

**T.C.**  
**ERZİNCAN ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELEERİ**  
**AMACIYLA KURULAN KREDİ**  
**SÖZLEŞMESİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Ahmet KALENDER**

**Danışman**

**Prof. Dr. Cem BAYGIN**

**Erzincan 2015**

## TEZ BİLDİRİMİ

"TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELEİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMESİ" isimli "**Yüksek Lisans**" tezım tarafımca intihal programı ile incelenmiştir. Buna göre tezimde bilimsel etik ihlali ve intihal olarak nitelendirilebilecek herhangi bir durum olmadığını taahhüt ederim.

Bu çalışmadaki tüm bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun bir biçimde elde edildiğini; aynı zamanda bu kural ve davranışların gerektirdiği gibi, bu çalışmanın özünde olmayan tüm materyal ve sonuçları tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi beyan ederim.

**Ahmet KALENDER**

## TEZ KABUL TUTANAĞI

### SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu alışma, Özel Hukuk Anabilim Dalında jürimiz tarafından **Yüksek Lisans** Tezi olarak Kabul edilmiştir.

**Danışman / Jüri** : Prof. Dr. Cem BAYGIN

**Jüri** : Doç. Dr. Metin İKİZLER

**Jüri** :Doç. Dr. Hayrunnisa ÖZDEMİR

# **TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELEİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMESİ**

**Ahmet KALENDER**

**Erzincan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim  
Dalı Yüksek Lisans Tezi, Aralık, 2015**

**Tez Danışmanı: Prof. Dr. Cem BAYGIN**

## **ÖZET**

Çalışmamızın konusu, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m.32/f.1 ile düzenlenmiş olan, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleridir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri, konut finansmanı sözleşmelerinin türlerinden biridir.

6502 sayılı TKHK m.32 de dört tür konut finansmanı sözleşmesine yer verilmiştir. Bu sözleşmeler, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan; kredi sözleşmesi, finansal kirala sözleşmesi, tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmesi ve daha önce alınan konut finansmanı kapsamındaki kredinin yeniden yapılandırılması sözleşmesidir. Bu sözleşmenin tarafları, tüketici ile konut finansmanı kuruluşları olan bankalara, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

**Anahtar Kelimeler:** Tüketici, Kredi, Konut, Sözleşme, Teminat.

# **LOAN AGREEMENTS THAT ARE MADE FOR COMSUMER’S TO GET A HOME CONTRACT**

**Ahmet KALENDER**

**Erzincan University, Institute of Social Sciences, Department of Private  
Law, Thesis, December, 2015.**

**Thesis Supervisor: Prof. Dr. Cem BAYGIN**

## **ABSTRACT**

The subject of our study, No. 6502 Law on consumer protection m. 32 f.1 with which regulated are established distribution agreements in order to acquire consumer housing loans. Dry the purpose of acquiring residential consumers man credit agreements is one of the types of housing financing agreements.

Four types of contracts are given in TKHK law 32 that titled mortgage contracts. These are housing loan agreement and financial hiring agreement for having a house. Four types of mortgage agreement were made. These are loan agreements that are made for consumer’s to get a home; loan agreement that is made for closure of mortgage that was taken before; loan agreement that is made by consumers collateralize their home. With TKHK law 32, loan agreement for financial hiring agreement specialized consumer quality. Loan agreement parties are consumer, banks that are considered as a mortgage companies in law, financial hiring companies and financing companies.

**Keywords:** Consumer, Loan, Home, Contract, Collateral.

## ÖNSÖZ

Tez yazım süresince; her türlü yardımı, bilgiyi ve desteği benden esirgemeyen değerli hocam sayın Prof. Dr. Cem BAYGIN'a, jüri üyeleri sayın Doç. Dr. Metin İKİZLER ile sayın Doç. Dr. Hayrunnisa ÖZDEMİR hocalarıma ve her zaman manevi desteğiyle yanımda olan aileme teşekkürü bir borç bilirim.

**Ahmet KALENDER**

## İÇİNDEKİLER

TEZ BİLDİRİMİ.....	I
TEZ KABUL TUTANAĞI.....	II
ÖZET.....	III
ABSTRACT.....	IV
ÖNSÖZ.....	V
İÇİNDEKİLER .....	VI
KISALTMALAR.....	XVI
GİRİŞ .....	1
A. Çalışmanın Konusu.....	1
B. Çalışmanın Amacı.....	4
C. Çalışmanın Kapsamı .....	5

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

I. KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ .....	6
II. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	8
III. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN HUKUK SİSTEMİNDEKİ YERİ.....	13
IV. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN TÜRLERİ.....	14
A. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmeleri.....	14
B. Tüketicilere Konut Sağlama Amacıyla Kurulan Finansal Kiralama Sözleşmeleri.....	16

C. Tüketicinin Sahip Olduğu Konutun Teminatı Karşılığında Kurulan Kredi Sözleşmeleri.....	20
D.Konut Finansmanı Sözleşmeleriyle Sağlanan Kredilerin Yeniden Finansmanı Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmeleri .....	23
V.KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR .....	25
A. Genel Olarak .....	25
B. Tüketici İşlemi Kavramı .....	26
C. Tüketici Kredisi Kavramı .....	27
D. Konut Kavramı .....	30

## İKİNCİ BÖLÜM

### TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA YAPILAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI, UNSURLARI, TARAFLARI, AMACI, KURULMASI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE ŞEKLİ

I. TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI, UNSURLARI, TARAFLARI VE AMACI .....	33
A. Genel Olarak .....	33
B. Sözleşmenin Tanımı .....	35
C. Sözleşmenin Unsurları.....	37
1. Konut Edinmeye Yönelik Bir Miktar Kredinin Tüketicie Verilmesi .....	37
2. Sağlanan Kredinin Kredi Alana Devredilmesi .....	37



3.	Kredinin Mesleki veya Ticari Amaçlı Olmaması.....	38
4.	Tüketicinin Krediyi Aynen Veya Mislen Geri Ödemeyi Taahhüt Etmesi.	38
5.	Tarafların Anlaşması.....	38
D.	Sözleşmenin Tarafları .....	39
1.	Kredi Alan: Tüketici .....	39
a)	Gerçek veya Tüzel Kişi Olma.....	43
(1)	Tüzel Kişi Tacirlerin Tüketici Olması .....	45
(2)	Tüzel Kişiliğe Sahip Kişi veya Mal Topluluklarının Tüketici Olması .....	46
(3)	Konut Yapı Kooperatiflerinin Gerçek Kişi Ortaklarının Tüketici Olması.....	46
b)	Ticari veya Mesleki Amaçlarla Hareket Etmemek.....	47
2.	Kredi Veren: Konut Finansmanı Kuruluşu .....	51
a)	Genel Olarak .....	51
b)	Bankalar.....	52
(1)	Mevduat Bankaları .....	53
(2)	Katılım Bankaları .....	53
(3)	Kalkınma ve Yatırım Bankaları .....	54
c)	Finansal Kiralama Şirketleri .....	55
d)	Finansman Şirketleri.....	57
E.	Sözleşmenin Amacı .....	59

II. TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA YAPILAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN KURULMASI.....	61
A. Genel Olarak .....	61
B. Tarafların Sözleşmenin Kurulmasından Önceki Yükümlülükleri .....	61
1. Kredi Sağlayan Konut Finansmanı Kuruluşunun Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Verme Yükümlülüğü.....	62
2. Kredi Talep Eden Tüketicinin Konut Finansmanı Kuruluşuna Doğru Bilgi Verme Yükümlülüğü .....	67
C. Kredi Talep Eden Tüketicinin Öneriye Daveti .....	67
D. Kredi Veren Konut Finansmanı Kuruluşunun Önerisi .....	69
E. Kredi Talep Eden Tüketicinin Kabulü.....	70
F. Sözleşmenin Kurulamaması Halinde Ortaya Çıkacak Zararlardan Dolayı Sorumluluk.....	71
1. Genel Olarak .....	71
2. Sorumluluğun Hukuki Niteliği .....	72
III. TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	76
A. Genel Olarak .....	76
B. Sözleşmenin Hukuki Niteliği.....	77
IV. TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN ŞEKLİ .....	79
A. Genel Olarak .....	79
B. Sözleşmenin Yazılı Şekilde Yapılma Zorunluluğu .....	81

C. Yazılı Şeklin Hukuki Niteliği ve Kapsamı .....	83
D. Kanunda Öngörülen Yazılı Şekle Uyulmamasının Sonuçları .....	85

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELEİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN HÜKÜMLERİ

I. GENEL OLARAK .....	88
II. KONUT FİNANSMANI KURULUŞUNUN BORÇLARI VE HAKLARI.....	91
A. Konut Finansmanı Kuruluşunun Borçları.....	91
1. Genel Olarak .....	91
2. Sözleşmede Kararlaştırılan Kredi Miktarını Tüketiciye Ödeme Borcu.....	92
3. Sözleşme Şartlarını Tüketici Aleyhine Değiş-tirmeme Borcu .....	94
4. Konut Finansmanı Kuruluşunun Sır Saklama Borcu.....	95
B. Konut Finansmanı Kuruluşunun Hakları .....	97
1. Genel Olarak .....	97
2. Kredi Karşılığında Faiz İsteme Hakkı .....	98
a) Genel Olarak .....	98
b) Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Faiz Oranı Belirleme Yöntemleri .....	102
(1) Sabit Oranlı Faiz Belirleme Yöntemi.....	103
(2) Değişken Oranlı Faiz Belirleme Yöntemi.....	104
(3) Karma Oranlı Faiz Belirleme Yöntemi .....	106
c) Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Bileşik Faiz Yasağı .....	107

3. Tüketicinin Temerrüde Düşmesi Halinde Kalan Borcun Tamamının İfasını Talep Etme Hakkı .....	107
a) Genel Olarak .....	107
b) Tüketicinin Temerrüde Düşmesinin Koşulları .....	110
c) Tüketicinin Taksitleri Ödemede Temerrüde Düşmesinin Sonuçları ...	111
(1) Para Borcunu İfada Gecikmeden Dolayı Temerrüt Faizi Talep Edilmesi .....	112
(a) Temerrüt Faizinden Sorumluluk.....	113
(b) Temerrüt Faizini Aşan Zararların Giderilmesinin Talep Edilmesi .	115
(2) Kalan Borcun Tamamının İfasının Talep Edilmesi .....	117
(a) Genel Olarak.....	117
b) İfayı Talep Etmenin Koşulları .....	119
(1) Tüketicinin Birbirini Takip Eden En Az İki Taksiti Ödememesi .....	119
(2) Konut Finansmanı Kuruluşunun Borcun Tamamını Talep Etme Hakkını Saklı Tutmuş Olması.....	120
(3) Konut Finansmanı Kuruluşunun Bütün Edimlerini İfa Etmiş Olması.....	121
(4) Tüketicinin Muacceliyet Bildiriminde Bulunmuş Olması .....	121
III. TÜKETİCİNİN BORÇLARI VE HAKLARI .....	122
A. Tüketicinin Borçları .....	122
1. Genel Olarak .....	122
2. Krediyi Kabul Borcu.....	124

3. Sözleşmeden Kaynaklanan Masrafları Ödeme Borcu .....	125
4. Krediye Karşılık Teminat Gösterme Borcu .....	126
a) Genel Olarak .....	126
b) Krediye Karşılık Gösterilen Teminat Türleri .....	127
(1) Aynı Teminat .....	127
(2) Şahsi Teminat.....	128
c) Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Teminat Uygulamaları .....	129
(1) Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Taşınmaz Rehni Aracılığıyla Teminat Uygulaması .....	129
(a) Genel Olarak.....	129
(b) Taşınmaz Rehni Türleri.....	131
(i) İpotek .....	131
(ii) İpotekli Borç Senedi .....	133
(iii) İrat Senedi .....	134
(2) Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Kefalet Aracılığıyla Teminat Uygulaması .....	134
5. Krediyi Geri Ödeme Borcu.....	137
B. Tüketicinin Hakları .....	138
1. Genel Olarak .....	138
2. Faiz Miktarında İndirim Yapılmasını İsteme Hakkı.....	138
a) Erken Ödeme Dolayısıyla Faiz Miktarında İndirim Yapılmasını İsteme Hakkı.....	138

b) Ekonomik Koşullardaki Değişiklikler Sebebiyle Faiz İndirimi İsteme Hakkı.....	139
3. Krediyi Erken Ödeme Hakkı .....	140
a) Erken Ödeme Hakkının Hukuki Niteliği ve Koşulları .....	140
b) Erken Ödemenin Sonuçları.....	144
(1) Erken Ödeme İndirimi.....	144
(2) Erken Ödeme Tazminatı .....	145
(3) Sözleşmenin Sona Ermesi.....	146

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNDE ÖZEL DURUMLAR VE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ**

I.TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNDE ÖZEL DURUMLAR.....	147
A. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinin Bağlı Kredi Sözleşmesi Niteliğinde Yapılması.....	147
1. Genel Olarak.....	147
2. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinin Bağlı Kredi Sözleşmesi Sayılabilmesinin Koşulları.....	149
a) Kredinin Münhasıran Belirli Bir Konutun Satın Alınması İçin Verilmesi ve Sözleşmelerin Ekonomik Birlik Oluşturması .....	149
b) Konut Finansmanı Kuruluşu ile Satıcı Arasında Belirli Bir Konutun Tedarikine İlişkin Sözleşmenin Varlığı .....	150
3. Bağlı Kredi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği .....	151

4. Konut Finansmanı Kuruluşunun Müteselsil Sorumluluğu .....	153
a) Genel Olarak .....	153
b) Konutun Hiç Teslim Edilmemesi .....	157
c) Konutun Gereği Gibi Teslim Edilmemesi .....	157
d) Tüketicinin Sahip Olduğu Haklar .....	159
(1) Tüketicinin Sahip Olduğu Seçimlik Haklar .....	159
(a) Konutun Satış Bedelinden İndirim Yapılmasını İsteme Hakkı	160
(b) Konutun Ücretsiz Onarılmasını İsteme Hakkı.....	162
(c) Konutun Değiştirilmesini İsteme Hakkı .....	163
(d) Konutu Geri Vermeye Hazır Olduğunu Bildirerek Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	164
(2) Tüketicinin Sahip Olduğu Tazminat Hakkı .....	166
(a) Seçimlik Haklardan Biriyle Birlikte Tazminat İsteme Hakkı .....	166
(b) Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Seçimlik Hakları Kullanmaksızın Tazminat İsteme Hakkı.....	167
e) Sorumluluk İçin Öngörülen Süre, Hukuki Niteliği ve Sorumluluğun Sınırları .....	168
(1) Sorumluluk İçin Öngörülen Süre ve Hukuki Niteliği .....	168
(2) Sorumluluğun Sınırları.....	169
B. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Sigorta Yaptırılması .....	171
1. Genel Olarak .....	171
2. Sigorta Türleri.....	173

a) Genel Olarak .....	173
b) Zorunlu Sigortalar .....	173
c) İhtiyari Sigortalar .....	175
C. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Yer Alan Haksız Şartlar .....	176
1. Genel Olarak .....	176
2. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Haksız Şart Uygulamaları .....	178
D. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Sağlanan Konut Kredisine İlişkin Ayrı Bir Hesap Açılması.....	179
E. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Cayma Hakkı .....	180
II. TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ .....	181
A. Genel Olarak .....	181
B. Türk Borçlar Kanununun Genel Hükümlerine Göre Sona Erme Sebepleri. 182	
C. Erken Ödeme ile Sona Erme.....	185
D. Bozucu Yenilik Doğuran Bir Hakkın Kullanılmasıyla Sona Erme .....	185
1. Sözleşmenin Feshiyle Sona Erme.....	185
2. Sözleşmeden Dönme ile Sona Erme .....	187
3. İptal ile Sona Erme .....	188
SONUÇ.....	189
KAYNAKÇA.....	199



## KISALTMALAR

AB.	: Avrupa Birliği
ABD.	: Amerika Birleşik Devletleri
age.	: adı geçen eser
aşa.	: aşağıda
AÜHFD.	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜEHFD.	: Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
AYM.	: Anayasa Mahkemesi
Bank K.	: Bankacılık Kanunu
b.	: bent
BD.	: Bankacılar Dergisi
BDDK.	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
BAĞ-KUR.	: Esnaf, Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu
BATİDER.	: Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü Dergisi
bkz.	: bakınız
bs.	: bası
C.	: Cilt
c.	: cümle

Çev.	: Çeviren
DEÜHFD.	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	: dipnot
E.	: Esas
Erş.	: Erişim
EÜEHFD.	: Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
f.	: fıkra
FKFFŞK.	: 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
GÜHFD.	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
HMK.	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD.	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK.	: İcra İflas Kanunu
İKÜHFD.	: İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İTÜSBD.	: İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi
İÜHFM.	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İYUK.	: İdari Yargılama Usul Kanunu

K.	: Karar
Karş.	: Karşılaştırınız
s.	: sahife
Sa.	: Sayı
Ser. PK.	: Sermaye Piyasası Kanunu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurumu
SSK.	: Sosyal Sigortalar Kurumu
T.	: Tarih
TBB.	: Türkiye Barolar Birliği
TBK.	: Türk Borçlar Kanunu
TKHK.	: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK.	: Türk Medeni Kanunu
TKM.	: Türk Kanunu Medenisi
TTK.	: Türk Ticaret Kanunu
vd.	: ve devamı
Yarg.	: Yargıtay
YD.	: Yargıtay Dergisi
Yön.	:Yönetmelik

# GİRİŞ

## A.Çalışmanın Konusu

Çalışmamızın konusu, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun<sup>1</sup> m.32/f.1 ile düzenlenmiş olan, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleridir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri, konut finansmanı sözleşmelerinin türlerinden biridir.

Konut finansmanı, ülkemizde uzun süre tartışma konusu olmuş; ancak bu konuya ilişkin kanuni düzenleme, 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılmıştır<sup>2</sup>. Söz konusu Kanun ile, 2499 sayılı mülga Sermaye Piyasası Kanunu<sup>3</sup> m. 38/A hükmünde “konut finansmanı sistemi” tanımlanmıştır. Hükme göre, “konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır” (Ser. PK m.38/A).

Konut finansmanı sözleşmeleri kavramına Türk hukukunda ilk olarak, 4077 sayılı mülga TKHK m.10/B'de yer verilmiştir. Ancak 4077 sayılı mülga TKHK'da, söz konusu sözleşmeler tanımlanmamıştır. Bununla birlikte söz konusu sözleşmelerin şekline ve içeriğine ilişkin oldukça ayrıntılı bir hükme yer verilmiştir<sup>4</sup>. Mülga 4077 sayılı TKHK ile tüketici hukukuna dâhil edilen konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin ayrıntılı düzenlemeye ise, 28.05.2014'de yürürlüğe giren 6502 sayılı TKHK m.32 vd. hükümlerinde yer verilmiştir. Söz konusu hükme göre, “konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketici-

---

<sup>1</sup> RG. 28.11.2013, Sa. 28835.

<sup>2</sup> RG. 06.03.2007, Sa. 26454.

<sup>3</sup> RG. 30.07.1981, Sa. 17416.

<sup>4</sup> 4077 sayılı mülga TKHK m.10/B'de, “konut finansmanı sözleşmeleri” başlığı ile düzenlenen söz konusu sözleşmelerin yazılı şekilde yapılacağı açıkça ifade edilmiş ve aynı zamanda şeklin içeriğine ilişkin detaylı hükümlere yer verilmiştir.

lere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılarak finansmanına yönelik sözleşmedir” (TKHK m.32/f.1).

Konut finansmanı sözleşmelerinin temelinde kural olarak ipotek karşılığı kredi kullandırma düşüncesi yer almaktadır. Bu nedenle söz konusu sözleşmeleri düzenleyen “konut finansmanı sistemi”<sup>5</sup> özünde ipotek kurumuna benzemektedir. İpotek kurumu ise, 1926 tarihli 743 sayılı mülga TKM ve daha sonra da bu Kanun’un yürürlükten kaldırılmasıyla kabul edilen 4721 sayılı TMK<sup>6</sup>, da açıkça düzenlenmiştir<sup>7</sup>. Ancak, konut finansmanı sistemi özünde ipoteğe benzetmekle birlikte; finans kurumları tarafından uzun bir süre bu sisteme olumlu bakılmamıştır. Bu yaklaşımın temelinde sistemin batı uygulamasında ortaya çıkan ekonomik sorunlar ve riskler yer alır<sup>8</sup>. Finans kurumları bu sistemin risklerini çoğunlukla krediyi kullandırdıkları taraf üzerine yüklemişlerdir. Konut finansmanı sisteminin riskli<sup>9</sup> olması ve özellikle finans kurumları tarafından, tüketicilere verilen kredilerde, tüketicilere ağır sözleşme koşullarının dayatılma-

---

5 Konut finansmanı sistemi ile ilgili “mortgage”, “uzun vadeli ipotekli konut kredisi”, “tutsat”, “tutulu satış” gibi birçok kavram kullanılmıştır. Çalışmamızda kavram farklılığına yer vermek için, 6502 sayılı TKHK’da da yer alan, “konut finansmanı sistemi”, kavramını kullanılmaktadır.

6 RG. 08.12.2001, Sa. 24607.

7 Konut finansmanı sistemi ile rehinli tahvil kurumunun benzerliği hakkında bkz. Murat Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi, Ankara, 2010, s. 4 vd..

8 Sistemle ilgili sorunların temelinde yüksek faizlerle alınan kredilerin daha sonra geri ödenmemesi yatmaktadır. Özellikle ekonomik bunalımların yaşandığı batı devletlerinde işsizliğin artması sonucu bu sistemde ciddi sorunlar yaşanmıştır. ABD ve İspanya gibi ülkelerde inşaat sektöründe yaşanan arz ve talep dengesizliği de Türkiye’de bu sisteme ilişkin kaygıları artırmıştır.

9 Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 9. bs., Beta, İstanbul, 2011, s. 351. Konut finansmanı kapsamında, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla konut finansmanı kuruluşu ve tüketiciler arasında akdedilen kredi sözleşmelerinde risklerden biri faiz oranıdır. Bu sözleşmelerde faiz oranı, sabit veya değişken olarak belirlenebilmektedir. Her iki durumda da risk altında daha çok tüketici bulunur. Zira tüketici peşin olarak, konut kredisinin bir miktarını(en az %25’ini) ödemekte daha sonra da aldığı toplam kredinin en az bir buçuk katı kadar, bir miktarı geri ödeme borcu altına girmekte ve konutu da kredi veren lehine ipotek ettirmektedir.

sı, sözleşmenin karşı tarafında bulunan tüketicinin korunmasını zorunlu kılmıştır<sup>10</sup>.

Tüketicilerin korunması esası, başta Anayasa olmak üzere, kanunlar ve düzenleyici işlemlerle hukuki güvenceye alınmak istenmiştir. Tüketicileri koruyucu<sup>11</sup> önlemlerin alınması gereği, Anayasa<sup>12</sup> m.172'nin, "Devlet, tüketicileri koruyucu ve aydınlatıcı tedbirler alır, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini teşvik eder" hükmüyle açık bir şekilde belirtilmiştir<sup>13</sup>. Konut edinme hakkı ise, Anayasa m.57'de "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" şeklinde düzenlenmiştir. Anayasa'da 2. maddede yer alan sosyal devlet ilkesi ve 5. maddede düzenlenen devletin temel amaç ve görevlerinin de konut edinme hakkını dolaylı bir şekilde düzenlediği ifade edilebilir. İnsan Hakları Evrensel Beyanname-si<sup>14</sup> m.25'de "herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır" hükmüyle, konut hakkı, bir insan hakkı olarak ifade edilmiştir.

Ulusal ve uluslararası hukuk metinlerinde bu şekilde yer alan konut edinme hakkının kanunlarla güvence altına alınması zorunludur<sup>15</sup>. Ancak konut edinmek, bu güvencelerle sağlanamayabilir. Zira bu hakkın kullanılabilmesi için gelişmiş bir konut piyasasına, tüketicilere finansman sağlayacak kuruluşlara ve taraflar arasındaki ilişkileri güvence altına alacak bir hukuk düzeninin varlığı zorunludur. Ülkemizde, konut edinme konusunda önceleri ku-

---

10 Tüketicilere yüklenen haksız koşullarla ilgili bkz. Ömer Çınar, Tüketici Hukukunda Haksız Şartlar, XII Levha, İstanbul, 2009, s. 32 vd..

11 Lale Sirmen, "The Purpose and Characteristics of Consumer Law", *E-Journal of Yaşar University*, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 2465 vd..

12 RG. 09.11.1982, Sa. 17863.

13 RG. 09.11.1982, Sa. 17863.

14 [www.tbmm.gov.tr](http://www.tbmm.gov.tr) (Erş. 03.07.2014).

15 Emrah Cengiz, Tüketicinin Korunması, 4822 Sayılı Kanun İle Değişik 4077 Sayılı Kanun ve Yargı Kararları, 1. bs., Beta, 2007, s. 3 vd..

rumsal krediler çok tercih edilmemiş<sup>16</sup>; daha çok bireysel kredilere başvurulmuştur. Bu anlamda Türkiye’de bireysel krediler, 1980’li yılların sonlarında ortaya çıkmıştır<sup>17</sup>. Konut kredileri de bireysel kredilerin bir türü olarak uygulamada yer edinmişlerdir<sup>18</sup>. Konut edinme hakkının hayata geçirilebilmesi tüketicilere sağlanacak uygun finansman koşullarıyla sağlanabilir. Tüketicilerin gelir durumlarının yetersizliği, bankaların da riskli alanları çok fazla tercih etmemesi ve ekonomideki sürekli değişim gibi nedenlerden dolayı konut edinmek amacıyla kredi yoluna başvurmak çoğu zaman sorunlu görülmüştür<sup>19</sup>. Kredilerdeki bu risk nedeniyle, kredi veren kurumlar birçok sözleşmede uygulanmak üzere standart sözleşme hükümleri düzenlemişlerdir. Bu standart sözleşme hükümleriyle, tüm risk kredi alana yüklenmiştir. Sözleşme özgürlüğüne ağır bir müdahale niteliği taşıyan bu yaklaşımla taraflar arasındaki denge tüketiciler aleyhine bozulmuştur<sup>20</sup>. Bozulan bu dengenin yeniden tesisi için, sonuncusu 6502 sayılı TKHK’da olmak üzere birçok düzenleme yapılmıştır<sup>21</sup>.

## A. Çalışmanın Amacı

Çalışmamızın amacı, 6502 sayılı TKHK m.32/f.1’de düzenlenen konut edinme amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin tarihsel gelişimini, türlerini, Türk hukuk sistemindeki yerini, kurulmasını, konusunu, tarafların hak ve borçlarını, hükümlerini ve sözleşmenin uygulanmasıyla ortaya çıkabilecek çeşitli özel durumları incelemektir.

<sup>16</sup> Cengiz Solakoğlu, “Türkiye’de Tüketici Kredileri Finansmanı ve Ferdi Krediler”, *Bireysel Bankacılık 3. Yıl Sempozyumu*, İstanbul, s. 35 vd..

<sup>17</sup> İlk kapsamlı bireysel kredilerin, Yapı ve Kredi Bankası tarafından OYAK, Renault-Mais, ürünlerinin finansmanı için firmayla anlaşmalı olarak verildiğine ilişkin, bkz., Solakoğlu, Türkiye’de Tüketici Kredileri Finansmanı ve Ferdi Krediler, s. 36.

<sup>18</sup> M. Hayati Eriş, *Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları*, Ankara, 2008, s. 1 vd..

<sup>19</sup> Sezer Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010, s. 3 vd..

<sup>20</sup> Ayşe Havutçu, *Açık İçerik Denetimi Yoluyla Tüketicilerin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması*, İzmir, 2003, s. 3.

<sup>21</sup> Cengiz, *age.*, s. 19; Yapılan düzenlemeler için bkz. Murat Aydoğdu, “Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri”, *DEÜHFD*, C. 9, Sa. 1, 2007, s. 4 vd.; Karş. Renan Baykan, *Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun Eksik ve Aksak Yönleriyle Tadiline İlişkin Çözüm Önerileri*, İstanbul, 2008, s. 12 vd..

## **B. Çalışmanın Kapsamı**

Çalışmamız, dört bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin genel bilgilere yer verilmiş; ikinci bölümde tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla yapılan kredi sözleşmelerinin tanımı, unsurları, tarafları, amacı, kurulması, hukuki niteliği ve şekli; üçüncü bölümde sözleşmenin hükümlerine; dördüncü bölümde sözleşmenin sona ermesi ve sözleşmeye ilişkin bazı özel durumlar incelenerek, çalışma ile ulaşılan sonuçlara yer verilmiştir.



# BİRİNCİ BÖLÜM

## KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### I. KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ

Konut finansmanı sistemi birçok ülkede uygulanan finansman türlerinden biridir<sup>22</sup>. Bu sistem “mortgage”, “tutsat-tutulu satış<sup>23</sup>” ve “ipotekli konut finansmanı” gibi çeşitli kavramlarla da ifade edilir<sup>24</sup>. Mortgage<sup>25</sup> kavramı, faizli ya da faizsiz para borcu söz konusu olduğu hallerde bu borcun teminatı karşılığında tesis edilen ve borçlanılan edimin ifasıyla son bulan aynı bir teminat olarak ifade edilir<sup>26</sup>. Ancak bu kavramlar yerine “konut finansmanı sistemi” daha yaygın bir şekilde kullanılmıştır. Başta ABD ve AB ülkeleri<sup>27</sup> olmak üzere ülkemizde de daha çok dar gelirli kesimlerin konut edinmelerini amaçlayan konut finansmanı sisteminin iki aşaması vardır<sup>28</sup>.

---

<sup>22</sup> Eriş, *age.*, s. 2; Murat Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi, Adalet Yayıncılık, Ankara, 2010, s. 3 vd.; Bilal Can, İpotekli Konut Finansmanı Sistemi ve Tüketicinin Korunması, Seçkin, Ankara, 2014, s. 15 vd..

<sup>23</sup> TDK, bu kavramı, bir taşınmazın ipotek edilmek suretiyle uzun vadeli krediyle satın alınması şeklinde tanımlamıştır, bkz. [www.tdk.gov.tr](http://www.tdk.gov.tr) (Erş.13.07.2014). Bununla birlikte TDK tarafından kullanılan bu kavram, hukuk dilinde pek de kabul edilmemiştir.

<sup>24</sup> Murat Aydoğdu, “Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkileri”, *DEÜHFD*, C. 9, Özel Sayı, 2007, s. 561 vd.; Kutluhan Bozkurt/Murat Türe/Ümit Oral, “Avrupa Birliği ve Belçika Hukuk Sistemlerinde İpoteğe Bağlı Konut Finansmanı Sistemi”, *Prof. Dr. Hüseyin Ülgen’e Armağan*, C. II, İstanbul, 2007, s. 1766; Işıl Zorlu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun 10/B Maddesi Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 2010, s. 15 vd..

<sup>25</sup> Mortgage, kısaca uzun vadeli konut finansmanı olarak tanımlanmaktadır. Açıklama için bkz. Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi, s. 3.

<sup>26</sup> Çiğdem Mine Yılmaz, Mortgage Sisteminin Hukuki Niteliği ve Türk Hukuk Sistemindeki Yeri, Yetkin, 2. bs., Ankara, 2012, s. 21 vd..

<sup>27</sup> AB hukukunda tüketici kredileri için bkz. Gerhard Hohloch, (Çev. Zeynep Karaer), “Borçlar Hukuku Reformu Dahilinde Tüketici Kredisi Hukuku-Tüketici Hukuku Kredisinin Kodifikasyonu ve Avrupalılaşması”, Tüketici Kredilerinde Yeni Gelişmeler, İstanbul, 2004, s. 27 vd..

<sup>28</sup> Kavram hakkındaki tartışmalar için bkz. Yılmaz, *age.*, s. 22 vd..

Birinci aşamada, tüketicilerin konut finansmanı sözleşmeleri bağlamında yaptığı konut edinme amaçlı kredi sözleşmeleri bulunur. Tüketici bu aşamada genellikle ipotek karşılığında konut finansmanı kuruluşundan bir miktar para almaktadır. Sistemin ikinci aşamasında ise, teminatlı kredi alacağı menkul kıymete bağlanarak tedavüle sokulmaktadır<sup>29</sup>. Bu nedenle konut finansmanı sistemi kavramının hukuksal ve ekonomik yönleri bulunur<sup>30</sup>. Bu kavramın hukuksal yönü tüketici hukuku alanında ortaya çıkan konut finansmanı sözleşmeleridir. Ekonomik yönü ise tüketicilere kullandırılan krediler karşılığında oluşturulan fonlar aracılığı ile teminat değerlerinin tekrar ekonomiye kazandırılmasıdır. Konut finansmanı sisteminde yer alan konut finansmanı sözleşmeleri üst bir kavramdır<sup>31</sup>. Zira bu kavramla birden çok kredi sağlama sözleşmesi ifade edilmek istenmiştir<sup>32</sup>. Konut finansmanı sözleşmeleri, Türk hukukunda<sup>33</sup> ilk olarak 2007 yılında 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun<sup>34</sup>” ile düzenlenmiştir. Ancak tarihsel gelişim sürecinde ABD ve AB ülkelerinde daha önce ortaya çıkmıştır.

Konut finansmanı sisteminin özü yukarıda ifade edildiği şekildedir. Ancak genel olarak, rehin karşılığı kredi kurumuna benzetilen bu finansman şeklinin ülkemizde daha önce de mevcut olduğu yönünde görüşler de vardır<sup>35</sup>. Bu konuda taşınmaz rehini ile güvence altına alınan rehinli tahvil kurumunun<sup>36</sup> varlığının mevcut olduğu ileri sürülmektedir<sup>37</sup>.

---

<sup>29</sup> Aydoğdu, Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkisi, s. 562 vd..

<sup>30</sup> Yavuz, Akbulak, “İpotek Finansman Kuruluşlarına Dair Esaslar”, *İBD.*, C. 88, Sa. 6, 2014, s. 254 vd..

<sup>31</sup> Mustafa Alper Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, C. 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 217 vd..

<sup>32</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 217.

<sup>33</sup> Mortgage kavramının, Anadolu’da rastlanılan “para faizsiz-tarla icarsız”, sözleşmesine benzerliği konusunda bkz. Yıldırım Beyazıt Önal/Mustafa Topaloğlu, İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage, Karahan Kitabevi, Adana, 2007, s. 3 vd..

<sup>34</sup> RG. 06.03.2007, Sa. 26454.

<sup>35</sup> Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 8 vd..

<sup>36</sup> Rehinli tahvil kurumu ülkemizde, çok uygulanmamıştır. Bunun nedeni ise, SPK ve BDDK tarafından yapılan kısıtlayıcı düzenlemeler ve uygulamada bu kuruma çok yer verilmemesidir. Rehinli tahvil ile ilgili İsviçre’de 25.06.1930 tarihinde “Rehinli Tahvil Çıkarılması Hakkında

## II. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Konut finansmanı sözleşmeleri kavramı yeni olmakla birlikte, taşınmaz karşılığı kredi teminatı olan mortgage sisteminin kökeni eski tarihlere dayanır<sup>38</sup>. Mortgage kavramının ortaçağ İngiltere’inde geliştiği daha sonra da ABD hukukuna geçtiği kabul edilir<sup>39</sup>. Özellikle 1930’lu yıllarda yaşanan büyük ekonomik krizler sonucu ABD’de, devlet mortgage kredilerine, kurmuş olduğu kamu kurumları vasıtasıyla garanti vermiştir. Bu yaklaşım da hem konut sektöründe önemli gelişmelere neden olmuş hem de uluslararası düzeyde taşınmaza dayalı sermaye araçlarını ortaya çıkarmıştır. Bununla birlikte bu sistemin özünü ise, medeni hukuktaki ipotek<sup>40</sup> kavramı oluşturmaktadır. İpotek sözcüğünün ilk olarak M.Ö. VI. Yüzyılda Solon Kanunları’nda kullanıldığı ileri sürülmektedir<sup>41</sup>. İpotek kavramı ise, Antik Yunan’dan beri bilinen ve kullanılan bir kavramdır.

Antik Yunan’da taşınmaza dikilen bir sütun veya tablet üzerine rehinli alacaklının bilgileri yazılırdı. Ancak bu dönemde borç alan, kredi veren karşısında hemen hemen hiçbir hukuka sahip değildi. Kredi verenin ise hem toprak hem de borçlu üzerinde hakları vardı. Bu dönemde borç ödenmezse, borç alanın tüm ailesi alacaklının emrine girerdi. Aile, kredi verenin toprağında üç yıl çalışıp borcu kapatabilme hakkına sahipti. Daha sonra ise toprağın mülkiyeti kredi alana

---

Federal Kanun” ile ipotek uygulaması uzun yıllardan beri uygulanmaktadır. Konu hakkında, bkz. Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 9 vd..

<sup>37</sup> Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 9.

<sup>38</sup> Aydoğdu, Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkisi, s. 561 vd..

<sup>39</sup> Önal/Topaloğlu, *age.*, s. 1; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkisi, s. 561 vd..

<sup>40</sup> Rehin kavramı Roma Hukuku’nda iki farklı kavramı içermekteydi. Rehin edilen taşınır veya taşınmaz eşyanın zilyetliği alacaklıya devrediliyorsa “pawn”; ancak devredilmiyorsa “hypothecation” kavramı ortaya çıkmaktaydı. Yine bu sistemde rehinli eşya resmi bir sicile kaydedilerek, zilyetliğin borçluda kalmasından dolayı ortaya çıkabilecek sorunlar azaltılmaktaydı. Konuyla ilgili bkz. Önal/Topaloğlu, *age.*, s. 2 vd..

<sup>41</sup> A. Gencali, Konut İpotek Piyasasının Genel Çerçevesi ve Konut Sektörünün Finansmanı, İstanbul, 2003, s. 2 vd..

geçmez; ancak kredi veren bu toprağı alacağını tahsil etmede kullanabilirdi<sup>42</sup>. İngiltere’de Ortaçağ’da faiz kilise tarafından haram sayılmıştır. Alacaklılar faiz yerine taşınmaz malın zilyetliğini veya onun semerelerini teminat olarak bir tür gelir elde ederdi. Bu da taşınmazın teminatı süresince elde edilen kira ve diğer gelirlerdi. Alacağın borçtan mahsup edildiğı bu sözleşme tipine “*dead age*”<sup>43</sup> denilmektedir<sup>38</sup>. Ancak sonraları düzenli, yedimeine tevdi suretiyle oluşturulan, yargısal ve teminat amaçlı farklı mortgage türleri de ortaya çıkmıştır<sup>44</sup>.

Konut finansmanı konusunda modern hukukta genel olarak iki farklı sistemin varlığı kabul edilir<sup>45</sup>. Birinci sistem, konut finansmanın ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiğı ABD modeli; ikincisi ise, AB ülkelerinde uygulanan ipotek bankacılığı modelidir<sup>46</sup>. ABD sisteminde devlet kontrolünde olan konut finansmanı sistemi daha gelişmiştir. Burada faiz oranlarının düşük olması ve istikrarlı ekonomi konut finansmanı sisteminin gelişmesinde etkili olan başlıca sebeplerdir<sup>47</sup>. İpotek bankacılığı modeli<sup>48</sup> ise, başta Almanya ve Danimarka olmak üzere birçok AB ülkesinde başarılı bir şekilde uygulanmaktadır<sup>49</sup>. Bu sistemde ipotek bankaları, yapı toplulukları, yapı tasarruf sandıkları, ticari bankalar ve tasarruf bankaları gibi uzmanlaşmış finans kurumları konut finansmanını sağlamaktadır<sup>50</sup>. Türkiye’de ise her iki sistemin ortak yanları alınarak daha farklı olan bir sistemin kabul edildiğı ifade edilebilir.

---

<sup>42</sup> Gencali, *age.*, s. 3.

<sup>43</sup> Bu kavram “ölü rehin” anlamına gelmektedir ve “mortgage” kavramıyla özdeş anlamlıdır.

<sup>44</sup> Önal/Topaloğlu, *age.*, s. 3 vd..

<sup>45</sup> Çabri, *age.*, s. 5.

<sup>46</sup> Çabri, *age.*, s. 10; <http://www.alomaliye.com>, Ali Hepşen, Türkiye’de İpotekli Kredilerin Tarihi Gelişimi (Ers. 12.07.2014).

<sup>47</sup> Ali Hepşen, Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteye Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması, İstanbul, 2005, s. 71 vd..

<sup>48</sup> Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 8 vd..

<sup>49</sup> Çabri, *age.*, s. 10 vd.; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 9 vd..

<sup>50</sup> Ali Hepşen, Avrupa Birliğinde İpotekli Konut Kredisi Uygulamaları, <http://www.alomaliye.com> (Ers. 13.07.2014).

AB ülkeleri ve ABD’de olduğu gibi Türkiye’de de bireylerin konut ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla birçok çalışma ve düzenleme yapılmıştır<sup>51</sup>. Konut ihtiyacının karşılanması amacıyla yapılan çalışmalar Cumhuriyet’in kurulduğu ilk yıllara dayanır. Cumhuriyet’in kuruluşundan hemen sonra 1926 yılında, Emlak ve Eytam Bankası<sup>52</sup> kurularak halkın inşaat faaliyetlerinin kredilendirilmesi amaçlanmıştır. Ancak konut problemi için başvuru ilk proje, Ankara’ya gelen memur ve milletvekili ailelerinin barınması amacıyla 1944-1946 yılları arasında 434 adet lojmandan oluşan projedir<sup>53</sup>. Bu proje, Emlak Bankası tarafından desteklenmiştir<sup>54</sup>. Bu bankanın diğer bankalardan ayırt edici yanı, kredi veren bir kamu bankası olmasıdır.

Bakanlar Kurulu, 23.06.1958 tarih ve 7129 sayılı kararı ile T. Emlak Bankası, T. Öğretmenler Bankası ve T. Vakıflar Bankası dışındaki bankaların 1979 yılına kadar ipotekli konut kredisi vermelerini yasaklamıştır<sup>55</sup>. Ticari bankaların konut kredisi verememeleri nedeniyle konut tedarikine yönelik çalışmalarda istenilen amaca ulaşılamamıştır. Bu nedenle konut finansmanı sözleşmeleri alanında hukuki düzenlemeler de pek fazla yapılmamıştır.

Konut finansmanına yönelik çeşitli çalışmalar daha sonraki yıllarda da devam etmiştir. 30 Eylül 1960’ta Başbakanlık’a bağlı olarak kurulan Devlet Planlama Teşkilatı<sup>56</sup>, konut sorununu beş yıllık kalkınma planlarında ele almıştır<sup>57</sup>. Kalkınma planlarında finansman ve toplu konut teşvik edilmiş, daha sonra 4. Beş Yıllık Kalkınma Planı ile konut gereksinimleri hesaplanmıştır<sup>58</sup>. Şehirlere yapılan yoğun göçler nedeniyle merkezi ve mahalli idareler konut

---

<sup>51</sup> Düzenlemeler için bkz. Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 4 vd..

<sup>52</sup> www.tasfiyeemlak.com.tr (Erş. 14.07.2014).

<sup>53</sup> Çabri, *age.*, s. 12 vd..

<sup>54</sup> www.tasfiyeemlak.com.tr (Erş. 14.07.2014).

<sup>55</sup> Çabri, *age.*, s. 12 vd..

<sup>56</sup> Kurum, günümüzde Kalkınma Bakanlığı olarak hizmet vermektedir. Detaylı bilgi için bkz. www.kalkinma.gov.tr (Erş. 14.07.2014).

<sup>57</sup> Cansu Şarkaya, Kurumları ve Araçlarıyla Konut Finansmanı: ABD ve Türkiye Örneği, İstanbul, 2007, s. 120 vd..

<sup>58</sup> Halil Erdönmez, Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Finansmanı, Konya, 2007, s. 5; Çabri, *age.*, s. 16 vd..

alanı üretmede yetersiz kalmıştır. Yaşanan bu olumsuzluğu önlemek için 1966 yılında Gecekondu Kanunu hazırlanarak kabul edilmiştir<sup>59</sup>. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu<sup>60</sup> ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü<sup>61</sup> kurulmuştur. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün amaçlarından biri de konut yapımı için gerekli arsaları temin etmektir<sup>62</sup>. Gecekondu Kanunu ile dar gelirli ve yoksul vatandaşlara arsa ve kredi tahsisine ilişkin uygulamaların finansman sorunu çözülmeye çalışılmıştır<sup>63</sup>. 1976 yılında ve 1979 yılında oluşturulan fonlarla konut ihtiyacının sağlanması desteklenmiştir<sup>64</sup>. Konut finansmanı sağlayan kurumlardan diğerleri ise SSK, BAĞ-KUR ve Emekli Sandığı'dır. SSK, 1963 yılından 1984 yılına kadar üyelerine kredi vermiştir<sup>65</sup>. BAĞ-KUR, 1976 ve 1980 yılları arasında prim ödeyen sigortalılarına ipotekli konut kredisi vermiştir. Ancak daha sonra yaşanan yetersizlikler nedeniyle bu krediler sonlandırılmıştır. Emekli Sandığı ise, memurlar ve kâr gütmeye amacını benimsemeyen kuruluşlara konut kredisi vermiştir<sup>66</sup>. Konut üretimi için kendi kaynaklarından finansman sağlayan ilk özel banka ise Pamukbank'tır. Bu banka kısa vadeli konut destek kredisi vermiştir<sup>67</sup>.

Konut finansmanına yönelik tarihsel süreç böyle olmakla birlikte, Türkiye'de konut finansmanı sözleşmelerine yönelik en kapsamlı düzenleme,

---

<sup>59</sup> RG. 30.07.1966, Sa. 12362.

<sup>60</sup> RG. 10.05.1969, Sa. 13195.

<sup>61</sup> RG. 15.12.2004, Sa. 25671.

<sup>62</sup> Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun ile kaldırılmıştır. Kaldırılan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün hak ve yükümlülükleri ile döner sermayesi, araç, gereç, her türlü taşınır ve taşınmazları ve bunlara ait ödenekler ile personele ait ödenekler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir.

<sup>63</sup> Çabri, *age.*, s. 14 vd..

<sup>64</sup> 1976 yılında, Geri Kalmış Yörelere Halk Konut Fonu; 1976 yılında ise Yeni Yerleşmeler Kredi Fonu oluşturulmuştur. 1976 yılında kurulan fonlardan biri de Memurlara Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği gereğince Memur Yardımlaşma Kanunu Keseneklerinin %25'inden oluşan fondur.

<sup>65</sup> Ali Hepşen, İpotekli Kredilerin Tarihi Gelişimi, <http://www.alomaliye.com> (Eriş. 15.07.2014).

<sup>66</sup> Rüyeyda Kömürlü, Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, İstanbul, 2006, s. 32; Çabri, *age.*, s. 15 vd..

<sup>67</sup> Çabri, *age.*, s. 15; Erdönmez, *age.*, s. 83, Kömürlü, *age.*, s. 123 vd..

2499 sayılı mülga Ser. PK, 4077 sayılı mülga TKHK, 2004 sayılı İİK ve birkaç kanunda daha değişiklik yapan 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun<sup>68</sup>” ile gerçekleşmiştir. Söz konusu değişiklikle konut finansmanı sistemine ilişkin birçok yenilik kabul edilmiştir. Konut finansmanı sistemi 2499 sayılı mülga Ser. PK m.38/A’da tanımlanmıştır. Söz konusu düzenlemeyle 4077 sayılı mülga TKHK m.10/B hükmüne, “Konut Finansman Sözleşmeleri” başlığıyla konut finansmanı sözleşmelerine dair temel esaslara yer verilmiştir. 4077 sayılı mülga TKHK’nın yürürlükten kaldırılmasıyla kabul edilen 6502 sayılı TKHK’da ise, konut finansmanı sözleşmelerine m. 32 vd. hükümlerinde yer verilmiştir. Hükme göre, konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmedir (TKHK m. 32/f. 1). Konut finansmanı sözleşmeleri konusunda yapılan düzenlemelerle tüketicilerin kredi temin ederken daha güvenli bir şekilde hareket etmeleri ve hukuksal korunmadan faydalanmaları amaçlanmıştır. Yürürlüğe giren yeni Kanun ile AB hukukuna uyum sağlanmak istendiği de ayrıca ifade edilmiştir<sup>69</sup>. Bu nedenle yapılan değişikliklerle AB hukukunda yer alan birçok düzeltme iç hukukumuzda aktarılmıştır<sup>70</sup>.

