLAN, s.534.

<sup>452</sup> ÇABRİ, Şerh, s.705; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.96; ASLAN, s.535; ATAMER, s.245; KARAKOCALI/KURŞUN, s.139; DOĞAR, s.293.

<sup>453</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.97; ÇABRİ, s. 120; DOĞAR s. 293; AKBULAK s.185; KAYA s.120; ÇABRİ, Şerhi, s. 705; ÖZ, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s.155.

Yönetmeliği tahtında kredi ile bağlı hayat sigortası yaptırmış olması halinde, satış bedelinin bağlı kredi ile karşılanan kısmı hayat sigortası bedeli ile kapatılabilecektir. Ancak ilgili mevzuat hükümlerinde<sup>454</sup> hayat sigortası zorunlu sigorta olarak değil ihtiyari sigorta olarak düzenlenmiştir. TKHK m.38 ve KFSY m.10'da belirtildiği üzere; “tüketicinin yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla açık talebi olmaksızın kredi ile ilgili sigorta yaptırılmayacağından” tüketicinin krediye bağlı hayat sigortası yapılmasını tercih etmediği durumda tüketicinin vefatı halinde işbu tazminatsız dönme hakkı mirasçılar açısından önemli bir koruma sağlayacaktır.

Her ne kadar tüketicinin ölmesi halinde mirasçıların tazminat ödemeksizin sözleşmeden dönme imkânları olsa da; ön ödemeli konut satış sözleşmesinin finansmanı için kullanılan bağlı krediye ilişkin hayat sigortasının yaptırılması her iki tarafın da menfaatinedir. Bu nedenle hayat sigortasının tüketici açısından faydaları hakkında tüketiciler bilinçlendirilerek krediye bağlı hayat sigortasının yaptırılması hususunda özendirilmeleri önemlidir<sup>455</sup>.

### ***c. Tüketicinin Kazanç Elde Etmeden Sürekli Olarak Yoksun Kalması***

Tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması da tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden tazminat ödemeksizin kullanabileceği hallerden biri olarak sayılmıştır<sup>456</sup>. Madde hükmünde tüketicinin kazanç elde etmekten yoksun kalması durumunun süreklilik arz etmesi halinde tazminatsız olarak sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilmesi belirtilmiştir. Dolayısıyla tüketici bir süreliğine kazanç elde etmekten yoksun kaldığında bu tazminatsız dönme hakkını kullanamayacaktır<sup>457</sup>.

<sup>454</sup> 13.03.2015 T. ve 29294 S. Resmi Gazete, Bireysel Kredilerle Bağlantılı Sigortalar Uygulama Esasları Yönetmeliği. Resmi Gazete 28.05.2015, S. 29369, Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği m.10.

<sup>455</sup> Yargıtay 13. HD 2015/34341 E. 2017/12596 K. 18.12.2017 T. “... banka tarafından hayat sigortasının yenilenmesi hususunda müşteriye bilgilendirme yapılması gerektiği ve bu nedenle krediye bağlı hayat sigortasının yaptırılmaması dolayısıyla kredi veren banka ile vefat eden davacıların murisinin kusur oranlarına göre karar verilmesi gerektiği” www.legalbank.com, (03.03.2019).

<sup>456</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 706; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.96; DOĞAR, s.296; ASLAN, s.535; AKBULAK s.185; KAYA s.120.

<sup>457</sup> Doktrinde tüketicinin kazanç elde etmekten tamamen yoksun kalmaya da kazanç elde etmesi sürekli olarak önemli ölçüde azalmışsa bu halde de dönme hakkının dönme cezası gereksiz kullanılabileceği ileri sürülmüştür bkz. ÇABRİ, s.121. Aynı görüşte bkz. DOĞAR s. 297.

Kanunda kazanç elde etmekten sürekli yoksun kalmasında tüketicinin kusurlu olup olmamasına dair bir ayrıma gidilmemiştir. Dolayısıyla bu hal tüketicinin kusuru ile meydana gelmiş olsa bile dönme tazminatını ödemeksizin sözleşmeden dönebilir<sup>458</sup>.

Ancak dönme hakkı kusuru olsun ya da olmasın tüketicinin şahsından kaynaklanan kazanç elde etmekten sürekli yoksun kalması nedeniyle kullanıldığında, satıcının sözleşmeden doğan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflardan tüketicinin yükümlü olacağını belirtmek gerekir<sup>459</sup>.

***d. Tüketicinin Sözleşmenin Yerine Olağan Koşullarla Yapılacak Bir Taksitle Satış Sözleşmesinin Konulmasına İlişkin Önerisinin Satıcı Tarafından Kabul Edilmemesi***

Tüketicinin tazminat ödemeksizin sözleşmeden dönme hakkının kullanabileceği bir diğer hal de TKHK'nın 45/2. fıkrasında; tüketicinin mevcut sözleşme yerine olağan şartlarda akdedilebilecek taksitle satış sözleşmesinin yapılmasına dair önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi olarak sayılmıştır<sup>460</sup>. Bu halde de tüketici tazminat ödemeksizin dönme hakkını kullanabilecektir.

Bu madde ile kanun koyucunun sağlamak istediği imkânı açıklamak için yönetmeliğin 9/4-ç maddesinin birlikte değerlendirilmesi uygun olacaktır.

ÖÖKSHY 9/4-ç maddesi aşağıdaki şekilde iken;

*“Ön ödemeli konut satışının taksitle yapılması durumunda, mevcut sözleşmenin yerine konut teslim tarihini geçmeyen ve tüketicinin mevcut sözleşmeye göre talep edilen vade farkını ödemeyi de kabul ettiği yeni bir taksitle satış sözleşmesinin kurulmasına ilişkin önerisinin, satıcı tarafından kabul edilmemesi nedeniyle sözleşmeden dönülmesi”*

<sup>458</sup> ÇABRİ, s.121; DOĞAR s. 297; GÜMÜŞ, s.274.

<sup>459</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU s. 97, ÇABRİ, s.122; DOĞAR s. 297.

<sup>460</sup> Gümüş, TKHK m.45/2'de yer alan "taksitle satış sözleşmesi" nin " kısmi ödemeli tüketici sözleşmesi" olarak anlaşılması gerektiğini belirtmiştir bkz. GÜMÜŞ, s.274. Aynı görüşte bkz. ÇABRİ, Şerh, s.707, dn. 151. Tüketicinin istediği konutun henüz inşa edilmemiş olması durumunda, konutun mülkiyetinin tüketiciye hemen devredilerek taksitli ödeme planına çevrilmesinin mümkün olmaması dolayısıyla fıkranın uygulama alanı bulamamasına ilişkin bizim de katılmış olduğumuz eleştiriler ve detaylı açıklamalar için bkz. ATAMER s. 246.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik<sup>461</sup> ile bu madde “*Tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi*” şeklinde değiştirilmiştir.

Yönetmelikte görüleceği üzere; tüketici tarafından mevcut sözleşme yerine olağan şartlarda yapılabilecek bir taksitle satış sözleşmesinin akdedilmesini talep etmesi halinde bu talebinin satıcı tarafından kabul edilmemiş olması nedeniyle tazminat ödemeksizin dönme hakkını kullanması, tüketicinin ancak kazanç sağlamaktan devamlı şekilde yoksun hale gelmesi sebebiyle mümkün olabilecektir. Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile yapılan değişiklik öncesinde tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli yoksun kalması şartı bulunmuyordu. Tüketicinin herhangi bir sebep olmaksızın yeni bir sözleşme istemesi hususu da belirsizdi. Yapılan değişiklik ile bu husus açıklığa kavuşturulmuş ve tüketicinin taksitle satış sözleşmesi teklifi sürekli kazanç elde etmekten yoksun kalma şartına bağlanmıştır<sup>462</sup>.

Doktrinde bu halde ön ödemeli konut satış sözleşmesinin yapılmasından doğan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafların kimin ödemesi gerektiğine ilişkin farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre, tüketici bu halde sadece dönme cezası ödemekten kurtulacak olup, satıcının diğer masraflarını ödemek zorundadır<sup>463</sup>. Diğer bir görüşe göre ise satıcının haklı sebep olmaksızın yeni sözleşme önerisini reddetmesi halinde tüketicinin hem tazminat ödemekten hem de sözleşmeden doğan masraflara katlanma yükümlülüğünden kurtulacağını ifade edilmiştir<sup>464</sup>.

Yönetmelikte yapılan değişiklik ile tüketicinin sözleşme değişikliğini teklifi ancak sürekli olarak kazanç elde etmekten yoksun kalması halinde söz konusu

<sup>461</sup> 11.03.2017 Tarih ve 30004 sayılı Resmi Gazete.

<sup>462</sup> DOĞAR, s.296. Hükümün değişiklik öncesi halinde, tüketiciye ortada herhangi bir sebep yokken sözleşme değişikliği teklifinin kabul edilmemesi halinde tazminat ödemeksizin dönme imkanı getirilmiş olmasının kanun koyucu tarafından TBK m. 138’de yer alan aşırı ifa güçlüğü kurumuna benzer bir durum yaratılmaya çalışılmış olabileceği ve eleştiriler için bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.98 vd. Maddeye ilişkin diğer eleştiriler için bkz. ATAMER, s.245 vd.

<sup>463</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.99.

<sup>464</sup> DOĞAR s.196; ÇABRİ, s.123. Ancak tüketicinin önerisi olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesine ilişkin koşulları içermiyor ise bu durumda da tüketici hem dönme tazminatını hem de satıcının vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerini ödemek zorunda kalacaktır bkz. ÇABRİ, Şerh, s.708.

olabileceğinden, tüketici bu sebebe dayanarak tazminat ödemeksizin dönme hakkını kullanabilmeli ancak şahsından kaynaklanan kazanç elde etmekten sürekli yoksun kalması nedeniyle sözleşmeden döndüğünde satıcının sözleşmeden doğan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflara katlanmalıdır<sup>465</sup>.

#### ***e. Bir Konutun Birden Fazla Tüketicie Satılması***

Uygulamada, kötü niyetli satıcılar tarafından bir konutun birden fazla tüketiciye satıldığı durumlar ile karşılaşılması nedeniyle ÖÖKSHY m. 9/5 hükmü ile TKHK m.45’de sayılmayan tüketicinin sözleşmeden bedelsiz olarak dönebileceği yeni bir haklı sebebe daha yer verilmiştir <sup>466</sup>. Şöyle ki; “*konutun birden fazla tüketiciye satılması halinde tüketici, sözleşmeden dönme hakkını devir veya teslim kadar vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında herhangi bir bedel ödemeksizin kullanabilir.*”.

Bu hüküm yönetmelik ile ayrıca özel olarak düzenlenmiş olmasaydı da, tüketicinin mükerrer satıştan haberdar olması durumunda, satıcının sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle TKHK m.45/2 ve ÖÖKSHY m. 9/4-a uyarınca sözleşmeden tazminat ödemeksizin dönme imkânını da kullanabilecekti<sup>467</sup>.

Ancak belirtmek gerekir ki, bu hüküm kat irtifakının tüketiciye devredilmediği durumlarda yani ön ödemeli satış vaadi sözleşmelerinde uygulama alanı bulacaktır. Zira kat irtifakının tüketiciye devredildiği ön ödemeli konut satışında konutun birden fazla tüketiciye satılması riski de bulunmamaktadır<sup>468</sup>.

Konutun birden fazla kişiye satılması nedeniyle tüketici dönme hakkını kullandığı durumda satıcının ön ödemeli konut satışı nedeniyle doğan vergi, harç ve benzeri masrafları da tüketiciden talep edemeyeceği de yönetmelikte açık olarak belirtilmiştir. Yine konutun birden fazla tüketiciye satılması halinde tüketicinin dönme hakkı haklı bir sebebe dayandığından, tüketici ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi

<sup>465</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU s. 97, ÇABRİ, s.122; DOĞAR s. 297.

<sup>466</sup> İNAL Şerh, s. 722; DOĞAR, s.297; ÇABRİ, Şerh, s.708; ATAMER, s.246; ASLAN, s.535.

<sup>467</sup> ATAMER, s.247; DOĞAR, s.298; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.100 vd.; ÇABRİ, s.234; ÖÖKSHY ile kanunda yer almayan bir bedelsiz dönme hakkı düzenlemesinin yönetmelik ile getirilmesi ise doktrinde eleştirilmektedir bkz. SEKMEN, s. 82.

<sup>468</sup> ATAMER, s.246; DOĞAR, s.297; ÇABRİ, Şerh, s.708; DOĞAR, s.297.

için yapmış olduğu noter masrafları gibi yapmış olduğu masrafları da satıcıdan talep edebilecektir<sup>469</sup>.

#### **f. Proje Değişiklikleri**

Tüketicinin sözleşmeden bedelsiz dönmesine imkân tanıyan diğer bir haklı sebep de ÖÖKSHY m.11’de düzenlenmiştir;

*“Sözleşmeye konu konutun yer aldığı projede sonradan değişiklik yapılması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilmesi zorunludur. Tüketici yapılan proje değişikliğini kabul etmeyerek bir ay içinde vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında hiçbir bedel ödemeksizin sözleşmeden dönebilir”.*

Böylece tüketici sözleşmede yer alan konutun projesinde sonradan değişiklik yapılması durumunda, yani ön bilgilendirme ve ön ödemeli konut satış sözleşmesinde satıcı ile mutabık kaldığı şartların değişmesi durumunda değişikliği kabul etmeyerek herhangi bir bedel ödemeksizin sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir<sup>470</sup>.

684 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 11.maddenin son cümlesinde; proje değişikliğinin yasal zorunluluklardan veya mücbir sebep hallerinden kaynaklanması durumunda, satıcının tüketiciden bu Yönetmeliğin m.9/3 hükmünde yer alan masraf ve tazminat tutarını dikkate alarak kesinti yapabileceği belirtilmektedir<sup>471</sup>.

Doktrinde proje değişikliğinin yasal zorunluluklar veya mücbir sebeplerden kaynaklandığı durumda, tüketicinin dönme hakkını kullanması halinde, bu hüküm uyarınca tüketiciden vergi, harç ve benzeri masrafların tüketiciden kesilebilecek olması eleştirilmektedir<sup>472</sup>. Zira yasal zorunluluklardan veya mücbir sebeplerden dolayı projede

<sup>469</sup> ÇABRİ, Şerh, s.708; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.101; DOĞAR, s.298.

<sup>470</sup> DOĞAR, s. 298 vd.; ÖZMEN VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.101.

<sup>471</sup> ÖÖKSHY Proje Değişiklikleri m.11 son c.; “Proje değişikliğinin yasal zorunluluklardan veya mücbir sebep hallerinden kaynaklanması durumunda, satıcı tüketiciden bu Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan masraf ve tazminat tutarını dikkate alarak kesinti yapabilir. ”. Atamer, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin karma yapısı gereği klasik bir eser sözleşmesinden farklı olarak, satıcının tüketicinin onayını almaksızın projede değişiklik yapma hakkının olduğunu ancak tüketiciye buna karşılık dönme hakkı getirilmiş olmasının da gereklilik olduğunu belirtmiştir. Ancak bu hakkın proje değişikliğinin satıcının iradesine bağlı gerçekleştiğinde mümkün olduğunu, yasa değişikliği veya mücbir sebep gibi satıcıdan kaynaklanmayan bir sebeple gerçekleşmiş ise tüketicinin ancak ÖÖKSHY m.9/3’te belirtilen tazminat ve masrafları da ödeyerek sözleşmeden dönme hakkını kullanabileceğini ifade etmiştir bkz. ATAMER, s.248.

<sup>472</sup> Koçaker, s.92. “Zorunlu projede değişikliğinden dolayı tüketicinin sözleşmeden dönmesi durumunda vergi, harç ve benzeri masrafların, TKHK’nın amacı bakımından tüketiciye yükletilmemesi gerekmekte olduğu kanaatindedir. “ bkz. KOÇAKER, s.92. Doğar’ a göre; “proje değişikliğinin yasal zorunluluk, mücbir sebep dolayısıyla değişmesinin

değişiklik yapılması satıcıdan kaynaklanmayan bir durum olduğu gibi zorunlu proje değişikli tüketiciiden de kaynaklanmamaktadır. Dolayısıyla tüketicinin aleyhine olacak şekilde projede değişikliğinden dolayı tüketicinin sözleşmeden dönmesi durumunda vergi, harç ve benzeri masrafların tüketiciye yükletilmesi kanaatimizce de hatalı olmuştur.