---

<sup>68</sup> RG. 06.03.2007, Sa. 26454.

<sup>69</sup> 6502 sayılı TKHK m.86 hükmüyle, 23.02.1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Diğer mevzuatta Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna yapılan atıflar bu Kanuna yapılmış sayılır (TKHK m.86).

<sup>70</sup> TKHK’nun genel gerekçesinde şu ifadelere yer verilmiştir: 23.02.1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat 1995 yılında yürürlüğe girdiğinden bu yana tüketicinin korunması hukuku Türkiye’de önemli bir gelişme kaydetmiş; 2003 yılında gerçekleştirilen kapsamlı değişiklikler de tüketici hareketine ek bir ivme kazandırmıştır. Ancak bu düzenlemelerin tümünün, Avrupa Birliği (AB) mevzuatı ile tam uyumunun sağlanması için gözden geçirilmesi ve kısmen yeniden kaleme alınması ihtiyacı özellikle AB Türkiye tarama toplantıları çerçevesinde kendisini göstermiştir. Kanun değişikliğine gidilmesinin en temel amaçlarından birisi, AB’nin son dönemde çıkardığı ve henüz mevzuatımıza aktarılmamış olan, 2002/65/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 hukukumuzda aktarılması olmuştur. Diğer taraftan, bu Tasarı hazırlanırken tüketicinin korunması alanında AB tarafından çıkarılmış olan bütün Yönergeler in-

### III. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN HUKUK SİSTEMİNDEKİ YERİ

Sözleşmeler hukuku alanında yapılan klasik sınıflandırmalardan biri, kamu hukuku ve özel hukuk sözleşmeleri şeklindeki ayırımdır. Bu ayırma göre kamu yararı gözetilerek yapılan, bir tarafında kamu kurumlarının olduğu ve kamu kurumuna üstün imtiyazların tanındığı sözleşmeler kamu hukuku sözleşmeleri olarak kabul edilir. Kamu hukuku sözleşmelerinde taraflar arasında eşitlik yoktur. Bu nedenle sözleşme özgürlüğü prensibi bu sözleşmelerde en aza indirilmiştir. Taraflar arasında astlık-üstlük ilişkisinin olmadığı hallerde ise özel hukuk sözleşmelerinden söz edilir. Özel hukuk sözleşmelerinde ayırt edici ölçüt, taraflar arasındaki eşitliktir. Çalışma konumuz olan tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri özel hukuk sözleşmesi olarak kabul edilir<sup>71</sup>. Ancak bu sözleşmeler, konut finansmanı sözleşmeleri başlığıyla ifade edilmiştir.

Konut finansmanı<sup>72</sup> sözleşmeleri, tüketici sözleşmeleri olarak 6502 sayılı TKHK'da düzenlenmiştir. 6502 sayılı TKHK'da düzenlenen bu sözleşmenin bir tüketici sözleşmesi sayılmasındaki en önemli etken, söz konusu sözleşmenin TKHK'da yer alması ve tüketiciyi koruyucu birçok düzenlemeyi de kapsayacak nitelikte olmasıdır. Kanun koyucu TBK'da yer alan sözleşme özgürlüğü ilkesinden ayrılarak sözleşmenin şekline, yapılış yöntemine ve taraflarına yönelik birçok farklı hüküm öngörmüştür. Örneğin bu sözleşmede kredi veren olarak sadece Kanun'da belirtilen konut finansmanı kuruluşları yer alabilir. Bunun dışında herhangi bir kişinin kredi veren olması halinde yapılan sözleşme, tüketici sözleşmesi sayılmayacaktır.

---

çelenmiş ve iç hukukumuzdaki değişiklikler ona göre şekillendirilmiştir. Gerekçe için bkz. Abdulkerim Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, Ankara, 2013, s. 98 vd..

<sup>71</sup> Claire Huguenin/ Mathias Hermann (Çev: Doruk Gönen), ‘‘Tüketici Sözleşmeleri Hukukunun Modern Mevzuattaki Yeri’’, Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 29.

<sup>72</sup> Konut finansmanı türleri hakkında bkz. Saadet Aydın, Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara, 2003, s. 81.



## IV. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN TÜRLERİ

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 32/f. 1 hükmü ile dört farklı konut finansmanı sözleşmesi öngörülmüştür<sup>73</sup>. Hükme göre, “konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmedir” (TKHK m. 32/f. 1). Buna göre, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri; tüketicilere konut sağlama amacıyla kurulan finansal kiralama sözleşmeleri; tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmeleri ve konut finansmanı sözleşmeleriyle sağlanan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kurulan kredi kullandırma sözleşmeleri konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilir<sup>74</sup>.

### A. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmeleri

Konut finansmanı sistemi kapsamında tüketicilerin konut edinmelerini sağlama amacıyla yapılan sözleşmelerden ilki, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleridir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri, 4077 sayılı mülga TKHK ve 6502 sayılı TKHK’da tanımlanmamıştır. 6502 sayılı TKHK m. 32/f. 1 hükmüyle sözleşmenin hangi amaçla kurulacağı ve m. 32/f. 2 ile de sözleşmenin hangi şekilde yapılacağına dair bir ifadeye yer verilmiştir. Hükme göre, söz konusu sözleşme “konut edinme amacıyla” akdedilecektir. Konut edinme amacıyla akdedilen bu sözleşme yazılı şekilde yapılmalıdır (TKHK m. 32/f. 2). Yazılı şekilde yapılmayan sözleşmeler ise geçerli olmayacaktır. Ancak bu geçersizlik, tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri sü-

---

<sup>73</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 221.

<sup>74</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 221; Seza Reisoğlu, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, BD., S. 61, 2007, s. 77; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 29 vd.; Çabri, *age.*, s. 27.

rülemez. Bu nedenle tüketicinin lehine olan geçersizlikler ileri sürülebilir. Bu nedenle sözleşmenin yazılı şekilde yapılmamasının yaptırımını, esnek geçersizlik<sup>75</sup> olarak kabul edilebilir. Bu yaptırıma göre, sözleşmeyi düzenleyen kişi, yazılı şekle uyulmamasına dayanarak sözleşmenin hükümsüz olduğu iddiasında bulunamazken, korunan taraf (tüketici) sözleşmenin geçersiz olduğunu ileri sürme hakkını haizdir. Ancak korunan taraf geçersizlik iddiasında bulunmadıkça ne sözleşmenin karşı tarafı bu geçersizliğe dayanabilir ne de hâkim bu geçersizliği resen dikkate alabilir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri 4077 sayılı mülga TKHK'da yer almasına karşın, bu Kanunda da tanımlanmamıştır. Her iki kanunda da tanımlanmayan bu sözleşmeyle ilgili sözleşmenin amacına ve geçerlilik şekline ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Bu sözleşmede öne çıkan hususlar<sup>76</sup>, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye bir miktar kredi kullandırılması, kullanılan kredinin ticari veya mesleki amaç olmaksızın bir konutun edinilmesi için verilmesi ve konut finansmanı kuruluşu ile tüketicinin kredinin konut edinme amacıyla verildiği hususunda anlaşmasıdır.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde sözleşmenin tarafları, konut finansmanı kuruluşu ile tüketicidir. Konut finansmanı kuruluşu “konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini” ifade eder (TKHK m. 3/f. 1). Kanunun bu hükmüyle sadece Kanun kapsamında faaliyet gösteren ve BDDK tarafından izin verilen kuruluşlardan temin edilen krediler TKHK m. 32/f. 1 kapsamına alınmıştır. Bunun dışında kalan, geleneksel kredi temin yöntemleri ise TKHK kapsamı dışında bırakılmıştır. Artık bu halde genel hükümler uygulama alanı bulacaktır. Örneğin, bir esnaf veya tacirin bir memura konut edinme amacıyla kredi kul-

---

<sup>75</sup> Kavram hakkında bkz. Gökhan O. Antalya, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku, C.1., İstanbul, 2012, s. 310 vd..

<sup>76</sup> Çabri, *age.*, s. 27; Reisoğlu, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, s. 75 vd.; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 24 vd..

landırması halinde, ortaya bir uyuşmazlık çıkarsa, bu uyuşmazlığa genel hükümler uygulanacak; TKHK hükümleri ise uygulanmayacaktır.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin diğer tarafında tüketici vardır. Tüketici kavramı, “ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi” ifade eder (TKHK m.3/f.1). AB hukukunda sadece gerçek kişiler tüketici olarak kabul edilirken, Türk hukukunda hem gerçek hem de tüzel kişiler tüketici olarak kabul edilmiştir<sup>77</sup>. Kanunda öngörülmeven hususlardan biri, tüketicinin konut finansmanı kuruluşundan aldığı kredinin hangi araçlarla güvence altına alınacağıdır. Konut finansmanı kuruluşları verdiği kredi karşılığında tüketiciden bir teminat alacaktır. Tüketiciden alınacak bu teminat bakımından geleneksel hale gelen uygulama, satın alınan konutun ipotek yoluyla rehin edilmesidir. Bununla birlikte diğer teminat gösterme yöntemlerine başvurulmasında hukuksal bir engel olmadığı açıktır. Ancak tüketicilerin konut edinme amacıyla temin ettiği kredi karşılığında, konut finansmanı kuruluşu lehine ipotek tesisi en çok başvuru alan yöntemlerden biridir. Tesis edilecek ipotek türü ise, üst sınır ipoteği veya anapara ipoteği olabilir.

## **B. Tüketicilere Konut Sağlama Amacıyla Kurulan Finansal Kiralama Sözleşmeleri**

FKFFŞK. m. 3/f. 1 hükmüne göre, finansal kiralama, bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin

---

<sup>77</sup> Tüketici kavramı ile ilgili geniş bilgi için bkz. aşağıda. Konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin temel kavramlar. Ayrıca bkz. Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 9; Rona Serozan, Tüketiciyi Koruma Kanununun Artıları ve Eksileri, İÜHFİM, C. LXI, S. 1- 2, 2003, s. 340 vd.; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 24.

yüzde doksandan daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi ifade eder<sup>78</sup> (FKFFŞK m.3/f.1)<sup>79</sup>.

Finansal kiralama modern anlamda ABD’de de ortaya çıkmıştır<sup>80</sup>; ancak Türk hukukunda ise, 1985 yılında çıkarılan 326 sayılı Finansal Kiralama Kanunu’nu ile hukuksal çerçeveye kavuşmuştur<sup>81</sup>. Finansal kiralama kavramı uygulamada “leasing” olarak bilinir<sup>82</sup>. Ancak bu kavramı karşılamak üzere kiralama, teçhizat kiralama kredisi, kira finansmanı ve benzeri birçok kavram kullanılmaktadır<sup>83</sup>. Bununla birlikte TKHK’da yer alan finansal kiralama kavramının tercihi daha isabetli görülmelidir. Finansal kiralama sözleşmesinin konusunun yatırım malları olduğu ileri sürülmüş ve bu nedenle de tüketicilerin hiçbir zaman, bu sözleşmeye taraf olamayacakları ifade edilmiştir<sup>84</sup>. Bu nedenle konut edinme amaçlı bir finansal kiralama sözleşmesi yapılmışsa, 6361 sayılı FKFFŞK kapsamında bir finansal kiralama sözleşmesinden söz edilemez. Ancak yapılan işlemde tüketici leasinginin mevcut olduğu kabul edilmelidir<sup>85</sup>.

Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir (FKFFŞK m.18/f.1). Finansal kiralama sözleşmeleriyle, tüketicilere doğrudan kredi kullanırlmaz. Konut finansmanı kuruluşu

---

<sup>78</sup> Finansal kiralama kavramı hakkında farklı tanımlar için bkz. Murat Topuz, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Hakkında Kanun Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi, Ankara, 2013, s. 9 vd.; Çabri, *age.*, s. 38 vd..

<sup>79</sup> RG. 13.12.2012, Sa. 28496.

<sup>80</sup> Seza Reisoğlu, Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, <http://www.alomaliye.com> (Erş. 07.08.2014).

<sup>81</sup> Çabri, *age.*, s. 34; Köksal Kocaağa, Türk Özel Hukuku’nda Finansal Kiralama Sözleşmesi, Ankara, 1999, s. 34 vd.

<sup>82</sup> Çabri, *age.*, s. 35 vd..

<sup>83</sup> Kavramlarla ilgili bkz. Çabri, *age.*, s. 35; Bununla birlikte TKHK kapsamında kullanılan finansal kiralama kavramıyla, tüketici leasingi sözleşmesinin kast edildiği ileri sürülmektedir. Gümüş, 6502 sayılı Tüketicini Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 222.

<sup>84</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicini Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 221.

<sup>85</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicini Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 222.

bir fon tesis eder ve tesis edilen fondan tüketicinin seçtiği konutu satın alır<sup>86</sup>. Ancak yapılan sözleşmeyle konutun mülkiyeti, konut finansmanı kuruluşunda kalmaktadır. Konutun zilyetliği ise tüketiciye devredilmektedir<sup>87</sup>. Tüketicilere konut sağlama amacıyla kurulan finansal kiralama sözleşmelerinin, bu özelliğinden dolayı taksitli satış sözleşmeleri ve mülkiyeti muhafaza<sup>88</sup> kaydıyla satış sözleşmelerine benzediği ileri sürülmüştür. Bu yaklaşımın tamamıyla doğru olduğu kabul edilemez. Zira taksitli satış sözleşmelerinde, satım konusunun mülkiyeti zilyetliğin devri ile satın alana geçmektedir<sup>89</sup>. Ayrıca taksitle satışta, eğer satıcı satılanın mülkiyetini muhafaza etmek isterse, TMK m.764/f.1 hükmüne uygun bir sözleşme yapmalıdır. Bu nedenle, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan finansal kiralama sözleşmelerinin taksitli satış sözleşmesine benzediği fikri yerinde görülmemektedir. Mülkiyeti muhafaza kaydıyla satış sözleşmesi ise taşınır mülkiyeti başlığı altında düzenlenmiştir (TMK m.764/f.1). Taşınmaz satışında mülkiyeti saklı tutma koşulu da tescil edilemez<sup>90</sup> (TBK m.243/f. 2). Bu nedenle, sözleşmenin mülkiyeti muhafaza kaydıyla satış sözleşmesine benzediği fikri de yerinde görülmemektedir. Taraflar arasında yapılan sözleşmeyle konutun mülkiyeti öngörülen bütün ödemelerin yapılmasıyla kiracıya geçebilmektedir.

Kanun'da yapılan tanıma göre, finansal kiralama sözleşmesinin unsurları kiralayanın finansal kiralama konusu konutun zilyetliğini her türlü faydayı sağlamak üzere tüketiciye bırakması, kiracının kararlaştırılan kira bedelini ödeme borcu altına girmesi ve tarafların anlaşmasıdır<sup>91</sup>. Finansal kiralama sözleşmesi

---

<sup>86</sup> Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 16. bs., Beta, İstanbul, 2013, s. 398 vd.; Aydın Zevkliler/Ayşe Havutçu, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. bs., Ankara, 2007, s. 281; Çabri, *age.*, s. 34; Zorlu, *age.*, s. 16.

<sup>87</sup> Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 394 vd..

<sup>88</sup> Zorlu, *age.*, s. 16.

<sup>89</sup> A. Lale Sirmen, Eşya Hukuku, Yetkin, Ankara, 2013, s. 220; Mehmet Ayan, Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili, 6. bs., Mimoza, Konya, 2012, s. 313.

<sup>90</sup> Tapu Sicili Tüzüğü m. 16/f. 2 hükmüne göre, istem, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz. Bkz., RG. 17.08.2013, Sa. 28738.

<sup>91</sup> Cevdet Yavuz, "326 Sayılı Kanunla Düzenlenen Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları ve Özellikleri", Prof. Dr. Ernst Hirsch'in Hatırasına Armağan, Ankara, 1986, s. 728 vd.; Zevkliler/Havutçu, *age.*, s. 280; Çabri., *age.*, s. 36.

tam iki tarafa borç yükleyen ivazlı bir sözleşmedir. TKHK, finansal kiralama işlemlerinde çeşitli kısıtlamalar getirmiştir. TKHK m.34/f.3'e göre, "finansal kiralama işlemlerinde muacceliyet uyarısında verilen süre içinde tüketicinin edimini yerine getirmemesi hâlinde, bu sürenin sona ermesini takiben konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamının ifasını isteme hakkını kullanmak üzere konut finansmanı sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhâl satışa çıkarmakla yükümlüdür". Konut finansmanı kuruluşu, satış öncesinde konut için 6362 sayılı Ser. PK<sup>92</sup> uyarınca yetki verilmiş olan kişi veya kurumlara değer tespiti yaptırır<sup>93</sup>.

Sermaye Piyasası Kurulu, değer tespiti yapabilecek gâyri menkul değerlendirme şirketleri'ne dair bir tebliğ yayınlamıştır<sup>94</sup>. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 33. maddesi uygulanmaz<sup>95</sup>". Bu madde hükmüyle TKHK'da yer alan konut finansmanı sözleşmeleri kapsamında yapılacak finansal kiralama sözleşmesinde, uygulanmayacak hükümler ve borcun ödenmemesi halinde yapılabilecekler düzenlenmiştir.

---

<sup>92</sup> RG. 30.12.2012, Sa. 28513.

<sup>93</sup> Gayrimenkul Değerleme Şirketleri'nin faaliyet konusu, gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesidir. Şirketler bu faaliyetlerini istihdam edecekleri yeterli bilgi ve tecrübeye sahip "Değerleme Uzmanları" vasıtasıyla yerine getireceklerdir. Değerleme uzmanları, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı" verilen kişilerdir. www.spk.gov.tr (Erş. 01.01.2015).

<sup>94</sup> <http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=359&submenuheader> (Erş. 10.08.2014).

<sup>95</sup> Detaylı bir şekilde düzenlenen bu maddeyle sürenin dolması, kiracının ölümü, kiracının iflası, kiracının fiil ehliyetini kaybetmesi halinde sözleşmenin sona ereceği ifade edilmiştir. Aynı şekilde tasfiye halinde, kiralayana fesih imkânı verilmiştir. Ancak bu hükümler, çalınma konumuz sözleşmeye uygulanamayacaktır.

Konut finansmanı kuruluşu tarafından, sözleşmenin feshi ve konutun satışının yapılabilmesi için, tüketicinin birbirini izleyen en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüm borçların ifa edilmiş olması ve tüketiciye en az otuz günlük süre verilerek muacceliyet ihbarında bulunulmuş olması gerekmektedir (TKHK m.34/f.1). Bu koşullar gerçekleştiği takdirde, konut finansmanı kuruluşu icra yoluna başvurmadan konutu satabilecektir. Konutun satışında ayrıca kıymet takdiri yaptırılacaktır. Kıymet takdiri, 6362 sayılı Ser. PK'nun yetki vermiş olduğu kişi veya kuruluşlarca yapılmalıdır. Ancak takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilmelidir. Tüketicinin takdir edilen değere karşı itiraza hakkı ise, TKHK'da düzenlenmemiştir. Tüketici, takdir edilen değere karşı tespit davası açarak yargı yoluna başvurabilir. Ancak tüketicinin SPK'ya başvurmasına kanuni herhangi bir engel bulunmamaktadır. Kanaatimizce, konut finansmanı kuruluşu tarafından yaptırılan kıymet takdirine karşı hem dava yoluna hem de SPK'ya itiraz yoluna başvurulabilir.

Konutun satışının yukarıda belirtilen madde kapsamında gerçekleştirilmesi halinde elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmı tüketiciye ödenmeden konutun tahliyesi talep edilemez (TKHK m.34/f.4). Satıştan geriye kalan bedelin ödenmesinden sonra tüketici veya konutun zilyetliğini elinde bulunduran üçüncü kişiler konutu tahliye etmekle yükümlüdür. Konutun tahliye edilmemesi halinde ise 2004 sayılı İİK hükümlerine göre icra yoluna başvurulabilir (TKHK m.34/f.4)

### **C. Tüketicinin Sahip Olduğu Konutun Teminatı Karşılığında Kurulan Kredi Sözleşmeleri**

Konut finansmanı sistemine dâhil sözleşmelerden biri, tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmeleridir<sup>96</sup>. Bu sözleşme, “genel amaçlı ipotekli kredi sözleşmesi” olarak da adlandırılmaktadır<sup>97</sup>.

<sup>96</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicini Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s.222; İ. Yılmaz Aslan, Tüketici Hukuku, 4. bs., Bursa, 2014, s. 437; Zorlu, s. 14.

<sup>97</sup> Zorlu, *age.*, s. 14.

Tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmelerinin diğer konut finansmanı sözleşmelerinden farkı, kredinin kullandırılma amacıdır. Zira konut finansmanı sistemine dâhil sözleşmelerin amacı tüketicinin bu sözleşmeler kapsamında temin ettiği kredinin konut edinmeye yönelik olmasıdır.

Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre, tüketicinin konut kredisi alması için bankaya yaptığı başvuruda konut edinme amacını belirtmesi zorunludur<sup>98</sup>. Görüşe gerekçe olarak ise, Bankacılık Kanunu'nda, gerçek kişilere tüketici kredisi niteliğinde olmayan bireysel kredilerin verilebilmesi imkânı ileri sürülmüştür. Ancak gerçek kişinin hangi amaçla kredi aldığı ise bankayı ilgilendirmez. Bu durumda artık hukuki ilişkiye TKHK hükümlerinin uygulanmayacağı ileri sürülmüştür<sup>99</sup>. Söz konusu görüşe dayanak olarak ise bir Yargıtay kararı<sup>100</sup> gösterilmiştir. Bir hukuki işlemin nitelendirmesi tarafların gerçek arzularına göre mahkemeler tarafından yapılmaktadır. Zira, bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır (TBK m.19/f.1). Bu nedenle tarafların somut ilişkiyi nitelendirmeleri, hukuk uygulayıcısı açısından herhangi bir öneme sahip değildir. Ancak, tüketicinin sahip olduğu konutu teminat göstererek aldığı her kredinin konut finansmanı kapsamında sayılması ise tartışmalıdır.

---

<sup>98</sup> Seza Reisoğlu, “Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, Beta, 2008, s.321; Zorlu, *age.*, s. 15.

<sup>99</sup> Reisoğlu, Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları, s. 322

<sup>100</sup> Reisoğlu, Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları, s.322, dn., 9'da yer alan karar. Yarg. 11. HD. 12.02.2202, E.2001/9014, K.2002/1181. Yazarın dayanak olarak gösterdiği karar ile ileri sürdüğü fikir birbiri ile örtüşmemektedir. Zira yazar fikrinde gerçek kişi tezi üye- rinde durmuştur. Oysa bahse konu kararda somut uyuşmazlık banka ve tüzelkişiliğe sahip bir şirket arasındadır. Yargıtay, ilk derece mahkemesinin bankayı haklı bulan tek taraflı faiz artırma kararını onaylamıştır. Ancak, bu somut uyuşmazlıkta davacı şirketin ileri sürdüğü itirazların hiç- biri değerlendirilmemiştir. Yargıtay, klasikleşen uygulama tarzı ile usule ve esasa aykırı bir durum olmadığı gerekçesiyle, davacı şirketin temyiz istemini ret etmiştir. Hiçbir gerekçe olmadan böyle bir karar verilmesinin TKHK hükümleriyle bağdaşmadığı ise açıktır. Sonuçta, yazarın ilgili makalesinde davacı tarafın bir şirket olduğunu bile atlamış olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle yazarın bu düşüncesine katılmak mümkün değildir.



Bir görüşe göre, konut edinme amaçlı olmak koşuluyla, temin edilen krediler konut finansmanı sistemi kapsamında sayılmalıdır<sup>101</sup>. Diğer bir görüşe<sup>102</sup> göre, tüketicinin sahip olduğu konutu teminat göstererek aldığı her türlü kredi konut finansmanı sözleşmesi niteliğinde değildir. Ancak, her iki görüşün de gerekçesi belirtilmemiştir. TKHK m. 32/f. 1 hükmü, “konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralınması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmedir” şeklindedir. Maddeye bakıldığında, bir sözleşmenin konut finansmanı sözleşmesi sayılması için, konut edinme amaçlı yapılmış olmasının, bir ön koşul olarak düzenlendiği savunulabilir. Konut finansmanı ile ilgili madde gerekçesinde bu hükmün, 6362 sayılı Ser. PK m. 57 hükmünün esas alınarak düzenlendiği ifade edilmiştir<sup>103</sup>. Aynı şekilde tüketicilere kredi kullandırma, konutların finansal kiralama yoluyla kiralınması, sahip oldukları konutun teminatı karşılığında kredi kullandırılması ve kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasının, konut edinme amacıyla, olacağı vurgulanmıştır<sup>104</sup>.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un açık hükmü karşısında, birinci görüşün daha yerinde olduğu savunulabilir. Bu nedenle, tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında konut finansmanı kuruluşlarından bir miktar kredi kullanması halinde, bu sözleşmenin konut finansmanı sözleşmesi sayılabilmesi için, işlemin konut edinme amacıyla yapılmış olması zorunludur. Konut edinme amacı dışında kredi kullanılması halinde ise, artık bu işlem konut finansmanı sözleşmesi sayılmayacaktır. Ancak bu halde, koşullar gerçek-

---

<sup>101</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicini Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 222.

<sup>102</sup> Reisoğlu, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, s. 77.

<sup>103</sup> Konuyla ilgili bkz. 32. maddenin gerekçesi; Abdülkerim Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, Ankara, 2013, s. 135; Hakan Tokbaş/Emel Özer/Mehmet İmrek; Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Uluslararası Tüketici Mevzuatı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2014, s. 90 vd..

<sup>104</sup> Konuyla ilgili bkz. madde gerekçesi; Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, s. 135 vd.; Tokbaş/Özer/İmrek, *age.*, s. 91.

leştirse mevcut işlem bir tüketici işlemi sayılacak ve işleme, TKHK hükümleri uygulanacaktır. Tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmelerinde teminat olarak sadece tüketicinin sahip olduğu konut gösterilebilir. Sahip olunan konut dışında arsa veya başka bir taşınmazın teminat gösterilmesi halinde, konut edinme amaçlı kredi sözleşmesi söz konusu olur<sup>105</sup>.

Tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmelerinin tarafları tüketici ve konut finansmanı kuruluşudur. Bu nedenle sözleşmeye taraf olabilecekler TKHK’da sayılanlardan ibarettir. Bu sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır (TKHK m.32/f.2). Bununla birlikte sözleşmenin TKHK m.4/f.1’in “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” hükmüne de uygun olması gerekir. Söz konusu sözleşmede öngörülen koşullar, sözleşme süresi içinde tüketici aleyhine değiştirilemez (TKHK m.4/f.2). Ancak sözleşmede öngörülen koşulların tüketicinin lehine olacak şekilde değiştirilmesi ise mümkündür.

#### **D. Konut Finansmanı Sözleşmeleriyle Sağlanan Kredilerin Yeniden Finansmanı Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmeleri**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan konut finansmanı sözleşmelerinin sonucusu ise, konut finansmanı kapsamında temin edilen kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kurulan kredi sözleşmeleridir. Bu sözleşmeler, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleriyle sağlanan kredilerin yeniden yapılandırılması için tüketici ve konut finansmanı kuruluşu arasında akdedilen sözleşmelerdir. Bu sözleşmelerin diğer üç sözleşme-

<sup>105</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 223.

den farkı, temin edilen kredinin yeniden yapılandırılmasıdır<sup>106</sup>. Sözleşmeyle yeni bir kredi kullanılmamakta; ancak daha önce konut finansmanı sistemi kapsamında kullanılan kredi yeniden yapılandırılmaktadır. Söz konusu sözleşmede de amaç, tüketicinin konut edinmesidir.

Yeniden yapılandırmayla ilgili temel esaslar, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından çıkarılan “Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği”nde belirtilmiştir<sup>107</sup>. Bakanlık tarafından düzenlenen söz konusu yönetmelikte<sup>108</sup>, yeniden finansmanın koşulları belirlenmiştir<sup>109</sup>. Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği’nin 12. maddesine göre, konut finansmanı kuruluşu ve tüketicinin mutabakatı ile kredi faiz oranında değişiklik yapılması, kredinin vadesinde değişiklik yapılması, konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen faiz türünde değişiklik yapılması, aynı konut teminat gösterilerek birden fazla konut finansmanı sözleşmesi kurulmuşsa bunların tek bir konut finansmanı sözleşmesi ile birleştirilmesi, kredinin para biriminde değişiklik yapılması hususlarından en az birinin gerçekleşmesi halinde yeniden finansman söz konusu olur.

Konut finansmanı sözleşmesinde yeniden finansman kapsamında yapılacak değişikliklerde tüketiciden yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile onay alınır (Yön. m. 12/f. 2). Kalıcı veri saklayıcısı, 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 (Yön. m. 4). Bununla birlikte konut finansmanı kuruluşu, onay almadan önce yeniden finansman amacıyla konut finansmanı sözleşmesinde yapılan değişiklikleri içeren karşılaştırmalı bilgiyi, en az on iki punto

---

<sup>106</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 223.

<sup>107</sup> RG. 28.05.2015, Sa. 29369.

<sup>108</sup> RG. 26.09.2007, Sa. 26658.

<sup>109</sup> Koşullarla ilgili bkz. Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkisi, s. 555 vd.; Zorlu, *age.*, s. 17.

büyükliğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye vermek zorundadır<sup>110</sup>.

Konut finansmanı sözleşmeleriyle sağlanan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin tarafları, tüketici ile konut finansmanı kuruluşudur<sup>111</sup>. Sözleşmenin konusu ise konut finansmanı sistemi kapsamında temin edilen kredilerin yeniden yapılandırılmasıdır. Bu sözleşme yazılı şekilde yapılmalıdır (TKHK m.32/f.2). Yazılı şekilde yapılmazsa, sözleşme geçerli olmayacaktır. Ancak bu geçersizlik tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri sürülemez. Bu nedenle tüketicinin lehine olan bir geçersizlik tüketici veya konut finansmanı kuruluşu tarafından ileri sürülebilir.

Konut finansmanı sistemi kapsamında, konut finansmanı kuruluşları ve tüketiciler arasında akdedilen sözleşmelerin türleri yukarıdaki başlıkta sayılanlardan ibarettir. Bu sözleşme türleri TKHK’da sınırlı bir şekilde sayılmıştır. Bu nedenle konut edinme amacı olsa dahi yukarıda öngörülen yöntemler dışında yapılan bir kredi sözleşmesi, konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilemez. Aynı şekilde, konut finansmanı sözleşmelerinin tarafları da sınırlı bir şekilde TKHK’da ifade edilmiştir. Kanunda sayılanlar dışında, başka bir gerçek veya tüzel kişiden, kredi temin edilmesi halinde, bu sözleşmeler de konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilemeyecektir.

## **V. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR**

### **A. Genel Olarak**

Konut finansmanı sözleşmelerinin kapsam ve sınırlarının tam olarak belirlenebilmesi, bu sözleşmelere ilişkin bazı temel kavramların incelenmesini gerektirmektedir. Bu temel kavramlar hakkında yapılacak doğru bir nitelendirmeyle, taraflar arasında akdedilen sözleşmenin tüketici hukuku alanına dâhil

---

<sup>110</sup> RG. 28.05.2015, Sa. 29369.

<sup>111</sup> Aslan, *age.*, s. 438; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicini Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 221 vd.; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 24 vd.; Çabri, *age.*, s. 44 vd..

olup olmadığı ifade edilecektir. Sözleşmeye ilişkin birçok kavram olmakla birlikte bu başlık altında “tüketici işlemi”, “tüketici kredisi” ve “konut” kavramları incelenecektir. Sözleşmeyle ilgili önemli gördüğümüz diğer kavramları da kavramın geçtiği ilgili bölümlerde, açıklamaya çalışacağız. Bununla birlikte sözleşmeyle ilgili kavramları, sadece inceleme konumuzla sınırlı olacak bir biçimde açıklamakla yetineceğiz. Zira her bir kavramın tek başına bir inceleme konusu yapılabileceği kavramların içeriğinden açıkça anlaşılabilir.

## **B. Tüketici İşlemi Kavramı**

Tüketicilerin konut edimleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi, tüketici işlemi niteliğindedir<sup>112</sup>. Tüketici işlemi, gerçek veya tüzel kişi tüketici sıfatına sahip bir kişinin taraf olduğu işlemdir. Söz konusu kavram, “mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi ifade eder” (TKHK m.3/f.1)

Tanımdan anlaşılacağı üzere, bir işlemin tüketici işlemi sayılmasındaki temel ölçüt, işlemin bir tarafında tüketici sıfatına sahip bir kişinin bulunmasıdır. Bunun dışında işlemin karşı tarafında bulunan kişi, gerçek veya tüzel kişi olabileceği gibi özel ya da kamusal bir kurum da olabilir. Bununla birlikte inceleme konumuz sözleşmede, sözleşmenin tarafı olabilecekler konut finansmanı kuruluşları şeklinde TKHK’da sınırlı olarak sayılmıştır. Bu nedenle bir gerçek kişinin inceleme konumuz sözleşme kapsamında, sözleşmeye kredi veren taraf olarak katılması imkânsızdır. Aynı şekilde tüzel kişiliğe sahip bir kuruluş da sadece konut finansmanı kuruluşu olmak koşuluyla söz konusu sözleşmenin tarafı olabilecektir<sup>113</sup>.

---

<sup>112</sup> Ozanoğlu, Tüketici Sözleşmeleri Kavramı, s. 61; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 31; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 24 vd..

<sup>113</sup> Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 28; Çabri, *age.*, s. 65 vd..

### C. Tüketici Kredisi Kavramı

Tüketici kredileri, ülkemizde uzun yıllardır kullanılmasına rağmen, bu konudaki ilk kanuni düzenleme 90 sayılı mülga KHK'da 545 sayılı KHK ile yapılan değişiklikle gerçekleşmiştir<sup>114</sup>. Söz konusu KHK ile tüketici kredilerini verebilecek olan tüketici kredi şirketleri de ayrıca düzenlenmiştir.

Tüketici kredisi kavramı, 4077 sayılı mülga TKHK m.10/f.1'de "tüketici kredisi, tüketicilerin bir mal veya hizmet edinmek amacıyla kredi verenden nakit olarak aldıkları kredidir" şeklinde tanımlanmıştı<sup>115</sup>. Bu kavram, 6502 sayılı TKHK'nın ikinci bölümünde "tüketici kredileri" başlığıyla yer almış; ancak tanımlanmamıştır. 6502 sayılı TKHK tanım yapmak yerine genel bir ifadeye yer vermiştir. Buna göre, "tüketici kredisi sözleşmesi, kredi verenin tüketiciye faiz veya benzeri bir menfaat karşılığında ödemenin ertelenmesi, ödünç veya benzeri finansman şekilleri aracılığıyla kredi verdiği veya kredi vermeyi taahhüt ettiği sözleşmeyi ifade eder" (TKHK m.22/f.1). Görüldüğü üzere bu hükümlerle, tüketici kredileri yerine, tüketici kredi sözleşmelerinin tanımı yapılmıştır<sup>116</sup>. Tüketici kredileri taksitli, bireysel, taşıt, konut, halk, tatil, ihtiyaç, taksitli ihtiyaç, bayram, eğitim masrafları kredisi şeklinde birçok isimlendirmeye tabi tutulmaktadır. Uygulamada görülen bu kavram karmaşası ve çeşitliliği de bu kredilerin tüketici kredisi sayılıp sayılmayacağı konusunda tartışmaların ortaya çıkmasını sağlamıştır<sup>117</sup>. Savunulan bir fikre göre, bir kredinin tüketici kredisi

<sup>114</sup> Sabih Arkan, "Tüketici Kredileri", BATİDER., C. XVIII, S. 1-2, Haziran 1995, s. 36

<sup>115</sup> Kredi kavramı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu m.48/f.1'de "Bankalarca verilen nakdi krediler ile teminat mektupları, kontrgarantiler, kefaletler, aval, ciro, kabul gibi gayrinakdi krediler ve bu niteliği haiz taahhütler, satın alınan tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları, tevdiatta bulunmak suretiyle ya da herhangi bir şekil ve surette verilen ödünçler, varlıkların vadeli satışından doğan alacaklar, vadesi geçmiş nakdi krediler, tahakkuk etmekle birlikte tahsil edilmemiş faizler, gayrinakdi kredilerin nakde tahvil olan bedelleri, ters repo işlemlerinden alacaklar, vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmeler nedeniyle üstlenilen riskler, ortaklık payları ve Kurulca kredi olarak kabul edilen işlemler izlendikleri hesaba bakılmaksızın bu Kanun uygulamasında kredi sayılır" şeklinde ifade edilmiştir. Türkiye'de tüketici kredilerinin gelişim hakkında bkz. Renan Baykan, Türkiye'de Tüketici Kredileri, Tüketici Kredilerinde Yeni Gelişmeler, İstanbul, 2004, s. 53 vd..

<sup>116</sup> Aslan, *age.*, s. 368 vd..

<sup>117</sup> Ömer Teoman, "Kredi Kartı Uygulaması Açısından Tüketicinin Korunması" Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, XII Levha, 1. bs., İstanbul, 2010, s.101 vd.; Aslan, *age.*, s. 368; Arkan, Tüketici Kredileri, s. 20 vd..

sayılıp sayılmamasında tarafların krediye verdiği isme bakılmaz; ancak kanun tarafından yapılan nitelendirilmeye bakılır<sup>118</sup>. Ancak başka bir görüşte ise, taraflar arasındaki anlaşmaya bakılması gereği üzerinde durulmuştur<sup>119</sup>.

Doktrinde savunulan görüşler böyle olmakla birlikte, günümüzde bir kredinin tüketici kredisi sayılıp sayılmamasında, tarafların krediye verdiği ismin niteliği önem taşımamaktadır. Zira bir işlemin tüketici kredisi sayılmasında en önemli unsur, işlemin bir tarafında tüketici sıfatını haiz bir kişinin bulunmasıdır. Bu nedenle işlemin bir tarafında tüketici varsa, taraflar arasında akdedilen sözleşmedeki nitelendirme dikkate alınmayacaktır. Bu işlemin tarafı olan tüketici gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Ancak, yapılan işlemde kişi mesleki veya ticari amaçlarla hareket etmemelidir. Bu nedenle konut finansmanı kuruluşu ile tüketici arasında akdedilecek olan konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinde ayırt edici ölçüt, sağlanan kredinin mesleki veya ticari amaçlı ol- maması ve sözleşmenin diğer tarafında tüketici sıfatına sahip bir kişinin yer almasıdır<sup>120</sup>.

Tüketici kredileri kural olarak bütün banka ve diğer finans kurumları tarafından verilebilmektedir. Ancak tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde kredi veren taraf kavramı sınırlandırılmıştır. Kredi veren kavramı, “mevzuatı gereği tüketicilere kredi vermeye yetkili olan gerçek veya tüzel kişiyi” ifade eder (TKHK m.3/f.1). Mevzuat gereği tüketicilere kredi vermeye yetkili kılınan kuruluşlar, başta bankalar olmak üzere finansal kiralama şirketleri ve finansman kuruluşlarıdır. Konut finansmanı kuruluşları “konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kira-

---

<sup>118</sup> Aslan, *age.*, s. 369 vd..

<sup>119</sup> Ömer Teoman, *Hukuki Yönden Kredi Kartı Uygulaması*, 2. bs., İstanbul, 1996, s. 233 vd..

<sup>120</sup> Çabri, *age.*, s. 30 vd..

lama şirketleri ve finansman şirketleridir” şeklinde ifade edilmiştir (Ser. P.K. m.57/f.2)<sup>121</sup>.

Kredi veren tüzel kişiler, kalkınma ve yatırım bankaları dâhil bankalardır<sup>122</sup>. Banka, 5411 sayılı<sup>123</sup> Bankacılık Kanunu m.3’e göre, “banka adı altında Türkiye’de kurulan kuruluşlar ve yurtdışında kurulan bankaların Türkiye’deki şubelerini” ifade eder. Burada öne çıkan husus acaba mevzuatta yetkili olmayan biri tüketici kredisi verirse bu Kanunda öngörülen korumadan yararlanabilecek midir? Kanunun açık hükmü gereği kredi verenler sınırlı olarak sayılmıştır. Bu düzenlemelere göre sadece bu kuruluşlardan alınan kredilerde kanun hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Örneğin ülkemizde yaygın bir şekilde kullanılan ve adeta bir kredi verme yöntemi niteliği taşıyan tefecilerden ödünç alma halinde tüketiciler Kanun korumasından mahrum olacaklardır<sup>124</sup>.

Tüketici kredisi ile konut finansmanı kredisi birbirinden farklıdır. Konut finansmanı kredileri, konut edinme amacıyla kullanılabilir; ancak tüketici kredisi ise konut edinme amacıyla kullanılabileceği gibi herhangi bir mal veya hizmet alımı için de kullanılabilir. Her iki kredi türü arasındaki diğer fark vade sürelerine ilişkindir. Konut finansmanı kredileri kural olarak uzun vadelere de bölünebilirken, genel amaçlı tüketici kredilerinde ise vade daha kısadır. Her iki kredi türü arasındaki diğer fark faiz oranlarına ilişkindir. Genel amaçlı tüketici kredilerinde faiz oranları yüksektir; ancak konut finansmanı kredilerinde kredi faiz oranları daha düşüktür.

---

<sup>121</sup> Aynı kavram TKHK m.3/f.1’de, “konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini” şeklinde düzenlenmiştir. Finansal kiralama ve finansman şirketlerine ilişkin usul ve esaslar ise 6361 sayılı FKFFŞK hükümleri ile düzenlenmiştir.

<sup>122</sup> Gümüç, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 26.

<sup>123</sup> RG. 19.10.2005, Sa.25983, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5411.pdf> (Erş. 28.06.2014).

<sup>124</sup> Ancak Avrupa Birliği ülkeleri mevzuatlarında böyle bir sınırlama yapılmamıştır.



## D. Konut Kavramı

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin temel kavramlarından biri de “konut” kavramıdır<sup>125</sup>. Zira bu sözleşmeler kapsamında tüketiciye kullandırılan kredinin temel amacı konut<sup>126</sup> edinmektir (TKHK m.32/f.1). Ayrıca konut, hem sözleşmenin yapıma amacını hem de kullanılacak olan konut kredisinin güvencesini teşkil eder<sup>127</sup>. Konut kavramı, TDK tarafından, “insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh” olarak tanımlanmıştır<sup>128</sup>. Devlet İstatistik Enstitüsü konut kavramını, etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan müstakil kapısı olan bina veya binanın bir bölümü olarak tanımlamaktadır<sup>129</sup>. İnsanın barınma ihtiyacı temel alınarak yapılan diğer bir tanımda ise konut, insanın barınma ihtiyacını karşılamayı amaçlayan toprağa bağlı bir eşya olarak ifade edilmiştir<sup>130</sup>.

Konut kavramı<sup>131</sup>, 4077 sayılı mülga TKHK ve 6502 sayılı TKHK’da tanımlanmamıştır. Söz konusu kavram, TMK ve KMK gibi kanunlarda da tanım-

---

<sup>125</sup> Çabri, konutu konut finansmanı sözleşmelerinin konusu olarak kabul etmektedir. Yazarın bu yaklaşımı yerinde görülmemektedir. Zira konut, söz konusu sözleşmenin konusu olmayıp, sözleşme kapsamında sağlanan krediyle elde edilen ve aynı zamanda satış sözleşmesinin konusunu oluşturan bir taşınmazdır. Konut finansmanı sözleşmelerinin konusu ise, kural olarak bir miktar paradır. Açıklama için bkz. Çabri, *age.*, s. 68.

<sup>126</sup> Konut, başlı başına bir eşya olmayıp üzerinde bulunduğu arazinin madde kapsamında olup, bütünlüyci parça niteliğindedir. Çabri, *age.*, s. 69.

<sup>127</sup> İpotekli konut satışları ile ilgili bkz. <http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do> (Erş. 07.08.2014). Konut satışlarında 2014 Haziran ayında, İstanbul 19252 konut satışı ile en yüksek paya (%20,7) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 10437 konut satışı (%11,2) ile Ankara, 5410 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkâri, 15 konut ile Ardahan ve 20 konut ile Bayburt oldu.

<sup>128</sup> [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gt&arama=gt&guid=TDK](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gt&arama=gt&guid=TDK) (Erş. 06.07.2014).

<sup>129</sup> Konut kavramı hakkında geniş bilgi için bkz. Çabri, *age.*, s. 69 vd.

<sup>130</sup> Zehra Akdemir-Ersoy, Konut ve Ev Kavramlarının Karşılaştırmalı Analizi, İzmir, 2002, s. 38; Murat G. Berberoğlu/Murat Teker, Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”, İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C. 2, Sa. 1, Aralık 2005, s. 58 vd.; Çabri, *age.*, s. 70 vd..

<sup>131</sup> Konut kavramı, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik madde 4’de ise, “23.06.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi mesken amaçlı kullanılan ya da mesken niteliği taşımamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölümü” şeklinde ifade edilmiştir. Bkz. RG. 27.11.2014, Sa. 29188

lanmış değildir. Konut kavramı, söz konusu kanunlarda tanımlanmamış olmakla birlikte, TMK'nın gerekçesinde "aile konutu" kavramı<sup>132</sup> tanımlanmıştır. Gerekçeye göre, "eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir mekân" aile konutudur<sup>133</sup>. Görüldüğü gibi, konut kavramı hukuksal olmaktan ziyade gayet romantik bir şekilde tarif edilmiştir<sup>134</sup>.

Konut genel anlamıyla kişinin barınma ihtiyacını karşılayan bir yerdir. Bununla birlikte çalışma konumuz açısından, insanın barınma ihtiyacını karşılayan her mekân TKHK uygulamasında konut olarak kabul edilemez.

Konut finansmanı kapsamında bir yapının konut olarak kabul edilebilmesinin birçok özelliği vardır. Birincisi, bir yapının konut olarak konut finansmanı kapsamında yer alması için bu yapının bir taşınmaz<sup>135</sup> olması gerekliliğidir. İkincisi, bu taşınmazın tapu siciline kayıtlı, bir başka ifadeyle, tapulu bir taşınmaz olmasıdır<sup>136</sup>. Üçüncüsü, barınma amaçlı olsalar da taşınır yapıların, sözleşme kapsamında güvence gösterilememesidir. Dördüncüsü, konut için yapı kullanma izninin alınmasının zorunlu olmamasıdır. Beşincisi ise, sözleşme konusu konutun fiziksel özelliklerinin sözleşmeye etki etmemesidir.

---

<sup>132</sup> Kavram hakkında bkz. Şükran Şıpka, Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul, 2004, s. 72 vd.; Şebnem Nebioğlu Öner, Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri, TBB Dergisi, 2011, s. 118 vd.

<sup>133</sup> Gerekçe için bkz. <http://www.tbmm.gov.tr> (Erş. 07.08.204).

<sup>134</sup> Kavramın eleştirisi için ayrıca bkz. Nami Barlas, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu'na Armağan, Seçkin Yayınları, Ankara 2004, s. 122. Söz konusu çalışmada, yazar, gerekçede yer alan tanımı, hukuki olmaktan çok romantik karakterli bir tanım olduğunu belirterek eleştirmektedir.