##### 5. *Bağlı Kredi Sözleşmesi Bakımından*

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin bağlı kredi ile finanse edilmesi halinde, ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönme hakkının kullanılmasının bağlı kredi sözleşmesine etkisi ÖÖKSHY m. 9'da özel olarak düzenlenmiştir. Her ne kadar dönme hakkının düzenlendiği TKHK m.45'de ön ödemeli konut satışı ya da ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinden dönme hakkının kullanılması halinde TKHK m.43'te düzenlenen cayma hakkında olduğu gibi bağlı kredi sözleşmesinden de dönülmüş olacağına ilişkin bir düzenleme yer almasa da, ÖÖKSHY m.9, c.2'de, *“Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullandığına ilişkin bilgi, satıcı tarafından ilgili konut finansmanı kuruluşuna derhal bildirilir.”* şeklinde yer alan düzenlemeden, ön ödemeli konut satışı ya da satış vaadi sözleşmesinden dönme hakkının kullanılmasının, bağlı kredi sözleşmesi açısından da dönme sonucu doğuracağı anlaşılmaktadır<sup>473</sup>.

Yönetmelik hükmünde görüleceği üzere, alıcının ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden dönme hakkını kullanması halinde bu bildirimini satıcıya iletmesi yeterli olup ayrıca konut finansmanı kuruluşuna bildirim yapmasına gerek bulunmamaktadır. Konut finansmanı kuruluşuna karşı bu bildirimin yapılmasına ilişkin sorumluluk satıcıya yüklenmiştir. Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda,

---

*gerektiği hallerde; satıcının da bu konuda herhangi bir kusuru bulunmuyor ise, tüketicinin sözleşmeden dönmesi nedeniyle ödenmesi gereken masraflara eşit olarak katlanması gerektiği “ kanaatindedir bkz. DOĞAR, s. 299. Çabri ise, “tüketici proje değişikliğini kabul etmeyip, sözleşmeden dönerse uğramış olduğu menfi zararı satıcıdan talep edebilir. Proje değişikliğinin yasal zorunluluktan veya mücbir sebepten kaynaklanması durumunda tüketiciye yüklenmemesi gerektiği” görüşündedir bkz. ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, s.237. Özmen/Vardar Hamamcioğlu da aynı görüşte olup bu hükümde yer alan düzenlemenin sözleşmede yer almasının, haksız şart niteliği taşıyacağı ve kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olacağını belirtmiştir bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s.102.*

<sup>473</sup> ÇABRİ, Şerh, s.709; ATAMER, s.247.

tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullandığına ilişkin bilgi, satıcı tarafından ilgili konut finansmanı kuruluşuna derhal bildirilmek zorundadır<sup>474</sup>.

Konutun bağlı kredi ile satın alınması durumunda satış bedelinin tamamı ya da bir kısmı konut finansmanı kuruluşu tarafından satıcıya ödenmektedir. Ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile finanse edilmesi halinde tüketicinin dönme hakkını kullanması durumunda iadenin ne şekilde yapılacağı da ÖÖKSHY m.9/7’de düzenlenmiştir;

*“Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, tüketicinin ödediği satış bedeli, satıcı tarafından dönme bildiriminin kendisine ulaştığı tarih itibarıyla en geç (Değişik ibare:RG-11/3/2017-30004) yüz seksen gün içinde yalnızca üçüncü fıkrada belirtilen masraf ve tazminat tutarı düşülerek ilgili konut finansmanı kuruluşuna iade edilir. Konut finansmanı kuruluşu söz konusu tutarı, Kanunun 37 nci maddesine uygun olarak tüketiciye derhal geri öder”*<sup>475</sup>.

Hükümde de açıkça görüleceği üzere, tüketicinin ödemiş olduğu satış bedelinin satıcı tarafından dönme bildiriminin kendisine ulaştığı tarihten itibaren en geç yüz seksen gün içinde satıcı tarafından yalnızca TKHK m. 45/1 ve ÖÖKSHY m.9/3’de belirtilen masraf ve tazminat tutarı düşülerek<sup>476</sup> konut finansmanı kuruluşuna iade edilmesi gerekmektedir. Zira konutun bağlı kredi ile satın alınması halinde satış bedelinin bir kısmı ya da tamamı tüketici adına doğrudan konut finansmanı kuruluşu tarafından satıcıya ödendiğinden, tüketicinin dönme hakkını kullanması halinde kredi bedelinin konut finansmanı kuruluşuna ödenmesi de satıcının yükümlülüğüdür<sup>477</sup>.

Konut finansmanı kuruluşunun iade yükümlülüğünün kapsamı da ÖÖKSHY m. 9/7 son cümlesinde; *“Konut finansmanı kuruluşu söz konusu tutarı, Kanunun 37 nci maddesine uygun olarak tüketiciye derhal geri öder.”* şeklinde düzenlenmiştir. Bu madde uyarınca konut finansmanı kuruluşu TKHK m. 37’ye<sup>478</sup> uygun olarak erken ödeme

<sup>474</sup> ÇABRİ, Şerh, s.709; ÇABRİ, s.125;DOĞAR, s.301.

<sup>475</sup> 684 sayılı KHK ile ÖÖKSHY’nin 8.maddesinde doksan gün olan iade süresi yüz seksen gün olarak değiştirilmiştir.

<sup>476</sup> ÇABRİ, s.126. Ancak tüketicinin TKHK m. 45/2 ve ÖÖKSHY m. 9/4, 9/5 ve 11’de yer alan sözleşmeden dönme hakkını devir veya teslimi kadar tazminat ödemeksizin kullanabileceği hallerde, satıcının satış bedelini konut finansmanı kuruluşuna iade ederken herhangi bir kesinti yapma imkânı bulunmamaktadır.

<sup>477</sup> ÇABRİ, Şerh, s.709; DOĞAR, s.300.

<sup>478</sup> TKHK m. 37: “....Erken ödeme tazminatı gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birini, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini geçemez.”..

tazminatını da tahsil ederek bağı krediyi kapatacaktır<sup>479</sup>. Konut finansmanı kuruluşu tarafından bağı kredinin TKHK m. 37 hükmü uyarınca kapatılması sonrasında satış bedelinden bakiye bir bedel kalması halinde bu tutar tüketiciye derhal geri ödenecektir<sup>480</sup>. Doktrinde konut finansmanı kuruluşunun tüketiciye sözleşmeden dönme hakkını kullandığı ana kadar ödemiş olduğu anaparayı iade etmekle yükümlü olduğu belirtilmiştir<sup>481</sup>. Ancak tüketicinin anapara dışında faiz ödemelerini de talep edip edemeyeceği hususunda doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre<sup>482</sup>, TKHK m.37/1 c.2’de konut finansmanı kuruluşunun erken ödenen miktara göre gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlü olduğu belirtildiğinden dönme hakkının kullanıldığı zamana göre de gerekli faiz indiriminin yapılması gerektiği savunulmuş iken, aksi görüş tüketici tarafından yapılan faiz ödemelerinin kredi kullandırılması nedeniyle konut finansmanı kuruluşun elde ettiği bir karşılık olması dolayısıyla tüketicinin yapmış olduğu anapara dışındaki ödemeleri talep edemeyeceğini savunmaktadır<sup>483</sup>.

ÖÖKSHY m.9/7 ‘de “*Konut bedelinin bir kısmının bağı kredi ile karşılanması durumunda, tüketicinin ödediği satış bedeli, ..... konut finansmanı kuruluşuna iade edilir.*” şeklinde yer alan satıcı tarafından konut finansmanı kuruluşuna iade edilecek “*tüketicinin ödemiş olduğu satış bedeli*” ifadesinden, yalnızca satıcıya konut finansmanı kuruluşunca ödenen kredi bedeli mi yoksa tüketici tarafından satıcıya ödenmiş olan toplam satış bedeli mi anlaşılmalıdır?

Yalnızca kredi bedelini ya da dönme hakkının kullandığı ana kadar satıcıya kredi bedeli dâhil ödenmiş olan toplam satış bedelinin anlaşıldığı ancak alıcı tarafından henüz bağı kredi dışında kalan satış bedelinin tamamının satıcıya ödenmediği durumlarda, satıcı bu tutar içerisinde TKHK ve ÖÖKSHY’ de bahsi geçen masraf ve tazminatı düşerek konut finansmanı kuruluşuna kalan tutarı iade ettiğinde, gönderilen tutar bağı

<sup>479</sup> Sabit faizli bir kredi olması halinde konut finansmanı kuruluşunun erken ödeme tazminatı alabileceği görüşünde bkz. **ATAMER** s.247 dn.557; Taraflar arasındaki sözleşmede yer alması koşuluyla ÖÖKSHY m.9/7’de TKHK m.37/2’ye yapılan atıf uyarınca tüketiciden erken ödeme cezası talep edilebileceği görüşünde bkz. **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s. 104; **ÇABRİ**, Ön Ödemeli Konut Satışı, s.236. Kredi kuruluşunun kesinti yapamayacağı hususunda aksi yönde görüş için bkz. **MAKARACI**, Konferans, s.260.