<sup>135</sup> Taşınmaz mülkiyetinin konusu ve kapsamı TMK'nda ifade edilmiştir. Bu kanuna göre taşınmaz mülkiyetinin konusu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir. Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı ise arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını ve yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer. Ancak çalışma konumuz açısından taşınmaz kavramı "konut" ile sınırlandırılmıştır.

<sup>136</sup> Ülkemizde, kadastro çalışmaları halen devam etmektedir. Büyükşehir statüsüne sahip birçok ilde dahi henüz bu çalışmalar sonlanmış değildir. Bununla birlikte bu husustaki bir diğer sorun da tapu tahsis belgeli taşınmazların varlığıdır. Tapu tahsis belgeleri klasik bir tapunun verdiği kanuni hakları maalesef vermemektedir.

Kural olarak tüketicinin satın almış olduğu konutun tamamlanmış veya yapı kullanma izninin alınmış olması şart değildir<sup>137</sup>. Dolayısıyla kat irtifakına konu olan yapılar da konut finansmanı sözleşmelerinin konusu olabilir. Arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olan kat irtifakı 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda tanımlanmıştır<sup>138</sup>. Kat Mülkiyeti Kanunu m. 2 hükmüne göre, “bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına kat irtifakı” denir. Tüketicinin satın alacağı konut, inşa halinde veya proje aşamasında olabilir<sup>139</sup>. Ancak, konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirmeye konu olabilmesi, finansman konusu konutun yapı kullanma izni almış olmasına bağlıdır<sup>140</sup>.

Sonuç olarak yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı, kat irtifakına konu bir taşınmaz da konut finansmanı sözleşmelerinin konusu olabilecektir<sup>141</sup>.

---

<sup>137</sup> Çabri, *age.*, s. 89.

<sup>138</sup> RG. 23.06.1965, Sa. 12038.

<sup>139</sup> Çabri, *age.*, s. 89 vd..

<sup>140</sup> Çabri, *age.*, s. 89; Reisoğlu, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri*, s. 79 vd..

<sup>141</sup> Konu hakkında geniş açıklama için bkz. Çabri, *age.*, s. 69 vd..

## İKİNCİ BÖLÜM

### TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELEİ AMACIYLA YAPILAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI, UNSURLARI, TARAFLARI, AMACI, KURULMASI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE ŞEKLİ

#### I. TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELEİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI, UNSURLARI, TARAFLARI ve AMACI

##### A. Genel Olarak

Genelde toplumun barınma ihtiyacını; özelde ise bireyin konut ihtiyacını sağlamak amacıyla yapılan düzenlemelerin tüketici hukuku alanına dâhil ettiği yeniliklerden biri, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleridir. Tüketici işlemi ve tüketici sözleşmelerinin bir türü olan bu sözleşmenin tanımı, tarafları, kurulması, şekli ve hukuki niteliği hakkında farklı düzenleme ve yaklaşımlar ortaya çıkmıştır.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri, 6502 sayılı TKHK'nın üçüncü bölümünde konut finansmanı başlığı altında m.32-39 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Bu sözleşmeler, tüketici sözleşmelerinin bir türüdür. Tüketici sözleşmeleri kavramı, 11 Nisan 1980 tarihli "Uluslararası Mal Satım Sözleşmelerine İlişkin Birleşmiş Milletler Sözleşmesi"nin 2. maddesinde tüketici sözleşmeleri niteliğindeki satım sözleşmeleri kişisel kullanım veya aile içerisinde ya da ev işlerinde kullanılmak için bir malın satın alındığı satım sözleşmeleri olarak tanımlanmıştır<sup>142</sup>.

Avrupa Birliği Konseyi'nin 22 Aralık 1986 tarihli ve 87/102 sayılı Yönergesinde ise, ticari veya mesleki faaliyetleri dışında kalan amaçları gerçekleştiren gerçek kişiler tüketici sayılarak tüketici kredisi işlemini dolaylı olarak

---

<sup>142</sup> Ozanoğlu, Tüketici Sözleşmeleri Kavramı, s. 54 vd..

ifade etmiştir<sup>143</sup>. Daha sonra 16 Eylül 1988 tarihli “Medeni ve Ticari Sahalarda Mahkemelerin Yetkisi ve Mahkeme Kararlarının İcrasına İlişkin Lugano Antlaşması”nın 13. maddesinde de mesleki veya ticari olmayan işlemin tüketici sözleşmesi olduğu şeklinde bir tanım yapılmıştır<sup>144</sup>.

İsviçre hukukunda<sup>145</sup> ise, tüketici sözleşmeleri anayasal dayanağa sahiptir. İsviçre Federal Anayasası’nın 31. maddesinin 3. fıkrasında, tüketici sözleşmeleri, nihai tüketiciler ile arz edenler arasındaki sözleşmeler olarak nitelendirilmiştir<sup>146</sup>.

Tüketici kredileri Türk hukukunda ilk olarak 1994 yılında Ödünç Para Verme İşleri Hakkında 90 sayılı mülga KHK’de değişiklik yapan 545 sayılı KHK ile kanuni düzenlemeye kavuşturulmuştur<sup>147</sup>. Tüketici kredisi kavramı daha sonra 4077 sayılı mülga TKHK’da yer almıştır. Buna göre, “tüketici kredisi, tüketicilerin bir mal veya hizmet edinmek amacıyla kredi verenden nakit olarak aldıkları kredidir” (TKHK m.10/f.1). Mülga 4077 sayılı TKHK döneminde doktrinde de müteşebbislerle gerçek ya da tüzel kişiler arasında gerçekleştirilen, bir malın mülkiyetini veya kullanım hakkını devretmeyi ya da hizmetin sağlanmasını amaçlayan ve tüketicilerle yapılan sözleşme, tüketici sözleşmesi olarak ifade edilmiştir<sup>148</sup>. 6502 sayılı TKHK m.3/f.1 hükmüyle “mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan eser, taşıma, simsarlık, si-

---

<sup>143</sup> Arkan, Tüketici Kredileri, s. 36; Ümit Gezder, Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, İstanbul, 1998, s. 28 vd.; Ebru Ceylan, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’daki Tüketici Kredileri ile İlgili Yeni Düzenlemeler, İBD., C. 88, Özel Sayı, 2014, s. 61 vd..

<sup>144</sup> Ozanoğlu, Tüketici Sözleşmeleri Kavramı, s. 61; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 179.

<sup>145</sup> Ozanoğlu, Tüketici Sözleşmeleri Kavramı, s. 64; Akipek, *age.*, s. 186 vd..

<sup>146</sup> Ozanoğlu, Tüketici Sözleşmeleri Kavramı, s. 65.

<sup>147</sup> Arkan, Tüketici Kredileri, s. 35; Yeşim Atamer, “Tüketici Kredisi Hukukunda Reform Projeleri ve Avrupa Birliği Hukuku ile Uyumu”, Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 248 vd..

<sup>148</sup> Ozanoğlu, Tüketici Sözleşmesi Kavramı, s. 66 vd..

gorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlem” tüketici işlemi olarak ifade edilmiştir.

Yapılan açıklamalarda ifade edildiği üzere mesleki veya ticari amaçlar dışında tüketicilerle akdedilen her türlü hukuki işlem tüketici sözleşmesi olarak tanımlanabilir. Çalışma konumuz tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi, tüketici kredisi sözleşmelerinin özel bir türü olarak ifade edilebilir.

## B. Sözleşmenin Tanımı

Tüketici kredisi sözleşmelerinin bir türü<sup>149</sup> olan tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan konut edinme amaçlı kredi sözleşmesi, 2499 sayılı mülga Sermaye Piyasası Kanunu’na<sup>150</sup> ve 4077 sayılı mülga TKHK’na 5582 sayılı Kanun<sup>151</sup> ile eklenmiştir. Mülga 4077 sayılı TKHK ile düzenleme alanı bulan bu sözleşmeler 2007 yılında tüketici hukuku kapsamına alınmıştır. Ancak, 4077 sayılı mülga TKHK’nın ilk metninde bu sözleşmelere yer verilmemiştir<sup>152</sup>. Söz konusu sözleşme tüketim ödünç sözleşmelerinin türlerinden biridir<sup>153</sup>. Tüketim ödünç sözleşmesi, “ödünç verenin, bir miktar parayı ya da tüketilebilen bir şeyi ödünç alana devretmeyi, ödünç alanın da aynı nitelik ve miktarda şeyi geri vermeyi üstlendiği sözleşmedir” şeklinde tanımlanmıştır<sup>154</sup> (TBK m. 386). Tüketim ödünç sözleşmesi niteliğinde olan tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi ise, ne 4077 sayılı mülga TKHK’da ne de 6502 sayılı TKHK’da tanımlanmıştır.

---

<sup>149</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 217; Çabri, *age.*, s. 23; vd.; Aslan, *age.*, s. 438.

<sup>150</sup> RG. 30.07.1981, Sa. 17416.

<sup>151</sup> RG. 06.03.2007, Sa. 26454.

<sup>152</sup> Ozanoğlu, Tüketici Sözleşmeleri Kavramı, s. 77; Akipek, *age.*, s. 63 vd.; Aslan, *age.*, s. 439.

<sup>153</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 218; Çabri, *age.*, s. 38 vd..

<sup>154</sup> Tüketim ödünç sözleşmesi kavramı için bkz., Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 2014, s. 494 vd..

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi, 6502 sayılı TKHK m.32/f.1’de, “konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılmasına... yönelik sözleşmedir” şeklinde ifade edilmiştir. Kanun bu hükümlerle, açık bir şekilde çalışma konumuz sözleşmeyi ifade etmiş olmasına rağmen, sözleşmenin tanımını üst bir kavram olan konut finansmanı sözleşmesi şeklinde düzenlemiştir<sup>155</sup>. Her şeyden önce konut finansmanı sözleşmesi kavramı, Kanun’un madde kenar başlığı ile dahi uyumlu değildir. Zira kenar başlık “konut finansmanı sözleşmeleri” olmasına karşılık, madde içeriğinde “konut finansmanı sözleşmesi” tanımı yapılmaya çalışılmıştır<sup>156</sup> (TKHK m.32/f.1). Öncelikle kenar başlıkta doğru bir şekilde ifade edildiği üzere bu hükümlerle birden fazla konut finansmanı sözleşmesi türü düzenlenmiştir<sup>157</sup>. Bunlardan ilki çalışma konumuz olan tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi; ikincisi, konutların finansal kiralama yoluyla kiralanması; üçüncüsü, tüketicilerin sahip oldukları konutun teminatı karşılığı kredi kullandırılması; sonuncusu ise kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırma sözleşmeleridir.

Sonuç olarak bu sözleşme, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketici niteliğine sahip gerçek veya tüzel kişilere belirli vadeli olarak bir miktar paranın konut edinmek amacıyla, faiziyle birlikte bir bedel karşılığında geri verilmek üzere ödünç verilmesi olarak tanımlanabilir<sup>158</sup>. Tanımda ifade edildiği üzere, sözleşmenin bir tarafında tüketici, diğer tarafında konut finansmanı kuruluşu bulunmaktadır. Taraflar bir miktar paranın belli bir süreliğine ödünç ola-

---

<sup>155</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 221.

<sup>156</sup> Madde kenar başlığında da ifade edildiği gibi hükümlerle 4 farklı konut finansmanı sözleşmesi türü ifade edilmek istenmiştir. Bu nedenle madde kenar başlığı ve madde içeriği birbirine uyumlu değildir.

<sup>157</sup> Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 23 vd.; Ayrıca bkz., Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkisi, s. 564 vd.. Yazar, aynı derginin iki farklı sayısında yayınlanan iki makalesinde benzer konuyu farklı yönleri ile incelemiştir.

<sup>158</sup> Çabri, *age.*, s. 26 vd.; Gülşen Özyılmaz, Konut Finansmanı Sözleşmesi Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Bir İnceleme, Ankara, 2009, s. 43 vd..

rak kullanılması konusunda anlaşmakta ve bu işlemde amaç<sup>159</sup> ise tüketicinin konut edinmesi olmaktadır.

### **C. Sözleşmenin Unsurları**

Sözleşmenin unsurları; konut edinmeye yönelik bir miktar kredinin sağlanması, sağlanan kredinin kredi alana devredilmesi, kredinin ticari veya mesleki amaçlı olmaması, tüketicinin krediyi aynen veya mislen geri ödemeyi taahhüt etmesi ve tarafların anlaşmasıdır<sup>160</sup>. Buna karşılık, krediye karşılık teminat gösterilmesi söz konusu sözleşmenin zorunlu unsuru değildir<sup>161</sup>. Zira konut finansmanı kuruluşlarının, kredi alanın güvenilirliğine göre teminat göstermek-sizin dahi kredi vermelerinin mümkün olduğu ifade edilebilir<sup>162</sup>.

#### **1. Konut Edinmeye Yönelik Bir Miktar Kredinin Tüketicie Verilmesi**

Konut edinme amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin konusu, kural olarak bir miktar paradır<sup>163</sup>. Para yerine geçen bir misli eşyanın da kredi olarak verilmesine kanuni bir engel bulunmamaktadır. Bu nedenle para yerine geçen bir başka değerle de sözleşme kurulabilir. Sözleşme Türk Lirası esas alınarak yapılabileceği gibi, kredinin yabancı bir para birimi olarak ödenmesi şeklinde de kararlaştırılabilir.

#### **2. Sağlanan Kredinin Kredi Alana Devredilmesi**

Kredi verenin, para veya para yerine geçen bir değer mülkiyetini alacaklıya devretmesi veya onun hesabına bir başkasına ödemesi gerekir<sup>164</sup>. Tüketim ödücü sözleşmelerine konu teşkil eden paranın mülkiyetinin devri, bu söz-

---

<sup>159</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 218.

<sup>160</sup> Çabri, *age.*, s. 30 vd..

<sup>161</sup> Çabri, *age.*, s. 25; Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 497.

<sup>162</sup> Çabri, *age.*, s. 25 vd..

<sup>163</sup> Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 4. bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 298 vd..

<sup>164</sup> Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 498.



leşmeyi, kullanma ödücü (ariyet) sözleşmelerinden ayırmaktadır<sup>165</sup>. Kredi verenin paranın maliki olması gerekmez. Ancak kredi verenin Kanun tarafından sayılan konut finansmanı kuruluşlarından biri olması zorunludur.

### **3. Kredinin Mesleki veya Ticari Amaçlı Olmaması**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde ayırt edici unsur, sağlanan kredinin mesleki veya ticari amaçlı olmamasıdır. Mesleki veya ticari amaçlı olmama unsuru, TKHK'nın tüketici kavramını tanımlaması şekline uygundur. Zira tüketici kavramında da ayırt edici unsur, mesleki veya ticari amaçlarla hareket etmemektir<sup>166</sup>. Bu nedenle bir işlemin öncelikle tüketici işlemi sayılmasının ön koşulu, işlemin taraflarından biri olan tüketicinin mesleki veya ticari olmayan amaçlarla hareket etmesidir.

### **4. Tüketicinin Krediyi Aynen veya Mislen Geri Ödemeyi Taahhüt Etmesi**

Sözleşmenin bir unsuru da tüketici tarafından ödünç alınan kredinin aynen veya mislen geri ödenmesinin taahhüt edilmesidir. Tüketici, sözleşmeyle konut finansmanı kuruluşundan bir miktar para almaktadır. Alınan bu para daha sonra tüketici tarafından faiziyle birlikte kredi verene geri ödenmektedir.

### **5. Tarafların Anlaşması**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla yapılan kredi sözleşmelerinin kurulabilmesi için, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarını açıklamaları gerekir<sup>167</sup>. Açıklanan irade beyanlarının sözleşmenin esaslı unsurlarını kapsamaması zorunludur. TBK m.2/f.1 hükmünün "taraflar sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşmuşlarsa, ikinci derecedeki noktalar üzerinde durul-

---

<sup>165</sup> Tandoğan, *age.*, s. 298.

<sup>166</sup> Aslan, *age.*, s. 4.

<sup>167</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 49; Eren, *age.*, s. 205; Mehmet Ayan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 8. bs., Mimosza, Konya, 2013, s. 126; Haluk Nomer, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 13. bs., Beta, İstanbul, 2013, s. 27; von Tuhr, *age.*, s. 140-143; Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 499.

mamış olsa bile, sözleşme kurulmuş sayılır” şeklindeki ifadesi gereği, sözleşmenin kurulması için esaslı unsurlar üzerinde anlaşma sağlanmış olması yeterlidir<sup>168</sup>. Bu nedenle, söz konusu sözleşmenin kurulabilmesi için, bir miktar kredinin sağlanması, sağlanan kredinin tüketicie devri, kredinin mesleki veya ticari amaçlı olmaması ve son olarak bu hususlar üzerinde anlaşma sağlanmış olması yeterlidir. Söz konusu unsurlar sözleşmenin asgari içeriğini oluşturur ve aynı zamanda objektif esaslı unsurlar olarak da kabul edilir. Bununla birlikte inceleme konumuz sözleşmenin özellikli yapısı gereği, tarafların sübjektif esaslı unsurlar üzerinde de anlaşmış olmaları gerekir. Bu nedenle geçerli bir sözleşmenin meydana gelebilmesi için taraflar arasında objektif ve sübjektif esaslı unsurlar üzerinde anlaşma sağlanmış olmalıdır.

Taraflarca sözleşmenin tâli noktaları üzerinde hiç durulmamışsa, bu durum sözleşmenin kurulmasını engellemez (TBK m.2/f.1). Ancak tâli noktalar üzerinde konuşulmuş ve anlaşma sağlanamamışsa sözleşme kurulamaz<sup>169</sup>. Zira bu halde tartışılan noktalar sübjektif esaslı unsur haline gelmiş olur. Tali noktalar üzerinde durulmaması nedeniyle daha sonra bu hususlarda bir uyuşmazlık ortaya çıkarsa, sözleşmedeki bu boşluk hâkim tarafından, tamamlayıcı hukuk kuralları da dikkate alınarak doldurulur. Tâli noktalarda uyuşulamazsa hâkim, uyuşmazlığı işin özelliğine bakarak karara bağlar (TBK m.2/f.2).

## **D. Sözleşmenin Tarafları**

### **1. Kredi Alan: Tüketici**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin taraflarından ilki, tüketici sıfatına sahip olandır. Türk Dil Kurumu tüketici kavramını, mal ve hizmetlerden yararlanan, satın alıp kullanan kişi olarak tanımlamıştır<sup>170</sup>. Yapılan tanım, hukuki bir tanım değildir<sup>171</sup>. Zira tüketici kavramı

---

<sup>168</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 73 vd.; Aslan, *age.*, s. 435 vd..

<sup>169</sup> Ayan, *age.*, s. 65 vd.; von Tuhr, *age.*, s. 175; Eren, *age.*, s. 210.

<sup>170</sup> <http://www.tdk.gov.tr/index.php?option> (Eriş. 20.07.2014).

<sup>171</sup> Karşılaştırmalı hukukta tüketici kavramı için bkz. Hasan Seçkin Ozanoğlu, “Mukayeseli Hukuk ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Açısından Tüketicieyi Koruyan Düzenleme-

yapılacak sözleşmenin niteliğine ve tarafın hareket amacına bağlı olarak değişebilen bir kavramdır<sup>172</sup>. Taraflar arasında akdedilen bir sözleşmenin tüketici sözleşmesi olarak nitelendirilmesinde ayırt edici unsur, sözleşmenin karşı tarafında tüketici sıfatını haiz bir kişinin yer almasıdır<sup>173</sup>. Ancak tüketici kavramı, kurulan hukuki işleme göre de farklılık arz edebilmektedir. Örneğin, bir satış sözleşmesinde tüketici sıfatına sahip olan biri, başka bir satış işleminde tüketici olarak kabul edilmeyebilir. Bu nedenle tüketici kavramı, statik bir anlam taşımamaktadır<sup>174</sup>. Tüketici, ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi olarak tanımlanmaktadır<sup>175</sup>.

Tüketici kavramının tarihsel olarak ortaya yeni çıktığı kabul edilir<sup>176</sup>. Hammurabi Kanunları'nda dahi mal ve hizmetlere ilişkin çeşitli kısıtlamalar yapılsa da burada kast edilen, günümüzdeki tüketici kavramı değildir. Bu kanunlarda ve sonraki dönemlerde yapılan düzenlemelerde amaç, tüketiciyi korumak değildir; ticaretin ve mesleklerin düzenlenmesinden ibarettir<sup>177</sup>. Bu nedenle tüketici kavramının üretimin artmasıyla beraber ortaya çıktığı ifade edilebilir.

---

lerin Kişi Bakımından Uygulanma Alanı", *M. Kemal Oğuzman'nun Anısına Armağan*, İstanbul, 2000, s. 667 vd..

<sup>172</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından düzenlenen, "Finansal Tüketicilerden Alınacak Ücretlere İlişkin Usûl ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" m. 4'de "finansal tüketici" kavramına yer verilmiştir. Söz konusu maddeye göre, finansal tüketici, 6502 sayılı TKHK'nın 3. maddesinde tanımlanan tüketicilerden kuruluşlarca kendisine ürün veya hizmet sunulan tüketiciyi ifade eder. 6502 sayılı TKHK'da "tüketici" kavramı tanımlanmıştır. Kanun'da yer almayan söz konusu kavramın "finansal tüketici" şeklinde ilgili Yönetmelik'te belirtilmiş olması, kanaatimizce hukuki değildir.

<sup>173</sup> Hasan Seçkin Ozanoğlu, "Tüketici Sözleşmeleri Kavramı", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 50, S. 1, 2001, s. 71 vd..

<sup>174</sup> Ozanoğlu, *Tüketici Sözleşmeleri Kavramı*, s. 71.

<sup>175</sup> Atilla Altop, "Türk Hukukunda Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı", *İKÜHFD.*, C. 3, Sa. 1-2, 2009, s. 3 vd.; Aslan, *age.*, s. 2; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicini Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 30 vd..

<sup>176</sup> Ozanoğlu, *Tüketici Sözleşmeleri Kavramı*, s. 68 vd.; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicini Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 223; Aslan, *age.*, s. 3; Yeşim M. Atamer, "Tüketici Hukukunun Gelişimi: Dünü, Bugünü ve Yarını", *Tüketicilerin Korunması Semineri*, Ankara, 2006, s. 21 vd.; Çabri, *age.*, s. 44; Aydoğdu, *Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri*, s. 25 vd.; Şebnem Akipek, *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi*, Sözkesen Matbaacılık, Ankara, 1999, s. 64 vd..

<sup>177</sup> Aslan, *age.*, s. 3.

Türk hukukunda tüketici kavramı ilk olarak, 4077 sayılı mülga TKHK’da tanımlanmıştır<sup>178</sup>. Bu Kanuna göre tüketici, “bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişiyi” ifade etmekteydi (4077 sayılı TKHK m.3/f.1). Bu dönemde, “edinme”, “kullanma” ve “yararlanma” gibi hukuki ilişkinin bir tarafının, hangi saikle hareket ettiği hususları özellikle vurgulanmıştır. 6502 sayılı Kanun’a göre tüketici kavramı, “ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi” ifade eder (TKHK m.3/f.1). Bu Kanunda ise “ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket etme” unsuru öne çıkmıştır. Hareket etme kavramı kullanma, yararlanma ve edinme kavramlarından daha muğlak ve soyut bir ifadedir. Sözleşme özgürlüğü prensibi çerçevesinde, bir kişinin yaptığı sözleşmeyle neyi amaçladığı hususu Kanun kapsamına alınmamalıydı. Zira hareket etme unsurunun sınırlarını objektif bir biçimde belirlemek ve tespit etmek imkânsıza yakındır. Aynı zamanda ispat konusunda da farklı uygulamalara sebep olabilecek niteliktedir. Bununla birlikte sözleşmenin kuruluşunda, bu amaçla hareket edilse bile sözleşme kurulduktan sonra amaç dışına çıkılması halinde, bu sorunun çözümü de güçleşmiştir. Bu halde sözleşmeye aykırılık sorunu gündeme gelebilecek ve bu nedenle telafisi mümkün olmayan birçok hukuksuzluğun da ortaya çıkabileceği ifade edilebilecektir. Konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinin bir tarafında tüketicinin yer alması ve ayrıca mesleki veya ticari amaçlarla hareket etmeme unsurlarına, bir de “konut edinme amacı” gibi tespiti güç bir unsurun ilave edilmesi uygulamada birçok farklılığa sebep olabilecek niteliktedir. Uygulamada, tüketici kavramının bu şekilde geniş yorumlanmasıyla göreve ilişkin kurallarda da ciddi sorunların ortaya çıkabileceğinin ifade edilmesi yanlış olmayacaktır. Bu nedenle tüketici kavramının sınırlarının belirlenmesi gerekir.

---

<sup>178</sup> 4077 sayılı mülga TKHK’nın ilk metninde tüketici kavramı, “bir mal veya hizmeti özel amaçlarla satın alarak nihai olarak kullanan veya tüketen gerçek ve tüzel kişi” şeklinde tanımlanmıştır. Söz konusu hüküm hakkında bkz. Ozanoğlu, Mukayeseli Hukuk ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Açısından Tüketiciyi Koruyan Düzenlemelerin Kişi Bakımından Uygulanma Alanı, s. 684 vd..

Tüketici kavramının sınırlarının belirlenmesinde modern yaklaşımlar çerçevesinde bir görüşe göre<sup>179</sup>, tüketici hukuki ilişkinin korunmaya muhtaç tarafını oluşturur<sup>180</sup>. Bu yaklaşıma ilişkin çeşitli gerekçeler ileri sürülmektedir<sup>181</sup>. Bununla birlikte, günümüzde artık bu yaklaşım değişmiştir. Üretimin artmasına bağlı olarak özellikle gelişmiş ülkelerde tüketicinin korunması gerekliliği anayasalarda dahi güvence altına alınsa da tüketicinin artık hukuki ilişkinin zayıf tarafını oluşturduğunu ifade etmek güçtür. Zira serbest piyasa koşullarında tüketici talepleriyle piyasa koşullarını neredeyse belirleyen kişi konumuna ulaşmıştır. Üretim çeşitliği, canlı rekabet ortamı ve tüketici örgütlerinin sayısının<sup>182</sup> artması da bu olguyu etkileyen faktörlerden biridir<sup>183</sup>.

Öncelikle korunmaya muhtaç taraf sadece tüketiciler değildir. Tüketicilerle birlikte üretici, satıcı ve sağlayıcıların da korunması Anayasa'da yer alan eşitlik ilkesinin gereğidir. Ayrıca günümüzde tüketiciler için her çeşit ürün ve hizmet alımlarında birçok seçeneğin bulunduğu açıktır. İkincisi, hukukta kişiye göre kural koyma ve uygulama yöntemi adil değildir. Hukuk kuralları, soyuttur. Bu soyut kurallar da somut olaylara uygulanırken, hukuk uygulayıcısı olaya göre hareket etmelidir. Kişinin içinde bulunduğu zor koşulların varlığı hallerinde, borçlar hukukunun temel prensiplerinden olan aşırı yararlanma hükümleri söz konusu olabileceği gibi, yanıltma, aldatma ve korkutma gibi irade bozukluğu halleri dahi somut olaya uygulanabilir. Bu genel hükümlerin uygulanması, özel hükümlere nazaran hem daha işlevseldir hem de hukukun gelişimine katkı yapacağı tartışmasızdır. Üçüncüsü de menfaatler çatışması halinde, menfaatçi

---

<sup>179</sup> Ozanoğlu, Tüketici Sözleşmeleri Kavramı, s. 72.

<sup>180</sup> Aslan, *age.*, s. 1.

<sup>181</sup> Aydın Zevkliler/Murat Aydoğdu, Tüketicinin Korunması Hukuku, 3. bs., 2004, s. 21 vd.; Aslan, *age.*, s. 1; Ozanoğlu, Tüketici Sözleşmeleri Kavramı, s. 71.

<sup>182</sup> Tüketicileri koruma amacıyla tüketici dernekleri başta olmak üzere vakıf ve üst kuruluşlar kurulmuştur. Bununla birlikte Tüketici Konseyi adında bir kurum da oluşturulmuştur. Tüketici Konseyine bağlı 94 tane tüketici derneğinin olduğu ifade edilmektedir. Konu hakkında, bkz., [http://www.tuketici.gov.tr/index.snet?wapp=tuketicikonseyi\\_tr&open=4](http://www.tuketici.gov.tr/index.snet?wapp=tuketicikonseyi_tr&open=4) (Ers. 17.07.2014).

<sup>183</sup> Karş. Aslan, *age.*, s. 2; Çabri, *age.*, s. 45; Zevkliler/Aydoğdu, Tüketicinin Korunması Hukuku, s. 22 vd.; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 28; Ozanoğlu, Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, s. 71; Akipek, Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi, s. 65, vd..

yaklaşımlar yerine, medeni hukukta yer alan iyi niyet ve dürüstlük kuralları çerçevesinde hareket edilmesi hukuka daha uygun görülmelidir. Açıklanan bu nedenlerden dolayı, tüketicinin bir hukuki ilişkide bir nesne gibi korunmasından ziyade daha gerçekçi olan hukukun genel prensipleriyle hareket etmek daha tutarlı görülmelidir.

Tüketici kavramına yüklenen yukarıdaki hususlarla birlikte, 6502 sayılı TKHK’da yapılan tanım ile tüketici kavramının “gerçek veya tüzel kişi olma” ve “ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmeme” şeklinde iki önemli unsurunun olduğu ifade edilebilir<sup>184</sup>.

#### a) Gerçek veya Tüzel Kişi Olma

Avrupa Birliği ülkelerinin aksine Türk hukukunda hem gerçek kişiler<sup>185</sup> hem de tüzel kişiler tüketici olabilmektedir. Oysa birçok AB<sup>186</sup> ülkesinde sadece gerçek kişiler tüketici sıfatını haiz olabilir<sup>187</sup>.

Türk hukukunda gerçek kişilerin<sup>188</sup> tüketici olarak kabul edilmesi 4077 sayılı mülga TKHK ve 6502 sayılı TKHK’da kabul edilmiştir. Her iki Kanunda tüzel kişilerin de tüketici olarak kabul edildiği açıkça belirtilmiştir. Gerçek kişilerin tüketici olarak kabul edilmesinde, ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket etme yeterli bir ölçüt olarak kabul edilir. Tüzel kişilerin tüketici ol-

---

<sup>184</sup> Bazı kaynaklarda, “hareket etme” şeklinde üçüncü bir unsurunda varlığı kabul edilmektedir. Ancak, bir kişinin tüketici sayılabilmesi için ticari ve mesleki amaçlarla hareket etmemesi yeterlidir. Hareket etme başlı başına bir unsur olarak değerlendirilemez. bkz., Aslan, *age.*, s. 9.

<sup>185</sup> Hukukumuzda kişiler, tüzel kişiler ve gerçek kişiler olmak üzere ikiye ayrılır. Tüzel kişi kavramı ile gerçek kişiler dışındaki hukuk karşısında hak sahibi olabilen varlıklar kastedilmektedir. Tüzel kişiler de gerçek kişiler gibi haklara ve borçlara sahip olma ehliyetine sahiptir. Gerçek kişilerde kişilik, tam ve sağ doğumla kazanılırken; tüzel kişilerde ise kişilik kanunlarda öngörülen zorunlu organlara sahip olma ile kazanılmaktadır. Konuyla ilgili bkz. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, *Kişiler Hukuku*, 14. bs., İstanbul, 2014, s. 2 vd..

<sup>186</sup> AB hukukunda tüketici hukukunun gelişimi için bkz. Franz Werro (Çev.: Doruk Gönen); “Tüketici Kredisi Hukuku Alanında Bazı Yeni Gelişmeler”, *Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu*, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 209 vd..

<sup>187</sup> Alman hukukunda, tüketici, bir hukuki işlemi ticari ve mesleki amaçlarla yapmayan gerçek kişi olarak kabul edilir; İsviçre hukukunda da sadece gerçek kişilerin tüketici olabileceği düzenlenmiştir. Çabri, *age.*, s. 46.

<sup>188</sup> Gerçek kişiler ve tüzel kişiler hakkında bkz., Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, *Kişiler Hukuku*, s. 3 vd.; H. Hatemi, *Gerçek Kişiler Hukuku*, İstanbul, 2005, N. 5 vd..

masında da Kanun, aynı ölçütü kabul etmiştir. Tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleriyle<sup>189</sup> kamu tüzel kişiliğine sahip kurumların tüketici olup olamayacakları tartışmalıdır. Ayrıca, gerçek kişi tacirlerin tüketici olarak kabul edilmesi de tartışmalıdır. TTK m.16/f.1’de “ticaret şirketleriyle, amacına varmak için ticari bir işletme işleten vakıflar, dernekler ve kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümlerine göre yönetilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşlar da tacir sayılırlar” hükmüyle tacir sıfatına sahip olabilecekler ifade edilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu’nda yer alan ticari iş karinesi gereği, tacirlerin tüketici olamayacakları ileri sürülmüştür. Yargıtay kararlarında, önceleri özellikle tüzel kişiliğe sahip tacirlerin tüketici olacağını kabul etmekteydi<sup>190</sup>. Ancak daha sonra tüzel kişi tacirlerin tüketici olamayacağı kabul edilmiştir<sup>191</sup>. Doktrinde savunulan bir görüşe göre, tüzel kişi tacirler tüketici olarak kabul edilemez<sup>192</sup>. Tüketici kavramıyla ilgili TKHK m.3/f.1 hükmü ise açıktır. Hükme göre, ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmeyen gerçek veya tüzel kişiler tüketici olarak kabul edilebilir. Genel gerekçede veya madde gerekçesinde bu tanıma ilişkin herhangi açıklamaya yer verilmemiştir.

Tüzel kişilerin tüketici olabilmesi hususu öncelikle ikili bir ayırımı tabi tutulabilir. Bu ayırımlardan ilki, tacirlerin tüketici olup olamayacağıdır; ikincisi ise tüzel kişiliğe sahip diğer kişi ya da mal topluluğunun tüketici olup olmayacağıdır.

---

<sup>189</sup> TTK hükümleri gereği, kolektif şirket, komandit şirket, limited şirket, anonim şirketler ve kooperatifler tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleridir. TBK’da düzenlenen adi şirket ise tüzel kişiliğe sahip değildir.

<sup>190</sup> Yarg. 19. HD., E. 3932/K. 4621, Aslan, *age.*, s. 8.

<sup>191</sup> Yarg. 13. HD., E.2000/1255, K. 2000/1249, Aslan, *age.*, s. 8.

<sup>192</sup> Sabih Arkan, “Tüketici Kredileri”, BATİDER., C. XVIII, S. 1-2, Haziran 1995, s. 35 vd.; Aslan, *age.*, s. 7.

### (1) *Tüzel Kişi Tacirlerin Tüketici Olması*

Tacirler, gerçek kişi tacirler ve tüzel kişi tacirler olmak üzere ikiye ayrılır. TTK'da yer alan ticari iş karinesi gereği bu gruba girenlerin tüketici sıfatına sahip olamayacağı ileri sürülmüştür<sup>193</sup>. Ancak, burada da öncelikle gerçek kişi tacirler ve tüzel kişi tacirler şeklinde ikili bir ayırım yapılmalıdır.

Gerçek kişi tacirlerin bazı durumlarda ticari iş karinesi dışında kalmaları nedeniyle, tüketici olarak kabul edilmelerine TTK veya TKHK hükümlerinde bir engel bulunmamaktadır. Buna dayanak olarak da “bir tacirin borçlarının ticari olması asıldır. Ancak, gerçek kişi olan bir tacir, işlemi yaptığı anda bunun ticari işletmesiyle ilgili olmadığını diğer tarafa açıkça bildirdiği veya işin ticari sayılmasına durum elverişli olmadığı takdirde borç adı sayılır”, hükmü örnek gösterilebilir (TTK m.f.1). Bu nedenle gerçek kişi tacir tarafından akdedilen bir sözleşmeye TKHK'nın konut edinme amaçlı kredi kullandırma sözleşmelerine ilişkin hükümleri uygulanabilir.

Tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinde<sup>194</sup> ise, durum tartışmalıdır<sup>195</sup>. Yukarıda ifade edildiği üzere, bunların tüketici olamayacakları fikri genel kabul gören bir yaklaşımdır<sup>196</sup>. Bu fikre göre, tüzel kişi tacirlerin adi iş sahaları olamaz. Bu nedenle bunlar tüketici olarak kabul edilemezler. Bu düşüncenin temelinde de “bu Kanunda düzenlenen hususlarla bir ticari işletmeyi ilgilendiren bütün işlem ve fiiller ticari işlerdendir” şeklindeki hükmün yer aldığı ifade edilebilir (TTK m.3/f.1). Çoğunlukla ticaret hukukçuları tarafından savunulan bu fikrin çeşitli açılardan eleştirilmesi mümkündür. İlki, TKHK'da tüzel kişili-

---

<sup>193</sup> Seza Reisoğlu, Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları, BD., Sa. 58, 2008, s. 320 vd..

<sup>194</sup> Tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri sermaye ve şahıs şirketleri olmak üzere ikiye ayrılırlar. Kollektif ve adi komandit şirketleri şahıs; ancak anonim, limited ve paylı komandit şirketler ise sermaye şirkettir. Bunlara ilaveten ticaret şirketi olarak kabul edilen kooperatifler ise şahıs veya sermaye şirketi olarak kabul edilmemektedir. Bununla birlikte TBK'nda düzenlenen adi şirketin ise tüzel kişiliği bulunmadığı gibi bu şirket ticaret şirketi olarak da kabul edilmez. Bu nedenle tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri TTK'nda sayılanlardan ibarettir

<sup>195</sup> Reisoğlu, Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları, s. 321; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 25.

<sup>196</sup> Aslan, *age.*, s. 440 vd.; Arkan, Tüketici Kredileri, s. 37; Reha Poroy, “Tüketicinin Korunma- sına İlişkin Bazı Özel Hukuk Sorunları”, Arslanlıya Armağan, 1979, s. 532 vd..



ğe sahip tacirlerin bu Kanun kapsamı dışında bırakıldığına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Ayrıca böyle bir hüküm TTK'da da yer almamaktadır. İkincisi, TKHK hükümlerinde tüketici kavramında temel alınan ölçüt, mesleki veya ticari amaçlarla hareket etmemektir. Örneğin, çalışanlarına dinlenme veya barınma amaçlı bir yapının sağlanması için kredi kullanmak isteyen, tüzel kişiliğe sahip bir ticari işletmenin ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmediği açıktır. Zira ne barınma imkânı sağlamanın ne de dinlenme tesisi inşasının ticari amaçlı olduğu ifade edilebilir. Açıklanan bu nedenlerden dolayı, istisnai de olsa tüzel kişiliğe sahip tacirlerin de tüketici olabileceği kabul edilmelidir.

### **(2) Tüzel Kişiliğe Sahip Kişi veya Mal Topluluklarının Tüketici Olması**

Tüzel kişiliğe sahip diğer kişiler ise, dernek ve vakıf gibi özel hukuk tüzel kişileri ile bunlar dışında kalan kamu tüzel kişiliğine sahip tüm kuruluşlardır<sup>197</sup>. Dernekler kişi; vakıflar ise mal topluluğu şeklinde bir araya gelen tüzel kişiliğe sahip topluluklardır. Bu kuruluşlar da ticari işletme işletmeleri halinde tacir sıfatını haiz olurlar. Bu nedenle, yukarıda tacirlere ilişkin açıklamalar, bu gruptakiler için de geçerlidir. Ancak ticari işletme işletmeyen tüzel kişilerin ise aynı hükümlere tabi olduğu söylenemez. Çoğu zaman sosyal yardımlaşma ve dayanışma için kurulan dernek ve vakıfların bu amaçlarını gerçekleştirmek amacıyla hareket etmeleri halinde tüketici sıfatına sahip oldukları kabul edilmelidir.

### **(3) Konut Yapı Kooperatiflerinin Gerçek Kişi Ortaklarının Tüketici Olması**

Kooperatif, dernek ve ortaklıklardan çeşitli noktalarda farklılık gösteren kişi birliği olarak ifade edilmektedir<sup>198</sup>. Kooperatif tanımı, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu<sup>199</sup> m.1'de yapılmıştır. Hükme göre, "tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, daya-

<sup>197</sup> Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, *Kişiler Hukuku*, İstanbul, 2015, s. 10 vd.; Mehmet Ayan/Nurşen Ayan, *Kişiler Hukuku*, Konya, 2011, 3 vd..

<sup>198</sup> Reha Poroy/Ünal Tekinalp/Ersin Çamoğlu, *Ortaklıklar ve Kooperatif Hukuku*, İstanbul, 2010, s. 855 vd..

<sup>199</sup> RG. 10.05.1969, Sa. 13195.

nışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklara kooperatif denir” (KoopK. m.1). Bir kooperatif en az 7 ortak tarafından imzalanacak ana sözleşme ile kurulur (KoopK. m.2/f.1). Ancak konut yapı kooperatiflerinin ortak sayısı kooperatif genel kurulu tarafından belirlenir<sup>200</sup>. Yönetim kurulu, genel kurulca kararlaştırılan sayının üzerinde ortak kaydedemez (KoopK. m.8/f.3)<sup>201</sup>.

Konut yapı kooperatifleri, konut arzındaki açığın kapatılması, özellikle dar ve orta gelirli kişilerin konut sahibi olmasında önemli işlevi olan kooperatif türüdür<sup>202</sup>. Gerçek kişiler ile belirli nitelikteki tüzel kişilerin ortaklık sıfatı kazanabildiği söz konusu kooperatiflerin de tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerine taraf olmaları TKHK’da belirtilmiştir. TKHK m.39/f.3’e göre, “konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları da tüketici olarak kabul edilir”. Kanun’un söz konusu hükmü gereği, konut yapı kooperatiflerinin sadece gerçek kişi ortakları tüketici sıfatı ile konut finansmanı sözleşmelerine taraf olabilecektir. Ancak yapı kooperatifi ortaklık sıfatını haiz kamu tüzel kişiliğine sahip kişiler ile dernekler, konut finansmanı sözleşmesine tüketici sıfatına sahip olarak taraf olamazlar.

#### **b) Ticari veya Mesleki Amaçlarla Hareket Etmemek**

Bir kişinin tüketici olarak kabul edilmesinin ikinci unsuru, karşı tarafla yaptığı hukuki işlemde ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmemesidir. Söz konusu unsur, “ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden...” şeklinde ifade edilmiştir (TKHK m.3/f.1). Bu hükme göre, bir gerçek veya tüzel kişinin tüketici olarak kabul edilebilmesi için, onun ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmemesi gerekir. Tüketicinin mal veya hizmet edinirken ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmemesi; ancak özel bir amaç takip ederek hareket

---

<sup>200</sup> Genel kurula verilen bu yetki, genel kurulun devredilemeyecek yetkilerden biridir (KoopK. m.42).

<sup>201</sup> Poroy/Tekinalp/Çamoğlu, *age.*, s. 865.

<sup>202</sup> Poroy/Tekinalp/Çamoğlu, *age.*, s. 858.

etmesi gerekir<sup>203</sup>. Konut edinme amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket etmeme yükümlülüğüne bağlı olan, sözleşmede kredi alan taraftır<sup>204</sup>. Buna karşılık, konut finansmanı kuruluşunun bu kurala bağlı olma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Ticari veya mesleki faaliyeti çerçevesinde kredi kullanan kişiler uzmanlık alanları dışında olan bir sözleşme yapmaları halinde tüketici sayılabilirler<sup>205</sup>. Konuyla ilgili bir örnekte, bir avukatın bürosuna bir klima alması halinde tüketici olarak kabul edilebileceği ifade edilmektedir<sup>206</sup>.

Konut edinme amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, kredi talep eden kişinin tüketici olarak kabul edilmesinde farklı durumlar ortaya çıkabilir. Bunlardan birincisi, konut finansmanı kapsamında kredi alan tüketicinin, konut edinme amacıyla satın aldığı taşınmazı kira geliri elde etmek amacıyla kiraya vermesidir. İkincisi, gerçek amacını gizleyerek, krediyi konut edinme amaçlı gösterip gerçekte böyle bir amacının olmaması halidir. Üçüncüsü, konut finansmanı kredisi kapsamında aldığı konutu ofis veya büro olarak kullanılmasıdır. Dördüncüsü, satın alınan konutun karma amaçlı kullanılmasıdır. Örneğin, bir psikolog, konut edinme amacıyla kredi kullanıp, daha sonra satın aldığı konutu işyeri ve barınma amaçlı kullanırsa karma amaçtan söz edilebilir. Sonuncusu ise, kredinin sayılan amaçlardan hiçbirinde kullanılmayıp, kredi alan taraftan tüketilmesidir. Tüketicinin TKHK kapsamında korunması için söz konusu hallerde yapılan işlemin ticari veya mesleki olmayan amaçlarla olup olmadığının tespiti gerekir. Zira iki amaçtan birinin varlığı halinde, artık bu işlem bir tüketici işlemi olmayacaktır. Tüketici işlemi olmayan bu uyuşmazlıklara artık TKHK hükümleri uygulanmayacak; genel hükümler uygulanacaktır<sup>207</sup>. Bu

---

<sup>203</sup> Çabri, *age.*, s. 50; Ozanoğlu, *Tüketici Sözleşmeleri Kavramı*, s. 69 vd.; Aslan, *age.*, s. 5; Altop, *Türk Hukukunda Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı*, s. 3 vd..

<sup>204</sup> Ozanoğlu, *Tüketici Sözleşmeleri Kavramı*, s. 70; Çabri, *age.*, s. 51.

<sup>205</sup> Çabri, *age.*, s. 52.

<sup>206</sup> Çabri, *age.*, s. 52.

<sup>207</sup> Çabri, *age.*, s. 52 vd.; Aydoğdu, *Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri*, s. 25 vd.; ayrıca bkz. YHGK, E.2007/13-100, K.2007/100, T.07.03.2007 ve Çabri, *age.*, s. 52, dn. 138'de yer alan kararlar.

uyuşmazlıklardan kaynaklanan davalar tüketici mahkemelerinde görülmeyecektir. Bu nedenle özel olarak tüketiciler lehine kabul edilen düzenlemeler de artık uygulama alanı bulamayacaktır.

Yukarıda ifade edilen durumların çözümünde ise çeşitli yaklaşımlar ortaya çıkmıştır. Bir fikre göre, konutun barınma amaçlı edinilmesiyle birlikte, sonradan kiraya verilmesi halinde, bu işlemin tüketici işlemi olarak kabul edilmesi gerekir<sup>208</sup>. Diğer bir fikre göre, kredinin belirli bir amaçla kullanılması yan edim yükümlülüğü niteliği taşır. Yükümün ihlali halinde ise bu fiil ceza hukuku alanında güvenin kötüye kullanılması suçunu oluşturur ve aynı zamanda bir borç ihlali de meydana çıkmış olur. Bu nedenle kredi veren, yapılan sözleşmeden dönebilir<sup>209</sup>. İki görüşten farklı, ancak gerekçesi ifade edilmeyen diğer bir görüşte ise, hangi amacın ağırlıkta olduğuna bakılarak işlemin tüketici işlemi olup olmadığının tespit edilmesi gerekir<sup>210</sup>.