<sup>480</sup> Konut finansmanı kuruluşunun bakiye bedeli tüketiciye hangi sürede iade edileceği hususunda kanun ve yönetmelikte açık bir düzenleme bulunmayıp derhal ifadesi kullanıldığından, konut finansmanı kuruluşunun da erken ödeme cezasını tahsil ettikten sonra en kısa sürede kalan bedeli tüketiciye ödemelidir. **ÇABRİ**, s.710; **DOĞAR**, s.301.

<sup>481</sup> **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.103, **ÇABRİ**, Şerh, s.710; **DOĞAR**, s.300.

<sup>482</sup> **ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.104.

<sup>483</sup> **ÇABRİ**, Ön Ödemeli Konut Satışı, s.236.

kredinin kapatılmasına ya da konut finansmanı kuruluşunun konut kredisinin erken kapatılması nedeniyle TKHK m.37 uyarınca talep edebileceği erken ödeme tazminatını tahsil etmesine yetmeyebilecektir.

Anılan nedenler ile tüketicinin dönme hakkını kullanması halinde, satıcı tarafından konut finansmanına iade edilecek tutarın, konut finansmanı kuruluşunun TKHK m. 37 maddesi uyarınca talep edebileceği erken ödeme tazminatı da dahil olmak üzere kredinin erken kapatılması için gereken toplam kredi kapama bakiyesi kadar olması gerektiğini düşünmekteyiz. Satıcı dönme hakkının kullanılması nedeniyle talep edebileceği masraf ve tazminat tutarını ise alıcının bağlı kredi ile yapmış olduğu ödeme tutarı dışında kalan satış tutarı içerisinde düşerek kalan bakiyeyi alıcıya iade etmelidir. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tarafı alıcı ve satıcı olduğundan ilgili mahsuplaşmanın konut finansmanı kuruluşunca değil satıcı ve alıcı arasında ve onlar vasıtasıyla gerçekleştirilmesinin uygun olacağı kanaatindeyiz.

## SONUÇ

Tüketicinin korunması ihtiyacı değişik sebeplere dayandığından tüketiciyi korumak için kullanılması gereken araçlar da zamanla farklılaşmaktadır. Türk hukuk sistemimizde ilk tüketici kanunu 23/2/1995 tarihli eTKHK'dır. eTKHK'nın yürürlüğe

girdiği tarihten bu yana tüketicinin korunması hukuku Türkiye’de önemli gelişmeler kaydetmiştir.

23/02/1995 tarihli eTKHK ve ilgili mevzuat 1995 yılında AB mevzuatlarına uyum sağlanması ve tüketicinin korunması amacıyla kanunlaştırılmış olmakla birlikte bu düzenlemenin hem AB mevzuatı ile tam uyumunun sağlanması hem de yeterliliği açısından gözden geçirilmesi ve kısmen yeniden kaleme alınması ihtiyacıyla 2003 yılında kapsamlı değişikliklere uğramıştır.

Ancak yapılan değişikliklere rağmen eTKHK’nın uygulamadaki ihtiyaçları tam olarak karşılayamaması ve özellikle AB’nin son dönemde çıkardığı 65/2002/ AT sayılı Finansal Hizmetlerin Mesafeli Satışı, 2005/29/AT sayılı Haksız Ticari Uygulamalar, 2008/48/AT sayılı Tüketici Kredileri Sözleşmeleri, 2008/122/AT sayılı Devre Tatil, Uzun süreli Tatil Ürünü, Yeniden Satım ve Değişim Sözleşmeleri, 2001/83/EU sayılı Tüketici Hakları Yönergelerinin iç hukukumuza aktarılması ve uyumun sağlanması amacıyla; tüketicileri daha ileri seviyede korumaya yönelik tedbirler içerecek ve tüketicilerin haklarını aramasını kolaylaştırarak bilgilendirilmelerini sağlayacak ve bununla birlikte uygun idari ve cezai yaptırımlara imkan veren bir sistem oluşturacak şekilde TKHK ile değişikliğe gidilmiştir.

28/11/2013 tarih ve 28835 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış ve yayımı tarihinden altı ay sonra yani 28/05/2013 tarihinde yürürlüğe girmiş olan TKHK ile birçok yeni hukuki düzenlemeler getirilmiş ve birçok yeni sözleşme türü kazandırılmıştır. Bu sözleşme türlerinden biri TKHK’da dördüncü bölümde yerine almış olan Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi’dir. eTKHK döneminde ise konut ve tatil amaçlı taşınmaz satışlarına ilişkin düzenlemeler kampanyalı satışlar bağılığı altında düzenlenmekteydi. Satış sözleşmelerinin bir türü olan işbu kampanyalı satış sözleşmesi de 1995 tarihli eTKHK’da ilk kez yer almış olup, 4822 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile mülga eTKHK’da yapılan değişiklik sonucunda; konut ve tatil amaçlı taşınmazların tüketicilere satılması kampanyalı satış hükümleri kapsamına dâhil edilmiştir.

TKHK dördüncü bölümü m.40-46 hükümleri arasında “Ön Ödemeli Konut Satışı” düzenlenmiştir. Uygulamada “maketten satış” ya da “sat-yap” olarak da tanımlanan bu ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin, sözleşmenin akdedildiği sırada ortada konut nitelikli bir taşınmaz olmadan tüketicilerin konut satış bedelini ödemeye başlaması nedeniyle tüketicilerin ödemelerini yaptıkları konutları edinmelerini sağlamak, ödedikleri meblağı güvence altına almak ve tüketiciye bir koruma sağlamak amacıyla hem TKHK’da hem de ÖÖKSHY’de özel düzenlemeler yapılmıştır.

Kanun koyucu tarafından, ön ödemeli konut satış sözleşmesi imzalanmadan önce satıcıya yapı ruhsatı alınması ve konut satışına başlamadan önce kanunda yer alan teminatları sağlaması ve tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce ön bilgilendirme formu verilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Yine ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması gerektiği hususunda şekil şartı öngörülmüştür. Çalışmamızda da belirtmiş olduğumuz üzere ön ödemeli konut satış sözleşmesinin “*tapuya tescili*” ifadesinden “*kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesi*” anlaşılmalıdır. Zira ÖÖKSHY’de ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme ile kurulacağı belirtilmiş olup bu hususa açıklık getirildiği düşünülmektedir.

Kanunda yer alan ifadenin karışıklığa sebep olması dolayısıyla TKHK’da yer alan şekil şartına ilişkin hükmün de “*Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya satış vaadi sözleşmesinin noterde düzenleme şeklinde yapılarak tapu siciline şerh ettirilmesi ile kurulur*” şeklinde yönetmelik hükmüne de paralel olacak şekilde değiştirilmesinin uygun olacağı kanaatindeyiz.

Böylelikle kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmediği durumda, noterde düzenleme şeklinde yapılacak ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhi de zorunlu hale gelerek, sözleşmenin birden fazla kişiyle akdedilmesi ve aynı konutun birden fazla kişiye satılmasının önüne geçilerek tüketici mağduriyetleri önlenecektir. Satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh ettirilmesinin başka bir yararlı sonucu da bulunmaktadır. Şöyle ki; henüz kat irtifakı devrinin tüketici lehine

tapu siciline tescil edapilmediği ve ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi ile ilerlendiği durumda, tüketici tarafından taşınmaz üzerinde yer alan ipotek ve benzeri takyidatlar da bilinmemektedir. Konutun tamamlanması ve teslim anı geldiğinde satıcıya ulaşamadığı ya da satıcının sözleşme konusu konutun tüketici adına tapu siciline tescil edilmesinden imtina ettiği hallerde bu şekilde üzerinde ipotek ya da benzeri kayıtlar bulunan taşınmazın alacaklılar tarafından satışa çıkarılması durumunda, konutu satış vaadi sözleşmesi ile satın almış ve ödemelerini yapmış olan tüketiciler mağdur olmaktadır. Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhinin zorunlu olması halinde, tüketici ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi yaparak sözleşmeyi tapu siciline şerh ettirmek istediğinde taşınmaz üzerinde yer alan ipotek ve diğer kayıtları da görerek ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi akdedip akdetmeme hususunda ilgili riskleri de göz önünde bulundurarak daha sağlıklı bir karar verebilecektir.

Kanun koyucu tarafından, satıcıya ön ödemeli konut satış sözleşmesi imzalanmadan ve konut satışına başlamadan önce teminat sağlama zorunluluğu getirilmiştir. TKHK m. 42’de öngörülen ilk teminat, bina tamamlama sigortası olup, diğer teminat türleri ise Bakanlığın belirlemesine bırakılmış ve Bakanlık tarafından ÖÖKSHY ile satıcının sağlayabileceği diğer teminatlar banka teminat mektubu, hakediş sistemi, bağlı kredi ile teminat olarak sayılmıştır. Ancak bina tamamlama sigortasının uygulamada yasal düzenlemenin hayata geçirildiği tarih olan 27 Kasım 2014’ten bu yana bina tamamlama sigortası ürünü yaygın kullanıma ulaşacak şekilde piyasaya sunulmadığı ve yaygınlaşmadığı görülmektedir.

Yine çalışmamızda hakediş sisteminin işleyişine ilişkin bankalar nezdinde tereddüt edilen ve netleştirilmesi gereken hususların bulunması ve yönetmelik hükmünde yer alan açıklamaların yetersizliği nedeniyle sistemin yaygın olarak kullanılması imkânı bulunamadığını, çıkarılacak bir alt düzenleme ile tereddütlerin giderilerek sistemin işlevsellik kazanmanın sağlanmasının gerektiğini belirtilmiştir.

ÖÖKSHY’de sayılan satıcının sağlayabileceği teminatlardan sonuncusu ve uygulamada en yaygın şekilde kullanılanı bağlı kredi sistemidir. TKHK m.35/2 hükmü uyarınca, konutun hiç ya da gerektiği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin TKHK m.11’de sayılan seçimlik haklarından birini kullanması halinde satıcı ile kredi verenin

müteselsilen sorumlu olduğu düzenlenmiş olduğundan bağlı kredi de satıcının sağlayabileceği teminatlar arasında sayılmıştır.

Kanun koyucu tarafından TKHK ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin olarak tüketici lehine getirilmiş olan ve sözleşmeden vazgeçmesine imkan tanıyan iki hak da cayma hakkı ve dönme hakkıdır. TKHK ile tüketiciye, on dört gün içerisinde gerekçe göstermeden ve ceza ödemeden ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkı tanımlanmış olması isabetli olmuştur. Böylece henüz maket üzerinden proje aşamasında çeşitli tanıtım ve reklamlarla yapılan bu satışların düşünülmeden akdedilmiş olması ihtimali yüksek olduğundan tüketiciye tanınan cayma hakkı ile tüketiciyi korumaya yönelik bir imkân getirilmiştir.

Tüketicinin on dört gün içerisinde gerekçe göstermeden ve ceza ödemeden sözleşmeden cayabilmesinin yanı sıra TKHK 45. maddesi ile kanun koyucu tarafından ön ödemeli konut satışında, yirmi dört aya kadar tüketiciye herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı da tanınmıştır. Tüketici tarafından herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönülmesi halinde, sözleşme imza tarihinden itibaren geçen süreye bağlı olarak yüzde iki ila yüzde sekiz arasında değişen oranlarda tazminat ödenmesi gerekmektedir. TKHK’da sayılan gerekçeler ile tüketicinin tazminat ödemeksizin de sözleşmeden dönme imkânı ayrıca bulunmaktadır. TKHK ve ÖÖKSHY’de sayılan haklı sebepler ile tüketicinin dönme hakkını kullanması halinde tazminat ödeme yükümlülüğünün bulunmaması isabetli olmuştur.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin bağlı kredi ile finanse edilmesi halinde tüketicinin sözleşmeden cayma ve dönme hakkını kullanmasına ilişkin hükümler de özel olarak düzenlenmiştir. TKHK’da ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu satışın bağlı konut kredi ile finanse edilmesi halinde kredi sözleşmesinin cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe gireceği, konut finansmanı kuruluşu tarafından cayma hakkı süresi içerisinde tüketiciden faiz, komisyon, yasal yükümlölük ve benzeri isimler altında hiçbir masraf talep edemeyeceği kaleme alınmıştır.

Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönme hakkını kullanması durumu da kanunda

ayrıca düzenlenmiştir. Bu durumda tüketicinin ödediği satış bedeli, satıcı tarafından dönme bildiriminin kendisine ulaştığı tarihten itibaren en geç yüz seksen gün içinde yalnızca üçüncü fıkrada belirtilen masraf ve tazminat tutarı düşülerek ilgili konut finansmanı kuruluşuna iade edilecektir. Konut finansmanı kuruluşu da söz konusu tutarı, TKHK m.37 hükmü çerçevesinde tüketiciye hemen iade edecektir.

Ancak konut kredisi bedelinin değil satış bedelinin tamamının konut finansmanı kuruluşuna iadesi hususunda düzenleme isabetli olmamıştır. Zira bağlı kredi tutarı her zaman konutun tüm satış bedeli olmamaktadır. Bu nedenle kanaatimiz satıcı tarafından konut finansmanına iade edilecek tutarın konut finansmanı kuruluşundan kullanılan bağlı kredi tutarı ve TKHK m.37 uyarınca konut finansmanı kuruluşu tarafından talep edilebilecek erken ödeme tazminatının toplamı kadar olması gerektiği ve ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin taraflarının tüketici ile satıcı olması sebebiyle dönme hakkının kullanılması halinde satış bedeline ilişkin yapılacak ilgili mahsuplaşmanın da konut finansmanı kuruluşunca değil satıcı ve tüketici arasında ve onlar vasıtasıyla gerçekleştirilmesinin uygun olacağı yönündedir.

## KAYNAKÇA

- ACAR**, Faruk: yTKHK Bakımından Konut Finansmanı Sözleşmesi, 6502 Sayılı Kanuna Göre Bankacılık ve İnşaat Sektörlerinde Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, (Edt: Tokbaş, Hakan/Döner, İsa), 3. Baskı, Ankara 2015, s115-124, (Bankacılık ve İnşaat Sempozyumu)
- ACAR**, Faruk: Konut Finansmanı Sözleşmeleri, Milli Şerh (Edt:Tokbaş, Hakan/ Tüzüner, Özlem), İstanbul 2016, (Şerh).
- ACAR**, Hakan:6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, FÜHFD, C.3, S.1, 2015, s.11-40.
- AÇIKGÖZ**, Osman: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un Haksız Şartlarla İlgili Getirdiği Yenilikler, MÜHFHAD, Cilt 21, S.2, 2016, s 805-838.
- AKBULAK**, Yavuz: Ön Ödemeli Konut Satış Düzenlemeleri, Legal Hukuk Dergisi, C.13, S.153, 2015, s.179-192.
- AKÇA**, Merve: Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin Ayıptan Dolayı Sözleşmeden Dönme Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2012.
- AKÇAAL**, Mehmet: Borçlar Kanununa Göre Ön Ödemeli Taksitle Satış Sözleşmesi, TBB Dergisi, S.110, Ocak-Şubat 2014, s. 57-106.
- AKİPEK ÖCAL**, Şebnem: Taşınmaz Mülkiyetini Nakil Borcu Doğuran Sözleşmelerde Geçerlilik Şartları ve Şekil, Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları Külliyyatı , (Edt: Tokbaş, Hakan /Kurşun, Ali Suphi), 2. Cilt, İstanbul 2016, s.5-19, (Şekil).
- AKİPEK**, Şebnem, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Kredi Kartları, AÜHFD, C.52, S.3, 2003, s.103-119, (Kredi Kartları)
- AKİPEK**, Şebnem/**KÜÇÜKGÜNGÖR**, Erkan: Sözleşmeler Rehberi, 2. Baskı, Ankara 2002.

**AKİPEK**, Şebnem: Akipek Şerhi, Milli Şerh, (Edt:Tokbaş, Hakan/Tüzüner, Özlem), İstanbul 2016, (Şerh).

**AKİPEK**, Şebnem: Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi, Ankara 1999, (Tüketici Kredisi).

**AKKAYA**, Yakup/**TEPELİ** Hasan: Türkiye Bankalar Birliği Bankacılar Dergisi, Bağlı Kredilerde Konut Finansmanı Kuruluşunun Sorumluluğu, S. 104, Mart 2018, s. 55-67.

**AKKAYAN YILDIRIM**, Ayça, Kredi Kartı Sözleşmelerinin Bağlı Tüketici Kredisi Olarak Nitelendirilip Nitelendirilemeyeceği Sorunu, İÜHFM, C.LXXIII, S.1, 2015, s.261-278.

**ALTINER YOLCU**, Fatma Zeynep: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Konut Satışlarında Satıcının Ayıptan Sorumluluğu, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2018.

**ALTOP**, **Atila**, Türk Hukukunda, Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı, İKÜHFD, C.3.S.1-2, s.3-14.

**ANIK**, Gülgün: Borçlunun Temerrüdünden Dolayı Sözleşmeden Dönme, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C.18, S.59, Temmuz 2005, s.214-236.