Kanaatimizce, konut edinme amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde kredinin verilmesindeki amaç, kişinin barınma için bir konut temin etmesidir. Barınma amacı dışında konut finansmanı sisteminde kredi sağlanması TKHK'nın amacı ile bağdaşmaz. Bununla birlikte tüketicinin konut finansmanı kuruluşundan temin ettiği konut kredisini farklı bir amaçla kullanması da uygulamada pek de olanaklı görülmemektedir. Zira firmalar konutu satarken aynı zamanda kredinin temin edileceği finansman kuruluşu ile de anlaşmalı hareket etmektedirler. Büyük inşaat firmalarının çoğu hem konut finansmanı sağlamakta hem de konutu satan sıfatına sahip olmaktadır. Bağlı kredilerde ise, zaten kredi doğrudan konut satıcı veya sağlayıcısına ödenmektedir. Görüldüğü gibi kredinin konut edinme amacı dışında kullanılması pek de olanaklı değildir. Ancak, konut edinme amaçlı kredi sözleşmesi ile temin edilen konutun kullanılma biçimi, sözleşmeye aykırılık teşkil etmeyeceği gibi yan edim yükümünün ihlali anlamına da gelmemektedir. Bu anlamda fiilin ceza hukuku bakı-

---

<sup>208</sup> Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, 3. bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 377.

<sup>209</sup> Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 377 vd..

<sup>210</sup> Zevkliler/Aydoğdu, *age.*, s. 84 vd..

mından suç teşkil etmesi de düşünülemez. Burada önemli olan nokta, kredinin hangi amaçla alındığıdır. Konut edinildikten sonra kira geliri elde etmek amacıyla kiraya verilebileceği gibi, konutun bir bölümü işyeri olarak da kullanılabilir.

Günümüzde teknolojik imkânların da gelişmesiyle artık kişi evinde bile mesleğini icra edebilmektedir. Örneğin, konut finansmanı kapsamında kredi kullanıp konut satın alan bir bireysel girişimci artık bilgisayarının başında müşterilere ulaşabilmekte ve bu yolla da konutunu hem ticari hem de mesleki amaçlarla kullanabilmektedir. Söz konusu girişimciyi tüketici olarak kabul etmemek TKHK'nın genel amacına aykırı düşeceği gibi hukuken korunması gereken değerler arasında bir menfaat eşitsizliğini ortaya çıkaracaktır. Bu nedenle kişinin konutu temin ettikten sonraki amacı sadece kendisini ilgilendirmelidir.

Konut finansmanı kredisi ile birden fazla bağımsız bölüm satın alınması halinde, kişinin tüketici sayılıp sayılmayacağına ilişkin bir hükme TKHK'da yer verilmemiştir. Yargıtay bir kararında, tasarruf ve geleceğini garanti altına almak için 5 adet bağımsız bölüm satın alan kişiyi tüketici olarak kabul etmemiştir<sup>211</sup>. Ancak başka bir kararında ise, dairelerin sayısal çokluğunun kişinin tüketici sayılmasına engel teşkil etmeyeceğini belirtmiştir<sup>212</sup>. Tüketicinin birden fazla konut edinme amacıyla kredi talep etmesi halinde, gerçek amaca bakılmalıdır. Zira ticari veya mesleki amaçlarla hareket edilmek istenmesi halinde, kişi tüketici sayılmayacaktır. Bununla birlikte, konut edinme amaçlı hareket edilmesi halinde, sayısal çokluk kişinin tüketici sayılmasına engel olarak görülmemelidir.

---

<sup>211</sup> Yarg., 13. HD., E.2011/15055, K.2012/354, T.17.01.2012, <http://www.kazanci.com> (Eriş. 10.01.2015).

<sup>212</sup> Yarg., 13. HD., E.2012/10605, K.2012/17689, T.10.07.2012, <http://www.kazanci.com> (Eriş. 10.01.2015).

## 2. Kredi Veren: Konut Finansmanı Kuruluşu

### a) Genel Olarak

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurdukları kredi sözleşmelerinin diğer tarafında konut finansmanı kuruluşları yer alır<sup>213</sup>. Konut finansmanı kuruluşları, sözleşmede kredi veren taraftır. Konut finansmanı kuruluşu kavramı<sup>214</sup>, konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı faaliyeti içinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini ifade etmektedir (TKHK m.3/f.1; Ser. PK m. 57/f. 2 )

Konut finansmanı kuruluşları, TKHK’da tahdidi olarak belirtilmiştir<sup>215</sup>. Kanun’un bu sınırlayıcı hükmü karşısında, konut edinme amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, kredi veren taraf olarak, sadece bankalar, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri yer alabilir<sup>216</sup>. Görüldüğü üzere konut edinme amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde sadece TKHK’da sayılan tüzel kişiliğe sahip konut finansmanı kuruluşları kredi veren sıfatına sahip olmaktadır. Bunlar dışındaki tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar hiçbir şekilde sözleşmeye taraf olamazken, gerçek kişilerin de sözleşmenin kredi veren tarafında yer alması, Kanun’un düzenlemesi karşısında imkânsızdır. Bu nedenle Kanun’da sayılan konut finansmanı kuruluşları dışında kalan bir tüzel kişiden veya gerçek kişiden kredi alınması halinde taraflar arasındaki hukuki işlem, TKHK m.32/f.1 hükümlerine tâbi olmayacaktır; ancak genel hükümlere tabi olacaktır.

---

<sup>213</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 25; Çabri, *age.*, s. 55; Aslan, *age.*, s. 438; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 28 vd..

<sup>214</sup> Karş., Ser. PK m. 57/f.2.

<sup>215</sup> Çabri, *age.*, s. 55 vd.; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 28 vd.; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 25 vd..

<sup>216</sup> Alman hukukunda kredi veren gerçek veya tüzel kişi olabilir. İsviçre hukukunda da kredi veren gerçek veya tüzel kişiler olabilmektedir. Mukayeseli hukukta, kredi verenin gerçek veya tüzel kişi olması mümkünken, Türk hukukunda, sadece tüzel kişiliğe sahip, konut finansmanı kuruluşlarının kredi veren olarak kabul edilmesinin gerekçesi ise ifade edilmemiştir. Çabri, *age.*, s. 55.

Kanun'da, konut finansmanı sistemi kapsamında kredi verenlerin konut finansmanı kuruluşlarıyla sınırlı tutulması, özel hukuk ilişkilerinde hâkim ilke olan sözleşme özgürlüğü prensibi ile bağdaşmamaktadır. Sözleşmede kredi veren tarafın, konut finansmanı kuruluşları ile sınırlandırılması yerine tüketici sıfatına sahip birinin konut edinme amacıyla aldığı bütün kredilerin, TKHK m.32/f.1 kapsamına alınması tüketici hukukunun gelişimi için daha isabetli olurdu. Tüketici sıfatına sahip olan biriyle yapılan tüm konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinin bu şekilde sınırlandırılması, tüketici hukukunun gelişimi açısından olumsuzluklara neden olmanın yanında, yargı mercilerinin hukuk kurallarını uygulamasında da farklılıklara neden olacağı açıktır. Özellikle, ülkemizde yaygın bir şekilde görülen, yüklenici veya konut sağlayıcısı inşaat firmalarından hem konut satın alma hem de satın alınan konutun finansmanının da bu firma veya kişilerce sağlanması yönteminin kapsam dışı bırakılması yerinde görülmemektedir. Ancak, TKHK'nın söz konusu tahdidi hükmü karşısında, konut edinme amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, kredi veren olarak sadece bankalar, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin yer alabileceğinin kabulü gerekir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin sınırlarının belirlenmesi için, bu kavramlara konunun özünüyle bağlı kalarak kısaca değinilecektir.

#### **b) Bankalar**

Bankalar<sup>217</sup>, tüketici kredilerinin sağlanmasında en çok başvurulan finansman kuruluşlarıdır. Banka, TDK sözlüğünde, faizle para alıp veren, kredi, iskonto, kambiyo işlemleri yapan, kasalarında para, değerli belge, eşya saklayan ve ticaret, sanayi, ekonomi alanlarında çeşitli etkinliklerde bulunan kuruluş, olarak tanımlanmıştır<sup>218</sup>. Banka kavramı, Bankacılık Kanunu<sup>219</sup> m.3/f.1

---

<sup>217</sup> [http://www.tbb.org.tr/modules/banka-bilgileri/banka\\_sube\\_bilgileri.asp?](http://www.tbb.org.tr/modules/banka-bilgileri/banka_sube_bilgileri.asp?) (Erş. 02.07.2014). Türkiye'de toplam 46 tane banka şirketinin olduğu hakkında bkz., web sitesi.

<sup>218</sup> [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&arama](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama) (Erş. 23.07.2014).

<sup>219</sup> RG. 01.11.2005, Sa. 25983.

hükmü gereği mevduat bankaları, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarını ifade eder.

### **(1) *Mevduat Bankaları***

Mevduat bankaları ülkemizde en çok görülen banka tipidir. Mevduat bankası kavramı 5411 sayılı Bankacılık Kanunu m.3/f.1 hükmüyle tanımlanmıştır. Söz konusu hükme göre, “mevduat bankası, kendi nam ve hesabına mevduat kabul etmek ve kredi kullanılmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleridir” (Bank. K. m.3). Mevduat bankalarının faaliyet konusu, 5411 sayılı Kanun m.4/f.1’de ifade edilmiştir. Bu bağlamda, mevduat bankaları finansal kiralama işlemlerini yapamazlar. Dolayısıyla mevduat bankaları tüketicilerle finansal kiralama yoluyla konut finansmanı sözleşmelerini de yapamayacakları ileri sürülmüştür<sup>220</sup>. Ancak tüketici, bir müteşebbisten finansal kiralama yoluyla temin ettiği konut için mevduat bankalarıyla kredi sözleşmesi yapabilir. Sonuç olarak, mevduat bankalarının asli fonksiyonlarından birinin bireylere kredi sağlamak olduğu bilinmektedir. Bu nedenle mevduat bankalarının finansal kiralama sözleşmesi hariç, konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinin tamamında kredi veren taraf olarak yer alabileceğinin kabulü gerekir.

### **(2) *Katılım Bankaları***

Katılım bankaları, bankacılık faaliyetlerini yürüten finans kurumlarından biridir. Katılım bankalarının mevduat bankalarından temel farkı, faizsiz bankacılık prensibi ile hareket etmeleridir<sup>221</sup>.

Katılım bankaları, özel finans kurumlarının yeni adıdır<sup>222</sup>. Bu bankalar, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu m. 3’de, “katılım bankası, özel cari ve katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullanılmak üzere faaliyet gösteren

---

<sup>220</sup> Çabri, *age.*, s. 62 vd..

<sup>221</sup> Katılım bankalarının işleyişi hakkında geniş bilgi için bkz. Ersan Özgür, Katılım Bankalarının Finansal Etkinliği ve Mevduat Bankaları İle Rekabet Edebilirliği, Afyonkarahisar, 2007, s. 67 vd..

<sup>222</sup> Çabri, *age.*, s. 63 vd..



kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye’deki şubelerini ifade eder” şeklinde tanımlanmıştır<sup>223</sup>. Katılım bankaları, kural olarak mevduat bankaları ile aynı hükümlere tabi tutulmuştur<sup>224</sup>. Katılım bankaları ile mevduat bankaları arasındaki temel fark, finansman sistemi ve finansal kiralama sözleşmesine yönelik farktır. Zira katılım bankaları faizsiz bankacılık esasları ile faaliyet sürdürmektedirler. Ayrıca mevduat bankaları doğrudan konut edinme amaçlı finansal kiralama sözleşmelerine taraf olamazken; katılım bankaları bu sözleşmelerde doğrudan kredi veren taraf olabilmektedirler. Bu bankalar bakımından öne çıkan kavram ise katılım hesabı kavramıdır. Katılım hesabı kavramı Bankacılık Kanunu m.3’de, “...katılım bankalarına yatırılan fonların bu kurumlarca kullandırılmasından doğacak kâr ve zarara katılma sonucunu veren, karşılığında hesap sahibine önceden belirlenmiş herhangi bir getiri sağlamayan ve anaparanın aynen geri ödenmesi garanti edilmeyen fonların oluşturduğu hesaplardır...” şeklinde ifade edilmiştir<sup>225</sup>.

### (3) *Kalkınma ve Yatırım Bankaları*

Türk bankacılık sistemimde banka hizmetlerini yürüten banka türlerinden biri de, kalkınma ve yatırım bankalarıdır. Bankacılık Kanunu m.3/f.1 hükmü gereği, kalkınma ve yatırım bankası, mevduat veya katılım fonu kabul etme dışında; kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren ve/veya özel kanunlarla kendilerine verilen görevleri yerine getiren kuruluşlar ile yurt dışındaki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini” ifade eder. Kalkınma ve yatırım bankalarının sayısı mevduat bankaları kadar değildir. Ancak bu bankaların serbest piyasa koşullarında yer almaları ve faaliyet alanlarının mevduat bankalarına nazaran kısıtlı<sup>226</sup> olması bu bankaların tüketicilere konut

---

<sup>223</sup> Tekinalp, *age.*, s. 120 vd..

<sup>224</sup> Çabri, *age.*, s. 62 vd..

<sup>225</sup> Katılım hesabı konusunda ayrıntılı açıklama için bkz. Mustafa Tiftik, *Türk Hukukunda Katılım Bankası, Katılma Hesabı Sözleşmesi, İşlevi-Hukuki Niteliği-Hükümleri*, Ankara 2007, s. 61 vd..

<sup>226</sup> Bankalarının faaliyet konuları Bankacılık Kanunu m.4/f.1’de belirtilmiştir. Söz konusu hükme göre, bankalar mevduat kabulü; katılım fonu kabulü; nakdi, gayrinakdi her cins ve surette kredi verme işlemleri; nakdi ve kaydi ödeme ve fon transferi işlemleri, muhabir bankacılık veya çek hesaplarının kullanılması dâhil her türlü ödeme ve tahsilat işlemleri; çek ve diğer

finansmanı kapsamında kredi sağlamalarına engel değildir. Bu nedenle kalkınma ve yatırım bankaları da çalışma konumuz sözleşme kapsamında tüketicilere konut finansmanı sağlayabilen kuruluşlardan biridir. Kalkınma ve yatırım bankalarının mevduat bankalarından farkı ise, finansal kiralama sözleşmesini doğrudan yapabilmeleridir<sup>227</sup>.

### c) Finansal Kiralama Şirketleri

Finansal kiralama şirketleri<sup>228</sup>, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nda<sup>229</sup> düzenlenmiştir. Finansal kiralama, “bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde seksen- den daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının

---

kambiyo senetlerinin iştirası işlemleri; saklama hizmetleri; kredi kartları, banka kartları ve seyahat çekleri gibi ödeme vasıtalarının ihracı ve bunlarla ilgili faaliyetlerin yürütülmesi işlemleri; efektif dahil kambiyo işlemleri; para piyasası araçlarının alım ve satımı; kıymetli maden ve taşların alımı, satımı veya bunların emanete alınması işlemleri; ekonomik ve finansal göstergelere, sermaye piyasası araçlarına, mala, kıymetli madenlere ve dövize dayalı; vadeli işlem sözleşmelerinin, opsiyon sözleşmelerinin, birden fazla türev aracı içeren basit veya karmaşık yapıdaki finansal araçların alımı, satımı ve aracılık işlemleri; sermaye piyasası araçlarının alım ve satımı ile geri alım veya tekrar satım taahhüdü işlemleri; sermaye piyasası araçlarının ihraç veya halka arz yoluyla satışına aracılık işlemleri; daha önce ihraç edilmiş olan sermaye piyasası araçlarının aracılık maksadıyla alım satımının yürütülmesi işlemleri; başkaları lehine teminat, garanti ve sair yükümlülüklerin üstlenilmesi işlemleri gibi garanti işleri; yatırım danışmanlığı işlemleri; portföy işletmeciliği ve yönetimi; hazine müsteşarlığı ve/veya merkez bankası ve kuruluş birlikleri nezdinde oluşturulan bir sözleşme kapsamında üstlenilen yükümlülükler çerçevesinde alım satım işlemlerine ilişkin piyasa yapıcılığı; faktöring ve forfaiting işlemleri; bankalararası piyasada para alım satımı işlemlerine aracılık; finansal kiralama işlemleri; sigorta acenteliği ve bireysel emeklilik aracılık hizmetleri; kurulca belirlenecek diğer faaliyetleri yürütürler. Ancak mevduat bankaları, katılım fonu kabulü ve finansal kirala sözleşmesi hizmetlerini gerçekleştiremezler. Katılım ve yatırım bankaları ise mevduat kabulü ve katılma fonu kabulünü gerçekleştiremezler.

<sup>227</sup> Çabri, *age.*, s. 64.

<sup>228</sup> Türkiye’de kurulacak finansal kiralama şirketlerinin, anonim şirket şeklinde kurulması ve kurucu ortak sayısının beşten az olmaması gerekir. Bu şirketlerin nakden ve her türlü muvazadan arı olarak ödenmiş sermayesinin en az yirmi milyon Türk Lirası olması zorunludur

<sup>229</sup> RG. 21.11.2012, Sa. 28496.

malın rayiç bedelinin yüzde doksandan daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemini” ifade eder. Finansal kiralama işlemine “taşınır ve taşınmaz mallar konu olabilir. Bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları hariç olmak üzere patent gibi fikrî ve sınai haklar bu sözleşmeye konu olamaz. Bütünleyici parça veya eklenti niteliklerine bakılmaksızın asli niteliğini koruyan her mal tek başına finansal kiralama sözleşmesinin konusu olabilir” (FKFFŞK m.19/f.1 ve 2).

Finansal kiralama sözleşmelerinde kiralayan olarak katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketleri<sup>230</sup> yer alabilir (FKFFŞK m.3/f.1)<sup>231</sup>. Mevduat bankaları ise, FKFFŞK’nın söz konusu hükmü gereği finansal kiralama sözleşmesi yapamazlar. Ancak yukarıda da ifade edildiği gibi, mevduat bankaları özellikle bağlı kredi sözleşmelerinde konut finansmanı sistemi kapsamında konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinin tarafı olabilmelerinde kısıtlayıcı bir hüküm bulunmamaktadır. 5582 sayılı Kanunun kabulüne kadar finansal kiralama şirketlerinin, konut finansmanı sistemi kapsamında konut edinme amaçlı tüketici kredi sözleşmesi yapmaları yasaklanmış-

---

<sup>230</sup> Çalışmanın yapıldığı tarihte, İş Finansal Kiralama A.Ş., A&T Finansal Kiralama A.Ş., AK Finansal Kiralama A.Ş., Alternatif Finansal Kiralama A.Ş., Anadolu Finansal Kiralama A.Ş., Arı Finansal Kiralama A.Ş., Bilmar Finansal Kiralama A.Ş., ve Yatırım Finansal Kiralama A.Ş. başta olma üzere 30 tane finansal kiralama şirketi faaliyet göstermekteydi. Diğer finansal kiralama şirketleri için bkz., <https://www.bddk.org>. (Erş. 01.02.2015).

<sup>231</sup> Türkiye’de finansal kiralama işlemi yapan katılım bankaları Kuveyt Türk Katılım Bankası, Türkiye Finans Katılım Bankası, Albaraka Türk Katılım Bankası ve Bank Asya Katılım Bankası’dır. Söz konusu bankalar hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. <http://www.tkbb.org.tr> (Erş. 25.02.2015). Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından, Bankaların İzne Tabi İşlemleri ile Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamında alınan bilgi ve belgeler ve söz konusu bilgi ve belgelere yönelik aynı maddenin ikinci fıkrasında verilen yetki çerçevesinde, 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 7. ve 8. maddeleri kapsamında yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde, Kanunun 6. maddesi ve Yönetmeliğin 8. maddesinin 7 numaralı fıkrası uyarınca kurucu ortaklar T. Halk Bankası A.Ş., Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Halk Portföy Yönetimi A.Ş., Halk Finansal Kiralama A.Ş., Bileşim Alternatif Dağıtım Kanalları ve Ödeme Sistemleri A.Ş. tarafından Türkiye’de 1 milyar Türk Lirası sermayeli katılım bankası kurulmasına izin verilmesine karar verilmiştir. Karar için bkz. RG. 17.01.2015, Sa. 29239.

ti<sup>232</sup>. Ancak bu yasak 5582 sayılı Kanunla sona erdiği gibi, 6502 sayılı TKHK'da da böyle sınırlayıcı bir hüküm öngörülmemiştir<sup>233</sup>.

#### **d) Finansman Şirketleri**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerine taraf olabilen bir diğer konut finansmanı kuruluşu, finansman şirketleridir<sup>234</sup>. Finansman şirketleri, 6361 sayılı FKFFŞK'da ve 6502 sayılı TKHK'da tanımlanmamıştır. Söz konusu şirketler, 545 sayılı mülga KHK m.3/f.1 ile “devamlı ve mutad iştiğal konusu olarak her türlü mal ve hizmet alımını kredilendirmek üzere ödünç para veren tüketici kredi şirketlerini<sup>235</sup> ifade eder” şeklinde tanımlanmıştır<sup>236</sup>. Ancak söz konusu tanım, 6361 sayılı FKFFŞK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte, günümüz finansman şirketleri kavramını ifade etmekten uzak kalmıştır. Finansman şirketleri, finansman sözleşmesi<sup>237</sup> aracılığı ile her türlü mal veya hizmeti kredilendirmeye yetkili kılınmıştır (FKFFŞK m.39/f.1). Bu nedenle söz konusu şirketler, her türlü mal ve hizmet alımı amacıyla gerçek ve tüzel kişilere finansman sağlayan kredi kuruluşları şeklinde tanımlanabilir<sup>238</sup>.

Finansman şirketlerinin kredilendirecekleri mal veya hizmetleri temin eden satıcılarla önceden yazılı şekilde genel bir sözleşme yapmaları zorunludur (FKFFŞK m. 39/f. 2). Bu nedenle, tüketici ve finansman şirketlerinin arasında konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinin yapılmasından önce, konut satıcısı veya sağlayıcısı ile söz konusu finansman şirketi arasında bir çerçeve sözleşme yapılmalıdır. Çerçeve sözleşme yapılmadan akdedilecek olan konut finansmanı sözleşmelerinin geçerli olup olmayacağına ilişkin bir hükme 6502 sayılı TKHK

---

<sup>232</sup> Çabri, *age.*, s. 65 vd..

<sup>233</sup> Aydoğdu, *Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri*, s. 29 vd..

<sup>234</sup> Finansal kiralama şirketleri hakkında bkz. Topuz, *age.*, s. 219 vd..

<sup>235</sup> KHK'da yer alan tüketici kredi şirketlerine ise uygulamada rastlanılmamıştır.

<sup>236</sup> Çabri, *age.*, s. 66.

<sup>237</sup> Finansman sözleşmesi, her türlü mal veya hizmet alımının, malı veya hizmeti satın alan gerçek veya tüzel kişinin nam ve hesabına mal veya hizmetin teslim veya temini ile birlikte doğrudan satıcıya ödeme yapılması suretiyle kredilendirilmesini öngören sözleşmedir (FKFFŞK m.39).

<sup>238</sup> Tanım için bkz., <http://www.fkb.org.tr> (Erş. 08.01.2015).

veya 6361 sayılı FKFFŞK'da yer verilmemiştir. 6361 sayılı Kanun'un yukarıda ifade edilen hükmü karşısında, çerçeve sözleşme akdedilmeden yapılacak olan konut finansmanı sözleşmelerinin geçersiz olacağı ifade edilebilir. Ancak söz konusu geçersizlik, tüketicinin aleyhine olacak bir şekilde ileri sürülemezdir<sup>239</sup>.

Finansman şirketlerinin kuruluş koşulları, FKFFŞK m. 5'de belirtilmiştir. Söz konusu hükme göre, bu şirketlerin anonim şirket şeklinde kurulması ve kurucu ortak sayısının beşten az olmaması; pay senetlerinin nakit karşılığı çıkarılması ve tamamının nama yazılı olması; ticaret unvanında "Finansman Şirketi" ibaresinin bulunması; kurucularının 6361 sayılı Kanunda belirtilen şartları haiz olması; yönetim kurulu üyelerinin 6361 sayılı Kanunun kurumsal yönetim hükümlerinde belirtilen nitelikleri ve planlanan faaliyetleri gerçekleştirebilecek mesleki tecrübeyi haiz olması; nakden ve her türlü muvazaadan arı olarak ödenmiş sermayesinin en az yirmi milyon Türk Lirası olması; ana sözleşmesinin 6361 sayılı Kanun hükümlerine uygun olması; kurumun<sup>240</sup> etkin denetimini engellemeyecek şeffaf ve açık bir ortaklık yapısına sahip olması; öngörülen faaliyet konularına ait iş planlarını, kuruluşun mali yapısı ile ilgili projeksiyonlarını ilk üç yıl için bütçe planını ve yapısal örgütlenmesini gösteren bir faaliyet programını ibraz etmesi şarttır (FKFFŞK m. 5).

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, kredi veren taraf olarak sadece bu başlık altında ifade ettiğimiz bankalar, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri yer alabilir. Bu sayım tahdidi olup, bunlar dışında herhangi bir kurum, kuruluş veya gerçek kişinin sözleşmeye taraf olması halinde, artık bu sözleşme, TKHK m.32/f.1 anlamında bir konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilmeyecektir. Ancak, diğer koşullar sağ-

---

<sup>239</sup> Finansal kiralama şirketleri hakkında bkz. Topuz, *age.*, s. 220 vd.; Çalışmanın yapıldığı tarihte Şeker Mortgage Finansman A.Ş., TEB Finansman A.Ş. ve ALJ Finansman A.Ş. başta olmak üzere 12 tane finansman şirketi faaliyet göstermekteydi. Finansman şirketleri için bkz., [https://www.bddk.org.tr/WebSitesi/turkce/Kuruluslar/Tuketici\\_Finansmani/Tuketici\\_Finansmani.aspx](https://www.bddk.org.tr/WebSitesi/turkce/Kuruluslar/Tuketici_Finansmani/Tuketici_Finansmani.aspx) (Eriş. 01.02.2015).

<sup>240</sup> Söz konusu kavram, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nu ifade etmek üzere kullanılmıştır (FKFFŞK m.3).

lanıyorsa işlem bir tüketici işlemi sayılıp, TKHK'nın kapsamına dâhil olmasında kanuni bir engel bulunmamaktadır<sup>241</sup>. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin bir tarafında kredi veren<sup>242</sup> sıfatını haiz konut finansmanı kuruluşu; diğer tarafında ise kredi alan tüketici bulunmaktadır.

Tüketicin Korunması Hakkında Kanun m.3/f.1 hükmüyle, “konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri<sup>243</sup> ve finansman şirketlerini” konut finansmanı kuruluşları olarak tanımlamıştır. Hükme göre, bankalar, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri kredi veren olarak bu sözleşmeye taraf olabileceklerdir. Konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları ve ipotek finansmanı kuruluşlarının bu kredilere ve alacaklara dayalı veya bunların teminatı altındaki işlemleri de bu kapsamdadır<sup>244</sup> (Ser. P.K. m.57/f.1).

## E. Sözleşmenin Amacı

Sözleşmeyle varılmak istenen amaç, kural olarak tarafların serbest iradelerine göre belirlenir. Bu nedenle sözleşmeye ilişkin hükümlerde, sözleşmeyle varılmak istenen amaç, çoğu zaman taraflar arasında bir uyumsuzlığa sebep olmaz. Ancak çalışma konumuz sözleşmede tarafların amacı Kanun tarafından hüküm altına alınmıştır. Borçlar hukukunun genel esaslarına aykırı bu hüküm TKHK m.32/f.1 ile düzenlenmiştir. Bu maddeye göre “...konut edinmeleri amacıyla...” söz konusu sözleşme akdedilebilecektir.

---

<sup>241</sup> Çabri, *age.*, s. 65 vd..

<sup>242</sup> Aslan, *age.*, s. 440.

<sup>243</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bu alanda faaliyet gösterebilecek şirketlerin nitelikleri belirtilmiştir.

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/201212131.htm> (Erš. 25.06.2014); ayrıca bkz., Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Kuruluşları Hakkında Yönetmelik, RG. 24.04.2013, Sa. 28627.

<sup>244</sup> RG. 30.12.2012, Sa. 28513.

Kanun tarafından sözleşmeye getirilen bu sınırlama gereği, uygulamada farklı yaklaşımlar ortaya çıkacaktır. Öncelikle, acaba, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla yapılan kredi sözleşmesi kapsamında alınan kredilerin başka bir amaçla kullanılması halinde, bu sorunun çözüm yolu nasıl olacaktır? Ya da bu hükümle kast edilen acaba bağlı kredi sözleşmesi midir? Kanunda ve kanunun gerekçesinde açık bir hüküm olmadığı için, söz konusu hususların açıklanması gerekmektedir. Bağlı kredi sözleşmesi; 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 sözleşmedir (TKHK m.35/f.1). Hükümün lafzına bakılırsa çalışma konumuz sözleşmeyi kapsamadığı izlenimi görülebilir. Ancak, 2008/48 sayılı AB Tüketici Kredileri Direktifi'nde belirli bir malın satın alınması ya da bir hizmetin sağlanmasını finanse etmek amacıyla kredi verilmesi halinde bağlı kredi sözleşmesinin söz konusu olacağı düzenlenmiştir<sup>245</sup>. Her ne kadar hangi konutun alınacağı taraflar arasındaki sözleşmede kararlaştırılmasa da sözleşmenin amacı konut satın almaktır. Bu nedenle, sözleşmenin geniş anlamda bağlı kredi sözleşmesi olduğu ileri sürülebilir. Ancak TKHK m. 35/f4'e göre, "konut finansmanı kuruluşu ile satıcı arasında belirli bir konutun tedarikine ilişkin bir sözleşme olmaksızın, tüketicinin kendisi tarafından belirlenen konutun bedelinin kredi veren konut finansmanı kuruluşu tarafından ödenmesi suretiyle kullandırılan krediler bağlı kredi sayılmaz". TKHK'nın bu hükmü gereği, konut finansmanı kuruluşu ile konut satıcısı arasında bir finansman sözleşmesinin bulunduğu<sup>246</sup> ve konut finansmanı kapsamında sağlanan kredinin belirli bir konutun satın alınması koşulu ile verildiği hallerde bu işlem bağlı kredi sayılacaktır.

---

<sup>245</sup> Ergun Özsunay, "AB Hukukunda Tüketici Kredileri", Tüketici Kredilerinde Yeni Gelişmeler, İstanbul, 2004, s. 7 vd.; Çabri, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s. 39; Atamer, Tüketici Kredisi Hukukunda Reform Projeleri ve Avrupa Birliği Hukuku ile Uyumunu, s. 241 vd..

<sup>246</sup> Finansman sözleşmesi, her türlü mal veya hizmet alımının, malı veya hizmeti satın alan gerçek veya tüzel kişinin nam ve hesabına mal veya hizmetin teslim veya temini ile birlikte doğrudan satıcıya ödeme yapılması suretiyle kredilendirilmesini öngören sözleşmedir (FKFFŞK m. 39/f.1).

## II. TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA YAPILAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN KURULMASI

### A. Genel Olarak

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla yapılmak istenen sözleşmenin kurulması iki aşamada gerçekleşir<sup>247</sup>. Birinci aşama, kredi talep eden tüketicinin konut finansmanı kuruluşuna müracaat ederek önceden hazırlanan başvuru formunu doldurup, kendisine kredi verilip verilemeyeceğinin araştırılması istemidir. Formu dolduran tüketici, konut finansmanı kuruluşuna kendisine kredi verilmesi konusunda bir öneriye davette bulunmaktadır<sup>248</sup>.

İkinci aşamada ise, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye sözleşme öncesi bilgi formu verilmekte, tüketici de bu formu alıp incelemektedir. Sözleşme öncesi bilgi formunda kredinin koşulları ve krediye ilişkin tüm detaylar yer almaktadır. Konut finansmanı kuruluşu tarafından yapılan teklifin ise öneri niteliğinde olduğunun kabulü gerekir. Tüketici bu öneriyi kabul ederse sözleşme kurulmuş olur. Kredi miktarı sözleşmenin kurulmasıyla, kredi için önceden açılan hesaba veya krediyle birlikte açılan hesaba konut finansmanı kuruluşu tarafından yatırılmaktadır. Ancak yapılan sözleşme bağlı kredi sözleşmesi niteliğindeyse, bedel doğrudan konut satıcısı veya sağlayıcısının hesabına aktarılmaktadır. Sözleşmenin kurulması aşamasında ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların ve sorumluluğun tespiti için bu aşamadaki işlemlerin hukuki niteliklerinin saptanması gerekir.

### B. Tarafların Sözleşmenin Kurulmasından Önceki Yükümlülükleri

Başvuruyu alan konut finansmanı kuruluşu tüketiciye sözleşme öncesi bilgi formu vermek zorundadır (TKHK m.39/f.4). Krediyi talep eden tüketici-

---

<sup>247</sup> Tamer İnal, Tüketici Hukuku, 3. bs., Ankara, 2014, s. 1185 vd.; Akipek, *age.*, s. 219; Nilüfer Cabı, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Konut Satın Alınımına İlişkin Finansman Sözleşmeleri, İstanbul, 2010, s. 38.

<sup>248</sup> İnal, Tüketici Hukuku, s. 1186 vd..



nin ise, kredi ödeme gücü hakkında konut finansmanı kuruluşuna doğru bilgi verme yükümlülüğü bulunmaktadır<sup>249</sup>.

### **1. Kredi Sağlayan Konut Finansmanı Kuruluşunun Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Verme Yükümlülüğü**

Sözleşme öncesi bilgi formu (SÖBF) verme zorunluluğu, 4077 sayılı mülga TKHK m.10/f. B ile, “konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formu vermek zorundadır” şeklinde düzenlenmişti.

Tüketicilere sözleşme öncesi bilgi formu verilmesinin amacı düşünme, araştırma ve sözleşmeyle ilgili koşulları önceden öğrenerek hareket etmesini sağlamaktır<sup>250</sup>. Buna göre konut finansmanı kuruluşlarının, formu vermeleri zorunlu kılınmıştır. Bu zorunluluk, “konut finansmanı kuruluşları tüketiciye, konut finansmanı sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu, sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce vermek zorundadır” şeklinde ifade edilmiştir (TKHK m.33). Sözleşme öncesi bilgilendirmeyle ilgili diğer hususların da TKHK m.39/f.4 hükmüne dayanılarak çıkarılacak olan yönetmelikte düzenleneceği vurgulanmıştır<sup>251</sup>.

Mülga 4077 sayılı TKHK döneminde sadece SÖBF verilme zorunluluğu ile yetinilmemiş; aynı zamanda konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve sözleşme öncesi bilgi formunun standartlarının ilgili birliklerin görüşü alınmak suretiyle Bakanlık<sup>252</sup> tarafından belirlenmesi öngörülmüştür. Mülga 4077 sayılı TKHK döneminde sözleşme öncesi

---

<sup>249</sup> Reisoğlu, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, s. 78 vd..

<sup>250</sup> bkz., 33. madde gerekçesi.

<sup>251</sup> Konuyla ilgili detaylı bilgi için bkz., ikinci bölüm. Çalışmanın yapıldığı tarihte henüz ilgili yönetmelik çıkartılmamıştı.

<sup>252</sup> Kavram, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nı ifade etmektedir.

bilgi formunun tüketiciye yazılı olarak verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşmeler için en ağır yaptırım türü olan geçersizlik yaptırımını kabul edilmiştir. Ancak, ‘Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği’nde ise söz konusu yaptırım kabul edilmemiştir. Bu yönetmeliğe göre, konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu, aşağıdaki bilgileri içerecek şekilde sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce tüketiciye vermek zorundadır (Yön. m. 6).

Sözleşme öncesi bilgi formu verme zorunluluğu, 6502 sayılı TKHK’da da düzenlenmiştir. TKHK m.39/f.4 hükmüne göre, sözleşme öncesi bilgilendirme yönetmelikle düzenlenecektir. ‘Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği’nin 6. maddesine göre sözleşme öncesi bilgi formunda:

- a) Kredinin faiz türü,
- b) Konut finansmanı kuruluşunun unvan, açık adres, telefon, varsa diğer iletişim ve MERSİS bilgileri,
- c) Konut finansmanı sözleşmesinin süresi,
- ç) Tüketicie ödenecek kredinin net tutarı ve kredi alınmasına ilişkin şartlar,
- d) Konut finansmanı kuruluşu tarafından konutun değerine kıyasla kullanılabilecek azami kredi tutarı,
- e) Toplam borç tutarının anapara, faiz, kamusal yükümlülükler ve ücretler itibarıyla dağılımı,
- f) Konutun değerlemesinin yapılmasının gerekip gerekmediğine, değerlemenin yapılmasını sağlamaktan kimin sorumlu olduğuna ve bu değerlemenin tüketiciler için maliyet oluşturup oluşturmayacağına ilişkin bilgi,
- g) Konut ekspertizi işlemlerinde, yalnızca üçüncü kişilere ödenen ve belgelendirilebilen ücretin tüketiciden talep edilebileceğine ilişkin bilgi,
- ğ) Konut finansmanı sözleşmesinin kurulması sırasında tüketici tarafından notere ödenecek ücretin olması durumunda noter masraflarına ilişkin bilgi,

h) Konut finansmanı sözleşmesine ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda, bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret talep edilmeyeceğine ve bu hesabın, tüketicinin aksine yazılı talebi olmaması hâlinde kredinin ödenmesi ile kapanacağına ilişkin bilgi,

ı) Sabit faizli konut finansmanı sözleşmeleri için akdi faiz oranının, değişken faizli sözleşmelerde ise cari faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmeyecek şekilde gecikme faiz oranına ve gecikme nedeniyle ilgili mevzuat gereği ödenecek ücretlere ilişkin bilgi,

i) İstenecek teminatlar ve bu teminatların tüketicinin edimlerine karşılık olarak alınan şahsi teminatlardan olması halinde her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılacağına ilişkin bilgi,

j) Tüketicinin yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığı ile açık talebi olmaksızın krediyle ilgili sigorta yaptırılmayacağına ilişkin bilgi ve sigortaya ilişkin hizmetlerin konut finansmanı kuruluşu dışında bir sağlayıcıdan da alınabileceğine ilişkin açık bir ifade,

k) Kredi itibarının değerlendirilmesi sonucunun olumsuz olması halinde tüketicinin derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirileceğine ilişkin bilgi,

l) Konut finansmanı kuruluşunun sözleşmenin kurulmasını istemediği durumlar hariç olmak üzere, tüketicinin konut finansmanı sözleşmesinin bir örneğini ücretsiz olarak alma hakkı olduğuna ilişkin bilgi,

m) Varsa konut finansmanı kuruluşunun krediyi başka bir konut finansmanı kuruluşuna veya konuta nakletme şartlarına ilişkin bilgi,

n) Sözleşme öncesi bilgilerin konut finansmanı kuruluşu için bağlayıcı olacağı süreye ilişkin bilgi,

o) Temerrüt hâli de dâhil olmak üzere, tüketici işlemlerinde bileşik faiz uygulanmayacağına ilişkin bilgi,

ö) Sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredi tiplerinin tanımları ile bu kredi tipleri arasındaki farklılıklara ve tüketicilere muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar,

p) Sabit faizli kredilerde;

- 1) Finansmanın tüketicilere muhtemel etkilerine ilişkin bilgi,
- 2) Akdi faiz oranı ile yıllık maliyet oranı,
- 3) Kullanılacak kredi tutarına göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,
- 4) Tüketicinin erken ödemede bulunma hakkına, ödenen tutara göre konut finansmanı kuruluşunun faiz ve diğer maliyet unsurları ile ilgili indirim yapma yükümlülüğüne ve Kanununun 37 nci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında erken ödeme tazminatına ilişkin bilgi,
- 5) 100.000 TL esas alınarak, 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanacak örnek ödeme planı,

r) Değişken faizli krediler ile sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredilerde;

- 1) Finansmanın tüketicilere muhtemel etkilerine ilişkin bilgi,
- 2) Değişken faize esas teşkil eden referans faiz ve endekslerin hangi dönemlerde, hangi kıstaslar esas alınarak belirleneceğine ilişkin bilgi,
  - 3) Bu tip krediler için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faiz ve endekslerin yıllık oranı,
  - 4) Konut finansmanı kuruluşunun bu faiz ve endekslere uygulayacağı marj,
  - 5) Kullanılacak kredi tutarına göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,
  - 6) Başlangıç ve azami faiz oranları için ayrı ayrı gösterilen akdi veya cari faiz oranı ile yıllık maliyet oranı,
  - 7) Faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte otuz gün önce tüketicilere bildirileceğine ilişkin bilgi,

8) Bu tip kredilerde geri ödemelerin vadesinden önce yapılması durumunda, erken ödeme tazminatının alınamayacağına ilişkin bilgi,

9) Aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bir ibarenin yer aldığı, 100.000 TL esas alınarak, 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanacak örnek ödeme planı.

(2) Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri ile ilgili sözleşmelere ilişkin ön bilgilendirme formlarında da, birinci fıkrada yer alan bilgilere finansal kiralama işlemlerine uygun bir şekilde yer verilir (Yön. m. 6)<sup>253</sup>.

Formun verilmesi zorunlu olmakla birlikte, verilmemesi halinde, bu eksiklik sözleşmenin geçerliliğine etki etmez. Ancak, formun verilmemesi halinde konut finansmanı kuruluşu tarafından yapılacak her bir sözleşme için konut finansmanı kuruluşuna bin Türk Lirası idari para cezası verilecektir (TKHK m.77/f.3). İdari para cezası, yaptırım uygulanan konut finansmanı kuruluşunun merkezinin bulunduğu yerdeki valilik tarafından verilir. Valilik tarafından verilen idari para cezasının tebliğinden itibaren bir ay içinde ödenmesi zorunludur. Konut finansmanı kuruluşu, verilen idari para cezasına karşı, 2577 sayılı İYUK hükümlerine göre idari yargı yoluna başvurabilir. Dava, kararın tebliğini izleyen günden itibaren otuz gün içinde açılmalıdır. Ancak davanın açılması kendiliğinden işlemin yürütmesini durdurmaz. Yürütmenin durdurulması, dava dilekçesinde açıkça talep edilmelidir (TKHK m.78/f.2).

Yukarıda ifade edildiği üzere, 6502 sayılı TKHK'ya göre SÖBF vermek zorunludur. Formun verilmemesi halinde, konut finansmanı kuruluşuna TKHK'da öngörülen idari para cezası yaptırımını uygulanmalıdır. Sözleşmenin kuruluşundan önce tüketicinin de konut finansmanı kuruluşunu doğru bilgilen-

---

<sup>253</sup> SÖBF'nun kapsamı hakkında bkz. Zorlu, *age.*, s. 35 vd.; Cabı, *age.*, s. 40; ayrıca bkz. İlgili Yönetmelik.

dirme yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu bilgilendirme yapılmadığı takdirde, sözleşme öncesi sorumluluk hükümleri ortaya çıkar<sup>254</sup>.

## **2. Kredi Talep Eden Tüketicinin Konut Finansmanı Kuruluşuna Doğru Bilgi Verme Yükümlülüğü**

Konut finansmanı kuruluşundan kredi talep eden tüketicidir. Tüketici, konut edinmek amacıyla, kredi kullanma talebinde bulunduğu, konut finansmanı kuruluşuna doğru bilgi verme yükümlülüğü altındadır.

Doğru bilgi verme yükümlülüğü tüketicinin kişisel bilgilerini, mali durumunu, krediyi geri ödeme gücünü, hak ve borçlarını kapsar. Bu nedenle, kredi kullanma talebinde bulunan tüketici, bu bilgileri doğru ve gerçeğe aykırı olmayacak bir biçimde, konut finansmanı kuruluşuna vermelidir. Bu yükümlülüğü ihlal eden tüketicinin, ortaya çıkabilecek zararlardan dolayı dürüstlük kuralına göre sorumlu olduğu ifade edilebilir<sup>255</sup>.

## **C. Kredi Talep Eden Tüketicinin Öneriye Daveti**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulmak istenen kredi sözleşmeleri, tüketicinin konut finansmanı kuruluşuna yaptığı başvuru ile ortaya çıkar. Konut finansmanı kuruluşuna müracaat eden tüketici, bu başvurusuyla, kendisine kredi verilip verilemeyeceğinin araştırılmasını talep etmektedir. Talebi alan konut finansmanı kuruluşu, tüketicinin kredi notunu Kredi Kayıt Bürosu<sup>256</sup> ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası nezdinde yaptığı araştırmayla belirlemeye çalışır. Tüketicinin konut finansmanı kuruluşuna yaptığı bu başvuru-

---

<sup>254</sup> Zira 6502 sayılı TKHK geçici m. 1/f.3'e göre, "bu Kanunda öngörülen yönetmelikler yürürlüğe girinceye kadar, bu Kanunla yürürlükten kaldırılan Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna dayanılarak çıkartılan yönetmelik ve diğer mevzuatın, bu Kanuna aykırı olmayan hükümleri uygulanır".

<sup>255</sup> Yükümlülüğün ihlali halinde, konut finansmanı kuruluşu tarafından sözleşmenin feshedilebileceği ileri sürülmüştür, bkz. İnal, Tüketici Kredileri, s. 268; Cabı, *age.*, s. 39. Ancak, yazarlar tarafından savunulan bu görüşün yerinde olduğu söylenemez. Her ne kadar tüketici tarafından dürüstlük kuralı ihlal edilerek, konut finansmanı kuruluşuna yanlış bilgi verilse de bunun yaptırımını tek taraflı fesih olamaz. Bu davranış, yan yükümlülüğün ihlali sayılarak, ortaya çıkan zararlar nedeniyle, tüketicinin sorumlu tutulması hakkaniyete daha uygundur.

<sup>256</sup> <http://www.kkb.com.tr> (Erş. 11.08.2014).

ru, hangi koşullarla ve ne kadar kredi alabileceğine ilişkin bir müzakere talebidir. Başvuruyu alan konut finansmanı kuruluşu, bunu kabul veya ret edebilir. Ancak tüketicinin kredi talebinin reddedildiği durumlarda, konut finansmanı kuruluşunun yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciyi derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirmesi zorunludur (Yön. m. 7). Uygulamada konut finansmanı kuruluşları, özellikle bankalar, başvuru formlarını önceden hazırlamakta ve bu formları kredi başvurusunda bulunmak isteyen tüketiciye vermektedirler. Tüketici de başvuru formunu doldurarak, konut finansmanı kuruluşuna teslim etmektedir. Konut edinme amacıyla kurulan sözleşmelerdeki bu özellik, mevcut sözleşmeyi iltihaki sözleşmelere<sup>257</sup> benzetmektedir. Tüketici tarafından formla yapılan bu talebin öneri mi yoksa öneriye davet mi olduğunun saptanması gerekir.

Bir sözleşmenin kurulabilmesi için, iki tarafın bir hukuki sonucu meydana getirmek üzere iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklaması gerekmektedir<sup>258</sup>. Taraflarca yapılacak bu irade açıklamaları, öneri ve kabuldür. Ancak bazı hukuki işlemlerde ise, öneriye davet<sup>259</sup> niteliğinde diğer bir irade açıklaması bulunur. Öneriye davet, bir hukuki işlemin kurulması için öneri ve kabulden önce yapılan, kurulmak istenen sözleşmenin bütün esaslı unsurlarını içermeyen ve beyanda bulunan tarafın bağlanma iradesini ihtiva etmeyen irade açıklamasıdır<sup>260</sup>.

Tüketici tarafından yapılan ilk talebin öneri mi öneriye davet mi olduğunun belirlenmesinin nedeni, bu aşamada ortaya çıkabilecek zararlardan dolayı hangi tarafın sorumlu olacağının tespit edilmesidir. Bu irade açıklanmasının ni-

---

<sup>257</sup> İltihaki sözleşmelerde, taraflar sözleşmenin içeriği ve şartları üzerinde görüşüp tartışamazlar. Açıklama için bkz., Eren, s. 197 vd..

<sup>258</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 49; von Tuhr, *age.*, s. 133; Ayan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 87; O. Gökhan Antalya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. bs., Beta, İstanbul, 2013, s. 156.