**ANTALYA**, Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.III, 1. Baskı, İstanbul 2017.

**ANTALYA**, Gökhan: Hukuki İşlemlerin Şekle Bağlanması Gereken Unsurları, MÜHFHAD, C.7, S.3, Eylül-Aralık 1992, s.68-75, (Şekil).

**ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 11.Baskı, Ankara 2015.

**ARAL**, Fahrettin: Teminat Mektuplarında Lehtar ile Muhatap ve Lehtar ile Banka Arasındaki Hukuki İlişki, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C.XXIV, S.II, 2007, s.189-198.

- ARIKAN**, Mustafa: Eser Sözleşmesinde İfa İmkânsızlığı ve Sonuçları, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.16, S.2, 2008, s.265 – 285.
- ASLAN**, İ.Yılmaz: 6502 sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku, Güncellenmiş 5. Baskı, İstanbul 2015.
- ASLAN**, İ.Yılmaz: Bankacılar İçin Tüketici Hukuku, İstanbul 2016, ( Banka).
- ASLAN**, İ.Yılmaz: Tüketici Hukuku Dersleri, Güncellenmiş 6. Baskı, Bursa 2016, (Dersler)
- ATAMER**, Yeşim M. / **BAŞ**, Ece: Avrupa Birliği Hukuku İle Karşılaştırmalı Olarak 6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Satım Sözleşmesinde Ayıptan Doğan Sorumluluk, İBD, Tüketici Hakları ve Rekabet Hukuku Özel Sayısı, C.88, S.1, 2014, s.19-60.
- ATAMER**, Yeşim M: Tüketici Kredisi Hukukunda Reform Projeleri ve Avrupa Birliği Hukuku İle Uyumu, Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, İstanbul 2010, s.241-273, (Tüketici Kredisi).
- ATAMER**, Yeşim: Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması, İstanbul 2016.
- AYDOĞDU**, Murat/**KAHVECİ**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, 3.Baskı, Ankara 2017.
- AYDOĞDU**, Murat: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Getirdiği Yeniliklere Genel Bakış, Sözleşmeye Aykırılık, Ayıplı İfa Kavramlarına Getirdiği Farklı Yaklaşım ve Bu Konudaki Önerilerimiz, DEÜHFD Cilt: 15, Sayı: 2, 2013, (Ayıplı İfa).
- AYDOĞDU**, Murat: Aydoğdu Şerhi, Milli Şerh, (Edt:Tokbaş,Hakan/Tüzüner, Özlem), İstanbul 2016, s.183-239, (Şerh).

**AYDOĞDU**, Murat: İpotekli Konut Finansman Sistemi, Sistemin Tüketici Hukukuna Etkileri ve Sistemde Yer Alan Menkul Kıymetler, Ankara 2010, (Menkul Kıymetler).

**AYDOĞDU**, Murat: Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri, DEÜHFD, C.9, S.1, 2007, s. 1-52, (Konut Finansmanı Sözleşmeleri).

**AYDOĞDU**, Murat: Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri (6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m.40-46), Terazi Hukuk Dergisi, C.9, S.99, Ankara 2014, s.87-94, (Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri).

**AYDOĞDU**, Murat: Tüketici Hukuku Dersleri, Ankara 2015, (Dersler).

**AYDOS**, Oğuz Sadık: Bağlı Kredi Veren Ayıplı Mal Nedeniyle Sorumluluğu, (Edt. Osman Berat Gürzumar), Haluk Konuralp Anısına Armağan, C.3, Yetkin Yayınları, Ankara 2009, s.119-140.

**BARLAS**, Nami: Türk Hukuk Sisteminde Banka Teminat Mektupları, 1. Baskı, İstanbul 1986.

**BASKIN**, Selim: Kampanyalı Konut Satımında Ayına Karşı Tekeffül Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2011.

**BAYSAL**, Başak : “Tüketici Kredisi” Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, (Der. M. Murat İncoğlu), İstanbul 2015, s.273-326.

**BAYSAL**, Başak: Cayma Hakkının Sözleşme Hukukundaki Yeri, İÜHFM, C.75, S.1, Ocak 2017, s. 273 – 292, (Cayma).

**BENLİ**, Başak: Mesafeli Sözleşmelerde Tüketicinin Cayma Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2018.

**BİLGİN YÜCE**, Melek: Garanti Sözleşmesinin Bir Türü Olarak Üçüncü Kişinin Fiilini Taahhüt Sözleşmesi, İstanbul 2007.

**BUZ**, Vedat: Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Yetkin Yayınları, Ankara 1998.

**CAN**, Bilal: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Konut Finansmanına Yönelik Hükümleri, Terazi Hukuk Dergisi, C.9, S. 89, Ocak 2014, s.104-109.

**CANER ŞAHİN**, Ayşenur: Türk Borçlar Kanunu'nda Müteselsil Borçluluk, İstanbul 2017.

**CAYÜREK**, Murat: Müteselsil Borçlulukta İç ve Dış İlişkiler, İstanbul 2003.

**CENGİZ**, Mert. Türkiye’de İpotekli Finansman Sisteminin Analizi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2016.

**CEYLAN**, Ebru, 6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Getirdiği Düzenlemeler, İstanbul 2015.

**CUMALIOĞLU**, Emre: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda Satıcının Ayıplı Maldan Sorumluluğunun Koşulları, Terazi Hukuk Dergisi, C.9, S.99, Kasım 2014, s.20-29.

**ÇABRİ**, Sezer. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Ankara 2016, (Şerh).

**ÇABRİ**, Sezer: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, (Edt: Tokbaş, Hakan /Üçışık, Fehim), Ankara 2015, s.205-240, (Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi).

**ÇABRİ**, Sezer: Konut Finansmanı Sözleşmeleri, İstanbul 2010, (Konut Finansmanı).

**ÇABRİ**, Sezer: Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları Külliyyatı , (Edt: Tokbaş, Hakan /Kurşun, Ali Suphi), 2. Cilt, İstanbul 2016, s.67-133.

- ÇABRİ**, Sezer: Taşınmaz Satışında Satıcının Zapttan Sorumluluğu, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.22, S.3, 2016, s. 585-613, (Taşınmaz Satışı).
- ÇAĞLAYAN**, Pınar: Alıcının Ayıplı Malı İade Edememesinin Dönme Hakkının Kullanılmasına Etkisi (BK M. 204) , Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2010.
- ÇAKICI**, Ömer/**CEYLAN**, Mehmet: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi: Teori-Uygulama - Mevzuat, Türkiye Bankalar Birliği, Yayın No:301, İstanbul 2014.
- ÇAKICI**, Ömer/**CEYLAN**, Mehmet: Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu: Teori - Uygulama – Mevzuat, Türkiye Bankalar Birliği, Yayın No:302, İstanbul 2014.
- ÇELİK**, Serap: Konut Finansmanı Amacıyla Yapılan Konut Kredi Sözleşmeleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2012.
- ÇETİNER**, Bilgehan: "Konut Kredileri ve Tüketicinin Korunması", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. IV, S.1, 2007, s.351-366.
- ÇINAR**, Ömer: “Tüketici Kredisi Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Hükümleri”, (Edt: Tokbaş, Hakan/ Kurşun, Ali Suphi), Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları Külliyyatı, Bankacılık Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, İstanbul 2017, s.37-70.
- DEMİR**, Mehmet: ‘‘Mesafeli Sözleşmelerle İlgili Ab Yönergesine Göre Tüketicinin Geri Alma Hakkı, GÜHFD, C.VII, S.1-1,Haziran-Aralık 2003.
- DEMİR**, Mehmet: Kapıdan İşlemlerde Tüketiciyi Koruyan Geri Alma Hakkı, Ankara 2003, (Geri Alma Hakkı).
- DOĞAN**, Gül. Satıcının Ayıplı Mallardan ve Sağlayıcının Ayıplı Hizmetlerden Sorumluluğu, Yeditepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C.5, S.1, Haziran 2008, s.185-204

- DOĞAR**, Mehmet: Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinin Tipi ve Hukuki Niteliği, Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.5, S.2, Aralık 2017, s.101-115, (Sözleşmenin Tipi).
- DOĞAR**, Mehmet: Ön Ödemeli Konut Satışı, 1. Baskı, İstanbul 2018.
- DUMAN**, Mete: İnşaat Sektöründe Ayıplı ve Eksik İfanın Sonuçları, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, (Edt: Tokbaş, Hakan /Üçışık, Fehim), Ankara 2014, s.552-558.
- DURSUN KARAAHMETOĞLU**, Şeyda: Türk Borçlar Kanunu'na Göre Satıcının Ayıptan Sorumluluğunda Alıcının Sözleşmeden Dönme Hakkı, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S.145,- 146, Eylül-Ekim 2016, s.947-971.
- EREN**, Fikren: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Baskı, Ankara 2018.
- EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014, (Özel Hükümler).
- EREN**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara 2016, (Mülkiyet).
- ERMAN**, Hasan: Medeni Hukuk Dersleri, Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, İstanbul 2012.
- ERMAN**, Hasan: Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 3. Baskı, İstanbul 2010, (Arsa Payı)
- ERMAN**, Hasan: Eşya Hukuku Dersleri, 3.Baskı, İstanbul 2013, s. 80, (Eşya Hukuku).
- ERMAN**, Hasan: Taşınmaz Satımı, Şekil Eksikliği, Hakkın Kötüye Kullanılması, İBD, 1987, (Taşınmaz Satım).
- ERTEN**, M. Ali, Müteselsil Sorumluluk Yönünden Sorumsuzluk Şartları, Prof. Dr. Akif ERGİNAY' a 65. Yaş Armağanı, Ankara 1981.
- GÜMÜŞ**, Alper: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Cilt I, İstanbul 2014.

- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Kısa Ders Kitabı), 3. Baskı, İstanbul 2018. (Borçlar Özel).
- GÜNDOĞDU**, Fatih: Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkansızlığı ve Hukuki Sonuçları, 1.Baskı, İstanbul 2014.
- GÜNDÜZ**, Ş. Deren: Satış Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk Hükümleri Çerçevesinde Alıcıya Yüklenen Kanuni Külfet ve Borçlar, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S.145-146, Eylül 2016, s.973-1019.
- HOROZ**, Seda Hatice: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Mersin 2015.
- İNAL**, Emrehan: Sonuca Katılmalı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi, 2.Baskı, İstanbul 2011, (İnşaat).
- İNAL**, Tamer: Ön Ödemeli Konut Satışı, Milli Şerh (Edt:Tokbaş, Hakan/ Tüzüner, Özlem), İstanbul 2016, (Şerh).
- İNAL**, Tamer: Tüketici Sözleşmelerinde Haksız Şartlar, Terazi Hukuk Dergisi, C.9, S.89, 2014, s.32-57.
- İNAL**, Tamer: Açıklamalı İçtihatlı Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, İstanbul 2002, (Tüketici Kredileri).
- İNCEOĞLU**, Murat: Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, Ayıba Karşı Tekeffül Ve Garanti Sorumluluğu (Der. İnceoğlu, Murat) İstanbul, 2015, s.153-238.
- İSLAMOĞLU**, Gülşah: Mesafeli Sözleşmelerde Cayma Hakkı, Terazi Hukuk Dergisi, C.13, S.145, Eylül 2015, s.115-124.
- KAPAĞAN**, Gönül: Bağlı Tüketici Kredileri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2004.

- KARA KILIÇARSLAN**, Seda: Tüketici Sözleşmelerinde Bilgilendirme Yükümlülüğü, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, 2015, s.183-222.
- KARA**, İlhan: Yeni Kanuna Göre Tüketici Hukuku, 1.Baskı, Ankara 2015.
- KARABEL**, Emine Gökçe, Yazılı Şekil Şartı, Marmara Üniversitesi SBE, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2015.
- KARADAĞ**, Özgür: Türk Borçlar Kanununda Genel İşlem Koşulları ve Tüketici Sözleşmelerindeki Haksız Şartlar, 2.Baskı, Ankara 2015.
- KARAHASAN**, Mustafa Reşit: Kat Mülkiyeti Hukuku, 1. Cilt, İstanbul 2008.
- KARAKOCALI**, Ahmet/**KURŞUN**, Ali Suphi: 6502 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmeliklere Göre Tüketici Hukuku, 1.Baskı, İstanbul 2015.
- KAYA**, E. Öner / **KAYA**, B. / **YALÇINER K**: Finans Politik & Ekonomik Yorumlar, C.53, S. 614, 2016, s.95-105.
- KAYA**, Sevtap: 28.05.2014 Tarihinde Yürürlüğe Girecek 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'da Taşınmaz Alımlarında 4077 Sayılı Yasa'ya Göre Getirilen Yenilikler , İBD, C.88, İstanbul 2014, s.117-128.
- KILIÇOĞLU**, Ahmet M: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 15. Baskı, Ankara 2012.
- DEMİRBOĞA**, Dursun Ali: Kamu İhale Sözleşmesinin Feshi, Ankara 2013.
- KILINÇ**, Hüseyin: Tüketici Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi ve Kredi Veren Sorumluluğu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2018.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip/**HATEMİ**, Hüseyin/**SEROZAN**, Rona/**ARPACI**, Abdulkadir: Borçlar Hukuku, Genel Hüküm, 6.Tıpkı Bası, İstanbul 2014.
- KOÇAK DİKER**, Duygu: Konut Finansmanı Kanunu Öncesi ve Sonrası, Mortgage, İstanbul 2007.

- KOSTAKOĞLU**, Cengiz: Banka Kredileri Tüketici ve Konut Kredileri ile Kredi Kartlarından Doğan Uyuşmazlıklar, 7.Baskı, İstanbul 2013.
- KÜÇÜKAYDIN**, Emine Aslı: Tüketiciyi Koruyucu Nitelikli Geri Alma Hakkı, 1.Baskı, İstanbul 2018.
- MAKARACI**, Aslı: Konut Finansman Sisteminde İhraç Edilen Menkul Kıymetler ve Teminatları, İstanbul 2009, (Konut Finansmanı).
- MAKARACI**, Aslı: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, (Der. M.Murat İnceoğlu), İstanbul 2015, s.239-260, (Konferans).
- MAKARACI**, Aslı: Taşınır Mallara İlişkin Kampanyalı Satım Sözleşmesi, Ankara 2007.
- NOMER**, Haluk N: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 12. Bası, İstanbul 2012.
- OĞUZMAN**, Kemal / **ÖZ**, Turgut. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, 16. Bası, İstanbul 2018.
- OĞUZMAN**, Kemal / **SELİÇİ**, Özer / **OKTAY** Özdemir, Eşya Hukuku, 20.bası, İstanbul 2017.
- OZANOĞLU**, Hasan Seçkin: Tüketici Sözleşmeleri Kavramı (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Maddi Uygulama Alanı), AÜHFD, C.50, S.1, Ankara 2001, s.55-90, (Tüketici Sözleşmeleri).
- OZANOĞLU**, Hasan Seçkin: Tüketicinin Korunması Açısından Taksitle Satım Sözleşmesi, Ankara 1999.
- ÖĞÜZ**, Tufan: Türk Borçlar Kanunu'nun Sözleşmelerin Geçersizliğine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, MÜHFHAD, İstanbul 2012, s. 99-106.

**ÖNDER DİNGİL**, Gamze Gökçe: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Satıcının Ayıplı Mal ve Hizmetten Doğan Sorumluluğu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya 2017.

**ÖZ**, Turgut: 6502 Sayılı Kanunda İnşaat Sektörü Bakımından Getirilen Yenilikler ve Değişiklikler, 6502 Sayılı Kanuna Göre Bankacılık ve İnşaat Sektörlerinde Tüketici Hukuku ve Uygulamaları (Edt: Tokbaş, Hakan/Döner, İsa), Ankara 2015, s.83-114, (Bankacılık ve İnşaat Sempozyumu).

**ÖZ**, Turgut: İnşaat Sektöründe Eser Sözleşmesi, Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, ( Edt: Tokbaş, Hakan / Kurşun, Ali Suphi), İstanbul 2016, s.203-229, (Eser).

**ÖZ**, Turgut: İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, İstanbul 1989, (Dönme).

**ÖZ**, Turgut: Konusu Taşınmaz Olan Tüketici Sözleşmelerinde Geçerlilik ve Borca Aykırılık, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları 2014-2015, (Edt: Tokbaş,Hakan/Üçışık,Fehim), Ankara 2015, s.138-160, (4. Tüketici Hukuku Kongresi).

**ÖZ**, Turgut: Konut ve Tatil Amaçlı Mal Satışından Doğan Sorunlar, Fasikül Hukuk Dergisi, C.4, S.29, Nisan 2012, s.6-11. (Sorunlar)

**ÖZ**, Turgut: Konut ve Tatil Amaçlı Taşınmaz Satımında Şekil Sorunu ve Ayıplı İfa Eksik İfa Ayrımı, 2. Tüketici Hukuku Sempozyumu, Ses Çözümü ve Makaleleri, (Edt: Tokbaş, Hakan/Üçışık, Fehim), Ankara 2013, s.526-546, (2. Tüketici Hukuku Sempozyumu).