<sup>259</sup> 818 sayılı mülga BK'nda, icap ve icaba davet kavramları kullanılmaktaydı; ancak 6098 sayılı TBK ise öneri kavramını kullanmıştır ve öneriye davet kavramına yer vermemiştir.

<sup>260</sup> Antalya, *age.*, s. 177; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 52; Safa Reisoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. bs., Beta, İstanbul, 2012, s. 64.

telîğinin belirlenmesinde güven teorisine müracaat edilmelidir<sup>261</sup>. Ancak, TBK'nın m.8/f.1'in "öneren, önerisi ile bağı olmama hakkının saklı olduğunu açıkça belirtirse veya işin özelliğinden ya da durumun gereğinden bağlanma niyetinde olmadığı anlaşılırsa, önerisi kendisini bağlamaz" hükmünün de dikkate alınması gerekir<sup>262</sup>. Buna göre, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna yöneltilen ilk talebin hukuki niteliği, öneriye davet olarak kabul edilebilir. Zira tüketici, bu talebiyle, konut finansmanı kuruluşu ile bir müzakereye girmeyi amaçlamaktadır<sup>263</sup>. Bu nedenle yapılan talep tüketici açısından bağlayıcı bir nitelik taşımaz. Tüketici, daha sonra konut finansmanı kuruluşu tarafından yapılan teklifi kabul etmek zorunda değildir. Tüketici tarafından yapılan irade açıklamasının öneriye davet niteliğinde olmasının nedeni, yapılan talepte bağlanma iradesinin olmaması ve sözleşmenin bütün esaslı unsurlarını taşımamasıdır.

#### **D. Kredi Veren Konut Finansmanı Kuruluşunun Önerisi**

Öneri, bir sözleşmenin kurulması için yapılan irade açıklamalarından zaman itibarıyla önce gelenidir<sup>264</sup>. Bir irade açıklamasının öneri niteliği taşıyabilmesi için, beyanda bulunanın bağlanma iradesinin sözleşmenin esaslı unsurlarını içermesi ve bir kişiye yöneltilmiş olması gerekir<sup>265</sup>. Bu unsurları taşımayan bir irade açıklaması öneri olarak kabul edilmez.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulmak istenen kredi sözleşmelerinde, konut finansmanı kuruluşu tarafından yapılan irade açıklaması öneri niteliğindedir. Konut finansmanı kuruluşu, tüketiciye verdiği ve sözleşmenin bütün esaslı unsurlarını içeren matbu sözleşme formuyla iradesini açıklamış

---

<sup>261</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 52.

<sup>262</sup> Hükmün başlığında yer alan, "bağlayıcı olmayan öneri" kavramıyla, öneriye davetin kast edildiği ileri sürülmektedir, bkz. Antalya, *age.*, s. 177.

<sup>263</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 52.

<sup>264</sup> Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme*, 6. bs., İstanbul, 2014, s. 179; von Tuhr, *age.*, s. 175; Antalya, *age.*, s. 168; Ayan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s. 126; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 51; Reisoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s. 63.

<sup>265</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 53 vd.; Kocayusufpaşaoğlu, *age.*, s. 194; Antalya, *age.*, s. 177 vd..



olur. Açıklanan bu iradenin geçerli olması için tarafların hukuki işlem ehliyetine sahip olmaları, irade açıklamasının sözleşmenin kanunda öngörülen şekilde yapılmış olması ve aynı zamanda açıklamanın bir öneri niteliğinde olması gerekir. Bu nitelikleri kapsayan bir irade açıklaması beyanda bulunan taraf için bağlayıcıdır.

Beyan, hazırlar arasında yapılmış ve kabul için bir süre verilmemişse, derhal kabul edilmediği takdirde ret edilmiş sayılır. Zira “kabul için süre belirlenmeksizin hazır olan bir kişiye yapılan öneri hemen kabul edilmezse; öneren, önerisiyle bağlılıktan kurtulur” (TBK m.4/f.1). Ayrıca, “telefon, bilgisayar gibi iletişim sağlayabilen araçlarla doğrudan iletişim sırasında yapılan öneri, hazır olanlar arasında yapılmış sayılır” (TBK m.4/f.2). Kabul için süre belirlenmişse, öneren, önerisi ile süre boyunca bağlıdır. Hazır olmayanlar arasında bir önerinin varlığı halinde ise, öneren, önerisi ile makul bir süre bağlıdır. Makul süre, TBK m.5/f.1’in “kabul için süre belirlenmeksizin hazır olmayan bir kişiye yapılan öneri, zamanında ve usulüne uygun olarak gönderilmiş bir yanıtın ulaşmasının beklenebileceği ana kadar, önereni bağlar” hükmüne göre tespit edilecektir. Bununla birlikte, öneren, önerisini zamanında ulaşmış sayabilir.

Öneriyi alan tüketici bunu kabul veya ret edebilir. Tüketici öneriyi kabul ederse sözleşme kurulur. Ancak öneri kabul edilmezse, sözleşme kurulmaz. Tüketici, öneriyi olduğu gibi kabul etmek yerine değiştirirse, bu irade açıklaması yeni bir öneri olarak değerlendirilir<sup>266</sup>.

## **E. Kredi Talep Eden Tüketicinin Kabulü**

Sözleşme tüketicinin kabulü ile kurulur. Kabul, sözleşmenin kurulması için zaman itibariyle öneriden sonra yapılan irade açıklamasını ifade eder<sup>267</sup>. Bir irade açıklamasının kabul niteliği taşınması için öneri ile birebir örtüşmesi gerekir. Kabul açık olabileceği gibi örtülü de olabilir. Buna göre, “öneren, ka-

---

<sup>266</sup> Antalya, *age.*, s. 178; Ayan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 130; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 54 vd..

<sup>267</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 65; Eren, *age.*, s. 254; Antalya, *age.*, s. 190; Reisoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 68; Kocayusufpaşaoğlu, *age.*, s. 203; Ayan, *age.*, s. 133.

nun veya işin özelliği ya da durumun gereği açık bir kabulü beklemek zorunda değilse, öneri uygun bir sürede reddedilmediği takdirde, sözleşme kurulmuş sayılır” (TBK m.6/f.1). Ancak tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması zorunlu olduğu için kabul şeklindeki irade açıklamasının da yazılı olarak yapılması zorunludur. Uygulamada ise, kabul şeklindeki irade açıklaması, tüketiciye sunulan matbu sözleşmelerin imzalanması ile gerçekleşmektedir.

## **F. Sözleşmenin Kurulamaması Halinde Ortaya Çıkacak Zararlardan Dolayı Sorumluluk**

### **1. Genel Olarak**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulmak istenen kredi sözleşmelerinde sözleşmenin kurulması için, konut finansmanı kuruluşu ile tüketici arasında birtakım görüşmeler yapılır. Yapılan bu görüşmelerde amaç, sözleşmeyi geçerli bir şekilde kurmaktır. Bu amacın gerçekleşmesi için tüketici konut finansmanı kuruluşuna kendisiyle ilgili bilgileri vermektedir. Konut finansmanı kuruluşu da tüketiciden temin ettiği bilgilere dayanarak tüketiciye kredi kullandırma veya kullandırmama kararı vermektedir. Tüketici, bu görüşmeler sırasında konut finansmanı kuruluşu tarafından talep edilenleri yerine getirmektedir. Taraflar arasında bu aşamada yapılan işlemler nedeniyle bir güven ilişkisi doğmaktadır. Ancak ortaya çıkan güven ilişkisi her zaman bir sözleşmenin kurulmasıyla sona ermez. Bu nedenle, sözleşmenin kurulmasından önceki aşamada ortaya çıkan zararlardan dolayı sorumluluk halleri görülür. Ortaya çıkan zararlar, culpa in contrahendo sorumluluğu hükümlerine göre tazmin edilmelidir. Zira bu aşamada henüz geçerli bir sözleşme kurulamamıştır.

Culpa in contrahendo sorumluluğu<sup>268</sup>, sözleşme yapmak isteyen taraflardan birinin ihtiyatsız tutumu ve yanıltıcı açıklamaları sonucu, kurulamayan ve-

---

<sup>268</sup> Cem Baygın, “Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması”, AÜEHFD., C. IV, Sa. 1-2, 2000, s.345 vd.; Huriye Reyhan Demircioğlu, Culpa in Contrahendo Sorumluluğu, Ankara, 2007, s. 7; Uğur Bulut, “Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumlulukta Tüketici Mahkemelerinin Görevine İlişkin Bir Yargıtay Kararı İncelemesi”, Ankara Barosu Dergisi, C. 2, 2012/2, s. 328; von Tuhr, *age.*, s. 188; Eren, *age.*, s. 1128;

ya geçersiz olarak ortaya çıkan sözleşmelerden dolayı kusurlu olarak bir zarara sebep olması halinde, uğranılan zararın tazminini amaçlar<sup>269</sup>. Bu sorumluluğun temeli, TMK m.2'de yer alan dürüstlük kuralıdır<sup>270</sup>. Sözleşme görüşmelerine başlayan tarafın sözleşmeyi kurma mecburiyeti bulunmamaktadır. Ancak bu aşamada taraflar arasında meydana gelen güven ilişkisi nedeniyle, bu görüşmelerin bir tarafın kusuru sebebiyle sona ermesi halinde diğer tarafın ortaya çıkan zararının tazmin edilmesi gerekir. İşte bu sorumluluğun kaynağı taraflar arasında sözleşme yapılmadan önce ortaya çıkan güven ilişkisine dayanır. Zira bu durumda sözleşme kurulamadığı için sözleşmeden kaynaklanan sorumluluk hükümlerine başvurulamaz<sup>271</sup>. Sözleşmenin kurulamaması halinde ortaya çıkan zararlardan dolayı sorumluluk kurumunun hukuki niteliği tartışmalıdır. Bu sorumluluğun hukuki niteliğiyle ilgili çeşitli görüşler ortaya çıkmıştır. Ancak bu sorumluluğun temeli TMK m.2'dir. Sorumluluğun ortaya çıkması ise, taraflardan birinin kusurlu olmasına bağlıdır. Kusurun yokluğu halinde, bu sorumluluktan söz edilemez.

## 2. Sorumluluğun Hukuki Niteliği

Culpa in contrahendo sorumluluğunun hukuki niteliği konusunda görüş birliği bulunmamaktadır. Sorumlulukla ilgili ortaya çıkan başlıca görüşler haksız fiil, sözleşmeden doğan sorumluluk, kendine özgü sorumluluk ve diğer görüşler olarak sınıflandırılabilir<sup>272</sup>.

---

Oğuzman/Öz, *age.*, s. 488; Reisoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s. 343; Ümit Gezder, *Türk-İsviçre Hukukunda Culpa in Contrahendo Sorumluluğu*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2009, s. 30 vd..

<sup>269</sup> Baygın, *Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması*, s. 346; Eren, *age.*, s. 1129.

<sup>270</sup> Baygın, *Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması*, s. 346 vd.; Oğuzman/Öz, *age.*, s.488; Reisoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s. 343; Demircioğlu, *age.*, s. 7; Eren, *age.*, s. 1129.

<sup>271</sup> Eren, *age.*, s. 1130; Demircioğlu, *age.*, s. 9 vd..

<sup>272</sup> Görüşler hakkında detaylı bilgi için bkz. Baygın, *age.*, s. 347 vd.; Gezder, *Türk-İsviçre Hukukunda Culpa in Contrahendo Sorumluluğu*, s. 38 vd.; Eren, *age.*, s. 1130 vd.; Demircioğlu, *age.*, s. 57 vd.; Süleyman Yalman, *Türk-İsviçre Hukukunda Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluk*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s. 11 vd..

Bir görüşe göre, sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluk, haksız fiil sorumluluğu niteliğindedir<sup>273</sup>. Buna göre, sözleşme görüşmelerine başlayan taraflar arasında bir sözleşme ilişkisi meydana gelmez. Bu nedenle, sözleşme öncesi sorumluluk hakkında haksız fiile ilişkin hükümler uygulanır.

Sorumluluğu haksız fiile dayandıran bu görüşe göre, ortaya çıkan zararın tazmin edilmesi zarar, hukuka aykırı fiil, kusur ve uygun illiyet bağının varlığına bağlıdır. Somut olayda bu koşullar sağlanıyorsa, zararın tazmini TBK m.49 ve devamı hükümlerine göre talep edilebilir. Zararı ve kusuru ispat yükümlülüğü bunu iddia edendedir (TBK m.50/f.1). Zarar yardımcı şahıs tarafından verilmişse, sorumluluk TBK m.66 hükümlerine göre tespit edilmelidir. Bu hükme göre, “adam çalıştıran, çalışanın, kendisine verilen işin yapılması sırasında başkalarına verdiği zararı gidermekle yükümlüdür. Adam çalıştıran, çalışanın seçerken, işiyle ilgili talimat verirken, gözetim ve denetimde bulunurken, zararın doğmasını engellemek için gerekli özeni gösterdiğini ispat ederse, sorumlu olmaz. Bir işletmede adam çalıştıran, işletmenin çalışma düzeninin zararın doğmasını önlemeye elverişli olduğunu ispat etmedikçe, o işletmenin faaliyetleri dolayısıyla sebep olunan zararı gidermekle yükümlüdür. Adam çalıştıran, ödediği tazminat için, zarar veren çalışana, ancak onun bizzat sorumlu olduğu ölçüde rücu hakkına sahiptir” (TBK m. 66). Sorumluluğu haksız fiile dayandıran bu görüşe göre, zararın tazmininin talep süresi, zararın ve tazminat yükümlüsünün öğrenilmesinden itibaren iki; ancak fiilin işlenmesi anından itibaren on yıldır (TBK m. 72)<sup>274</sup>.

Sözleşme öncesi sorumluluğun dayandırıldığı diğer bir görüş de “sözleşme görüşü”dür. Sözleşme görüşü, kendi içinde kurulacak sözleşme kuramı ve bağımsız işlem kuramı olmak üzere ikiye ayrılmaktadır<sup>275</sup>. Birinci kurama göre, sözleşme görüşmeleri sırasında, tarafların uymak zorunda oldukları görev

---

<sup>273</sup> Baygın, *Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması* s. 347; Eren, *age.*, s. 1130.

<sup>274</sup> Eren, *age.*, s. 131 vd..

<sup>275</sup> Baygın, *Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması*, s. 348 vd..

ve yükümlülüklerin kurulacak sözleşmeden bağımsız bir yanı yoktur<sup>276</sup>. Bağımsız işlem kuramında ise, sözleşme öncesi dönem ile kurulmak istenen hukuki ilişki birbirinden bağımsızdır<sup>277</sup>.

Sözleşme görüşünün iki türü arasında da sorumluluk hükümlerinin saptanması açısından bir farklılık bulunmamaktadır. Buna göre, taraflar sözleşme görüşmelerine başladığında, aralarında, yüksek düzeyde bir koruma ve özen yükümlülüğü doğar<sup>278</sup>. Bu yükümlülüğün ihlali ise sözleşmeden doğan yükümlülüğün ihlali ile aynıdır. Sözleşme görüşü kabul edildiğinde, sorumluluğa TBK'nın sözleşme sorumluluğuna ilişkin hükümleri uygulanır. Buna göre zarar gören, karşı tarafın kusurunu ispat etmek zorunda değildir. Aksine, zarar veren kusursuz olduğunu ispat etmelidir (TBK m.112). Sorumluluk, yardımcı şahsın fiilinden kaynaklanmışsa, TBK m.116 hükmü uygulanır. Bu hükme göre, “borçlu, borcun ifasını veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılmasını, birlikte yaşadığı kişiler ya da yanında çalışanlar gibi yardımcılara kanuna uygun surette bırakmış olsa bile, onların işi yürüttükleri sırada diğer tarafa verdikleri zararı gidermekle yükümlüdür. Yardımcı kişilerin fiilinden doğan sorumluluk, önceden yapılan bir anlaşmayla tamamen veya kısmen kaldırılabilir. Uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya sanat, ancak kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa, borçlunun yardımcı kişilerin fiillerinden sorumlu olmayacağına ilişkin anlaşma kesin olarak hükümsüzdür” (TBK m.116). Zarar gören konut finansmanı kuruluşu veya tüketici bu zararını on yıllık zamanaşımı süresi içinde talep etmelidir.

Kendine özgü sorumluluk görüşüne göre, sözleşme öncesi sorumluluk, ne haksız fiil sorumluluğu ne de sözleşmeden kaynaklanan sorumluluk hük-

---

<sup>276</sup> Baygın, *Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması*, s. 348.

<sup>277</sup> Baygın, *Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması*, s. 349.

<sup>278</sup> Eren., *age.*, s. 1131.

mündedir<sup>279</sup>. Kendine özgü sorumluluk görüşü de culpa in contrahendo sorumluluğunun kaynağını TMK m.2 hükmüne dayandırmaktadır<sup>280</sup>. Görüşün benimsenmesi halinde TBK'nın haksız fiil veya sözleşmeden kaynaklanan sorumluluk hükümleri kıyasen uygulama alanı bulur.

Türk doktrininde savunulan ve çoğunlukça kabul edilen bir fikre göre ise, taraflar arasındaki edim ilişkisinden bağımsız olarak, tarafların birbirilerine karşı uymakla yükümlü olduğu davranış yükümleri vardır. Sözleşme öncesi sorumluluk da kaynağını bu davranış yükümlerinden alır<sup>281</sup>. Bu görüşe göre, sorumluluğun tespitinde, asli edim ve tali edim yükümlülüğünün belirlenmesi gerekir<sup>282</sup>. Ancak bir borç ilişkisinde bu iki yükümlülük dışında kalan bazı davranış yükümleri vardır. Bu davranış yükümlerine, koruma yükümleri denmektedir<sup>283</sup>. Koruma yükümleri, edim yükümlülüklerinden bağımsız bir işleve sahiptir. Buna göre, henüz ortada bir sözleşme yokken veya sona erdikten sonra, edim yükümlülüğünden bağımsız ve davranış yükümlerinden kaynaklanan bağımsız bir borç ilişkisinin varlığı kabul edilmiş olur<sup>284</sup>.

Tüketicilerin konut edinmesi amacıyla kurulmak istenen kredi sözleşmelerinin tarafları, konut finansmanı kuruluşu ile tüketicidir. Tüketici, bir miktar krediyi konut finansmanı kuruluşundan talep eden taraftır. Bu talep yapılırken konut finansmanı kuruluşuna çeşitli bilgiler verilmektedir. Konut finansmanı kuruluşu da bu bilgileri inceleyerek, talebi onaylamakta veya ret etmektedir.

---

<sup>279</sup> Baygın, Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması, s. 352; Eren, *age.*, s. 1132; Demircioğlu, *age.*, s. 113. Eren eserinde, ayrıca İsviçre Federal Mahkemesinin, son kararlarında bu görüşü benimsediğini ifade etmektedir

<sup>280</sup> Eren, *age.*, s. 1132.

<sup>281</sup> Baygın, Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması, s. 354; Rona Serozan, "Culpa in Contrahendo Akdin Müspet İhlali ve Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme Kurumlarının Ortak Temeli: Edim Yükümlerinden Bağımsız Borç İlişkisi, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi", Y. 2, Sa. 3, İstanbul, 1968, s. 108 vd..

<sup>282</sup> Baygın, Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması, s. 354; Eren, *age.*, s. 1133 vd..

<sup>283</sup> Baygın, Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması, s. 354; Serozan, Edim Yükümlerinden Bağımsız Borç İlişkisi, s. 117 vd..

<sup>284</sup> Serozan, Edim Yükümlerinden Bağımsız Borç İlişkisi, s. 122.

Bu aşamada kuruluşa yanlış bilgi vermek tüketicinin sorumluluğunun neden olur. Tüketici yanlış bilgi verdiğinde sözleşme öncesi sorumluluk hükümlerine göre sorumlu tutulmalıdır.

Aynı şekilde, tüketici de konut finansmanı kuruluşuna güvenerek birtakım işlemler yapmaktadır. Eğer konut finansmanı kuruluşu, haklı bir neden olmaksızın, kusurlu olarak sözleşmeyi kurmaktan vazgeçerse, bu aşamada tüketicinin ortaya çıkan zararlarını tazmin etmek zorundadır. Her iki halde de sözleşme öncesi sorumluluk hükümleri uygulama alanı bulur. Bu sorumluluğun hukuki niteliğinin ise, kendine özgü sorumluluk olduğu ifade edilebilir. Zira henüz taraflar arasında bir sözleşme ilişkisi mevcut değildir.

### **III. TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ**

#### **A. Genel Olarak**

Tüketici kredisi sözleşmelerinin bir türü olan tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri<sup>285</sup>, rızai ve tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Ancak bu sözleşmeler ivazsız da akdedilebilir. Sözleşmeler ivazsız akdedildiğinde eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme söz konusu olur<sup>286</sup>. Bu sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların anlaşmaları yeterli olup; sözleşmede öngörülen kredinin tüketiciye teslimi zorunlu değildir. Söz konusu sözleşmelerde açıkça belirtilmediği sürece tüketiciden faiz talep edilemez<sup>287</sup>.

---

<sup>285</sup> Reisoğlu, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, s. 78.

<sup>286</sup> Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 366.

<sup>287</sup> Aksi görüş için bkz., Çabri, *age.*, s. 192 vd.. Yazar, TTK'nda yer alan ticari iş karinesinden bu sonuca ulaşmıştır. Ancak, TKHK hükümleri özel hüküm niteliğinde olup, tüketiciyi koruyucu esasları benimsediğinden, bu sözleşmelere TTK hükümlerinin uygulanması pek de doğru görülmemektedir.

## B. Sözleşmenin Hukuki Niteliği

Tüketici kredisi sözleşmelerinin hukuki niteliği konusunda üç farklı görüş ortaya çıkmıştır<sup>288</sup>. İlk görüşe göre, tüketici kredisi sözleşmeleri TKHK'da düzenlenmiş bağımsız sözleşmelerdir (TKHK m. 22)<sup>289</sup>. Tüketici kredisi sözleşmeleri Kanun'da açıkça düzenlenmiştir. Bu nedenle, bu sözleşmelerin sui generis veya başka bir nitelikte olması olanaklı değildir. Sözleşmenin tüm unsurlarının düzenlenmemiş olması onun bu niteliğini değiştirmez. Bu durumda TBK'nın ödünç sözleşmelerine ilişkin genel hükümleri uygulama alanı bulur<sup>290</sup>.

İkinci görüşe göre ise, banka kredi sözleşmeleri kendisine özgü yapısı olan bünyesinde hem ödünç hem de kefalet gibi başka sözleşmeleri de barındıran sui generis sözleşmelerdir<sup>291</sup>. Buna göre kredi sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen, içinde ödünç, cari hesap, kredi kullanana kefil olma vaadi ve vekâlet gibi sözleşmelerin unsurlarını barındıran kendine özgü yapısı olan bir sözleşmedir.

4077 sayılı mülga TKHK döneminde, doktrinde ileri sürülen ve ağırlıkta olan üçüncü görüşe göre ise, tüketici kredisi sözleşmeleri tüketim ödünçü (karz) niteliğindedir<sup>292</sup>. Savunulan her üç görüşün de 6502 sayılı TKHK döneminde de tartışma konusu olacağı ifade edilebilir. Zira tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri 6502 sayılı TKHK ile dördüncü kısımda "tüketici sözleşmeleri" başlığında, bu kısmın üçüncü bölümünde düzenlenmiştir. Söz konusu sözleşme "konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı al-

---

<sup>288</sup> Çabri, *age.*, s. 35 vd..

<sup>289</sup> Akipek, *age.*, s. 217.

<sup>290</sup> Tüketim ödünçü sözleşmesinin tanımı ve hukuki niteliği konusunda ayrıntılı bir çalışma için bkz. Ekrem Kurt, *Tüketim Ödünçü Sözleşmesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s. 14 vd..

<sup>291</sup> Çabri, *age.*, s.36; İbrahim Kaplan, "Banka Standart Sözleşmeleri ve Genel İşlem Şartları", *BATİDER*, C. XVI, Sa. 2, 1991, s. 83.

<sup>292</sup> Çabri, *age.*, s. 36; İnal, *Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredi Sözleşmeleri*, s. 236.



tında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmedir” şeklinde açıkça ifade edilmiştir (TKHK m.32/f.1). Sözleşmenin Kanun’da açıkça ifade edilmiş olması, artık onun bir isimsiz sözleşme olarak değerlendirilmesini olanaklı bırakmamaktadır. Ancak uygulamada, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde şöyle bir usul izlenmektedir: İlk aşamada, konut finansmanı sağlamak için tüketicinin kredi notu incelemekte ve geri ödeme gücünün olup olmadığı araştırılmaktadır. Daha sonra, temin edilecek kredi için hayat sigortası<sup>293</sup> yapılmakta, kredinin teminatı belirlenmekte ve son olarak da bir hesap açılıp kredi bu hesaba aktarılmaktadır. Bağlı kredilerde ise durum daha farklıdır. Bu kredi türünde, kredi doğrudan konut finansmanı kuruluşu tarafından konut satıcısı/sağlayıcısının hesabına aktarılmaktadır.

Görüldüğü üzere, uygulamada sözleşmenin yapılması sırasında birbirinden farklı sözleşme türleri birleştirilmektedir. Uygulamada başlıca kredi hesabı açma, sigorta, ipotek ve kefalet gibi sözleşmelerin de konut edinme amacıyla kurulan kredi sözleşmelerine dâhil edildiği görülmektedir<sup>294</sup>. Genel olarak tüketim ödünçü niteliği taşıyan bu sözleşmenin de TKHK’da düzenlendiği açıktır. Ancak, tüketim ödünçü sözleşmesi, ödünç verenin, bir miktar parayı ya da tüketilebilen bir şeyi ödünç alana devretmeyi, ödünç alanın da aynı nitelik ve miktarda şeyi geri vermeyi üstlendiği sözleşme şeklinde TBK m.386’da ifade edilmiştir.

Sonuç olarak, kanaatimizce, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri hakkında ikinci görüşün daha tutarlı olduğu ifade edilebilir. Zira bu halde artık birden fazla sözleşme unsurları bir araya getirilerek sui generis bir özellik kazanmış olmaktadır.

---

<sup>293</sup> Seza Reisoğlu, “Tüketici Kredileri Hukuki Sorunlar: 4077 Sayılı Yasada Değişiklik Öngören Taslak”, BD., Sa. 69, 2008, s. 61.

<sup>294</sup> Reisoğlu, “Tüketici Kredileri Hukuki Sorunlar: 4077 Sayılı Yasada Değişiklik Öngören Taslak”, s. 59.

## IV. TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN ŞEKLİ

### A. Genel Olarak

İki taraf arasında bir hukuki işlemin meydana gelmesi için iradelerin açıklanması gerekir. Açıklanacak olan bu iradelerin şekline ilişkin farklı hükümler kabul edilmiştir. İnceleme konumuz olan tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri de TKHK m.32/f.2 hükmü ile yazılı şekil koşuluna bağlı kılınmıştır. Bu hükme göre, “konut finansmanı sözleşmesi yazılı olarak kurulmadıkça geçerli olmaz” (TKHK m.32/f.2, Yön. m. 8).

Sözleşmenin yazılı şekilde yapılmasının amacı, hukuki güvenliği sağlamak<sup>295</sup>, tarafları düşünmeye sevk etmek<sup>296</sup>, sözleşmelere kesinlik kazandırmak, tarafları sözleşme koşulları hakkında bilgi sahibi yapmak ve uyuşmazlık çıkması halinde ispat kolaylığı sağlamaktır<sup>297</sup>. Bunlar sözleşmelerin yazılı şekilde yapılmasının olumlu yanlarıdır. Ancak yazılı şeklin olumsuz yanları da vardır. Olumsuz yanlara örnek olarak, yazılı şeklin ticari hayata egemen olan hızlı hareket etme ile uyumlu olmaması gerçeği gösterilebilir<sup>298</sup>. Şeklin ekonomik yönden daha masraflı olduğu da ifade edilebilir.

Tarafların kurmak istedikleri sözleşmelerle ilgili irade beyanları çeşitli şekillerde ortaya konulabilir<sup>299</sup>. Bu şekil, sözlü, yazılı veya resmi bir biçimde olabilir<sup>300</sup>. Hukuk düzenince irade beyanının sonuç doğurması belli bir şekle bağlanmışsa şekle bağlı işlem den söz edilir<sup>301</sup>.

Türk medeni hukukunda sözleşmeler kural olarak herhangi bir şekil koşuluna bağlı kılınmamıştır. Şekil koşulu öngörülen hallerde geçerlilik ve ispat

<sup>295</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 141 vd..

<sup>296</sup> Cabı, *age.*, s. 40; Adnan Tuğ, *Türk Özel Hukukunda Şekil*, 2. bs., Konya, 1994, s. 39 vd..

<sup>297</sup> Şeklin faydaları hakkında ayrıca bkz. Eren, *age.*, s. 268 vd..

<sup>298</sup> Tuğ, *age.*, s. 66; von Tuhr, *age.*, s. 235; Eren, *age.*, s. 266.

<sup>299</sup> Eren, *age.*, s. 264; von Tuhr, *age.*, s. 228 vd..

<sup>300</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 143.

<sup>301</sup> Tuğ, *age.*, s. 39 vd.; Eren, *age.*, s. 268; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 141; von Tuhr, *age.*, s. 228.

şekli olmak üzere ikili bir ayırım yapılıır<sup>302</sup>. Hukuki işlemin geçerliliği için aranan şekil koşuluna geçerlilik (sıhhat) şekli denilmektedir<sup>303</sup>. Buna göre kanunlarda geçerlilik şekli olarak bir şekil koşulu öngörölmüşse sözleşme bu şekilde yapılmadığı sürece geçerli olmayacaktır. Taraflar arasındaki işlemin geçerliliğine etki etmeyip, yapılan işlemin varlığını kanıtlamayı amaçlayan şekil koşulu ise ispat şeklidir<sup>304</sup>. Kanunlarda işlemin geçerliliğine etki etmeyip sadece ispatını amaçlayan bu ikinci hale, HMK m.200/f.1'in "bir hakkın doğumu, düşürölmesi, devri, değiştirilmesi, yenilenmesi, ertelenmesi, ikrarı ve itfası amacıyla yapılan hukuki işlemlerin, yapıldıkları zamanki miktar veya değerleri ikibinbeşyüz Türk Lirasını geçtiği takdirde senetle ispat olunması gerekir. Bu hukuki işlemlerin miktar veya değeri ödeme veya borçtan kurtarma gibi bir nedenle ikibinbeşyüz Türk Lirasından aşığı düşse bile senetsiz ispat olunamaz", şeklindeki hükmü örnek gösterilebilir.

Türk Borçlar Kanunu m.12/f.1'de "sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörölmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir", ifadesiyle borçlar hukuku alanında kural olarak şekil serbestisi prensibini benimsemiştir<sup>305</sup>. Böylece taraflar kural olarak şekil serbestisi prensibine göre herhangi bir şekil koşuluna bağlı kalmaksızın sözleşmeler akdedebilirler<sup>306</sup>. Ancak bu kural mutlak olmayıp, şekil zorunluluğu esasının benimsendiği birçok sözleşme de bulunmaktadır. Borçlar hukukunda düzenlenen şekil zorunluluğu kuralları, TBK m.12/f.2'nin "kanunda sözleşmeler için öngörölen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir" hükmü gereği geçerlilik şeklidir. Hükme göre, şekle uyulmadan yapılan sözleşmeler geçerli olmayacaktır.

---

<sup>302</sup> Eren, *age.*, s. 268 vd.; Reisoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s. 80; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 143 vd.; von Tuhr, *age.*, s. 234 vd..

<sup>303</sup> Reisoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s. 80; Ayan, *age.*, s. 139; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 143 vd..

<sup>304</sup> Eren, *age.*, s. 271; Ayan, *age.*, s. 139.

<sup>305</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 141; Ayan, *age.*, s. 136; Antalya, *age.*, s. 328.

<sup>306</sup> Antalya, *age.*, s. 329 vd.; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 141.

Özel hukuk düzeninde genel olarak benimsenen şekil serbestisi prensibinin istisnalarından biri, 6502 sayılı TKHK ile düzenlenen, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesidir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi yazılı şekilde yapılmalıdır<sup>307</sup>.

## B. Sözleşmenin Yazılı Şekilde Yapılma Zorunluluğu

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m.32/f.2'nin, “konut finansmanı sözleşmesi yazılı olarak kurulmadıkça geçerli olmaz. Geçerli bir sözleşme yapmamış olan konut finansmanı kuruluşu, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez”, hükmüyle, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılması zorunluluğu açıkça düzenlenmiştir. Bununla birlikte, ödünç verme sözleşmeleri kural olarak herhangi bir şekle bağlı değildir<sup>308</sup>. Mülga 4077 sayılı TKHK döneminde de tüketici kredilerine ilişkin sözleşmelerin yazılı şekilde<sup>309</sup> yapılması ve sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi koşulu açıkça düzenlenmişti<sup>310</sup>.

Yazılı şekil kuralının öngörüldüğü hallerde, bu şeklin adi yazılı şekil<sup>311</sup>, nitelikli<sup>312</sup> yazılı şekil ve resmi yazılı şekil olmak üzere üç gruba ayrıldığı ifade edilebilir. Kurulmak istenen sözleşmede irade beyanlarının veya beyanlardan birinin yazılı olarak açıklanması ve beyanda bulunan tarafın imzasıyla adi yazılı şekil koşulu gerçekleşmiş olur<sup>313</sup>. Bu halde yazının el, bilgisayar, daktilo ve-

---

<sup>307</sup> Aslan, *Tüketici Hukuku*, s. 440; Çabri, *age.*, s. 109 vd.; Aydoğdu, *Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri*, s. 1 vd..

<sup>308</sup> Aslan, *age.*, s. 440; Tandoğan, *age.*, s. 298.

<sup>309</sup> Sabih Arkan, “Tüketici Kredileri”, *BATİDER.*, C. XVIII, Sa. 1-2, Haziran 1995, s. 35 vd..

<sup>310</sup> Mülga 4077 sayılı TKHK döneminde şekil ile ilgili bir çalışma için bkz. Aslı Makaracı Başak, “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Konut Kredi Sözleşmesinin Şekli ve Şekle Aykırılığın Sonucu”, *İş Dünyası ve Hukuk*, Prof. Dr. Tankut Centel'e Armağan, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2011, s. 907 vd..

<sup>311</sup> Ayan, *age.*, s. 140; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 144; Antalya, *age.*, s. 332.

<sup>312</sup> Eren, *age.*, s. 283; Kocayusufpaşaoğlu, *age.*, s. 276; Antalya, *age.*, s. 347.

<sup>313</sup> Kocayusufpaşaoğlu, *age.*, s. 277 vd.; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 145.

ya başka bir teknik araçla yazılmış olması önemli değildir<sup>314</sup>. Nitelikli yazılı şekil de asıl itibariyle kanuni bir şekildir. Ancak bu halde yazılı şekil koşulunun gerçekleşmesi farklı esaslara bağlı kılınmıştır<sup>315</sup>. Örneğin el yazılı vasiyetname baştan sona vasiyetçinin el yazısıyla yazılmalı; kefalet sözleşmesinde kefilin sorumlu olduğu azamî miktar ve kefalet tarihi kefilin el yazısıyla açık bir şekilde belirtilmelidir (TMK<sup>316</sup> m.531/f.1; TBK<sup>317</sup> m.583/f.1). Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin de yazılı şekilde yapılma zorunluluğu vardır. Fakat yazılı şeklin niteliği doktrinde tartışmalıdır<sup>318</sup>.

Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre, TKHK’da öngörülen şekil, adi yazılı şekildir<sup>319</sup>. Ancak TKHK’nın açık hükmü gereği bu görüşün isabetli olduğu söylenemez. Zira Kanun, konut finansmanı sözleşmelerinde de “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” hükmünü kabul etmiştir (TKHK m.4/f.1; Yön. m. 8/f. 2). Kanunun bu hükmüyle adi yazılı şekle nazaran daha nitelikli bir şekil koşulunun benimsendiği kabul edilebilir. Bu nedenle Kanunun açık hükmü gereği, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi nitelikli yazılı şekil koşuluna bağlı kılınmıştır.

Yazılı şekil, metin ve imza olmak üzere iki kısımdan oluşur. Metin taraflarca yazılabileceği gibi sözleşmeye taraf olmayan üçüncü kişiler tarafından da düzenlenebilir. Yazının üzerine yazıldığı maddenin bir önem taşımadığı kabul

---

<sup>314</sup> Ayan, *age.*, s. 140; Eren, *age.*, s. 272.

<sup>315</sup> Hüseyin Altaş, *Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 1998, s. 77 vd..

<sup>316</sup> Vasiyetname, resmî şekilde veya mirasbırakanın el yazısı ile ya da sözlü olarak yapılabilir.

<sup>317</sup> Kefilin, sorumlu olduğu azamî miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesi şarttır.

<sup>318</sup> Çabri, *age.*, s. 110 vd.; Aslan, *age.*, s. 440.

<sup>319</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 223; Çabri, *age.*, s. 110 vd.; Aslan, *age.*, s. 440.

edilmektedir<sup>320</sup>. Kredi sözleşmeleri uygulamalarında, finansman kuruluşu tarafından önceden tek taraflı olarak hazırlanan matbu metinler kullanılmakta, sözleşmenin diğer tarafı tüketici ise sadece kendisine dayatılan metni imzalayıp taraf olabilme imkânına sahip olmaktadır. Bu halde ise farklı bir hukuki durumun ortaya çıkacağı açıktır. Zira artık konut finansmanı sözleşmesi çerçevede sözleşme niteliğinde yapılmış olacaktır.

Türk Borçlar Kanunu m.14/f.1 hükmü gereği, yazılı şekle bağlı kılınan sözleşmelerde metnin borç altına giren taraflarca imzalanması gerekmektedir<sup>321</sup>. Tek tarafa borç yükleyen sözleşmelerde sadece bir tarafın imzası yeterliyken iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde her iki taraf da imzasını atmalıdır<sup>322</sup>. Çalışma konumuz sözleşme de iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler grubuna girdiğinden metnin kredi veren ve kredi alan tüketici tarafından imzalanması gerekmektedir.

### C. Yazılı Şeklin Hukuki Niteliği ve Kapsamı

Sözleşmelerin yazılı şekilde yapılma zorunluluğu olduğu hallerde yazılı şeklin adi veya nitelikli şekil olması dışında bu şeklin hukuki niteliğinin ve kapsamının da belirlenmesi gerekir.

Tüketicinin Koruması Hakkında Kanun'da geçerlilik veya ispat şeklinin niteliğine ilişkin açık bir hüküm yer almamaktadır. Ancak, “konut finansmanı sözleşmesi yazılı olarak kurulmadıkça geçerli olmaz” hükmünden, bu sözleşmeler hakkında da öngörülen şeklin geçerlilik şekli olduğu sonucu çıkarılabilir<sup>323</sup> (TKHK m.32/f.2). Zira “geçerli olmaz” hükmüyle ifade edilmek istenen budur. TKHK'da bu hüküm yer almamış olsaydı bile borçlar hukukunun genel hükümlerinden aynı sonucu çıkarmak mümkündür. Zira borçlar hukukunda dü-

---

<sup>320</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 142.

<sup>321</sup> Altaş, *age.*, s. 50; Eren, *age.*, s. 274.

<sup>322</sup> Eren, *age.*, s. 274; Kocayusufoğlu, *age.*, s. 277; Antalya, *age.*, s. 334.

<sup>323</sup> Bkz. 19. HD. E. 2010/6178, K. 2011/455, T. 20.01.2011, “...sözleşmesinin yazılı şekilde yapılmasının sözleşmenin geçerlilik unsuru olduğu...” <http://www.kazanci.com> (Erş. 04.12.2014).

zenlenen şekil zorunluluğu kuralları, TBK m. 12/f.2'nin "kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir" hükmü gereği, geçerlilik şeklidir. Geçerlilik şekli olması nedeniyle bu koşula uyulmaması halinde geçerli bir sözleşme kurulamayacaktır<sup>324</sup>.

Geçerlilik için öngörülen şeklin kapsamı ise Kanun'da yer almamıştır. Ancak şeklin kapsamı hakkında, 'Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde ayrıntılı hükümlere yer verilmiştir<sup>325</sup>. Konut finansmanı sözleşmelerinin zorunlu içeriği, 'Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin 9. maddesinde belirtilmiştir. Söz konusu hükme göre, konut finansmanı sözleşmelerinde tüketicinin adı, soyadı, açık adresi, varsa telefon numarası ile diğer iletişim bilgileri, sözleşmenin eki olarak da verilebilecek ödeme planı, kredi alınmasına ilişkin şartlar, sözleşme konusu konuta ilişkin genel bilgi, konut finansmanı sözleşmesinin bağlı kredi şeklinde olması halinde 15. maddede yer alan tüketicinin haklarına ve bu hakların kullanılmasına ilişkin açıklayıcı bilgi, taksit vadesinin, kanunlarda tatil olarak kabul edilen bir güne rastlaması durumunda kendiliğinden bu günü izleyen ve tatil olmayan ilk güne geçeceğine ilişkin bilgi, temerrüt hali de dâhil olmak üzere konut finansmanı sözleşmelerine dayanılarak yapılan her türlü işlemde bileşik faiz uygulanamayacağına ilişkin bilgi, kredinin yabancı para birimi cinsinden kullandırılması durumunda, geri ödemeye ilişkin taksitlerin ve toplam kredi tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin bilgi, tüketicinin uyuşmazlık konusundaki başvurusunu tüketici mahkemesine veya tüketici hakem heyetine yapabileceğine dair bilgi, konut finansmanı kuruluşu ile tüketici arasında kurulan sözleşmenin bir örneğinin düzenlenme tarihinden sonraki ilk yıl için tüketicinin ücretsiz olarak alma hakkı olduğuna ilişkin bilgi ve varsa tüketicilerin başvurabileceği diğer çözüm yollarına ilişkin bilgilerin yer alması zorunludur (Yön. m. 9).

---

<sup>324</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 224.

<sup>325</sup> RG. 28.05.2015, Sa., 29369. Söz konusu hükümler, Yönetmeliğin 20. maddesi gereği yayımı tarihinden itibaren altı ay sonra yürürlüğe girecektir.

Tüketicinin korunması amacıyla öngörülen yazılı şeklin kapsamının Kanun'da açık bir şekilde ifade edilmemesi amaca uygun düşmemektedir. Ancak geçerlilik şekli olarak uyulan yazılı şeklin tarafların arasında kurulmak istenen sözleşmenin objektif ve sübjektif bütün esaslı unsurlarını kapsamaması gerekir<sup>326</sup>. Ayrıca “sözleşme öncesi bilgilendirme, tüketici ile konut finansmanı kuruluşunun hak ve yükümlülükleri, sözleşmenin zorunlu içeriği, konut finansmanı reklamları, yeniden finansman, bağlı kredi, temerrüt, erken ödeme ve yıllık maliyet oranının hesaplanması ile diğer hususlara ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle<sup>327</sup> belirlenir” hükmüyle, idarenin düzenleyici işlemleriyle yapılacağı şekilde Kanun hükmünün yerinde olmadığı ifade edilebilir (TKHK m.39/f.4). Hükümle ilgili ileri sürülen bir fikre göre<sup>328</sup>, modern Avrupa Tüketici Kredisi Kanunlarında olduğu gibi yazılı şeklin içeriğinin belirlenmesi gerekirdi. Bu nedenle sözleşmenin kapsamını düzenleme yetkisinin Bakanlığa bırakılması yerinde görülmemektedir.

#### **D. Kanunda Öngörülen Yazılı Şekle Uyulmamasının Sonuçları**

Türk Borçlar Kanunu m.12'nin “...öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz...” hükmü gereği, öngörülen şekle uyulmadan yapılan sözleşmeler geçersizdir<sup>329</sup>. Bu geçersizlik, Yargıtay'ın ve doktrinin kabul ettiği hâkim fikre göre, kesin hükümsüzlüktür<sup>330</sup>. Ancak diğer bir görüşe göre ise, hükümsüzlük kesin olamayıp kendine özgü geçersizliktir<sup>331</sup>.

---

<sup>326</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 155 vd..

<sup>328</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 223.

<sup>329</sup> Aslan, *age.*, s. 440.

<sup>330</sup> von Tuhr, *age.*, s. 232; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 157. Geçersizlik konusunda ayrıca bkz. Yarg. 14. HD. E. 2011/1958, K. 2011/3194, T. 14.03.2011; Yarg. 19. HD. E.2009/9677, K.2010/5534, T.05.05.2010, “...BK' nın 11/2. maddesi uyarınca kanunun emrettiği şeklin şümul ve tesir derecesi hakkında başkaca bir hüküm tayin olunmamış ise akdin bu şekle riayet olunmadıkça sahih olmayacağı, taraflar arasında düzenlenen harici araç satış sözleşmesinin geçerli olmadığından...”, <http://www.kazanci.com> (Erş. 04.12.2014).

<sup>331</sup> Tandoğan, *age.*, s. 324; Eren, *age.*, s. 360.



Kesin hükümsüzlük<sup>332</sup>, sonradan geçerli hale getirilemeyeceği gibi onama ile geçerli hale gelmez. Ayrıca bu hükümsüzlük herkes tarafından her zaman ileri sürülebileceği gibi hâkim tarafından resen dikkate alınmak zorundadır<sup>333</sup>.

Şekle aykırılığın genel yaptırımını hâkim fikre göre kesin hükümsüzlük olmasına karşın istisnai hallerde kanun koyucu bu yaptırım türünü kabul etmemiştir<sup>334</sup>. Bu halde şekil koşulunun sadece bir tarafın bilgilendirilmesi ve korunması amacıyla getirildiği kabul edilir<sup>335</sup>. TKHK hükümlerinin de bu tür yaptırıma örnek gösterildiği ifade edilir. Kanun'un, "geçerli bir sözleşme yapmamış olan konut finansmanı kuruluşu, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez" (TKHK m.32/f.2), hükmü esas alınarak ileri sürülen bu fikre göre, buradaki yaptırım türü, sözleşmenin yazılı şekle uyulmadan yapılmasının yaptırımını tek taraflı iptal edilebilirliktir<sup>336</sup>. Ayrıca bu halde tüketicinin tek taraflı iptal hakkını kullanarak sözleşmeyle bağlı olmadığını ileri sürebileceği de vurgulanmıştır<sup>337</sup>. Madde gerekçesine bakıldığında bu halde de amacın tek taraflı iptal edilebilirlik yaptırımını olmadığı ileri sürülebilir<sup>338</sup>. Öncelikle, hükümdeki geçersizlik sözleşmenin sadece tüketici aleyhine ileri sürülemeyeceğine dairdir; ancak bu halde dahi konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketicinin lehine olan geçersizlik ileri sürülebilecektir. İkincisi, tüketici, acaba sadece lehine olan bir geçersizliği mi ileri sürebilecektir? Tüketicinin lehine veya aleyhine bir geçersizliği ileri sürmesine TKHK'da engel bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak bu halde, TMK m.2'de

---

<sup>332</sup> Kesin hükümsüzlük yaptırımını, butlan kavramı ile de ifade edilmektedir. Açılama için bkz. Nomer, *age.*, s. 46 vd..

<sup>333</sup> Eren, *age.*, s. 332.

<sup>334</sup> von Tuhr, *age.*, s. 237; Altaş, *age.*, s. 106; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 180; Eren, *age.*, s. 290.

<sup>335</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 158.

<sup>336</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 224; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 158.

<sup>337</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 224.