**ÖZBİLEN**, Arif Barış: Sözleşmelerin Şekli ve Şekil Yönünden Hükümsüzlüğü, İstanbul 2016.

**ÖZÇELİK, Ş. Barış:** 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a Göre Taşınmazlarda Ayıptan Sorumluluk, AÜHFD, C.64, S.4, Aralık 2015, s.1161-1188.

**ÖZDEMİR**, Gençler Konut Kredileri Ve Konut Kredilerinde Teminat İşlemleri, Ankara 2017.

**ÖZDEMİR**, Hayrunnisa/**KORKMAZ** Yakup: Milli Şerh, Milli Şerh (Edt: Tokbaş, Hakan/ Tüzüner, Özlem), İstanbul 2016, (Şerh).

**ÖZDEMİR**, Hayrunnisa: Tüketici Hukuku Davaları Teori- Uygulama, (Edt: Şahin McCarthy, Oya/ Dinç, Mutlu) Ankara 2017, (Tüketici Hukuku Davaları).

**ÖZEL**, Çağlar: Mukayeseli Hukuk Işığında Tüketiciyi Koruyan Geri Alma Hakkı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1999, (Geri Alma).

**ÖZEL**, Çağlar: Tüketicin Korunması Hukuku, 2. Bası, Ankara 2014. (Tüketici).

**ÖZEL**, Çağlar: Tüketicinin Korunması Açısından Ayıplı Maldan Doğan Sorumluluk Kapsamında Yapımcının Sorumluluğu Sorunu, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman Anısına Armağan, İstanbul 2000, s.771-819, (Armağan).

**ÖZEN**, Burak: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun Çerçevesinde Tüketici Kredileri, (Edt. Tokbaş, Hakan/ Döner, İsa) , 6502 Sayılı Kanuna Göre Bankacılık ve İnşaat Sektörlerinde Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, 3. Baskı, Ankara 2015, s. 31-45, (Tüketici).

**ÖZEN**, Burak: Tüketici Kredilerinde Cayma Hakkının Kullanılması, (Edt. Hakan Tokbaş, Fehim Üçışık) 4. Tüketici Hukuku Kongresi, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları Ankara 2015, s.82-89, (Cayma).

**ÖZMEN**, Etem Saba / **VARDAR HAMAMCIOĞLU**, Gülşah: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, 1.Baskı, İstanbul 2016.

**PITIRLI**, Burak / **EVSİNE PITIRLI**, Esin: Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.14, S.173-174, İstanbul 2019, s.269-301.

**REİSOĞLU**, Seza: Banka Teminat Mektupları ve Kontrgarantiler, Ankara 2003.

- REİSOĞLU**, Seza: Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, Bankacılar Dergisi, S.61, İstanbul 2007, s.75-84, (Konut Finansmanı)
- SAGIRI**, Yasin: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanuna Göre Ayıplı Malda ve Ayıplı Hizmette Tüketicinin Hukuki Durumu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2017.
- SEKMEN**, Orhan: Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi ve Hükümsüzlüğü, İstanbul 2018.
- SEROZAN**, Rona: Sözleşmeden Dönme, İstanbul 2007.
- SERT SÜTÇÜ**, Selin: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Hükümlerine Göre Tüketicinin Cayma Hakkı, Ankara 2016.
- SİRMEN**, A. Lale: “Tüketici Hukukunun Amacı ve Özellikleri”, Yaşar Üniversitesi Dergisi, Özel Sayı, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’ e Armağan, C. III, İzmir 2013, s.2465-2475.
- SİRMEN**, Lale: Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Genel Olarak Değerlendirilmesi, Terazi Hukuk Dergisi, C.9, I.Tüketici Hukuku Sempozyumu Özel Sayısı, Ankara 2014, s.156-162.
- ŞAHİN**, Turan: İnşaat Sektöründe Taksitle Satış Sözleşmesi, Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları (Edt: Tokbaş, Hakan/Kurşun, Ali Suphi), 2. Cilt, İstanbul 2016, s.231-267.
- ŞENCAN**, Elçin Cemre: Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri (6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 40-46 Kapsamında), İstanbul Barosu Dergisi, C.92, S.3, Mayıs 2018, s.89-110.
- ŞENOCAK**, Zarife: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’ a Göre Ayıplı Mal Teslimi Halinde Tüketicinin Hakları, Terazi Hukuk Dergisi, C.9, S.99, Kasım 2014, s.30-37.

- TEKELİOĞLU**, Numan: Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Satıcının Teminat Sağlama Zorunluluğu, AÜHFD, C.67,S.1, Mart 2018, s.81-104.
- TİRYAKİ**, Betül: Tüketicinin Korunması Hukuku Açısından Ayıplı Hizmetten Doğan Sorumluluk, Ankara 2007.
- TOKBAŞ**, Hakan: Kampanyalı Konut Satış Sözleşmelerinin Hukuki Durumu, İBD, C.87, S.2013/4, Temmuz-Ağustos 2013, s.105-115.
- TUTUMLU**, Mehmet Akif: 6502 Sayılı TKHK’ ya Göre Ayıplı Mal Davasında Ayıbın İhbarı Zorunluluğu Var mıdır? Terazi Hukuk Dergisi, C.12, S.135, Kasım 2017, s.108-112.
- ÜLGEN**, Hüseyin/ **HELVACI**, Mehmet/ **KENDİGELEN**, Abuzer/ **KAYA**, Arslan/ **NOMER ERTAN**, Füsun: Ticari İşletme Hukuku, Yeni Türk Ticaret Kanunu’na Göre Güncellenmiş Dördüncü Bası, İstanbul 2015.
- ÜNLÜTEPE**, Mustafa: 6502 Sayılı Tüketicini Korunması Hakkında Kanuna Göre Taksitle Satış Sözleşmesi, Ankara Barosu Dergisi, S.2014/2, s.291-359.
- ÜZELER**, Rabia Senem: Tüketici Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2011
- YAVUZ**, Cevdet / **TOPUZ**, Murat: Tüketici Hukuku Mevzuatı, 1. Baskı, İstanbul 2018.
- YAVUZ**, Cevdet/ **TOPUZ**, Murat: Milli Şerh (Edt: Tokbaş, Hakan/ Tüzüner, Özlem), İstanbul 2016, (Şerh).
- YAVUZ**, **Cevdet**/ACAR, Faruk/ **ÖZEN**, Cevdet: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 15. Baskı, İstanbul 2018.
- YAVUZ**, Cevdet: Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, İstanbul 1989.

**YENER**, Mehmet Deniz: 6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Tüketici Kredileri Bakımından Getirdiği Yenilikler, Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi, C.7, S.13, s.409-436, İstanbul 2015, (Finans).

**YENİOCAK**, Umut:6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Hakkında Kanuna Göre Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Şekli, Terazî Hukuk Dergisi, C.10, S. 102, Şubat 2015, s.42-53.

**YILDIRIM**, Abdulkerim: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Tasarısı Taslağının Bazı Maddelerine İlişkin Değerlendirmeler, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, Sa. 1-2. Ankara 2013, s.1015-1047.

**YILMAZ**, Çiğdem Mine: Mortgage Sisteminin Hukuku Niteliği ve Türk Hukuk Sistemindeki Yeri, Ankara 2012.

**YURTBİLİR SUYABATMAZ**, Feza: Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi Cilt: 3, Sayı:1, Ocak 2016, s.119-148.

**ZEVLİLER**, Aydın / **AYDOĞDU**, Murat: Tüketicinin Korunması Hukuku, 3.Bası, Ankara 2004.

**ZEVLİLER**, Aydın / **GÖKYAYLA**, Emre: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 17. Baskı, Ankara 2017.

**ZEVLİLER**, Aydın / **ÖZEL**, Çağlar: Tüketicinin Korunması Hukuku, Ankara 2016.

### **İnternet Kaynakları**

<http://kutuphane.istanbul.edu.tr>

<http://library.bahcesehir.edu.tr>

<http://www.bddk.org.tr/>

<http://www.istanbulbarosu.org.tr>

<http://www.kazanci.com>

<http://www.marmara-elibrary.com/Marmara>

<http://www.mevzuat.gov.tr>

<https://dergipark.org.tr/>

<https://portal.tnb.org.tr/Sayfalar/AnaSayfa.aspx>

<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi>

<https://www.jurix.com.tr>

<https://www.lexpera.com.tr/>

<https://www.tbb.org.tr>