<sup>338</sup> Madde gerekçesinde, yazılı olarak kurulmayan sözleşmelerin geçerli olmayacağı; ancak bu geçersizliğin tüketicinin aleyhine olacak bir şekilde ileri sürülemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Bkz. Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, s. 136 vd..

düzenlenen dürüstlük kuralının uygulanması düşünülebilir<sup>339</sup>. Zira hukuk düzeni hakkın kötüye kullanılmasını koruma altına almamıştır. Diğer bir görüşe göre, sözleşmenin yazılı şekilde yapılmamasının yaptırımı, esnek geçersizlik<sup>340</sup> olarak kabul edilebilir. Bu yaptırıma göre, sözleşmeyi düzenleyen kişi, yazılı şekle uyulmamasına dayanarak sözleşmenin hükümsüz olduğu iddiasında bulunamazken, korunan taraf sözleşmenin geçersiz olduğunu ileri sürme hakkını haizdir. Ancak korunan taraf geçersizlik iddiasında bulunmadıkça ne sözleşmenin karşı tarafı bu geçersizliğe dayanabilir ne de hâkim bu geçersizliği resen dikkate alabilir.

Yapılan açıklamalarda da ifade edildiği üzere her ne kadar burada tek taraflı iptal edilebilirlik yaptırımının kabul edildiği ileri sürülse de bu fikir TKHK'nın amacıyla bağdaşmamaktadır. Zira şekle ilişkin kuralların emredici nitelikte olduğu ve bunların aksine hareket edilemeyeceği tartışmasız kabul edilmiştir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmayacaktır. Bu nedenle hükümdeki yaptırım türü kesin hükümsüzlüktür. Ancak, sözleşme yazılı şekilde yapılmasa dahi bu eksiklik sonradan giderilmelidir.

---

<sup>339</sup> Örneğin, yazılı şekilde yapılmayan bir sözleşmeye rağmen, taraflar borcun tamamını ifa etmişlerse tüketici daha sonra sözleşmenin şekil koşuluna uyulmadığını ileri sürememelidir.

<sup>340</sup> Antalya, *age.*, s. 310.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELEİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN HÜKÜMLERİ

#### I. GENEL OLARAK

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri, kural olarak tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir<sup>341</sup>. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, sözleşmenin her iki tarafı da alacaklı ve borçlu sıfatına sahiptir<sup>342</sup>. Bu nedenle sözleşmede, kredi veren taraf olan konut finansmanı kuruluşunun hem borçları hem de hakları vardır. Konut finansmanı kuruluşu için borç olan bir edim, tüketici için bir hak olarak karşımıza çıkar. Aynı şekilde, tüketici için borç olan bir edim, konut finansmanı kuruluşu için bir hak olma özelliğine sahiptir<sup>343</sup>.

Tarafların karşılıklı anlaşmalarıyla meydana gelen hukuki ilişkide, ilişki kapsamında ortaya çıkan hak ve borçlar, borç ilişkisindeki edim yükümlülüklerine göre belirlenir. Borç ilişkisinde asli edim yükümlülükleri, yan edim yükümlülükleri ve yan yükümlülükler olmak üzere üç yükümlülük türü ortaya çıkar<sup>344</sup>. Bu yükümlülükler kanundan kaynaklanabileceği gibi taraflar arasındaki sözleşmeden ya da dürüstlük kuralından doğabilirler.

Asli edim yükümlülüğü, borç ilişkisini meydana getiren hukuki işlemin özelliğini belirterek sözleşmenin niteliğini ve tipini ifade eden yükümlülük-

---

<sup>341</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 217 vd.; Çabri, *age.*, s. 163 vd.; Aslan, *age.*, s. 438.

<sup>342</sup> Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 24 vd.; Çabri, *age.*, s. 163 vd.; Cabı, *age.*, s. 46.

<sup>343</sup> Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 348 vd.; Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 370 vd..

<sup>344</sup> Antalya, *age.*, s. 11; Eren, *age.*, s. 199; Ayan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 115; Reisoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 62.

tür<sup>345</sup>. Bu yükümlülükler, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde karşılıklı değişim ilişkisi içinde bulunurlar<sup>346</sup>. Asli edim yükümlülüğü, sözleşmenin birinci derecedeki içeriğini oluşturur. Bu edimler, yan edim yükümlülüğünden bağımsızdırlar ve doğrudan dava edilebilirler<sup>347</sup>. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde konut finansmanı kuruluşunun<sup>348</sup> kanundan doğan asli edim yükümlülüğü, sözleşmede kararlaştırılan kredi tutarını tüketiciye devir ve teslim etmektir<sup>349</sup>. Tüketicinin asli edim yükümlülüğü<sup>350</sup> ise, kendisine kullandırılan krediyi daha sonra faiziyle birlikte konut finansmanı kuruluşuna geri ödemektir<sup>351</sup>.

Sözleşmeden kaynaklanan asıl borçlar, asli edim yükümlülüğü ile ifade edilirken; yan borçlar ise yan edim yükümlülüğü kavramı ile ifade edilmektedir<sup>352</sup>. TBK'nın, tüketim ödücü sözleşmesi hükümlerinde olduğu gibi TKHK'da da konut edinme amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde kural olarak asli edim yükümlülüğüne ilişkin ifadelere yer verilmiştir. Ancak birçok sözleşmede olduğu gibi, çalışma konumuz sözleşme de sadece asli edim yükümlülüğünü ihtiva etmez. Zira TKHK hükümleriyle hem konut finansmanı kuruluşuna hem de sözleşmenin karşı tarafında bulunan tüketiciye yönelik bazı yan edim yükümlülükleri de yüklenmiştir. TKHK'da öngörülenler dışında taraflar da hukuk düzenin sınırları içinde yapmak istedikleri sözleşmenin içeriği-

---

<sup>345</sup> von Tuhr, *age.*, s. 45 vd.; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 3 vd.; Antalya, *age.*, s. 11; Eren, *age.*, s. 31 vd..

<sup>346</sup> Antalya, *age.*, s. 12; Eren, *age.*, s. 210; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 45 vd..

<sup>347</sup> Eren, *age.*, s.32; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 6 vd..

<sup>348</sup> Çabri, *age.*, s. 149 vd..

<sup>349</sup> M. Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 3. bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 370 vd.; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 346; Fahrettin Aral/Hasan, Ayrancı, 609 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. bs., Yetkin, Ankara, 2012, s. 299.

<sup>350</sup> Karş. Aral/Ayrancı, *age.*, s. 308; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 374; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 1. bs., İzmir, 2013, s. 646 vd.; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 347 vd.

<sup>351</sup> Reisoğlu, *Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları*, s. 78 vd.; Çabri, *age.*, s. 188 vd..

<sup>352</sup> Eren, *age.*, s. 13; Ayan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s. 19 vd..

ni serbestçe belirleyebilirler (TBK m.26). İnceleme konumuz sözleşmeyle ilgili olarak sözleşme şartlarının tüketici aleyhine değiştirilememesi, bilgi formu verme, sır saklama ve alınan teminatların iadesi şeklinde bazı borçların ortaya çıktığı ifade edilebilir.

Yan edim yükümleri, asli olmayan dolayısıyla sözleşmenin tipini belirlemeyen, ikinci derece nitelik ve amaç taşıyan yükümlerdir<sup>353</sup>. Bununla birlikte, yan edim yükümlülüklerinin asli edime göre ikincil bir nitelik taşımaları, onların tek başlarına dava ve takip konusu olmalarına engel değildir. Zira bu edimler, borçlu yönünden bir borcu; alacaklı yönünden ise bir alacak hakkını ihtiva ederler<sup>354</sup>. Bu yükümlülükler kanundan, sözleşmeden veya dürüstlük kuralından doğarlar. Kanundan doğan yan edim yükümlülüğü halleri doğrudan ilgili kanun hükümlerinde ifade edilen yan edim yükümlülüğü türleridir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinden doğan yan edim yükümlülüğüne ise, tarafların sözleşme özgürlüğü sınırları içerisinde kararlar kararlaştıracakları her türlü sözleşme hükümleri örnek olarak gösterilebilir. Sözleşme öncesi bilgi formu ve karşı tarafa doğru bilgi vermek şeklindeki yükümlülükler Kanun'dan doğan yan edim yükümlülüğüne örnek olarak gösterilebilir. Sözleşmeden doğan borç ilişkisinde asli edim yükümlülüğü ve yan edim yükümlülüğü dışında yan yükümlülükler<sup>355</sup> de bulunur. Yan yükümlülüklerin ayırt edici özelliği bunların asli edim yükümlülüğüne bağımlı olmalarıdır<sup>356</sup>. Bu yükümlülükler, bağımlı oldukları için tek başlarına dava ve takip konusu olamazlar<sup>357</sup>. Ancak borçlu bu yükümlülüklerle uygun davranmayıp bunları ihlal ederse alacaklı, uğradığı zararın tazminini dava edebilir. Yan yükümlü-

---

<sup>353</sup> Eren, *age.*, s. 33.

<sup>354</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 45; Eren, *age.*, s. 33; Antalya, *age.*, s. 11 vd..

<sup>355</sup> Yan yükümlülükler kavramı “bağımlı yan yükümlülükler”, “davranış yükümleri” ve “özen gösterme yükümlülükleri” olarak da adlandırılmaktadırlar. Konuyla ilgili bkz. Eren, *age.*, s. 37; Antalya, *age.*, s. 13.

<sup>356</sup> Eren, *age.*, s. 37; Kocayusufpaşaoğlu, *age.*, s. 174.

<sup>357</sup> Eren, *age.*, s. 37.

lükler<sup>358</sup>, kural olarak dürüstlük kuralından doğarlar. Fakat bunlar kanun veya işin özelliğinden de doğabilirler. Örneğin, çalışma konumuz sözleşmeyle ilgili, sözleşme öncesi bilgi formunun verilmesi için öngörülen makul süreye<sup>359</sup> uyma yükümlülüğü, Kanun'dan doğan bir yan yükümlülüktür (TKHK m.33/f.1).

## II. KONUT FİNANSMANI KURULUŞUNUN BORÇLARI ve HAKLARI

### A. Konut Finansmanı Kuruluşunun Borçları

#### 1. Genel Olarak

Konut finansmanı kuruluşu, sözleşmenin kurulmasıyla, tüketiciye karşı birtakım borçlar üstlenmektedir. Söz konusu borçlar, tüketici açısından ise bir hak niteliğindedir. Tüketicilerin konut edinmesi amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin bütün unsurları TKHK'da yer almamaktadır. Sözleşmenin hükümleri de, Kanun tarafından düzenlenmiş değildir. Ancak genel olarak bir tüketim öduncü niteliğinde olan bu sözleşmeye, TBK'nın tüketim öduncü sözleşmesine ilişkin hükümleri TKHK'ya aykırı olmadığı sürece uygulanabilir. Bu nedenle konut finansmanı kuruluşunun borçları tespit edilirken tüketim öduncü sözleşmesine ilişkin hükümlerin incelenmesi gerekmektedir.

Tüketim öduncü sözleşmesi, TBK m.386'da "...ödünç verenin, bir miktar parayı ya da tüketilebilen bir şeyi ödünç alana devretmeyi, ödünç alanın da aynı nitelik ve miktarda şeyi geri vermeyi üstlendiği sözleşmedir..." şeklinde ifade edilmiştir. Tüketim öduncü sözleşmesinde, ödünç verenin en önemli borcu, bir miktar para veya tüketilebilen bir eşyanın mülkiyetini ödünç alana devretmektir<sup>360</sup>. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmele-

<sup>358</sup> Yan yükümlülükler de "koruyucu yan yükümler" ve "ifaya yardımcı yan yükümler" olmak üzere ikili bir ayırma tabi tutulmuştur. Açıklama için bkz. Eren, *age.*, s. 37.

<sup>359</sup> Makul süre kavramı 4077 sayılı TKHK'da yer almamaktaydı. Ancak, bu kanunda SÖBF'nun verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden, yapılan sözleşmelerin geçersiz olduğu açıkça ifade edilmişti. 6502 sayılı TKHK ise sadece makul bir süre önce verime zorunluluğunu kabul etmiş; bu süreye uyulmaması halinde geçersizlik yaptırımını ise kabul etmemiştir.

<sup>360</sup> Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 370; Aral/Ayrancı, *age.*, s. 299; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 360 vd.; Tandoğan, *age.*, s. 298.

rinde de kredi veren taraf olan konut finansmanı kuruluşunun en önemli borcu, sözleşmede kararlaştırılan kredi miktarını tüketiciye devir ve teslim etmektir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde sözleşmede kararlaştırılan kredi miktarının tüketiciye ödenmesi dışında, sözleşme şartlarını tüketici aleyhine değiştirmeme, sözleşme kurulmadan önce sözleşme öncesi bilgi formu verme, sır saklama ve teminatların iadesi şeklinde çeşitli borçların da ortaya çıktığı kabul edilebilir<sup>361</sup>.

## 2. Sözleşmede Kararlaştırılan Kredi Miktarını Tüketiciye Ödeme Borcu

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, konut finansmanı kuruluşunun asıl borcu, sözleşmeyle kararlaştırılan bir miktar krediyi tüketiciye ödemektir<sup>362</sup>. Sözleşmeyle yüklenilen bu borç, kural olarak tüketiciye ödenir<sup>363</sup>. Ancak tüketicinin temsilcisine veya onun hesabına bir başkasına da ödeme yapılabilir. Uygulamada ise, ödemeler konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye ait banka hesabına aktarılmakta veya doğrudan konut satıcısına yapılmaktadır.

Sözleşmenin konusu kural olarak bir miktar paradır. Konusu para olan borç ise kural olarak ülke parasıyla ödenir (TBK m.99/f.1). Dolayısıyla ödemeler kural olarak Türk Lirası ile yapılmalıdır<sup>364</sup>. Ancak Türk Lirası dışında, başka bir ülkenin para birimiyle de borcun ifası mümkündür. TBK m.99'a göre, "ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa, sözleşmede aynen ödeme veya bu anlama gelen bir ifade bulunmadıkça borç, ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parasıyla da ödenebilir. Ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde

---

<sup>361</sup> Çabri, *age.*, s. 165; Akipek, *age.*, s. 276 vd.; Cabı, *age.*, s. 46; Reisoğlu, Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları, s. 322 vd..

<sup>362</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s.217 vd.; Çabri, *age.*, s. 166; Selçuk ÖZTEK, "Genel Olarak Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredilerinin Teminatları", BD., S.69, İstanbul, 2008, s. 6 vd..

<sup>363</sup> Çabri, *age.*, s. 166; Cabı, *age.*, s. 46.

<sup>364</sup> Eren, *age.*, s. 973; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 300.

ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiilî ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parası ile ödenmesini isteyebilir”. Türk Lirası ile ödeme koşulu esas alınmadan yapılan sözleşmelerde “aynen ödeme” veya bu anlama gelebilecek bir kayıt yoksa alacaklı, ödemenin sözleşmede kararlaştırılan para biriminin rayiç değeri esas alınarak Türk Lirası şeklinde ödenmesini talep edebilir.

Ödeme kural olarak kredi alan tüketiciye yapılacaksa da bu kurala, bağlı kredilerde bir istisna getirilmiştir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri, bağlı kredi sözleşmesi şeklinde yapıldığı hallerde FKFFŞK m.39/f.1’in “...satın alan gerçek veya tüzel kişinin nam ve hesabına mal veya hizmetin teslim veya temini ile birlikte doğrudan satıcıya ödeme yapılması ...” hükmü gereği, ödemeler tüketiciye yapılmamalıdır<sup>365</sup>. Söz konusu hüküm gereği, bağlı kredilerde sözleşmeyle sağlanan krediler tüketici yerine doğrudan konut satıcısına yapılmalıdır.

Kredinin ödeme zamanıyla ilgili bir hüküm kararlaştırılmadığı hallerde sözleşmede kararlaştırılan miktar, tüketiciye sözleşmenin kurulmasıyla derhal ödenmelidir<sup>366</sup>. Zira TBK m.90’a göre, “ifa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça, her borç doğumu anında muaccel olur”. Buna göre, sözleşmenin kurulmasıyla muaccel olan borç, konut finansmanı kuruluşu tarafından hemen ödenmelidir<sup>367</sup>. Ancak taraflar sözleşmeyle ifanın daha sonra yapılması konusunda da anlaşabilirler. Bu durumda ise ifa, vade tarihinde yapılmalıdır. Sözleşmenin kurulmasıyla muaccel hale gelen borç ödenmezse, ortaya çıkan zararlardan dolayı konut finansmanı kuruluşunun sorumlu tutulması mümkündür.

Sözleşmenin kurulmasıyla muaccel hale gelen borcun ifa yeri tarafların özgür iradeleriyle serbestçe kararlaştırılabilir<sup>368</sup>. Zira borcun ifa yeri, tarafların

---

<sup>365</sup> Çabri, *age.*, s. 166 vd.; Aslan, *age.*, s. 446.

<sup>366</sup> Akipek, *age.*, s. 279 vd.; Çabri, *age.*, s. 167.

<sup>367</sup> Aslan, *age.*, s. 441.

<sup>368</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 333; Eren, *age.*, s. 938; Antalya, *age.*, s. 261.



açık veya örtülü iradelerine göre belirlenir (TBK m.89/f.1). Sözleşmede ifa yerine ilişkin bir hükme yer verilmemesi halinde ifa yeri, TBK m.89/f.1 hükmüne göre belirlenir. Bu hükme göre, para borçları alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ifa edilir (TBK m.89/f.1). Dolayısıyla tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde aksine bir hüküm yoksa sağlanan kredi, tüketicinin sözleşmenin kuruluşu sırasındaki yerleşim yerinde ifa edilmelidir. Ancak uygulamada ödeme yeri taraflarca belirlenmekte ve sözleşmenin kurulmasıyla sözleşme konusu para, alacaklının hesabına yatırılmaktadır<sup>369</sup>.

Bağlı kredilerde ödeme doğrudan konut satıcı veya sağlayıcısına yapılmaktadır. Konut finansmanı kuruluşu tarafından ödemenin yapılmaması halinde, satıcının bağlı kredi sözleşmelerinde konut finansmanı kuruluşuna başvurabileceği kabul edilmektedir<sup>370</sup>. Zira bu durumda konut satıcı veya sağlayıcısı konut finansmanı kuruluşuyla yaptığı finansman sözleşmesi hükümlerine göre başvuru hakkını kullanabilecektir. Ancak bağlı kredi sözleşmesi niteliğinde olmayan sözleşmelerde ödemenin yapılmaması halinde bunun sonuçlarına krediyi alan tüketici katlanacaktır. Zira borç ilişkisinin nispiliği ilkesi gereği konut satıcı veya sağlayıcısı bu durumda konut finansmanı kuruluşuna başvuramaz<sup>371</sup>. İfa yapılmaması halinde, tüketici sözleşmeye aykırılık hükümlerine dayanarak konut finansmanı kuruluşuna başvuru hakkını kullanabilir.

### **3. Sözleşme Şartlarını Tüketici Aleyhine Değiştirmeme**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde sözleşme şartları<sup>372</sup>, konut finansmanı kuruluşu tarafından sözleşmenin kurul-

---

<sup>369</sup> Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, önceden hazırlanan sözleşme formları kullanılmaktadır. Kredi alacaklısı tüketici ise konut finansmanı kuruluşu tarafından hazırlanan sözleşme metnini sadece imzalamaktadır.

<sup>370</sup> Çabri, *age.*, s. 168.

<sup>371</sup> von Tuhr, *age.*, s. 9 vd.; Kocayusufpaşaoğlu, *age.*, s. 15; Antalya, *age.*, s. 8; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 21; Nihat Renda/Galip Onursan, Dördüncü Hukuk Dairesinin Emsal Kararlarıyla Borçlar Hukuku, Ankara, 1972, s. 3 vd..

<sup>372</sup> Bu şartlar TBK'da, "genel işlem koşulları", TKHK'da ise "haksız şartlar" şeklinde ifade edilmiştir.

masından önce tek taraflı olarak hazırlanmaktadır<sup>373</sup>. Ancak konut finansmanı kuruluşu tarafından tek taraflı olarak hazırlanmalarına rağmen sözleşmeye konulan hükümlerle bu şartların daha sonra genellikle tüketici aleyhine değiştirilmesi sıklıkla başvurulan bir yöntemdir.

Sözleşmeye konulan şartların tüketiciyi mağdur etmesi nedeniyle, 4077 sayılı mülga TKHK’da bu şartların tüketicinin aleyhine olacak şekilde değiştirilemeyeceği açıkça ifade edilmişti. Sözleşme şartlarının tüketicinin aleyhine olacak bir şekilde değiştirilmesi yasağı, 6502 sayılı TKHK m.4/f.2’de “sözleşmede öngörülen koşullar, sözleşme süresi içinde tüketici aleyhine değiştirilemez” şeklinde yer almıştır. Kanunda bu düzenleme yapılmadan önce konut finansmanı kuruluşları çeşitli bahanelerle sürekli tüketicinin aleyhine olan yeni koşullar sözleşmeye ilave etmekteydi. Konut finansmanı kuruluşları, bu değişikliğe dayanak olarak sözleşmeye ilave ettikleri tek taraflı değişiklik yapma hakkının saklı tutulması koşulunu gerekçe göstermekteydi. Ancak 6502 sayılı TKHK ile artık her ne sebeple olursa olsun tüketicinin aleyhine olacak şekilde sözleşme şartları tek taraflı değiştirilemeyecektir. Hükme rağmen bir değişiklik yapılırsa bu değişiklik geçersiz sayılmalıdır. Konut finansmanı kuruluşları tüketicinin lehine olan konularda ise tek taraflı değişiklik yapabilirler.

#### **4. Konut Finansmanı Kuruluşunun Sır Saklama Borcu**

Kredi alan taraf olan tüketiciler ve kredi veren konut finansmanı kuruluşu türlerinden biri olan bankalar arasında akdedilen sözleşmelerin ortak özelliklerinden biri bankanın sır saklama borcu altına girmesidir<sup>374</sup>.

Sır saklama borcuna ilişkin bir hüküm 6502 sayılı TKHK’da yer almaktadır. Sır kavramı, TDK tarafından “varlığı veya bazı yönleri açığa vurul-

---

<sup>373</sup> Ekrem Törüner, “Banka Kredi Sözleşmelerinde Haksız Şart ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunları”, Ankara Barosu Dergisi, C. 2, 2013, s. 426 vd.; Reisoğlu, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, s. 76 vd.; Çabri, *age*, s. 168; Akipek, *age*, s. 280; Zevkliler/Aydoğdu, Tüketicinin Korunması Hukuku, s. 286 vd..

<sup>374</sup> İbrahim Kaplan, Banka Sözleşmeleri Hukuku, C. 1, Ankara, 1996, s. 51; Pınar Çağla Kandırlıoğlu, Türk Hukukunda Bankaların Sır Saklama Yükümlülüğü, XII Levha, 1. bs., İstanbul, 2011, s. 9 vd.; Kemal Doruk Tekin, Banka Sırrı Kavramı Yönünden Bankaların Sır Saklama Yükümlülüğü, Ankara, 2009, s. 3.

mak istenmeyen, gizli kalan ve gizli tutulan şey” olarak tanımlanmıştır<sup>375</sup>. Sır saklama borcu ise, banka ile yapılan sözleşme gereği tüketicilerin özel ilişkileri, mal varlıkları, kredi itibarları ve benzeri durumları hakkında, tüketicinin bankaya bizzat verdiği veya yapılan araştırmalar sonucu elde edilen bilgilerin açıklanmaması yükümlülüğü olarak ifade edilmektedir<sup>376</sup>. Bu borç banka ile tüketici arasında yapılan sözleşmeden doğmaktadır. Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri konusunda ise sır saklama borcuna ilişkin herhangi bir hüküm 6502 sayılı TKHK’da yer almamaktadır. Ancak, bu borcun özelliği gereği her iki konut finansmanı kuruluşu için de geçerli olduğu kabul edilmelidir. Sır saklama borcu Bankacılık Kanunu m.73’de açıkça ifade edilmiştir.

Bankaların sır saklama borcuna ilişkin düzenlemelerden biri, Bankacılık Kanunu m.73/f.3’de yer alan, “sıfat ve görevleri dolayısıyla bankalara veya müşterilerine ait sırları öğrenenler, söz konusu sırları bu konuda kanunen açıkça yetkili kılınan mercilerden başkasına açıklayamazlar” şeklindeki hükümdür. Bu Kanun’la özel olarak düzenlenen sır saklama borcunun diğer kaynağı ise TMK m. 2’de yer alan dürüstlük kuralıdır<sup>377</sup>.

---

<sup>375</sup> <http://www.tdk.gov.tr> (Erş.17.08.2014), Tekin, *age.*, s. 3.

<sup>376</sup> İbrahim Kaplan, “Banka Gizliliği- Bankanın Sır Saklama Borcu”, BATİDER., C. XV, Sa. 4, Aralık, 1990, s. 4; Kaplan, Banka Sözleşmeleri Hukuku, s. 53; Çabri, *age.*, s.170; Tekin, *age.*, s. 4; Akipek, *age.*, s. 306.

<sup>377</sup> Sır saklama yükümlüğünün anayasal temelleri olduğu ileri sürülmektedir. Buna dayanak ise Anayasa’nın 17 ve 20’inci maddeleri gösterilmektedir, bkz. Çabri, *age.*, s.171; Ünal Tekinalp, Ünal Tekinalp’in Banka Hukukunun Esasları, 2.bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009, s.411 vd.; Kaplan, Banka Hukuku Sözleşmeleri, s.56; Kaplan, Banka Gizliliği- Bankanın Sır Saklama Borcu, s.7 vd.. Söz konusu yazarlar sır saklama borcunu bu temellere dayandırmaktadırlar. Ancak geçmişte olduğu gibi günümüzde de finansman kuruluşlarının kredi kullandırmaları halinde kredi kullanılacak kişinin birçok bilgisini araştırmaktadırlar. Bu araştırmalar bazen resmi yöntemlerle bazen de kişilerle ilgili gayri resmi olarak tutulan kayıtların elde edilmesiyle yapılmaktadır. Bununla birlikte 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 53’üncü maddesinde yer alan, “Bankalar, krediler ve diğer alacaklarla ilgili olarak, doğmuş veya doğması muhtemel zararların karşılanması ve bunlar dışında kalan varlıkların değer azalışları için yeterli düzeyde karşılık ayrılmasına, aktiflerin kalitesine ve sınıflandırılmasına, garantilerin ve teminatların alınmasına, bunların değerinin ve güvenilirliğinin ölçülmesine, takibe alınan kredilerin izlenmesine ve vadesi dolmuş kredilerin geri ödenmesine ilişkin politikaları oluşturmak ve uygulamak, bunları düzenli olarak gözden geçirmek, tüm bu hususları icra edebilecek gerekli yapıları tesis etmek ve işletmek zorundadır” hükmü gereği, bankaların araştırma yapma zorunluluğu da açıkça ifade edilmiştir. Uygulamada ise Kredi Takip Merkezi ve benzeri oluşumlarla bu takip yapılabilir. Bu nedenle sır saklama borcu konusunda kişinin özel menfaati ve toplumun genel menfaati de göz ardı edilmemelidir. Zira dünyada birçok ülkede olduğu gibi ülkemizde de özel-

Sır saklama borcu, sözleşme görüşmelerine başlamayla doğar ve tüketicinin menfaatinin devamı boyunca da devam eder<sup>378</sup>. Bu nedenle söz konusu borç, tüketicinin borcun tamamını ifa etmesiyle dahi sona ermez. Bu borcun ihlali halinde tüketici, kural olarak sözleşmenin ihlalden doğan sorumluluk hükümlerine dayanarak uğradığı zararın tazminini talep edebilir<sup>379</sup>. Sözleşmeden doğan sorumluluğa başvurulduğunda TBK'nın 112 ve devamı maddeleri uygulama alanı bulur. Ancak bu fiil aynı zamanda bir haksız fiil teşkil ettiğinden, tüketici dilerse haksız fiil sorumluluğu hükümlerine göre de uğradığı zararın tazminini talep edebilir<sup>380</sup>. Buna göre tüketici bu konuda seçimlik bir hakka sahiptir ve tazminat istemini dilediği hükümlere dayandırmakta serbesttir<sup>381</sup>. Sözleşmeden kaynaklanan sorumluluk hükümlerine dayanıldığı hallerde, zarar veren taraf kusurunun olmadığını ispat etmelidir. Haksız fiil hükümlerinde ise zararı ve kusuru ispat yükümlüğü zarar gördüğünü iddia eden tarafın üzerindedir. Bununla birlikte tüketicinin rızasıyla veya kanunların emrettiği mercilere bilgi verilmesi halinde ise bankanın sorumluluğu ortadan kalkacaktır<sup>382</sup>.

## B. Konut Finansmanı Kuruluşunun Hakları

### 1. Genel Olarak

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, kredi veren taraf olan konut finansmanı kuruluşu, hem alacaklı hem de borçlu sıfatına sahiptir. Konut finansmanı kuruluşunun, sözleşmedeki bu konumu gereği birtakım haklara sahip olduğu ifade edilebilir.

---

likle bankaların kullandırdıkları geri dönüşüm imkânı olmayan kredilerin birçok devlette sebep olduğu ekonomik yıkımlar ortadadır.

<sup>378</sup> Tekinalp, *age.*, s. 441; Çabri, *age.*, s. 171; Kaplan, *Banka Sözleşmeleri Hukuku*, s. 52 vd..

<sup>379</sup> Kaplan, *Banka Hukuku Sözleşmeleri*, s. 60; Çabri, *age.*, s. 172.

<sup>380</sup> Kaplan, *Banka Hukuku Sözleşmeleri*, s. 65 vd..

<sup>381</sup> TBK m.60'a göre, "bir kişinin sorumluluğu, birden çok sebebe dayandırılabilir hâkim, zarar gören aksini istemiş olmadıkça veya kanunda aksi öngörülmedikçe, zarar görene en iyi giderim imkânı sağlayan sorumluluk sebebine göre karar verir".

<sup>382</sup> Kaplan, *Banka Hukuku Sözleşmeleri*, s. 69 vd.; Çabri, *age.*, s. 172.

Konut finansmanı kuruluşunun başlıca hakları, tüketiciyle akdettiği sözleşme neticesinde kullandığı kredi karşılığında bir miktar faiz istemek ve tüketicinin temerrüdü halinde Kanun'daki koşulların gerçekleşmesiyle kredi borcunun tamamının ifasını talep etmektir.

## 2. Kredi Karşılığında Faiz İsteme Hakkı

### a) Genel Olarak

Faiz kavramı TDK tarafından, işletmek için bir yere ödünç verilen paraya karşılık alınan kâr, getiri, nema veya kapitalist ekonomide, artık değer in değışikliğıe uğramış biçimi olarak paranın fiyatı, kiralanan paranın kira bedeli olarak tanımlanmıştır<sup>383</sup>. Faiz günümüz ticaret hayatında çoğu zaman vazgeçilmez bir araç olarak görülmektedir. Temel uğraş alanları para alıp satmak ve bu şekilde bir kazanç elde etmek olan finans kurumları için de faiz, yapılan her işlemin temelinde yer alır. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmenin önemli özelliklerinden biri, sözleşmede belirlenen faizlerdir<sup>384</sup>. Zira tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde tüketiciye kullandırılan kredi, bir miktar faiz veya kâr payı<sup>385</sup> karşılığı verilmektedir. Konut finansmanı sözleşmelerinde anaparayı aşan kısmı, “Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliğı<sup>386</sup>” m. 14 f./1 hükmü gereğı faiz olarak kabul edilir. Faiz bir başka açıdan ise alacaklının alacak olarak istemeye yetkili olduğu bir miktar parayı kullanmaktan mahrum kalması sebebiyle ödenen karşılık olarak tanımlanmıştır<sup>387</sup>.

<sup>383</sup> <http://www.tdk.gov.tr> (Erş. 21.08.2014); Mustafa Kırmızı/Çetin Arslan, Türk Hukukunda Faiz ve Munzam Zarar, 3. bs., Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2010, s. 31 vd..

<sup>384</sup> Faiz sözleşmenin zorunlu bir unsuru değildir; ancak uygulamada faizsiz sözleşmelere rastlamak pek de olanaklı değildir.

<sup>385</sup> Kâr payı kavramı, faizsiz bankacılık ilkesiyle hareket eden finans kurumları tarafından kullanılır. Özünde faizle aynı anlamda olmasa da bu kavramın işlevi de faiz ile aynıdır.

<sup>386</sup> RG. 28.05.2015, Sa. 29369.

<sup>387</sup> Eren, *age.*, s. 978; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 312; Reisoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 312 vd.; Nomer, *age.*, s. 221; Ayan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 316.

Alacaklının faiz isteme hakkı sözleşmeden veya kanundan doğar<sup>388</sup>. Bu hak asıl alacağa bağlıdır ve yan edim yükümlülüğü niteliğindedir<sup>389</sup>. Yan edim yükümlülüğü niteliğinde olan faiz aynı zamanda asıl alacağı genişleten bir bağımlı hak olarak da kabul edilmektedir<sup>390</sup>. Buna göre asıl alacak doğmadan faiz isteme hakkı da doğmaz. Faiz isteme hakkı asıl alacak devam ettiği sürece devam eder ve asıl alacakla sona erer. Faizin talep edilebilmesi taraflar arasındaki hukuki işlemde açıkça belirtilmesi veya kanunda bu hakkın talep edilebileceğinin düzenlenmiş olmasına bağlıdır. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri, doktrindeki hâkim fikre göre, tüketim ödünç niteliğindedir<sup>391</sup>. Tüketim ödünç sözleşmesi, TBK m.387/f.1’de, “.... ödünç verenin, bir miktar parayı ya da tüketilebilen bir şeyi ödünç alana devretmeyi, ödünç alanın da aynı nitelik ve miktarda şeyi geri vermeyi üstlendiği sözleşmedir” şeklinde ifade edilmiştir. Tüketim ödünç sözleşmeleri, ticari tüketim ödünç ve adi tüketim ödünç şeklinde ikili bir ayrımına tâbi kılınmıştır<sup>392</sup>. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin ticari tüketim ödünç olması veya adi tüketim ödünç olması konusunda TBK veya 6502 sayılı TKHK’da herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Kanunlarda açıklık olmaması nedeniyle çalışma konumuz sözleşmede faizin sözleşmede, yer alması dahi talep edilebilmesi fikri tartışmalıdır. Buna göre söz konusu sözleşmeye TTK’nın ticari işe ilişkin hükümlerinin uygulanabilmesi veya uygulanamaması sorunları açıklığa kavuşturulmalıdır.

Doktrinde savunulan bir görüşe göre, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde sözleşmede açıkça yer alması da konut fi-

---

<sup>388</sup> Cem Baygın, Türk Borçlar Kanunu’nun Borç İlişkisinin Hükümleri-Borçların ve Borç İlişkisinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler, EÜHF.D., C. XIV, Sa. 34, 2010, s. 122 vd..

<sup>389</sup> von Tuhr, *age.*, s. 475; Eren, *age.*, s. 978 vd.; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 313; Çabri, *age.*, s. 191 vd..

<sup>390</sup> Eren, *age.*, s. 979; von Tuhr, *age.*, s. 22.

<sup>391</sup> Çabri, *age.*, s. 46; Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 370; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 437; Gezder, Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, s. 67, aksi görüş için bkz. Akipek, *age.*, s. 238.

<sup>392</sup> Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 365 vd.; Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 635 vd.; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 365 vd..

nansmanı kuruluşu faiz talep edebilir<sup>393</sup>. Söz konusu görüşü savunanlar, TTK'da yer alan ticari iş karinesini<sup>394</sup> bu fikre gerekçe göstermektedirler<sup>395</sup>. Bu görüşe göre, konut kredileri ticari iş niteliğindedir<sup>396</sup>. Görüş kabul edildiğinde, TKHK hükümleri bir kenara bırakılarak, tüketicilerin tacir sıfatına sahip olan bir kişiden temin ettikleri her türlü kredinin artık TTK hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekecektir. Buna göre artık sözleşmede yer almasa bile konut finansmanı kuruluşu tüketiciden faiz isteyebilecek, faiz oranı TTK hükümlerine göre serbestçe belirlenebilecek<sup>397</sup> ve teselsül karinesi de geçerli olabilecektir<sup>398</sup>. TKHK hükümlerinin uygulanmasını neredeyse sona erdirebilecek ve aynı zamanda tüketicinin korunması amacıyla yapılan birçok düzenlemeyi de yok hükmünde sayabilecek söz konusu görüşün yerinde olduğunu kabul etmek mümkün değildir. Zira TKHK hükümlerinde asıl amaç Kanunun adında geçtiği üzere tüketicinin korunmasıdır. Ancak uygulamada faizsiz bir konut kredisine rastlanılmamaktadır<sup>399</sup>.

Konut finansmanı kuruluşlarının hemen hemen tamamı önceden tüketiciye sundukları standart sözleşme metinlerinde faiz talebine genellikle yer vermektedirler. Bu nedenle hatayla olsa dahi faiz talebinin çalışma konumuz sözleşmede kararlaştırılmamasına rastlanılmamaktadır. Ancak yine de kanaatimize

---

<sup>393</sup> Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 436 vd.; Çabri, *age.*, s. 34.

<sup>394</sup> Ticari iş, TTK m.3'de, "bu Kanunda düzenlenen hususlarla bir ticari işletmeyi ilgilendiren bütün işlem ve fiiller ticari işlerdendir" şeklinde ifade edilmiştir. Ticari iş karinesi ise, "bir tacirin borçlarının ticari olması esastır. Ancak, gerçek kişi olan bir tacir, işlemi yaptığı anda bunun ticari işletmesiyle ilgili olmadığını diğer tarafa açıkça bildirdiği veya işin ticari sayılmasına durum elverişli olmadığı takdirde borç adı sayılır. Taraflardan yalnız biri için ticari iş niteliğinde olan sözleşmeler, Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, diğeri için de ticari iş sayılır" (TTK m.19), şeklinde ifade edilmiştir.

<sup>395</sup> Çabri, *age.*, s. 34 vd..

<sup>396</sup> Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 436 vd..

<sup>397</sup> Ticari işlerde faiz oranı serbestçe belirlenir (TTK m.8/f.1).

<sup>398</sup> İki veya daha fazla kişi, içlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haiz bir iş dolaşısıyla, diğeri bir kimseye karşı birlikte borç altına girerse, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse müteselsilen sorumlu olurlar. Ancak, kefil ve kefillere, taahhüt veya ödemenin yapılmadığı veya yerine getirilmediği ihbar edilmeden temerrüt faizi yürütülemez (TTK m.7).

<sup>399</sup> Katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarında ise, kâr payı talep etmek tüm konut kredilerinin ortak özelliğidir.

göre tüketicilerin taraf oldukları herhangi bir kredi sözleşmesine TTK hükümlerinin uygulanması kabul edilemez<sup>400</sup>. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan sözleşmelerin adi tüketim ödünçü niteliğinde olduğunun kabulü daha yerinde bir yaklaşımdır. Bu nedenle söz konusu sözleşmeye TBK'nun ticari olmayan tüketim ödünçü sözleşmesi hükümleri uygulanmalıdır. Zira 6502 sayılı TKHK m.36/f. 2'ye göre, "sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit veya değişken olarak ya da aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir" şeklindedir. Bu nedenle "sözleşmede belirtilmek suretiyle" hükmü, konut finansmanı kuruluşunun faiz talep edebilmesini faizin sözleşmede açıkça ve faiz hesaplama yöntemini dahi belirtmesi koşuluna bağlı kılındığının kabulü gerekir.

Ticari olmayan tüketim ödünçü sözleşmesinde taraflarca kararlaştırılmış olmadıkça faiz istenemez (TBK m.387/f.1). Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan sözleşmelerde 6502 sayılı TKHK m.36/f.2 hükmü gereği, faiz istenebilmesi sözleşmede faizin açıkça yer alması koşuluna bağlı kılınmıştır. Faiz isteme hakkı sözleşmede yer almış; ancak faiz oranı belirlenmemişse, "faiz ödeme borcunda uygulanacak yıllık faiz oranı, sözleşmede kararlaştırılmamışsa faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirlenir" (TBK m. 88) hükmü uygulama alanı bulur<sup>401</sup>. TBK'nın atıf yaptığı mevzuat ise 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun'dur<sup>402</sup>. Buna göre ticari olmayan işlerde uygulanacak yıllık kanuni faiz oranı %9'dur<sup>403</sup>.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde tarafların faiz oranını serbestçe belirlemeleri de Kanunun yukarıda ifade edilen

---

<sup>400</sup> TTK hükümlerinin uygulanması halinde ortaya çıkabilecek durumlarla ilgili bkz. Rıza Ayyhan, Ticari İş Kavramı ve Tacir Sifatına Bağlı Ücret ve Sözleşme Cezalarının İndirilmesi İsteyememe, GÜHFD., C. XVII, Sa. 1-2, Y., 2013, s. 292 vd..

<sup>401</sup> Eren, *age.*, s. 980; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 368 vd..

<sup>402</sup> RG. 30.12.2005, Sa. 26039.

<sup>403</sup> Baygın, Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkisinin Hükümleri-Borçların ve Borç İlişkisinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler, s. 122 vd..



hükmü karşısında mümkün değildir. Zira sözleşmede temel alınacak faiz hesaplama yöntemleri TKHK m.36/f.2’de ifade edilmiştir.

### **b) Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Faiz Oranı Belirleme Yöntemleri**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde faiz oranı belirleme yöntemleri TKHK m.36/f.2’de düzenlenmiştir<sup>404</sup>. Bu maddeye göre, “sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit veya değişken olarak ya da aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmenin kurulduğu tarihte belirlenen oran tarafların rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi hâlinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı başlangıçta sözleşmede belirlenen azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslerden en düşük olanı baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenir” (TKHK m.36/f.2).

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükmüne göre konut finansmanı kuruluşu sabit oranlı, değişken oranlı veya karma oranlı faiz belirleme yöntemlerinden dilediğini seçebilir<sup>405</sup>. Bu nedenle sayma yöntemi sınırlı olup bunlar dışında kalan herhangi bir hesaplama yönteminin kabul edilmesi TKHK’nın bu hükmü karşısında geçersizdir. Tüketicilere sağlanan alternatifli faiz hesap-

---

<sup>404</sup> Gecikme faizi oranı, “Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği” m. 4’te belirtilmiştir. Söz konusu hükme göre, gecikme faiz oranı, “sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmeleri için akdi faiz oranının, değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde ise cari faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmeyecek şekilde belirlenen oranı” ifade eder (Yön. m. 4).

<sup>405</sup> Çabri, *age.*, s. 195 vd.; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 438.

lama yöntemlerinin amacının, konut finansmanına talebin arttırılması olduğu ifade edilmektedir<sup>406</sup>.

### **(1) Sabit Oranlı Faiz Belirleme Yöntemi**

Sabit oranlı faiz belirleme yöntemi, sözleşme başlangıcında belirlenen ve her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemeyen faiz oranıdır<sup>407</sup>. Bu yöntemin uygulamada en çok kullanılan yöntem olduğu ileri sürülmektedir<sup>408</sup>. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit veya değişken olarak ya da aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir (Yön m. 14/f. 2). Sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde tek bir akdi faiz oranına yer verilir. Erken ödeme, temerrüt veya benzeri durumlarda bu akdi faiz oranı dikkate alınır (Yön. m. 14/f.3).

Sabit oranlı faiz belirleme yönteminde, sözleşme kapsamında temin edilen krediler için sözleşmenin kuruluşunda, vade boyunca eşit olarak ödenecek bir faiz oranı esas alınmaktadır<sup>409</sup>. Bu yöntemde kredinin ilk taksitlerinde geri ödenen miktar içinde faizlerin bedeli yüksektir. Ancak taksitlerde sona doğru gidildikçe, ödenen faiz miktarı azalmaktadır<sup>410</sup>. Sabit oranlı faiz belirleme yönteminde faiz oranı, devlet tahvili ve hazine bonusu için belirlenen faiz oranlarından (%9,6-%9,9) daha yüksektir<sup>411</sup>. TKHK m.36/f.2'ye göre, “faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmenin kurulduğu tarihte belirlenen oran tarafların rızası dışında değiştirilemez”. Hükme göre, sabit oranlı faiz belirleme yönteminde, sözleşmede belirtilen faiz oranı taraflarca değiştirilebilecek-

---

<sup>406</sup> Önal/Topaloğlu, *age.*, s. 144; Çabri, *age.*, s. 195 vd..

<sup>407</sup> RG. 31.05.2007, Sa. 26538. Söz konusu tanım, Değişken Faiz İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik'te yapılmıştır.

<sup>408</sup> Çabri, *age.*, s. 195.

<sup>409</sup> Kömürlü, *age.*, s. 186 vd.; Önal/Topaloğlu, *age.*, s. 144; Çabri, *age.*, s. 195.

<sup>410</sup> Çabri, *age.*, s. 196.

<sup>411</sup> Önal/Topaloğlu, *age.*, s. 144, vd.; Hepşen, Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması, s. 76.

tir; ancak bu oran, konut finansmanı kuruluşu tarafından tek taraflı değiştirilemeyecektir.

Faiz oranlarının sözleşme süresince tarafların rızası dışında değiştirilemediği sabit oranlı faiz belirleme yönteminde, tüketicinin erken ödeme yapması halinde konut finansmanı kuruluşunun erken ödeme tazminatı talep edebilmesi kabul edilmiştir. Zira “faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilir” (TKHK m.37/f.2). Aynı şekilde bu durumda erken ödeme tazminatının miktarı kalan vadesi otuz altı aya kadar olan sözleşmelerde %1; ancak kalan vadesi otuz altı aydan fazla olan sözleşmelerde ise, %2’den fazla olamayacaktır. Bu şekilde faiz oranının belirlenmesi halinde, erken ödeme yapmak isteyen tüketici bir nevi Kanun tarafından cezalandırılmış olmaktadır. Gerekçede bu hükme ilişkin herhangi açıklamaya yer verilmemiştir. Ancak bu durumda amacın, konut finansmanı kuruluşlarını korumak olduğu açıktır<sup>412</sup>. Zira konut finansmanı kuruluşu vadeyle bir faiz alacağına kavuşmayı beklemektedir. Ancak kredinin erken ödenmesi halinde beklenen bu faiz alacağına erişilemeyecektir. Bu hükmün uygulamada çeşitli sorunlara neden olacağı ifade edilebilir. Örneğin, konut satıcısıyla anlaşıp konutu satın alacakken, bu sözleşmenin kurulamaması halinde tüketici krediyi hemen geri ödemek istese dahi konut finansmanı kuruluşu tüketiciden bu tazminatı isteyebilecektir.

## **(2) Değişken Oranlı Faiz Belirleme Yöntemi**

Değişken oranlı faiz belirleme yöntemi, 4077 sayılı mülga TKHK m.10/B ve 6502 sayılı TKHK m.36/f.2 ile açıkça düzenlenmiştir. Bu yöntem konuyla ilgili Yönetmelikte<sup>413</sup>, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarına konut finansmanı kuruluşunca uygulan-

<sup>412</sup> Hepşen, Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması, s. 77; Önal/Topaloğlu, *age.*, s. 148.

<sup>413</sup> Yönetmelikle ilgili bkz. aşa. 3. Bölüm Sabit Oranlı Faiz Belirleme Yöntemi.

cak marj oranı eklenerek bulunan faizi ifade eder şeklinde tanımlanmıştır (Yön. m. 4/c)<sup>414</sup>.

Sabit oranlı faiz belirleme yöntemi ile değişken oranlı faiz belirleme yöntemi arasındaki temel ayırım, faiz oranlarının bu yöntemde değişebilmesidir. Buna göre, değişken oranlı faiz belirleme yönteminde, faiz oranları değişen koşullara göre azalıp artabilecektir<sup>415</sup>. Söz konusu yöntemde, faiz oranı dönemsel olarak 6 ay, 1 yıl veya 2 yıl gibi aralıklarla yeniden belirlenmektedir<sup>416</sup>. Yöntemin amacı, konut finansmanı kuruluşlarını, değişen piyasa koşullarına karşı korumaktır. Bu yöntemde, faiz oranlarının yükselme riski kredi alan tüketiciye yüklenmektedir<sup>417</sup>. Ancak faiz oranlarının düşmesi halinde ise tüketici kredi borcunun düşük faiz oranıyla ödeyebilmektedir. Sistemin tüketici açısından avantajı tüketicinin erken ödeme yapmak istemesi halinde, TKHK m.37/f.1’de öngörülen erken ödeme tazminatını ödemekten kurtulmasıdır.

Konut finansmanı kuruluşu, faiz oranını değiştirmek isterse TKHK’nın, “oranın değişken olarak belirlenmesi hâlinde, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı başlangıçta sözleşmede belirlenen azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslerden en düşük olanı baz alınarak değiştirilebilir” hükmüne göre hareket etmek zorundadır (TKHK m.36/f.2). Ancak oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenir<sup>418</sup> (TKHK m.36/f.2).

---

<sup>414</sup> Çabri, *age.*, s. 197 vd..

<sup>415</sup> Kömürlü, *age.*, s.187; <http://www.alomaliye.com> (Erş. 25.07.2014), Ali Hepşen, Değişken Faizli İpotekli Konut Kredisi; Önal/Topaloğlu, *age.*, s.154.

<sup>416</sup> Çabri, *age.*, s.197.

<sup>417</sup> Çabri, *age.*, s. 198; Kömürlü, *age.*, s. 187; <http://www.alomaliye.com> (Erş. 25.07.2014), Ali Hepşen, Değişken Faizli İpotekli Konut Kredisi.

<sup>418</sup> Mülga 4077 sayılı Kanun döneminde çıkarılan yönetmelikte, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın son beş yıllık faiz oranlarını ve ödeme planını örneklemek suretiyle verilmesi zorunluluğunun kabul etmişti. Ancak buna rağmen bir değişiklik yapılacaksa, yeni bir ödeme

Değişken oranlı faiz belirleme yönteminin seçilmesi halinde, bu sistemin olası etkileri konusunda tüketiciye bilgi verilmelidir. Buna göre bu yöntemin belirlenmesi halinde, tüketiciye sözleşme öncesi bilgi formu ile yöntemin etkileri, sonuçları ve sabit oranlı yöntemden farkları mutlaka verilmelidir<sup>419</sup>. Zira faiz oranlarında meydana gelecek aşırı artışlar nedeniyle tüketicinin korunması amaç edinilmiştir.

Sonuç olarak, değişken oranlı faiz belirleme yönteminin seçilmesi halinde faiz oranlarında bir düşme meydana gelirse, tüketici bundan olumlu etkilenenecektir; ancak faiz oranlarında artış meydana gelirse, söz konusu artış tüketiciyi olumsuz etkileyecektir. Ancak, değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte değişiklik gerçekleşmeden önce tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilmesi zorunludur (Yön. m. 14/f. 5).

### **(3) Karma Oranlı Faiz Belirleme Yöntemi**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde TKHK'nın benimsediği son faiz belirleme yöntemi, sabit ve değişken oranlı faiz belirleme yöntemlerinin her ikisi esas alınarak belirlenebilen karma yöntemdir. Karma oranlı faiz belirleme yönteminde, sabit ve değişken oranlı belirleme yöntemleri birlikte esas alınır.

Taraflar arasında yapılan sözleşmede iki yöntemden hangisinin nasıl uygulanacağı gösterilmelidir<sup>420</sup>. Bu yöntemde faiz oranları, başlangıçta sabit olarak belirlenmekte; ancak daha sonra kredi yeniden hesaplanabilmektedir. Yöntemin belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme tazminatı istenip istenemeyeceğine ilişkin herhangi bir hüküm TKHK'da yer almamaktadır. Ancak, oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde tüketiciden erken ödeme tazmi-

---

planı hazırlanmalı ve tüketiciye bu değişiklik ödeme planı ile birlikte otuz gün önce bildirilmesi gerekmektedir.

<sup>419</sup> Çabri, *age.*, s. 199 vd..

<sup>420</sup> Önal/Topaloğlu, *age.*, s. 166 vd.; Çabri, *age.*, s. 199.

natı talep edilemez hükmünün bu durumda da uygulanması gerektiği kabul edilmelidir. Zira bu halde de çoğunlukla benimsenecek olan, faiz oranlarının artması halinde, sözleşmede değişiklik yapma yöntemi olacaktır.

### **c) Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Bileşik Faiz Yasağı**

Belirli bir hesap dönemi için öngörülen faizin, anaparaya eklenerek yeniden faiz hesaplanması, bileşik faiz olarak adlandırılmaktadır. Tüketim ödünç sözleşmelerinde bileşik faiz yasağı TBK m.388/f.3'ün, "faizin anaparaya eklenerek birlikte yeniden faiz yürütülmesi kararlaştırılmaz" hükmüyle öngörülmüştür<sup>421</sup>. Aynı şekilde, 6502 sayılı TKHK m.4/f. 7'nin "temerrüt hâli de dâhil olmak üzere, tüketici işlemlerinde bileşik faiz uygulanmaz" hükmüyle, tüketici işlemlerinde bileşik faiz yasağına Kanun'da açıkça yer verilmiştir.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve diğer kanunlarda yer alan açık düzenleme gereği, tüketicinin taraf olduğu hiçbir işlemde bileşik faiz uygulanmamalıdır. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde sözleşmeye bileşik faiz uygulanacağını öngören bir koşul konulduğu takdirde bu koşul geçersizdir. Bu geçersizlik hali ise, TKHK'nın yukarıda ifade edilen m.4/f. 7 hükmü karşısında kısmî butlandır. Bu nedenle bileşik faize ilişkin koşul hükümsüz olup; sözleşmenin geriye kalan kısmı ise geçerlidir. Buna göre, geçersizlik sonradan geçerli hale gelmez ve mahkeme tarafından resen dikkate alınmalıdır (TBK m.27).

## **3. Tüketicinin Temerrüde Düşmesi Halinde Kalan Borcun Tamamının İfasını Talep Etme Hakkı**

### **a) Genel Olarak**

Temerrüt kavramı TKHK veya TBK'da tanımlanmış değildir. Ancak TKHK m.34'ün kenar başlığı, "temerrüt" şeklindedir ve sözleşmede kredi

<sup>421</sup> TTK m.8/f.2'de, "üç aydan aşağı olmamak üzere, faizin anaparaya eklenerek birlikte tekrar faiz yürütülmesi şartı, yalnız cari hesaplarla her iki taraf bakımından da ticari iş niteliğinde olan ödünç sözleşmelerinde geçerlidir. Şu şartla ki, bu fıkra, sözleşenleri tacir olmayanlara uygulanmaz", hükmü yer almaktadır.

borçlusu tüketicinin temerrüdü halinde, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun kredinin tamamını isteyebilme koşulları düzenlenmiştir<sup>422</sup>. Borçlunun temerrüdüne ilişkin genel kurallar ise, TBK m.117 vd. hükümlerinde ifade edilmiştir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, tüketicinin temerrüde düşmesi halinde TKHK'nın temerrüde ilişkin özel düzenlemesi ve TBK'nın bu konudaki genel düzenlemesi uygulama alanı bulacaktır. Bu nedenle tüketicinin temerrüde düşmesi halinde, konut finansmanı kuruluşunun borcun tamamını talep edebilmesi için hem TKHK'da yer alan özel koşullar hem de TBK'nın genel koşullarının gerçekleşmesi gerekir. Konut finansmanı kuruluşu, dilerse TBK'da temerrüde bağlanan haklardan birini de kullanabilecektir. Bu nedenle bu başlık altında hem temerrüde ilişkin TKHK hükümleri hem de TBK hükümleri inceleme konusu yapılacaktır

Temerrüt (direnim), TDK tarafından, "herhangi bir sebebe dayanmaksızın borcu ödememekte direnme" olarak tanımlanmıştır<sup>423</sup>. Bu kavram bir başka açıdan ise, borçlanılan edimini borca aykırı olarak geç ifa edilmesi veya ifa edilmemesi olarak belirtilmiştir<sup>424</sup>. Temerrüt aynı zamanda borca aykırı bir davranış olarak da ifade edilmektedir<sup>425</sup>. Buna göre temerrüt, borçlanılan edimin zamanında ödenmemesi olarak tanımlanabilir. Borçlunun temerrüdü ise, vadesi gelen bir borcun alacaklının ifaya hazır olmasına rağmen, borçlunun hiçbir neden olmaksızın bu borcu ifa etmekten kaçınması şeklinde tanımlamak mümkündür<sup>426</sup>.

---

<sup>422</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 226 vd.; Çabri, *age.*, s. 342 vd..

<sup>423</sup> <http://www.tdk.gov.tr> (Erş. 26.07.20014).

<sup>424</sup> Reisoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 367; Eren, *age.*, s. 1089; von Tuhr, *age.*, s. 605, vd.; Ayan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 332; Nami Barlas, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, İstanbul, 1992, s. 15 vd..

<sup>425</sup> Eren, *age.*, s. 1089.

<sup>426</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 502; Eren, *age.*, s. 1089; Reisoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 367; von Tuhr, *age.*, s. 605, vd.; Ayan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 332.

Tüketicinin temerrüdü halinde alacaklı konut finansmanı kuruluşunun sahip olduğu haklar, sözleşmedeki edimin niteliğine göre belirlenecektir. TBK ani edimli veya sürekli edimli sözleşme kavramını tanımlamış değildir<sup>427</sup>. Ancak TBK m.126 ile sürekli edimli sözleşmelerde temerrüde düşülmesi halinde bunun özel sonuçları düzenlenmiştir. Sözleşmeden kaynaklanan edim borcunun ani veya sürekli edim niteliği sözleşmede baskın olan edim türüne göre belirlenir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde konut finansmanı kuruluşu, tüketiciye bir miktar krediyi ödeyerek borcundan kurtulmaktadır. Bu nedenle konut finansmanı kuruluşunun kredi ödeme borcu ani edim niteliğindedir. Tüketicinin borcu ise konut finansmanı kuruluşundan aldığı bu krediyi belirli taksitlerle ödemektir.

Tüketicinin ödemeleri belirli bir süre devam etmektedir. Ancak tüketici dilerse borcun tamamını bir defada ödeyerek borcundan kurtulabilir<sup>428</sup>. Buna göre, söz konusu sözleşmede baskın edim, tüketicinin borçlandığı bir miktar kredidir. Bu borç da belirli aralıklarla, düzenli veya düzensiz geri ödendiği için sürelerine göre yapılan ayırimda dönemli edimler grubunda yer almaktadır<sup>429</sup>. Zira sözleşmede özellikle faiz borcu belirli dönemlerde ödenmektedir. Her iki edim türünde de sözleşmeden kaynaklanan borç bir para borcu niteliğindedir. Dolayısıyla, tüketicinin temerrüdü halinde para borcunda uygulama alanı bulan özel sonuçlar da uygulama alanı bulacaktır.

---

<sup>427</sup> Eren, *age.*, s. 1089 vd..

<sup>428</sup> Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri bağlı kredi sözleşmesi niteliğinde de yapılabilmektedir. Bu durumda ise hem konut finansmanı kuruluşunun borcu hem de tüketicinin borcu farklılık göstermektedir. Bu nedenle bağlı kredilerdeki özel duruma ilgili başlıkta değinilecektir. Açıklama için bkz. 4. bölüm, “Bağlı Kredi Sözleşmesi Niteliğinde Yapılması”.

<sup>429</sup> Eren, *age.*, s. 108.



## b) Tüketicinin Temerrüde Düşmesinin Koşulları

Muaccel bir borcun borçlusu, kural olarak, alacaklının ihtarıyla mütemerrit olur<sup>430</sup> (TBK m.117/f.1). Buna göre borçlunun temerrüde düşmesinin birkaç koşulu vardır.

Borçlunun temerrüde düşmesinin ilk koşulu, edimin ifasının mümkün olmasıdır. Buna göre borç vadesinde ödenmemesine rağmen ifa mümkün olmalıdır. İfa sonradan objektif olarak imkânsız hale gelirse temerrüt durumu da sona erer; ancak sübjektif imkânsızlık halinde temerrüt devam eder<sup>431</sup>.

Temerrüdün ikinci koşulu borcun muaccel olmasıdır<sup>432</sup>. Muaccel olma, alacaklının borçlanılan edimi talep ve dava edebilme yetkisini ifade etmektedir<sup>433</sup>. Buna göre borç muaccel olmadan dava ve takip konusu yapılamaz. Bu koşul temerrüdün zamanla ilgili koşuldur. Alacağın muaccel olacağı zaman tarafların iradelerine göre belirlenebilir. Ancak taraflar arasında böyle bir belirleme yoksa veya hukuki ilişkinin özelliğinden açıkça anlaşılıyorsa TBK m.90 hükmüne göre alacak doğduğu anda muaccel olur<sup>434</sup>.

Borçlunun temerrüde düşmesinin üçüncü koşulu ise, alacaklının kural olarak borçluya ihtar çekmiş olmasıdır<sup>435</sup>. İhtar<sup>436</sup>, vadesi gelmiş bir borcun ye-

---

<sup>430</sup> Baygın, Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkisinin Hükümleri-Borçların ve Borç İlişkisinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler, s. 132; von Tuhr, *age.*, s. 606; Reisoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.367; Ayan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 333; Eren, *age.*, s. 1089 vd.; Vedat Buz, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Yetkin, Ankara, 1998, s. 100 vd.; Barlas, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, s. 16 vd..

<sup>431</sup> Eren, *age.*, s. 1093; Barlas, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, s. 21; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 470.

<sup>432</sup> Ahmet Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. bs., Turhan, Ankara, 2013, s. 683; Hasan Ayrancı, Türk Borçlar Hukukunda Munzam Zarar, Yetkin Yayınları, Ankara, 2006, s. 53 vd.; Eren, *age.*, s. 1092; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 470 vd..

<sup>433</sup> Eren, *age.*, s. 1093; Kılıçoğlu, *age.*, s. 684.

<sup>434</sup> İfa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borç, doğumu anında muaccel olur (TBK m.90).

<sup>435</sup> Baygın, Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkisinin Hükümleri-Borçların ve Borç İlişkisinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler, s. 132; Eren, *age.*, s. 1093; Kılıçoğlu, *age.*, s. 684.

<sup>436</sup> İhtarın hukuksal niteliği, hukuki işlem benzeri fiil olarak kabul edilmektedir. Bilgi için bkz., Buz, *age.*, s. 71.

rine getirilmesi için alacaklı tarafından yapılan çağrıdır<sup>437</sup>. Bu çağrı borçluya yapılır. Alacaklı bu çağrıyla borcun ifasını talep eder. Dolayısıyla ihtar varması gerekli tek taraflı bir irade açıklamasıdır<sup>438</sup>. TBK, hukuki işlemlerde borçlunun temerrüdü için ihtarın gerekli olmadığı durumları da düzenlemiştir. Buna göre, borcun ifa edileceği gün birlikte belirlenmiş veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlemişse bu günün geçmesiyle, ihtara gerek kalmaksızın borçlu mütemerrit olur (TBK m.117/f. 2). Söz konusu hükme göre, sözleşmede ihtar koşulundan vazgeçilmiş olması, vadenin belirli olması, ihtarın gereksiz ya da yararsız olması veya ifa gününün belirlenmesinin taraflardan birine bırakılmış olması halinde ihtara gerek olmadan borçlu temerrüde düşer<sup>439</sup>.

İhtar, borçlu dışında yetkili temsilcisine de yapılabilir. Eğer borçlu ehli-yetsizse, ihtar kanuni temsilcisine yapılmalıdır. Yapılacak olan bu bildirim herhangi bir şekle bağlı değildir<sup>440</sup>. Ancak ispat kolaylığı açısından noter vasıtasıyla yapılması daha isabetlidir. İhtar TMK m.2 hükmüne uygun olarak yapılmalıdır. Alacaklı, borçluya bir süre tanımışsa borçlu bu sürenin sonunda; ihtar bir koşula bağlı kılınmışsa borçlu koşulun gerçekleşmesiyle temerrüde düşer<sup>441</sup>.

Borçlunun temerrüde düşmesi için kusurlu olması şart değildir. Kusur sadece temerrüdün bazı sonuçlarının doğması açısından gereklidir. Borçlunun temerrüde düşmesi halinde alacaklının sahip olduğu birtakım haklar ortaya çıkmaktadır. Bunlar kısaca temerrüdün sonuçları olarak da isimlendirilir.

### c) Tüketicinin Taksitleri Ödemede Temerrüde Düşmesinin Sonuçları

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde temerrüdün özel sonuçları, para borcunu ifada gecikmesinden dolayı temerrüt

---

<sup>437</sup> Eren, *age.*, s. 1093.

<sup>438</sup> Kılıçoğlu, *age.*, s. 685 vd.; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 473.

<sup>439</sup> Eren, *age.*, s. 1094 vd.; Kılıçoğlu, *age.*, s. 688 vd.; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 474 vd..

<sup>440</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 475; Eren, *age.*, s. 1094; Kılıçoğlu, *age.*, s. 671 vd..

<sup>441</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 475 vd.; Reisoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s. 368.

faizi ve aşkın zararın giderilmesinin talep edilebilmesiyle TKHK'da yer alan borcun tamamının ifasının talep edilebilmesidir. Para borcunda temerrüdün koşulları ve sonuçları TBK'nda düzenlenmiştir. Ancak borcun tamamının ifasının talep edilebilmesinin koşulları ise TKHK'da yer almıştır. TKHK'da düzenlenen hükümlerin amacı tüketicinin korunmasıdır. Bu nedenle TKHK hükümleri emredicidir. Bu hükümler tüketicinin aleyhine olacak şekilde yorumlanamaz ve değiştirilemezler.

### ***(1) Para Borcunu İfada Gecikmeden Dolayı Temerrüt Faizi Talep Edilmesi***

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, sözleşmenin konusu bir miktar paradır. Para borcunun niteliği tartışmalıdır. Para borcu bir görüşe göre, cins (çeşit) borçlarının özel bir türüdür<sup>442</sup>. Diğer bir görüşe göre ise para borcu cins ve parça borçları dışında kalan bir değer sağlama borcudur<sup>443</sup>. TBK sisteminde para borçları, cins ve parça borcu dışında bir tür sayılarak bu konuda birçok farklı hüküm düzenlenmiştir. Para borçlarında ifa yeri (TBK m.89/f.1) ve temerrüt faizi (TBK m.120) gibi diğer borçlardan ayrılan düzenlemeler nedeniyle para borcunun kural olarak üçüncü bir borç türü şeklinde kabulü daha yerinde bir yaklaşım olarak görülmelidir. Ancak TBK'nda para borcuna ilişkin hem farklı ifa yeri<sup>444</sup> kuralı hem de temerrüde bağlı özel sonuçlar yer almıştır.

Para borcunda temerrüde düşülmesi halinde, mütemerrit borçlu temerrüt faizi ve aşkın (munzam) zarar ödeme yükümlülüğü altına girmektedir.

---

<sup>442</sup> Mehmet Helvacı, Borçlar ve Ticaret Kanunu Bakımından Para Borçlarında Faiz Kavramı, Beta, İstanbul, 2000, s. 45. Helvacı, para borcunu, borçluyu belirli veya belirlenebilir bir para meblağı ile ifade edilen soyut bir mali gücü alacaklıya altına sokan bir nev'i (cins) borcu şeklinde tanımlamaktadır. Ayrıca bkz. Nami Barlas, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, İstanbul, 1992, s. 10 vd.; Eren, *age.*, s. 971 (Yazara göre, para borcu kendine özgü bir çeşit borcudur); Oğuzman/Öz, *age.*, s. 298; von Tuhr, *age.*, s. 58; Ayan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 314.

<sup>443</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 298; Ayrancı, Türk Borçlar Hukukunda Munzam Zarar, s. 25; Barlas, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, s. 11.

<sup>444</sup> Para borçlarında ifa yeri, eğer sözleşmede aksine bir hüküm yoksa alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yeridir (TBK m.89/f.1).

**(a) Temerrüt Faizinden Sorumluluk**

Türk Borçlar Kanunu borçlunun temerrüdü halinde alacaklıya temerrüt faizi isteme hakkı vermiştir (TBK m.120). Temerrüt faizi, borçlunun para borcunu ifa etmekte gecikmesi halinde, alacaklıya ödemekle yükümlü olduğu bir miktar faizdir<sup>445</sup>.

Temerrüde düşen borçlunun temerrüt faizi ödemesi, TBK m.120 ve 3095 sayılı Kanun<sup>446</sup> m.2’de ifade edilmiştir<sup>447</sup>. Bu faiz, tarafların anlaşmasına gerek olmadan doğrudan Kanun’dan doğar<sup>448</sup>. Temerrüt faizi, para borçlarında temerrüdün doğal sonucudur. Bu nedenle temerrüt faizinin ödenmesi için alacaklının zarara uğraması koşulu aranmamaktadır. Bununla birlikte temerrüt faizinin talep edilebilmesi için borçlunun kusurlu olması da gerekmemektedir. Alacaklı taraf, borcun ifasının gerektiği tarihten borcun elde edildiği tarihe kadar geçen süre için temerrüt faizi talep edebilir. Temerrüt faizi ülke parasıyla yapılan sözleşmelerden kaynaklanabileceği gibi yabancı para esas alınarak yapılan sözleşmelerden de kaynaklanabilir.

Taraflar temerrüt faizi oranını sözleşmede belirleyebilirler<sup>449</sup>. Oranın sözleşmede belirlenmemesi halinde TBK m.120 hükmü uygulama alanı bulacaktır<sup>450</sup>. Bu maddeye göre, “uygulanacak yıllık temerrüt faizi oranı, sözleşmede kararlaştırılmamışsa, faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirlenir. Sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık temerrüt faizi oranı, birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının yüzde yüz fazlasını

<sup>445</sup> Eren, *age.*, s. 1099; Kılıçoğlu, *age.*, s. 700 vd..

<sup>446</sup> RG. 19.12.1984, Sa. 18610.

<sup>447</sup> Mahmut T. Birsal/Alı Murat Sevi, 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun Madde 4/A Hükümünün Uygulama Alanı, DEÜHFD., C.11, Özel Sa., 2010, s. 1031 vd.; Ayşe Havutçu, İfa Engelleri ve İfa Engeline Bağlanan Sonuçlar, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 2012, s. 334; Eren, *age.*, s. 1099; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 502.

<sup>448</sup> Eren, *age.*, s. 1099.

<sup>449</sup> Temerrüt faizi konusunda bir Yargıtay kararı için bkz. Yarg. 13. HD. E.2013/3682, K.2013/5249, T.05.03.2013, “...gerek Tüketici Kanununda ve gerekse taraflar arasında kararlaştırılan sözleşme hükümlerinde temerrüt faizinin ticari faiz olduğu hususunda herhangi bir düzenleme bulunmadığı - yasal faize hükmedilmesinin hukuka uygun olduğu...”, <http://www.kazanci.com> (Erş. 04.12.2014).

<sup>450</sup> Kılıçoğlu, *age.*, s. 701; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 503; Eren, *age.*, s. 1100.

aşamaz. Akdi faiz oranı kararlaştırılmakla birlikte sözleşmede temerrüt faizi kararlaştırılmamışsa ve yıllık akdi faiz oranı da birinci fıkrada belirtilen faiz oranından fazla ise, temerrüt faizi oranı hakkında akdi faiz oranı geçerli olur” (TBK m.120). Temerrüt faizi konusunda önemli hükümler içeren düzenleme ise, 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun’dur.

3095 sayılı Kanun m.2 hükmüne göre, “bir miktar paranın ödenmesinde temerrüde düşen borçlu, sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça, geçmiş günler için 1. maddede belirlenen orana göre temerrüt faizi ödemeye mecburdur”. Tarafların sözleşmede faize ilişkin bir oran belirlemeleri halinde bu oran temerrüt faizine de uygulanır. Ancak TKHK’nın, “temerrüt hâli de dâhil olmak üzere, tüketici işlemlerinde bileşik faiz uygulanmaz” hükmü gereği bu durumda bileşik faiz uygulanamayacaktır (TKHK m.4/f.7)<sup>451</sup>. Temerrüt faizi oranı sözleşmede yer alıyorsa söz konusu hüküm uygulanacaktır. Ancak sözleşmede yer alacak temerrüt faizi oranı ‘Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği’ m. 14/f. 3 hükmüyle sınırlandırılmıştır. Söz konusu hükme göre, sözleşmede yer alan temerrüt faizi oranı sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmeleri için akdi faiz oranının, değişken faiz içeren konut finansmanı sözleşmelerinde ise cari faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçemez (Yön. m. 14/f. 3). Aksi halde, konut finansmanı kuruluşu, fazla tahsil ettiği tutar ile fazla tahsil edilen tutarın tahsil edildiği tarihte fiilen tüketiciye geri ödendiği tarih arasındaki süre için sözleşmede yer alan akdi veya cari faiz oranının yüzde otuz fazlası üzerinden hesaplanacak faizi tüketiciye ödemekle yükümlüdür (Yön. m. 14/f. 4). Cari faiz oranı, değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde ilgili işlem tarihindeki faiz oranını ifade eder (Yön. m. 4).

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde para borcunun yabancı para birimi esas alınarak yapılması halinde 3095 sayılı

---

<sup>451</sup> Benzer bir hüküm 3095 sayılı Kanun m.3/f.1’de de yer almıştır. Maddeye göre, kanuni faiz ve temerrüt faizi hesaplanırken mürekkep (bileşik) faiz yürütülemez. Söz konusu hüküm TTK hükümlerinin bileşik faize izin verdiği durumlarda uygulanamaz. Ancak TKHK’nun açık hükmü gereği, tüketicinin taraf olduğu işlemlerde bileşik faiz mutlak bir şekilde yasaklanmıştır.

Kanun'un 4. maddesi uygulama alanı bulur<sup>452</sup>. Bu maddeye göre, "sözleşmede daha yüksek akdi veya gecikme faizi kararlaştırılmadığı hallerde, yabancı para borcunun faizinde devlet bankalarının o yabancı para ile açılmış bir yıl vadeli mevduat hesabına ödediği en yüksek faiz oranı uygulanır". Bu hükme göre sözleşme kapsamında sağlanan kredinin yabancı para borcu olması halinde, temerrüt faizi oranı, Türk Lirası esas alınarak yapılan sözleşmeye göre farklılık arz edebilecektir.

**(b) Temerrüt Faizini Aşan Zararların Giderilmesinin Talep Edilmesi**

Alacaklının temerrüt faizi ile karşılanmayan zararlarının olması halinde, alacaklıya geriye kalan zararının tazmin edilmesini isteme imkânı tanınmıştır. Alacaklıya tanınan bu imkân, aşkın zarar<sup>453</sup> kavramı ile ifade edilmektedir. Alacaklının bu hakkı "...alacaklı, temerrüt faizini aşan bir zarara uğramış olursa, borçlu kendisinin hiçbir kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, bu zararı da gidermekle yükümlüdür. Temerrüt faizini aşan zarar miktarı görülmekte olan davada belirlenebiliyorsa, davacının istemi üzerine hâkim, esas hakkında karar verirken bu zararın miktarına da hükmeder..." şeklinde ifade edilmiştir (TBK m.122).

Aşkın zarar, temerrüde kusuru ile düşen para borçlusunun ödemek zorunda olduğu geçmiş günler faizini aşan zarar şeklinde tanımlanabilir<sup>454</sup>. Buna göre aşkın zararın varlığı, alacaklının temerrüt faizi ile karşılanmayan miktarda bir zararının varlığına bağlıdır<sup>455</sup>. Söz konusu zarar ise borçlunun taahhüdünü

---

<sup>452</sup> Bu Kanun hükümlerinin uygulanması halinde taraflar arasında akdedilen sözleşmede temerrüt tarihine göre farklı oranların uygulanması söz konusu olabilecektir. Buna göre, ticari olmayan ödünç sözleşmelerinde temerrüt faizi oranı, 06.3.2003 tarihindeki döneme kadar %30 ile sınırlı; 31.12.2005 tarihine kadar %12 ile sınırlı; ancak 01.01.2006'dan itibaren ise %9 ile sınırlıdır. Ticari işlerde ise, 01.07.2005-31.12.2005 arası %30; 01.01.2006-31.12.2006 arası %25; 01.01.2007-31.12.2007 arası %29; ancak 01.01.2008'den itibaren ise %27'dir.

<sup>453</sup> 818 sayılı mülga BK, munzam zarar kavramını tercih etmiştir. Kavram 6098 sayılı TBK'nda ise aşkın zarar olarak yer almıştır.

<sup>454</sup> Ayrancı, Türk Borçlar Hukukunda Munzam Zarar, s. 115; Hüseyin Altaş, Munzam Zararda İspat Sorunu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 50, Sa. 1, 2001, s. 121; Emin Zeytinoğlu, Para Borçlarında Temerrüt Hallerinde Munzam Zarar, İTÜSBD., Sa. 8, Y.4, 2005, s. 254; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 511; Kılıçoğlu, *age.*, s. 702; Eren, *age.*, s. 1106; von Tuhr, *age.*, s. 614 vd.; Reisoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 376.

<sup>455</sup> Ayrancı, Türk Borçlar Hukukunda Munzam Zarar, s. 115.

zamanında yerine getirmemesinden dolayı ortaya çıkabilecek aşırı faiz artışı veya daha değişik bir nedenden kaynaklanabilir. Bu zararın aşkın zarar olarak kabul edilebilmesi temerrüt faizini aşmasına bağlıdır. Zira temerrüt faizini aşan zararlar aşkın zarar olarak kabul edilmektedir. Aşkın zararın önemli nedenlerinden biri enflasyondur<sup>456</sup>. Enflasyonun olduğu ekonomilerde paranın değeri sürekli değişmektedir<sup>457</sup>.

Aşkın zararın hukuki niteliği ise tartışmalıdır. Bir görüşe göre, aşkın zarar müspet zararın bir türüdür<sup>458</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, aşkın zarar somut olayın özelliğine göre müspet veya menfi zarar olabilir<sup>459</sup>. Aşkın zarar temerrüt faizinden farklıdır<sup>460</sup>. Zira aşkın zararın talep edilebilmesi için alacaklının zarara uğraması şarttır; ancak temerrüt faizinin talep edilebilmesi için alacaklının zarara uğraması gerekli değildir. Aşkın zararın talep edilebilmesi için borçlunun para borcunda kusurlu olarak temerrüde düşmesi, alacaklının bir zararının doğması, zarar ile borca aykırılık arasında nedensellik bağının bulunması ve alacaklının bu zararı ispat etmiş olması gereklidir<sup>461</sup>. Aşkın zararı ispat yükümlülüğü zarar gördüğünü iddia eden alacaklıya aittir<sup>462</sup>. Aşkın zararın yabancı para borcuyla akdedilen bir sözleşmeden kaynaklanması halinde, alacaklının ifayı TBK'nın m.99/f. 3 hükmüne dayanarak talep etmesi mümkündür.

---

<sup>456</sup> Kılıçoğlu, aşkın zararın özellikle enflasyonun yaşandığı ülkeler bakımından önem taşıdığı; enflasyonun yaşanmadığı ülkelerde ise temerrüt faizinin gecikmeden doğan zararı karşıladığını ifade etmektedir. Buna göre enflasyonun yaşanmadığı ülkelerde aşkın zarar ender olarak görülebilir. Bu hale örnek ise alacaklının, borçlunun zamanında yapacağı ifadan sonra parasının daha değerli bir yabancı paraya çevireceğini kanıtlamasıdır. Bilgi için bkz. Kılıçoğlu, *age.*, s. 702 vd..

<sup>457</sup> Yarg. HGK, enflasyonu aşkın zarar olarak kabul etmemektedir. Bilgi için bkz. Eren, *age.*, s. 1107.

<sup>458</sup> Ayrancı, *Türk Borçlar Hukukunda Munzam Zarar*, s. 116 vd.; Kılıçoğlu, *age.*, s. 705.

<sup>459</sup> Kılıçoğlu, *age.*, s. 706.

<sup>460</sup> Barlas, *Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçları*, s. 191.

<sup>461</sup> Altaş, *age.*, s. 122 vd.; Şeref Ertaş, *Borçların İfası ile İlgili Yeni Borçlar Kanununun Değerlendirilmesi*, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2012, s. 315; Havutçu, *İfa Engelleri ve İfa Engeline Bağlı Sonuçları*, s. 335 vd.; Ayrancı, *Türk Borçlar Hukukunda Munzam Zarar*, s. 123vd.; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 511 vd..

<sup>462</sup> Ayrancı, *Türk Borçlar Hukukunda Munzam Zarar*, s.148; Altaş, *age.*, s. 123.

Aşkın zararın talep edilebileceği zamanaşımı süreleri tartışmalıdır. Bir görüşe göre aşkın zarara haksız fiile ilişkin zamanaşımı süreleri uygulanmalıdır<sup>463</sup>. Diğer bir görüşe göre ise haksız fiile ilişkin hükümler uygulanamaz; ancak asıl borcun tabi bulunduğu zamanaşımı süreleri esas alınmalıdır<sup>464</sup>. Aşkın zarar sözleşmeden kaynaklanan bir borcun zamanında ifa edilmemesinden kaynaklandığı için çalışma konumuz sözleşmeden kaynaklanan aşkın zarar talepleri asıl alacağın bağlı olduğu zamanaşımı süresine bağlıdır. Bu hâlde TBK'nun sözleşmeye ilişkin zamanaşımı sürelerinin uygulaması daha tutarlı gözükmemektedir.

## **(2) Kalan Borcun Tamamının İfasının Talep Edilmesi**

### **(a) Genel Olarak**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, tüketicinin borcun bir kısmını ödememesinin sonucu TKHK m.34'de, "temerrüt" başlığı altında düzenlenmiştir. Bu maddede düzenlenen temerrüt, TBK'da yer alan temerrüdün özel bir görünüm şeklidir. Tüketicinin temerrüde düşmesi halinde alacaklı konut finansmanı kuruluşu, TBK hükümlerine müracaat edebileceği gibi koşulların, gerçekleşmesiyle TKHK m.34'te yer alan hakkı da kullanabilir.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 34'e göre, "...tüketici'nin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda konut finansmanı kuruluşu, kalan borcun tamamının ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak konut finansmanı kuruluşunun bütün edimlerini ifa etmiş olması ve tüketici'nin de birbirini izleyen en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi hâlinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için tüketiciye en az otuz gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir..." (TKHK m. 34/f. 1).

---

<sup>463</sup> Kılıçoğlu, *age.*, s. 722.

<sup>464</sup> Ayrancı, *Türk Borçlar Hukukunda Munzam Zarar*, s. 148; Altaş, *age.*, s. 240.



Söz konusu maddeyle tüketici aleyhine sözleşmeye konulan muacceliyet koşullarının geçerliliği açıkça ifade edilmiştir<sup>465</sup>. 6502 sayılı TKHK'nun bu hükmü, 4077 sayılı mülga TKHK m.10/B'de yer alan düzenlemeye karşılık gelmektedir<sup>466</sup>. Her iki kanunda yer alan bu düzenlemeyle tüketicinin korunması amaçlanmıştır. Zira konut finansmanı kuruluşları sözleşmeye koydukları muacceliyet koşullarıyla, tüketici tarafından bir taksitin ödenmemesi halinde borcun tamamını muaccel hale getirebilmekteydiler. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde taksitlerin uzun bir süre devam etmesi ve kredi verenin alacağının çoğu zaman ipotek yoluyla güvence altına alınması dahi konut finansmanı kuruluşlarını engellememekteydi. Söz konusu düzenlemenin amacı gerekçede ifade edilmiştir.

Madde gerekçesine göre<sup>467</sup>, "...birinci fıkrada yapılan düzenleme ile konut finansmanı sözleşmelerinde tüketicinin özellikle muacceliyet şartlarına karşı korunması istenmiştir. Konut finansmanı sözleşmelerinde kalan borcun geri çağrılması belli şartlara bağlanmıştır. Konut finansmanı kuruluşunun, ödenmeyen taksit ile ilişkin temerrüt faizi tahsil etmek suretiyle yeterince korunması mümkündür. Kural olarak, tüketicinin kalan bütün borcunu hemen muaccel kılmakta konut finansmanı kuruluşunun haklı bir menfaati yoktur. Olsa olsa tüketicinin geç ödemeyi bir alışkanlık haline getirmesi ve bu açıdan müteşebbin gelecekte doğacak alacağını tahsil edemeyeceği ihtimalinin ortaya çıkması durumunda muacceliyet kayıtları haklı bir gerekçeye dayanır...". Buna göre asıl olan tüketicinin korunmasıdır. Tüketicinin korunması için sözleşmeye konulacak koşullar TKHK'na aykırı olamayacak ve tüketicinin aleyhine tek taraflı değiştirilemeyecektir. TKHK'nun hükmü gereği, konut finansmanı kurulu-

---

<sup>465</sup> 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 227.

<sup>466</sup> Söz konusu hüküm, "...borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir..." şeklindeydi (TKHK m.10/B).

<sup>467</sup> <http://www.tbmm.gov.tr> (Erş. 30.07.2014); Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, s. 136 vd..

nun borcun tamamını talep edebilmesi için tüketicinin birbirinin takip eden en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi, bu hakkın saklı tutulmuş olması, konut finansmanı kuruluşunun bütün edimlerini ifa etmiş olması ve tüketiciye muacceliyet ihtarında bulunulmuş olmalıdır.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un borcun tamamının muaccel kılınması için aradığı koşullar bunlardan ibarettir. Kanaatimizce, bu düzenleme konut finansmanı sistemiyle benimsenen amaca uymamaktadır. Zira konut finansmanı sisteminde amaç, zayıf durumda bulunan tüketicinin korunması ve konut edinmesidir<sup>468</sup>. Bu nedenle bir veya iki taksitin ödenmemesi halinde TBK'nın temerrüde ilişkin genel hükümleri uygulanıp alacaklı tatmin edilebilirdi. Tüketici, konut finansmanı kuruluşundan faiz karşılığı bir borç almakta ve aldığı bu borcun en az bir buçuk katını geri ödemeyi borçlanmaktadır. Ayrıca borca karşılık hem aynı teminat hem de şahsi teminat göstermektedir. Oysa konut finansmanı kuruluşu sadece bir miktar para kullandırmaktadır. Açıklanan nedenlerden dolayı hükmün tüketiciyi korumaktan ziyade konut finansmanı kuruluşunu korumayı amaç edindiği açıktır.

### ***b) İfayı Talep Etmenin Koşulları***

#### ***(1) Tüketicinin Birbirini Takip Eden En Az İki Taksiti Ödememesi***

Konut finansmanı kuruluşunun, borcun tamamının ifasını talep edebilmesinin ilk koşulu, tüketicinin birbirini takip eden en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesidir. Söz konusu hüküm, "...tüketicinin de birbirini izleyen en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi hâlinde..." şeklinde ifade edilmiştir (TKHK m. 34/f. 1). Aynı koşul 4077 sayılı mülga TKHK m.10/B'de de ifade edilmişti. Bu hükümle aslında iki koşul birlikte düzenlenmiştir. İlk koşul, taksit sayısına ilişkindir. Buna göre tüketici en az iki taksiti ödemede temerrüde düş-

---

<sup>468</sup> Ayrıca TKHK'nun genel amacı da tüketicinin korunmasıdır. Ancak ne yazık ki TKHK'nun bu hükmü amca pek de uygun değildir. Kanaatimize göre söz konusu hüküm TKHK'nun asıl amacına ve sistemine uymamaktadır. Bu hükmün Anayasa'nın, "devlet, tüketicileri koruyucu ve aydınlatıcı tedbirler alır, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini teşvik eder" şeklindeki hükmüyle de çeliştiği ifade edilebilir.

müş olmalıdır<sup>469</sup>. Ancak muaccel kılınan taksitlerin hesaplanmasında faiz ve ücretler dikkate alınmaz. ‘Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği’ m. 4/f. 1 hükmüne göre, taksit kavramı ödeme planında her bir vade için hesaplanan anapara, faiz, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler toplamından oluşan her bir ödeme tutarını ifade eder.

İkinci koşul ise, ifanın süresine ilişkindir. Zira tüketicinin iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi, borcun tamamının ifasının talep edilebilmesi için yeterli değildir. İfa edilmeyen bu iki taksit art arda olmalıdır. Bir başka ifadeyle bu taksitler birbirini takip etmeli yani peş peşe olmalıdır. Taksitlerin art arda olmaması hâlinde tüketici ikiden fazla taksiti ödemede temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borcun tamamını talep edemeyecektir. Örneğin, tüketicinin art arda olmaması koşuluyla yirmi taksiti ödememesi halinde dahi konut finansmanı kuruluşu bu hakkı kullanamayacaktır. Konut finansmanı kuruluşunun bu hükme aykırı olarak dava veya talepte bulunması halinde hâkim bu hükmü resen uygulayacak; ancak tüketici de bunu bir itiraz olarak davanın her aşamasında ileri sürebilecektir. Ayrıca hüküm istinaf<sup>470</sup> veya temyiz aşamasında da dikkate alınmalıdır.

#### *(2) Konut Finansmanı Kuruluşunun Borcun Tamamını Talep Etme Hakkını Saklı Tutmuş Olması*

Borcun tamamının muaccel kılınmasının koşullarından biri de konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını sözleşmede saklı tutmuş olmasıdır<sup>471</sup> (TKHK m. 34/f. 1). Konut finansmanı kuruluşu TKHK m. 4 hükmü gereği, bu bilgilendirmeyi en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenleyip ve bir nüshası da kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye vermelidir. Bu hakkın saklı tutulmaması ha-

---

<sup>469</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s.227; Çabri, *age.*, s. 360.

<sup>470</sup> İstinaf, genel anlamda (tercih edilen sisteme göre geniş ya da dar şekilde) maddî (vakıa) ve hukukî denetim yapan bir kanun yoludur. Açıklama için bkz. Muhammet Özkes, [www.taa.gov.tr/dosya/belge/OZEKES-\\_5-\\_Kanun\\_Yolu-Istinaf.ppt](http://www.taa.gov.tr/dosya/belge/OZEKES-_5-_Kanun_Yolu-Istinaf.ppt) (Erş.10.09.2014).

<sup>471</sup> Benzer hüküm, 28.05.2015 tarihli Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği m. 13’de ifade edilmiştir.

linde tüketici birbirini takip eden ikiden fazla taksiti ödemede temerrüde düşmesi halinde dahi konut finansmanı kuruluşu borcun tamamını muaccel kılamaz<sup>472</sup>.

### (3) Konut Finansmanı Kuruluşunun Bütün Edimlerini İfa Etmiş Olması

Konut finansmanı kuruluşunun bütün edimlerini ifa etmiş olması koşulu 4077 sayılı mülga TKHK'da yer almamıştı. Söz konusu koşul, 6502 sayılı TKHK m. 34/f. 1'de, "...bu hak ancak konut finansmanı kuruluşunun bütün edimlerini ifa etmiş olması..." şeklinde ifade edilmiştir. Konut finansmanı kuruluşunun asli edim yükümlülüğünden biri, sözleşme kapsamında tüketiciye sağlanan krediyi tüketiciye ödemektir. Ancak sözleşmenin bağlı kredi sözleşmesi şeklinde yapılması halinde, kanaatimize göre konutun tam ve gereği gibi tüketiciye teslim edilmesi de konut finansmanı kuruluşunun asli borçları arasında yer alır. Buna göre konut finansmanı kuruluşu tüm borçlarını ifa ettikten sonra diğer koşulların varlığı halinde bu hakkını kullanabilir<sup>473</sup>.

### (4) Tüketiciye Muacceliyet Bildiriminde Bulunulmuş Olması

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m.34 bağlamında konut finansmanı kuruluşunun borcun tamamını talep edebilmesinin son koşulu ise, tüketiciye yapılacak olan muacceliyet bildirimidir. Ancak muacceliyet bildiriminin yapılması tek başına yeterli değildir. Zira konut finansmanı kuruluşu yapacağı bu bildirimle tüketiciye en az otuz günlük bir süre vermelidir. Muacceliyet bildirimi, 4077 sayılı mülga TKHK m.10/B'de, "konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir" şeklinde yer almaktaydı.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m.34/f.1'de, "konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için tüketiciye en az otuz gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir" şeklinde aynı koşul benimsemiştir. Bildirimin şekli konusunda 6502 sayılı TKHK herhangi bir

<sup>472</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 228; Çabri, *age.*, s. 361.

<sup>473</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 228.

zorunluluk öngörmemiştir. Ancak, 4077 sayılı mülga TKHK’da, borçlunun temerrüde düşmesi halinde, temerrüt tarihinden itibaren 5 iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirim yapılması koşulu kabul edilmişti (4077 sayılı mülga TKHK m.10/B). Söz konusu hüküm 6502 sayılı TKHK’na alınmadığından, konut finansmanı kuruluşu bu bildirim e-postayla, iadeli taahhütlü postayla veya noter vasıtasıyla yapabilir. Ancak bu bildirim sözlü yapılması kanaatimizce mümkün değildir. Zira TKHK m.4 hükmü gereği tüketiciye yapılacak tüm bildirimlerin en azından yazılı yapılması gerektiği savunulabilir. İki Kanun arasındaki diğer fark ise, sürelerle ilişkindir. 6502 sayılı TKHK 30 günlük süre verilmesini şart kılmıştır; ancak 4077 sayılı mülga TKHK m.10/B’de bu süre bir ay olarak belirlenmişti.

Tüketiciye verilecek 30 günlük sürenin niteliği belirtilmemiştir. Bu süre, taksitlerin tamamının muaccel kılınmasının bir ön koşuludur. Zira otuz günlük süre verilmeden, borcun tamamının ifası talep edilemeyecektir. Bu süre uzatılabilir; ancak kısaltılamaz<sup>474</sup>.

### III. TÜKETİCİNİN BORÇLARI VE HAKLARI

#### A. Tüketicinin Borçları

##### 1. Genel Olarak

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi rızai ve tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmedir. Bu nedenle kredi alan konumunda olan tüketicinin hem borçları hem de hakları vardır. Tüketici için borç teşkil eden bir yükümlülük kredi veren konut finansmanı kuruluşu için bir hak niteliğindedir<sup>475</sup>. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerin en önemli özelliği sözleşmenin iki tarafının da alacaklı ve borçlu sıfatına sahip olmasıdır. Çalışma konumuz sözleşmede de kredi alan tüketicinin sözleşmenin kurulmasıyla birtakım borçları ortaya çıkar.

<sup>474</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 228.

<sup>475</sup> Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 437; Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 506 vd..

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde tüketici, krediyi alan taraftır<sup>476</sup>. Tüketici konut finansmanı kuruluşuna müracaat ederek, kendisine bir miktar kredinin verilip verilemeyeceğinin araştırılmasını ister. Bu aşamada henüz taraflar arasında bir sözleşme kurulmamıştır<sup>477</sup>. Ancak tüketici bu aşamada konut finansmanı kuruluşuna doğru bilgi vermelidir. Bu nedenle tüketicinin bu aşamada ortaya çıkan borcu konut finansmanı kuruluşuna doğru bilgi verme borcudur. Tüketicinin diğer bir borcu ise krediyi kabul etmektir. Tüketim ödünçü sözleşmesi niteliğinde olan çalışma konumuz sözleşmede tüketicinin önemli borçlarından birini oluşturan krediyi kabul borcu, konut finansmanı kuruluşunun faize hak kazanmasını sağlar. Tüketicinin söz konusu sözleşmeden kaynaklanan en önemli borcu, kredi bedelinin geri ödemesidir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinden kaynaklanan diğer borçlar ise, krediye karşılık teminat gösterme ve sözleşmeden kaynaklanan masrafları ve krediye karşılık faiz ödeme borcudur<sup>478</sup>.

Bazı yazarlar yukarıda sayılanlar dışında, sigorta yaptırma borcu<sup>479</sup> şeklinde diğer bir edimi de tüketicinin borçları arasında saymaktadır<sup>480</sup>. Ancak bu görüşün yerinde olduğu söylenemez. Zira TKHK m. 38'e göre, "tüketicinin yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla açık talebi olmaksızın kredi ile ilgili sigorta yaptırılmaz. Tüketicinin sigorta yaptırmak istemesi halinde istediği sigorta şirketinden sağladığı teminat konut finansmanı kuruluşu tarafından kabul

---

<sup>476</sup> Aslan, *age.*, s. 438; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 435; Çabri, *age.*, s. 48.

<sup>477</sup> Sözleşme görüşmeleri sırasında tüketici ile konut finansmanı kuruluşu arasında güvene dayalı bir ilişki kurulmaktadır. Kurulan bu güvene dayalı ilişki nedeniyle taraflardan birinin diğerine kusurlu olarak zarar vermesi halinde culpa in contrahendo hükümlerine göre bu zararın tazmin edilmesi olanaklıdır. Geniş bilgi için bkz., aşa. 2. bölüm, sözleşmenin kurulamaması halinde ortaya çıkacak zararlardan dolayı sorumluluk.

<sup>478</sup> Kanaatimize göre, faiz ödemek söz konusu sözleşmenin esaslı unsurlarından biri değildir.

<sup>479</sup> Çabri, *age.*, s. 236; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 438.

<sup>480</sup> Sözleşme kapsamında tüketiciye kullanılan kredi için zorunlu deprem, bina, hayat sigortası, kredi mesuliyet sigortası gibi birçok sigorta konut finansmanı kuruluşu tarafından talep edilmektedir. Uygulamada konut finansman kuruluşu tarafından konut finansman kredisi verilmesi, yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılması şartına bağlanmakta, bu sigortaları yaptırmayan tüketicilere konut finansman kuruluşu tarafından konut finansman kredisi kullanılmamaktadır. Ayrıca bu sigortalar tüketiciler için ek maliyetler getirmekte ve bu sigortayı yaptırmak isteyen tüketicilerin başka bir sigorta kuruluşunu tercih etmesi engellenmektedir. Bkz. Madde gerekçesi, Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, s. 140.

edilmek zorundadır". TKHK'nın açık hükmü gereği uygulamada gelenek haline gelmiş olan sigorta yaptırma zorunluluğu tüketicinin aleyhinedir. Tüketici krediye karşılık birçok teminat vermekte ve buna ek olarak bir de böyle bir yükümlülük altına sokulmak istenmektedir. Kanaatimizce sigorta yaptırma yükümlülüğü, konut finansmanı kuruluşunun katlanması gereken ve hiçbir şekilde yapılması zorunlu olmayan bir edim olarak kabul edilmelidir. Eğer bu talep tüketici tarafından gelirse konut finansmanı kuruluşunun bu talebi karşılması gerekir. Ancak konut finansmanı kuruluşu bu talebi tüketicinin isteğine göre ele almalıdır. Örneğin, sigorta şirketi tüketicinin talebine göre belirlenmelidir. Bu durumda ise, sigorta yaptırma yükümlülüğüne tüketici katlanmalıdır.

Sigorta yaptırma talebi konut finansmanı kuruluşu tarafından ileri sürülürse, tüketicinin talebi kabul etme zorunluluğu yoktur. Zira tüketici sözleşmede zayıf taraf konumundadır. Fakat uygulama tamamen tüketicinin aleyhinedir. 28.05.2015 tarihli 'Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'<sup>481</sup> m. 10 hükmüne göre, tüketici temin ettiği krediye karşılık birçok teminat gösterdiği gibi konut finansmanı kuruluşu tarafından adeta kendisine dayatılan diğer yükümlülükleri de kabul etmek zorunda kalmaktadır. Sigorta yaptırmanın bu nedenle, bir borç olarak kabul edilmesi TKHK'nın sistemine ve amacına aykırı düştüğü ifade edilebilir.

## 2. Krediyi Kabul Borcu

Tüketicinin krediyi kabul borcu sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkar<sup>482</sup>. Sözleşmenin kurulması aşamasında kredi veren konut finansmanı kuruluşu, sözleşmede belirtilen miktarı kredi alan tüketicinin kullanımına hazırlar. Hazırlanan bu miktarın kredi alana sunulmasıyla tüketicinin bu krediyi kabul borcu doğmaktadır. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde kredi veren bir miktar faiz alacağına kavuşma beklentisiyle bu sözleşmeyi yapmaktadır. Faiz alacağının doğması ise kredinin tüketici tarafın-

---

<sup>481</sup> Söz konusu, Yönetmelik yayımı tarihinden itibaren altı ay sonra yürürlüğe girecektir( Yön. m. 20).

<sup>482</sup> Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 437; Çabri, *age.*, s. 187.

dan kabulü ile mümkün hale gelmektedir. Konut finansmanı kuruluşunun faiz alacağına hak kazanması bu şekilde gerçekleşmektedir<sup>483</sup>.

Uygulamada, sözleşme kapsamında sağlanan kredi, tüketici adına açılan hesaba veya daha önce var olan bir hesaba aktarılmaktadır. Ancak kredinin tüketicinin temsilcisi tarafından da kabulü mümkündür. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin bağlı kredi sözleşmesi niteliğinde yapılması halinde ise kredi, konut finansmanı kuruluşu tarafından konut satıcısı veya sağlayıcısına ödenmektedir. Bu nedenle bağlı kredilerde kredinin kabulü tüketici tarafından yapılmamaktadır.

### **3. Sözleşmeden Kaynaklanan Masrafları Ödeme Borcu**

Tüketicinin diğer bir borcu ise sözleşmeden kaynaklanan masrafları ödemektir<sup>484</sup>. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin kredi verenden ziyade tüketici lehinde olduğu ve bu nedenle sözleşmeden kaynaklanan bütün masrafların tüketici tarafından ödenmesi gerektiği ileri sürülmektedir<sup>485</sup>.

Yukarıda ileri sürülen görüşe tamamen katılmak mümkün değildir. Her ne kadar tüketici bir miktar kredi elde etse de konut finansmanı kuruluşu da faiz alacağı elde etmektedir. Esasında sözleşmede daha fazla menfaat elde eden kredi verendir. Bu nedenle bütün masrafların tüketiciye yüklenilmesi yaklaşımı yerinde değildir. Tüketici sadece sözleşmenin kurulması aşamasında sözleşme kapsamında zorunlu olan masrafları ödemelidir. Bunlar dışında kalan masrafların ise kredi veren tarafından karşılanması gerekir. Uygulamada ise bütün masraflar tüketici tarafından karşılanmaktadır. Bu yöntem ise TKHK'nun amacıyla bağdaşmamaktadır.

---

<sup>483</sup> Çabri, *age.*, s. 187.

<sup>484</sup> Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 438.

<sup>485</sup> Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 439 vd..



#### 4. Krediy e Karşılık Teminat Gösterme Borcu

##### a) Genel Olarak

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, kredi alan tüketicinin borçlarından biri de kullanılan krediye karşılık teminat göstermektir<sup>486</sup>. Teminat, güvence anlamına gelmektedir<sup>487</sup>. Buna göre, sözleşme kapsamında, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye kullanılan krediye karşılık olmak üzere, krediyi güvence altına almak ve borcun ödenmemesi halinde, alacaklının bir kişi veya eşyaya müracaat ederek alacağına kavuşmasını sağlayan araca teminat (güvence) denilmektedir<sup>488</sup>. Teminat gösterme borcu sözleşme kapsamında teminat olarak gösterilebilecek her türlü değeri ifade etmektedir<sup>489</sup>. Teminat gösterme maddi hukuk ve usul hukuku açısından farklı amaçlarla yapılmaktadır<sup>490</sup>. Maddi hukukta temel amaç alacağın, uyuşmazlık çıkmadan önce güvence altına alınmak istenmesidir. Teminatın usul hukukundaki amacı ise takip veya dava konusu alacağın güvencesinin sağlanmak istenmesidir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, kredi alan tüketicinin teminat gösterme borcu, 6502 sayılı TKHK'da yer almamaktadır. Ancak uygulamada teminatsız kredi kullandırma yöntemi kural olarak tercih edilmemektedir<sup>491</sup>. Bunun nedeni ise teminatın ekonomik hayatın işleyişinden kaynaklanan bir ihtiyaç olması ve bu nedenle alacaklının korunmasının gerekliliği olduğu ifade edilmektedir<sup>492</sup>. Korumaya ilişkin hüküm ise, Bankacılık Kanunu m.48/f.1'de, "...bankalar, krediler ve diğer alacaklarla il-

---

<sup>486</sup> Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkisi, s. 600; Çabri, *age.*, s. 207 vd..

<sup>487</sup> <http://www.tdk.gov.tr> (Erş. 20.08.2014).

<sup>488</sup> Karş. Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 665; Çabri, *age.*, s. 207.

<sup>489</sup> İlnur Serdar, "Tüketici Kredilerinde Teminat", *Terazi Hukuk Dergisi*, Özel Sayı, Kasım 2014, s. 70 vd..

<sup>490</sup> Mustafa Okur, Adli Teminat, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011, s. 82.

<sup>491</sup> Çabri, *age.*, s. 207; İlhan Kara, Tüketici Hukuku, 1. bs., Ankara, 2012, s. 662 vd..

<sup>492</sup> Çabri, *age.*, s. 207.

gili olarak, doğmuş veya doğması muhtemel zararların karşılanması ve bunlar dışında kalan varlıkların değer azalışları için yeterli düzeyde karşılık ayrılmasına, aktiflerin kalitesine ve sınıflandırılmasına, garantilerin ve teminatların alınmasına, bunların değerinin ve güvenilirliğinin ölçülmesine, takibe alınan kredilerin izlenmesine ve vadesi dolmuş kredilerin geri ödenmesine ilişkin politikaları oluşturmak ve uygulamak, bunları düzenli olarak gözden geçirmek, tüm bu hususları icra edebilecek gerekli yapıları tesis etmek ve işletmek zorundadır...” şeklinde yer almıştır. Bankacılık Kanunu’nda düzenlenen bu hükümle, bankaların kullandıkları bütün kredilerde, krediyi teminatla güvence altına almaları gerektiği ileri sürülebilir. Zira bu hükme aykırı davranan bir bankaya BDDK tarafından yaptırım uygulanabilmektedir. Genel olarak konut finansmanı kuruluşundan temin edilen krediyi güvence altına alma amacıyla kullanılan teminatlar, ikili bir ayırıma tabi tutulmuştur<sup>493</sup>. Bunlardan ilki aynı teminatlar; ikincisi ise şahsi teminatlardır<sup>494</sup>.

## **b) Krediyi Karşılık Gösterilen Teminat Türleri**

### **(1) Aynı Teminat**

Aynı teminat, alacağın bir eşya ile güvence altına alındığı durumlarda söz konusu olur. Buna göre taşınır, taşınmaz veya ticari işletme üzerinde bir rehin tesis edildiği durumlarda, alacaklıya aynı bir teminat verilmiş olur<sup>495</sup>. Böylece aynı teminatta, borç, borçlu tarafından ifa edilmediği durumlarda, alacaklı, teminat konusuna başvurarak alacağına kavuşma hakkına sahip olur<sup>496</sup>. Tüketici-

---

<sup>493</sup> Erden Kuntalp, “Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk”, Reha Poroy’a Armağan, İstanbul, 1996, s. 268 vd..

<sup>494</sup> Çabri, *age.*, s. 207 vd..

<sup>495</sup> Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 745; Kuntalp, *age.*, s. 280 vd.; Mehmet Ayan, Eşya Hukuku III Sınırlı Aynı Haklar, Konya, 2012, s. 133; Sirmen, Eşya Hukuku, s. 619.

<sup>496</sup> Aynı teminatlara ilişkin bir ayırımında, aynı teminat türleri taşınmaz rehini, ipotekli borç senedi ve rehin senedi gibi çok değişik bir ayırıma tabi tutulmuştur. Ancak taşınmaz rehini ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklinde üç türden oluşmaktadır. Aynı haklara hâkim sınırlı sayıda olma ilkesi gereği başka bir taşınmaz rehini türünden söz edilmez. Kaldı ki söz konusu eserin yayımı döneminde, konut edinme amaçlı kredilerin kıymetli evrak niteliğini haiz bir teminata bağlı kılınma yasağı 4077 sayılı mülga TKHK m.10/f.B ile açıkça ifade edilmişti. Farklı çalışma için bkz. Nihat, Yavuz, Öğreti ve Uygulama Işığında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, 2. bs., Ankara, 2010, s. 1024.

lerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, uygulamada en çok başvurulan yöntem, taşınmaz rehni türlerinden biri olan ipotektir. Ancak ipotek dışında kalan taşınmaz rehni türlerine ve diğer aynı teminat türlerine başvurulmasında TKHK’da herhangi bir engel bulunmamaktadır. Bu nedenle sözleşme kapsamında sağlanan kredi herhangi bir aynı teminat türü ile güvence altına alınabilir. Bununla birlikte konut finansmanı kuruluşları, tüketiciye kullandırdıkları kredilerin karşılığında kural olarak, tüketiciye veya üçüncü bir kişiye ait taşınmazı ipotek etme yöntemini seçmektedirler. Aynı teminatların, şahsi teminatlardan en önemli farkı, sözleşmeden kaynaklanan alacağın bir eşyanın değeri ile güvence altına alınmasıdır<sup>497</sup>.

## (2) Şahsi Teminat

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde diğer bir teminat türü ise şahsi teminatlardır. Şahsi teminat ile teminat veren, borçlunun borcunun karşılığını teşkil etmek üzere bütün malvarlığı ile yükümlülük altına girmektedir<sup>498</sup>. Kefalet<sup>499</sup>, garanti sözleşmesi, birlikte borç üstlenme, borca katılma ve sigorta sözleşmesi şahsi teminat niteliği taşıyan teminatlardır<sup>500</sup>. Şahsi teminatların aynı teminat farkı, teminat verenin borçtan dolayı bütün malvarlığı ile sorumlu olmasıdır<sup>501</sup>. Çalışma konumuz sözleşmede kredi alan taraf olan tüketici kural olarak, kredi veren taraf olan konut finansmanı kuruluşu tarafından kendisine temin edilen kredi karşılığında teminat göstermek zorunda değildir. Ancak yukarıda da ifade edildiği üzere uygulamada teminatsız kredilere neredeyse hiç rastlanılmaktadır. Bu başlıkta uygulamada en

---

<sup>497</sup> Nami Barlas, “Yeni Medeni Kanunun Aynı Teminatlara İlişkin Düzenlemeleri”, Prof. Dr. Ünal Tekinalp’e Armağan, C. 2, İstanbul, 2003, s. 584 vd..

<sup>498</sup> Yavuz, Öğreti ve Uygulama Işığında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 1024.

<sup>499</sup> Kefalet hakkında geniş bilgi için bkz. Seza Reisoğlu, Türk Kefalet Hukuku, Ankara, 2013, s. 1 vd.; Burak Özen, Kefalet Sözleşmesi, İstanbul, 2014, s. 3 vd..

<sup>500</sup> Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 745; Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 701 vd.; Çabri, *age.*, s. 208 vd..

<sup>501</sup> Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5.bs., C. III, İstanbul, 2010, s. 693 vd..

çok başvurulan iki yöntem olan taşınmaz rehni ve kefalet kurumlarına, konuyla sınırlı olarak değinilecektir.

### **c) Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Teminat Uygulamaları**

#### ***(1) Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Taşınmaz Rehni Aracılığıyla Teminat Uygulaması***

##### ***(a) Genel Olarak***

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, en çok görülen teminat türü tüketiciye kullanılan kredinin taşınmaz rehni ile güvence altına alınmasıdır. Taşınmaz rehni, bir alacağı güvence altına almak amacıyla, TMK kapsamında taşınmaz olarak kabul edilen bir eşya üzerinde kurulan ve borç ödenmediği takdirde, alacaklıya, rehin konusunu icra organları vasıtasıyla paraya çevirtip alacağına kavuşmasını sağlayan bir sınırlı ayni haktır<sup>502</sup>. Taşınmaz rehninde rehinli alacaklının, borç ödenmediğinde, rehin konusunu bizzat paraya çevirme yetkisi kural olarak yoktur<sup>503</sup>. Aynı şekilde borç ödenmediği takdirde rehin konusu taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçmesini öngören sözleşmeler hükümsüzdür (TMK m. 873/f. 2)<sup>504</sup>.

Taşınmaz rehni, kural olarak miktarı Türk parası ile gösterilen belli bir alacak için kurulabilir. Alacağın miktarının belli olmaması hâlinde, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sı-

---

<sup>502</sup> Ayan, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, s. 141; M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 16. bs., İstanbul, 2013, s. 881.

<sup>503</sup> 6502 sayılı TKHK, bu kurala, “finansal kiralama işlemlerinde, muacceliyet uyarısında verilen süre içinde tüketicinin edimini yerine getirmemesi hâlinde, bu sürenin sona ermesini takiben konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere konut finansmanı sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhâl satışa çıkarmakla yükümlüdür”, şeklinde bir istisna getirmiştir.

<sup>504</sup> Bu kural, TMK m.873/f.2’de, “borcun ödenmemesi hâlinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin sözleşme hükmü geçersizdir”, şeklinde ifade edilmiştir. Kökeni Roma Hukuku’na dayanan bu kural, hukukumuzda “lex commissoria yasağı” olarak adlandırılmaktadır. Kavram ile ilgili bkz. Fatma Kurt, Lex Commissoria Yasağı, İBD., C. 82, Sa. 1, 2008, s. 129 vd..

nır taraflarca belirtilir (TMK m.850/f.1)<sup>505</sup>. Taşınmaz rehni ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olmak üzere üç şekilde ortaya çıkar<sup>506</sup>. Sınırlı sayı esas gereği bu üç tür dışında taşınmaz rehni yöntemine başvurmak mümkün değildir<sup>507</sup>. Mülga 4077 sayılı TKHK m.10/f.B'nin, “konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır” şeklindeki hükmü gereği, ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklinde taşınmaz rehni kurulamazdı. 6502 sayılı TKHK ise taşınmaz rehnine ilişkin, bu maddenin kısıtlayıcı hükmünü kabul etmemiştir<sup>508</sup>. 6502 sayılı TKHK m.4/f.5 hükmüne göre, “...tüketicinin yapmış olduğu işlemler nedeniyle kıymetli evrak niteliğinde sadece nama yazılı ve her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı olacak şekilde senet düzenlenebilir. Bu fıkra hükümlerine aykırı olarak düzenlenen senetler tüketici yönünden geçersizdir...”. Söz konusu hükme göre, taksitlerin ödenmesi sadece nama yazılı senetlere bağlanabilecektir. Ancak, bu hüküm ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklindeki taşınmaz rehni yöntemlerine başvurmayı engellememektedir<sup>509</sup>. Zira ipotekli borç senedi ve irat senedi nama yazılı veya hamiline yazılı olarak düzenlenebilen senetlerdir (TMK m.914). Bu nedenle söz konusu kredi alacağı nama yazılı düzenlenecek bir ipotekli borç senedi veya irat senediyle güvence altına alınabilir.

---

<sup>505</sup> Ancak, yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulabilir. Bu hâlde her derecenin ifade ettiği miktar, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilir. Ancak, aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin kurulamaz.

<sup>506</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, s. 883; Sirmen, Eşya Hukuku, s. 625 vd..

<sup>507</sup> Bülent Davran, Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul Hukuk Yayınları, 1972, s. 9 vd.; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, s. 882; Ayan, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, s. 142; Sirmen, Eşya Hukuku, s. 625.

<sup>508</sup> 28.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren TKHK hükümleri kural olarak, bu tarihten sonra yapılan konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerine uygulanmalıdır. Bu tarihten önce yapılan sözleşmelerde ise 4077 sayılı TKHK'nun uygulanması gerektiği kanaatindeyiz. Bu nedenle 4077 sayılı TKHK döneminde kurulan ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklindeki rehin türlerinin hükümsüz olduğu kabul edilmelidir. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür (TKHK m.10/f.B).

<sup>509</sup> İpotekli borç senedi ve irat senedi kıymetli evrak niteliğindedir.

## **(b) Taşınmaz Rehni Türleri**

### **(i) İpotek**

Bir alacağı güvence altına almak ve alacak ödenmediği takdirde, alacaklıya rehin konusu taşınmazı yetkili makamlar vasıtasıyla sattırıp, ede edilen bedelden alacağını elde etme yetkisi veren taşınmaz rehni türüne ipotek denilmektedir<sup>510</sup>. İpotek borçlunun kişisel sorumluluğuna bir etkide bulunmadan, kişisel bir alacağı teminat altına alır<sup>511</sup>.

İpotek konusunda yapılan ayırimlardan biri anapara ipoteği<sup>512</sup> ve üst sınır ipoteği<sup>513</sup> şeklindedir<sup>514</sup>. Bu ayırma göre, güvence altına alınacak alacak kesin ve belli ise yani mevcutsa anapara ipoteği; ancak güvence altına alınacak alacak muhtemel ise, yani henüz mevcut değilse üst sınır ipoteği söz konusu olur<sup>515</sup>.

İpotek konusunda yapılan bir diğer ayırım ise, ipoteğin kaynağına ilişkindir. İpotek tarafların iradesinden kaynaklanıyorsa iradi ipotekten; ancak kandan kaynaklanıyorsa kanuni ipotekten söz edilir<sup>516</sup>. İradi ipotek, ipotek alacaklısı ile rehinli taşınmaz maliki arasında yapılan bir sözleşmeyle kurulur. Geçerli bir ipoteğin kurulması, bu sözleşmenin resmi şekilde yapılmasına bağlıdır. Türk Medeni Kanunu m.856/f. 1'e göre kural olarak, "taşınmaz rehni tapu kütüğüne tescil ile kurulur". Rehnin tescilsiz kurulma halleri ise TMK'nda ve-

<sup>510</sup> Davran, *age.*, s. 44 vd.; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 625; Ayan, *Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar*, s. 191; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 883.

<sup>511</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 941; Ayan, *Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar*, s. 192; İlhan Helvacı, *Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*, XII Levha, İstanbul, 2008, s. 3 vd..

<sup>512</sup> Anapara ipoteği kapital, sabit ipotek ve kesin borç ipoteği olarak da adlandırılmaktadır.

<sup>513</sup> Üst sınır ipoteği, azami meblağ ipoteği olarak da bilinir.

<sup>514</sup> Helvacı, *Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*, s. 141; Erden Kuntalp, *Anapara ve Üst Sınır İpotek Ayırımı*, Türkiye Bankalar Birliği Yayını, Ankara, 1989, s. 24 vd..

<sup>515</sup> Kuntalp, *Anapara ve Üst Sınır İpotek Ayırımı*, s. 22; Helvacı, *Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*, s. 146; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 941; Ayan, *Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar*, s. 195 vd.; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 629.

<sup>516</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 954; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 635.

ya diğerk kanunlarda açıkça ifade edildiği durumlarda söz konusu olur<sup>517</sup>. Her iki durumda da ipoteğın görevi asıl alacağı güvence altına almaktır<sup>518</sup>. Bu nedenle ipotek asıl alacağa bağlı ferri bir haktır.

İpotek tesisi için yapılacak sözleşme kural olarak, TMK m. 856/f. 2 hükmü gereği resmi şekle bağlıdır. Bu sözleşmeye resmiyet verecek olan ise, Tapu Kanunu<sup>519</sup> m. 26 gereği tapu sicil müdürü veya onun görevlendireceği tapu sicil memurudur<sup>520</sup>. Ancak bu kurala, Tapu Kanunu m. 26 hükmü ile önemli bir istisna getirilmiştir. Söz konusu hükme göre, "...kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dâhil), bankalar, Esnaf ve Sanatkârlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu sicil müdürlüklerince tapuya tescil edilir..." (Tapu. K m.26). Bu nedenle tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, tüketiciye sağlanacak kredinin mevduat bankaları, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarından temin edilmesi halinde söz konusu bankalar, tüketici ile yapılan sözleşmeye dayanarak ipoteğın tescilini sağlayabileceklerdir. Kredinin finansal kiralama şirketleri veya finansman şirketlerinden temin edilmesi halinde, tüketici ile yapılan konut finansmanı sözleşmesine dayanılarak ipotek tesis edilemeyecektir. Bu durumda ise, ipoteğın tescili genel kurala tabidir. Çünkü söz konusu hükümde finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri zikredilmemiştir.

---

<sup>517</sup> Tescilsiz kazanma halleri için bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, s. 954; Ayan, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, s. 198.

<sup>518</sup> İpoteğın güvenceye aldığı alacaklar anapara, takip masrafları ve gecikme faizi, sözleşme faizi, olağan koruma giderleri ve sigorta primleridir. Ancak üst sınır ipoteği anapara dışında yan alacaklar da güvence altına alır. Üst sınır ipoteği ise alacaklının bütün talepleri tapu sicilinde gösterilen miktarla güvence altına alınır. Uygulamada ise tüketicinin, borcun ödenmemesi halinde ortaya çıkacak her türlü zarardan sorumludur, şeklinde sınırı imkânsız koşullar sözleşmeye eklenmektedir.

<sup>519</sup> RG. 29.12.1934, Sa. 2892.

<sup>520</sup> Sirmen, Eşya Hukuku, s. 636.

İpotek, kural olarak hak sahibinin yapacağı tek taraflı bir tescil istemiyle kurulur. İpoteğin tesisi kural olarak Türk Lirası üzerinden yapılmaktadır. Ancak yabancı para birimi esas alınarak da ipotek tesisi mümkündür<sup>521</sup>. Üzerinde ipotek tesis edilecek taşınmazı tapu siciline kayıtlı bir taşınmaz olması zorunludur<sup>522</sup>. Sicile kayıtlı taşınmaza konut edinme amaçlı krediyi alan tüketicinin malik olması zorunlu değildir<sup>523</sup>. Ancak bu durumda taşınmaz malikinin sorumluluğu taşınmazın değeriyle sınırlıdır. Bu nedenle satış sonucu alacağın tamamını temin edilemezse, rehin alacaklısı konut finansmanı kuruluşu, tüketici aleyhine genel haciz yoluna başvurarak alacağının talep edebilir.

İpotek tesisinin geçerli olabilmesi, asıl alacağın geçerli bir şekilde ortaya çıkmasına bağlıdır. Bu nedenle asıl alacak herhangi bir sebepten dolayı geçersizse ipotek de geçersiz olur. Aynı şekilde asıl alacak herhangi bir nedenden dolayı sona ererse ipotek de sona erer. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde uygulamada en çok başvuru yapılan taşınmaz rehni türü ipotektir. İpotek sadece teminat fonksiyonuna sahiptir; irat senedi ve ipotekli borç senedi gibi tedavül fonksiyonuna sahip değildir<sup>524</sup>.

#### *(ii) İpotekli Borç Senedi*

Taşınmaz rehni türlerinden biri de ipotekli borç senedir. İpotekli borç senedi güvence ve tedavül fonksiyonuna sahip bir ayni teminat türüdür<sup>525</sup>. Bu durumda taşınmazın değeri kıymetli evrak niteliğindeki senede bağlanır ve senet el değiştirdikçe taşınmazın değeri tedavül eder<sup>526</sup>.

---

<sup>521</sup> Erden Kuntalp, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, Hayri Domanıçe Armağan, İstanbul, 1995, s. 307; Ahmet Nar, Yabancı Para İpoteği, Ankara, s. 30 vd..

<sup>522</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, s. 886 vd..

<sup>523</sup> Ayan, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, s. 143 vd.; Sirmen, Eşya Hukuku, s. 623 vd..

<sup>524</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, s. 941; Ayan, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, s. 143.

<sup>525</sup> Sirmen, Eşya Hukuku, s. 699; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, s. 885; Ayan, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, s. 144. Ancak 4077 sayılı mülga TKHK döneminde ipotekli borç senedi ve irat senedi şeklinde taşınmaz rehni tesisi kanun koyucu tarafından kabul edilmemişti.

<sup>526</sup> Sirmen, Eşya Hukuku, s. 699.



İpotekli bor senedinde borçlunun kişisel sorumluluğu devam eder ve asıl borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olması zorunlu değildir<sup>527</sup>.

*(iii) İrat Senedi*

İrat senedi, bir taşınmaz üzerinde taşınmaz yükü şeklinde kurulmuş bir alacak hakkı meydana getirir (TMK m.903/f.1). Taşınmazın değeri irat senedinin düzenlenmesiyle bağımsız hale gelir. İrat senedinde, yüklü taşınmazı edinen kimse irat senedinin borçlusu olur ve eski malik başka bir işleme gerek kalmaksızın borcundan kurtulur. Bu senedin düzenlenmesiyle asıl borç yenilemeyle sona erer. İrat senedinde borçlu ve malik aynı kişi olmak zorundadır. Bu özellik onu diğer iki taşınmaz rehninden ayırmaktadır<sup>528</sup>.

***(2) Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Kefalet Aracılığıyla Teminat Uygulaması***

Kefalet, kefilin alacalıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir (TBK m.581). Kefalet sözleşmesiyle kefil, borçlunun alacaklısına karşı borcun ifasından sorumlu olmayı taahhüt etmektedir<sup>529</sup>.

Kefalet sözleşmesi, kredi alan tüketiciye kefil olan kişi ile kredi veren konut finansmanı kuruluşu arasında kurulur<sup>530</sup>. Bu sözleşme asıl borçlunun borcu üzerinde olumsuz bir etkiye sahip değildir; ancak ona yarar sağlamaktadır. Kurulan bu sözleşmeyle geçerli borcun doğabilmesi, asıl borcun doğmuş olmasına bağlıdır. Zira kefalet sözleşmesi mevcut ve geçerli bir borç için yapılabilir (TBK m.582). Bununla birlikte, gelecekte doğacak veya koşula bağlı bir borç için de borcun doğumu veya koşulun gerçekleşmesiyle hüküm ifade etmek üzere kefalet sözleşmesi akdedilebilir (TBK m.582). Kefilin borcu, kap-

---

<sup>527</sup> Ayan, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, s. 144.

<sup>528</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, s. 884.

<sup>529</sup> Aral/Ayrancı, *age.*, s. 417; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 751; Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 701; Öztekin, *age.*, s. 6 vd..

<sup>530</sup> Aral/Ayrancı, *age.*, s. 417; M. Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. II, 3.bs., İstanbul, 2014, s. 322 vd..

sam ve içeriğiyle asıl borca bağlı feri bir borç niteliğindedir<sup>531</sup>. Kefalet iki şekilde ortaya çıkar. Bunlardan ilki adi kefalet<sup>532</sup>; ikincisi ise müteselsil kefalettir<sup>533</sup>. Ancak, TKHK m.4/f.6 hükmüne göre, “tüketici işlemlerinde, tüketicinin edimlerine karşılık olarak alınan şahsi teminatlar, her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır” hükmü gereği sözleşme kapsamındaki her türlü kefalet adi kefalet sayılır<sup>534</sup>. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde, tüketicinin edimlerine karşılık olarak alınan şahsi teminatlar, her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır (Yön. m. 17). Ancak, tüketicinin alacaklarına ilişkin karşı tarafça verilen şahsi teminatlar diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılır (Yön. m. 17).

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun m. 4 hükmü gereği, konut edinme amaçlı kurulan kredi sözleşmelerinde müteselsil kefalet söz konusu olmayacaktır; ancak adi kefalet söz konusu olabilecektir. Adi kefalet, kefilin müteselsil borç altına girmediği kefalettir<sup>535</sup>. Adi kefalette alacaklı, borçluya başvurmadıkça<sup>536</sup>, kural olarak kefilin dava ve takip edemez (TBK m.585/f.1).

Kefalet sözleşmesi yazılı şekilde yapılmalıdır ve kefilin sorumlu olacağı azamî miktarın sözleşmede açıkça belirtilmesi zorunludur<sup>537</sup>. Bu sözleşmede kefalet tarihinin belirtilmesi ve müteselsil kefil olması durumunda, imzanın

---

<sup>531</sup> Öztekin, *age.*, s. 7 vd.; Çabri, *age.*, s. 211 vd.; Aral/Ayrancı, *age.*, s. 418.

<sup>532</sup> TBK'nın sistemine göre asıl olan adi kefalettir. Adi kefalette kefilin borcu hem feri hem de tali niteliktedir. Bu nedenle kefil alacaklıya karşı tartışma(peşin) ve önce rehine müracaat define başvurusunun isteme imkânı vardır. Ancak çalışma konumuz sözleşmede önce rehine müracaat kuralı geçerli değildir. Bu nedenle alacaklı rehinin paraya çevrilmesi yoluna başvurmadan doğrudan borçluya başvurabilmektedir. Asıl alacaklı için kural böyle olmakla birlikte, alacaklının rehinin paraya çevrilmesi yoluna başvurmadan kefile başvurusu konusunda TKHK'da ve İİK'nda açık bir hüküm yer almamaktadır.

<sup>533</sup> Aral/Ayrancı, *age.*, s. 431; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 749 vd..

<sup>534</sup> Tüketicinin alacaklı olduğu sözleşmelerde ise karşı tarafça verilen teminatlar kural olarak müteselsil kefalet sayılır.

<sup>535</sup> Aral/Ayrancı, *age.*, s. 431.

<sup>536</sup> Ancak, borçlu aleyhine yapılan takibin sonucunda kesin aciz belgesi alınması; borçlu aleyhine Türkiye'de takibatın imkânsız hâle gelmesi veya önemli ölçüde güçleşmesi; borçlunun iflasına karar verilmesi veya borçluya konkordato mehili verilmesi halinde doğrudan kefile başvurulabilir.

<sup>537</sup> Aral/Ayrancı, *age.*, s. 431; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C. II, s. 351.

bizzat kefilin el yazısıyla atılmış olması gerekir (TBK m. 583/f. 1)<sup>538</sup>. Geçerli olarak kurulan bir kefalet sözleşmesinde kefil borçlunun yanında, borcun ödenmemesi nedeniyle sorumlu olur<sup>539</sup>. Kefilin sorumluluğunun kapsamını TBK m.589’da ifade edilmiştir. Buna göre kefil, asıl borç ile borçlunun kusur veya temerrüdünün yasal sonuçları; alacaklının, kefile, onun borcu ödeyerek yapılmalarını önleyebileceği uygun bir zaman önce bildirmesi koşuluyla, borçluya karşı yönelttiği takip ve davaların masrafları ile gerektiğinde rehinlerin kefile tesliminin ve rehin haklarının devrinin sebep olduğu masraflar; işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait akdi faizler ile gerektiğinde tahvil karşılığında ödünç verilen anaparanın işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait faizlerinden sorumludur (TBK m. 589/f. 2). Kefil bu ödemeyi yaparsa asıl borçluya bildirim yapmakla yükümlüdür. Bildirimin yapılmaması halinde ise kefil rücu hakkını kaybeder (TBK m. 597/ f. 2). Bu hakkını kaybeden kefil asıl borçluya, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre başvurabilir (TBK m. 597/ f. 3)<sup>540</sup>. Borcun herhangi bir şekilde sona ermesi halinde kefalet ilişkisi de sona erer<sup>541</sup>.

Sonuç olarak, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde kefalet ilişkisi adi kefalet niteliğindedir. Ancak geçerli bir kefalet ilişkinin meydana gelebilmesi için TBK’nın kefaletle ilişkin hükümlerine uygun bir kefalet sözleşmesinin<sup>542</sup> varlığı da gereklidir<sup>543</sup>.

---

<sup>538</sup> Kefalet sözleşmesinde, eşlerden biri mahkemece verilmiş bir ayrılık kararı olmadıkça veya yasal olarak ayrı yaşama hakkı doğmadıkça, ancak diğerinin yazılı rızasıyla kefil olabilir; bu rızanın sözleşmenin kurulmasından önce ya da en geç kurulması anında verilmiş olması şarttır.

<sup>539</sup> Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. II, s. 464; Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 717.

<sup>540</sup> Aral/Ayrancı, *age.*, s. 450; Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. II, s. 487; Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 728.

<sup>541</sup> TBK, kefilin koruyucu önemli bir hükmü düzenlemiştir. TBK m.598/f.3’e göre, “kefalet, on yıldan fazla bir süre için verilmiş olsa bile, uzatılmış veya yeni bir kefalet verilmiş olmadıkça kefil, ancak on yıllık süre doluncaya kadar takip edilebilir”.

<sup>542</sup> Kefalet sözleşmesi garanti sözleşmesinde farklıdır. Konuyla ilgili bkz. Gamze Turan, “Garanti ve Kefalet Sözleşmeleri Arasındaki Farklar ve Banka Kredi Kartı Sözleşmelerindeki Şahsi Teminatın Niteliği”, TBB Dergisi, Sa. 66, 2006, s. 27 vd.; Yarg. HGK., T. 04.07.2001, E. 2001/19534, K. 2001/583.

<sup>543</sup> Öztekin, *age.*, s. 10 vd.; Çabri, *age.*, s. 212 vd..

## 5. Krediyi Geri Ödeme Borcu

Kredi alan tüketicinin borçlarından biri de, krediyi geri ödemektir. Bu borç, tüketicinin en önemli borcu olarak kabul edilmektedir<sup>544</sup>. Krediyi geri ödeme borcunun nasıl ifa edileceği 6502 sayılı TKHK’da yer almamıştır. Ancak mülga 4077 sayılı mülga TKHK’da geri ödemeye ilgili esaslar açıkça belirlenmişti.

Mülga 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m.10/B’de, “geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri” şeklinde açık bir hüküm yer almaktaydı. Bu hüküm aynı zamanda sözleşmenin zorunlu unsurlarından biriydi<sup>545</sup>. Ancak 6502 sayılı TKHK m.39/f.4 ile “sözleşme öncesi bilgilendirme, tüketici ile konut finansmanı kuruluşunun hak ve yükümlülükleri, sözleşmenin zorunlu içeriği, konut finansmanı reklamları, yeniden finansman, bağlı kredi, temerrüt, erken ödeme ve yıllık maliyet oranının hesaplanması ile diğer hususlara ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirleneceği belirtilmiştir<sup>546</sup>. Kredinin geri ödeme zamanı taraflarca serbestçe kararlaştırılabilir. Ancak uygulamada ödemelerin genellikle bir aylık periyotlara bölünerek yapılması kararlaştırılmaktadır<sup>547</sup>. 6502 sayılı TKHK’nın yukarıda ifade edilen hükmü gereği artık geri ödeme zamanı sözleşmenin zorunlu unsurlarından biri değildir. Bu nedenle ödeme zamanı sözleşmede yer almasa bile yapılan sözleşme geçerlidir. Bu konuda bir uyuşmazlık çıkması halinde taraflar yargı yoluna müracaat ederek hâkimin müdahalesini talep edebilirler.

Kredi, konut finansmanı kuruluşuna geri ödenecektir. Geri ödeme yeri taraflarca sözleşmede serbestçe belirlenebilir (TBK m.89 /f.1). Ödeme yeri sözleşmede belirtilmemişse TBK m.89/f.2’nin, “para borçları, alacaklının ödeme

<sup>544</sup> Çabri, *age.*, s. 188; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 437.

<sup>545</sup> Çabri, *age.*, s. 189.

<sup>546</sup> Söz konusu yönetmelikler henüz düzenlenmemiştir.

<sup>547</sup> Çabri, *age.*, s. 189.

zamanındaki yerleşim yerinde ifa edilir” hükmü gereği, ifa yeri alacaklının yerleşim yeri olacaktır<sup>548</sup>. Ancak söz konusu alacaklı bir tüzel kişi olduğundan, bu ödemeler tüzel kişinin merkezinde veya herhangi bir şubesinin bulunduğu yerde yapılabilir. Uygulamada ise geri ödeme yeri de sözleşmeyle kararlaştırılmaktadır. Çoğu zaman kredi veren nezdinde bir hesap açılmakta ve tüketici borcunu bu hesaba elektronik fon transferi veya havale yoluyla yatırmaktadır. Ancak tüketici posta çeki veya doğrudan şubeye yatırma yoluyla da borcunu ödeyebilmektedir.

## **B. Tüketicinin Hakları**

### **1. Genel Olarak**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, sözleşmede kredi alan taraf olan tüketicinin, sözleşmenin kurulmasıyla bir takım hakları doğmaktadır. Tüketicinin sahip olduğu bu haklar Kanundan veya taraflar arasındaki hukuki ilişkiden kaynaklanır. Sözleşmeden doğan haklar, her sözleşmenin kendi özel koşullarını taşır. Bu nedenle sözleşmeden doğan hakların tespiti yapılan somut sözleşmeye göre belirlenebilir. Çalışmamızın bu başlığında, tüketicinin sahip olduğu kanundan doğan hakları incelenecektir.

Tüketicinin kanundan doğan hakları, faiz miktarında indirim yapılmasını istemek ve henüz vadesi gelmemiş bir veya birden fazla taksiti veya kredinin tamamının erken ödemektir. Kredinin bir kısmının veya tamamının vadeden önce ödenmesi erken ödeme olarak kabul edilir.

### **2. Faiz Miktarında İndirim Yapılmasını İsteme Hakkı**

#### **a) Erken Ödeme Dolayısıyla Faiz Miktarında İndirim Yapılmasını İsteme Hakkı**

Erken ödeme, tüketicinin, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesidir (Yön. m. 4). Tüketici ile konut finansmanı kurulu-

---

<sup>548</sup> Eren, *age.*, s. 945.

şu arasında yapılan sözleşmenin en önemli özelliklerinden biri, tüketicinin bir miktar faiz<sup>549</sup> ödemesidir. Tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna ödenen faiz, uygulamada konut edinme amaçlı sözleşmelerin vazgeçilmez özelliği olarak kabul edilir<sup>550</sup>.

Tüketicinin faiz miktarında indirim yapılmasını isteme hakkı, TKHK'da açıkça ifade edilmiştir. TKHK m.37/f.1 hükmüne göre, "...bu hâllerde, konut finansmanı kuruluşu, erken ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlüdür...".

### **b) Ekonomik Koşullardaki Değişiklikler Sebebiyle Faiz İndirimi İsteme Hakkı**

Ekonomide yaşanan olumlu gelişmelere karşılık faiz oranlarında düşüş olması halinde, tüketici faiz indirimimin kendi borcuna da yansıtılmasını talep edebilir. Konut finansmanı kuruluşu, kendisine yapılan bu talebi olumlu veya olumsuz cevaplandırmak zorundadır. Böyle bir talep karşısında iki farklı sonuç ortaya çıkabilir. Birinci ihtimalde konut finansmanı kuruluşu yeniden yapılandırma yöntemine müracaat ederek, gerekli faiz indirimini yapar. Bu halde taraflar arasında bir uyuşmazlık çıkmadan, talep kabul edilmiş ve faiz oranları indirilmiş olur<sup>551</sup>. İkinci ihtimalde ise tüketicinin talebi kabul edilmeyerek faiz oranlarında indirim yapılmaz. Böyle bir durumda indirim talep eden tüketicinin nasıl hareket edeceği veya hangi haklara sahip olacağına ilişkin TKHK'da herhangi bir açıklık bulunmamaktadır. Tüketicinin bu talebin kabul edilmemesi halinde tüketici, sözleşmede baştan itibaren kararlaştırılan şekilde ödeme yapmaya devam edebilir.

---

<sup>549</sup> Bilindiği gibi, kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir(TKHK m.36/f.1).

<sup>550</sup> Konut finansmanı kuruluşunun faiz isteme hakkı ile ilgili bkz. aşağıda. Tüketiciden faiz isteme hakkı. Bazı yazarlar faiz isteme hakkını, faiz ödeme borcu olarak kabul etmektedir. Bilgi için bkz. Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 438; Çabri, *age.*, s. 190.

<sup>551</sup> Uygulamada faiz oranlarında indirim yapılması halinde kredi borçlusunun talebi finans kuruluşlarınca olumlu karşılanmakta ve gerekli indirimler yapılmaktadır. Ancak indirim yapan kurumlar yeniden yapılandırma ücreti veya başka bir adlandırmayla kredi borçlusundan bir takım masraflar talep etmektedirler.

Ancak, tüketici ödemeleri yapmasına rağmen dava yoluna giderek hâkimin sözleşmeye müdahalesini talep edebilir. Tüketici bu durumda istemini aşırı ifa güçlülüğüne veya başka bir hukuki sebebe dayandırabilir. Zira “sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme­yen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir” (TBK m.138). Aşırı ifa güçlüğü<sup>552</sup> olarak kabul edilen bu hallerden birinin ortaya çıkması tüketicinin, sözleşmedeki faiz oranının indirilmesini dava yoluyla da sağlayabileceğinin kabul edilmesi gerekir.

### 3. Krediyi Erken Ödeme Hakkı

#### a) Erken Ödeme Hakkının Hukuki Niteliği ve Koşulları

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, tüketici, konut finansmanı kuruluşuna olan kredi borcunu erken ödeme hakkına sahiptir<sup>553</sup>. Erken ödeme halinde, finans kurumları tüketiciden değişik adlar altında birçok kesintiler yapmaktadır<sup>554</sup>. Tüketicilere uygulanan bu haksız yaptırımların engellenmesi amacıyla TKHK ile erken ödemeye ilişkin bazı düzenlemeler yapılarak tüketicinin karşı karşıya kaldığı bu yaptırımlar engellenmek

---

<sup>552</sup> Baygın, Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkisinin Hükümleri-Borçların ve Borç İlişkisinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler, s. 141; Yeşim Gülekli, “Aşırı İfa Güçlülüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, İstanbul, 1990, s. 44; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 416; Kılıçoğlu, *age.*, s. 256 vd..

<sup>553</sup> Erken ödeme hakkı için bkz., Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 508.

<sup>554</sup> Kredi taksitlerini erken ödemek isteyen banka müşterileri dikkat çekici bir ceza ile karşı karşıya. Gününden önce ödenen taksit ödemeleri için 10 TL ile 60 TL arasında değişen ücret kesintileri yapılıyor. Söz konusu kesinti, '*Erken Ödeme Komisyonu*' adı altında alınıyor. Kesintilerle ilgili çarpıcı örnek için bkz. <http://www.hurriyet.com.tr> (Erş.02.08.2014).

istenmiştir. Erken ödeme<sup>555</sup> hakkı, TKHK m.37’de düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, “...tüketici, vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabileceği gibi, konut finansmanı borcunun tamamını erken ödeyebilir<sup>556</sup>. Bu hâllerde, konut finansmanı kuruluşu, erken ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlüdür...” (TKHK m.37/f.1).

Tüketici, konut finansmanı kuruluşu ile yaptığı sözleşmeyle sahip olduğu bir alım gücüne kavuşur<sup>557</sup>. Bu alım gücüyle malvarlığının aktif ve pasifinde bir artış meydana gelir. Bununla birlikte borçlandığı edimleri malvarlığına sonradan dâhil olan toplu bir para ile ödemek ister<sup>558</sup>. Ancak taksitlerin ödenmesinde her ne kadar tüketicinin menfaati varsa da karşı tarafın menfaati yoktur. Zira konut finansmanı kuruluşu vadede ödeme yapılmasıyla bir miktar faiz alacağına kavuşmaktadır. Bu nedenle tüketicinin erken ödeme talebi konut finansmanı kuruluşu tarafından olumlu karşılanmamaktadır<sup>559</sup>. İşte bu olumsuzluğun engellenmesi amacıyla tüketiciye erken ödeme hakkı<sup>560</sup> tanınmıştır<sup>561</sup>. Erken ödeme hakkının gerekçesi ise, “...bu bir hukuk politikası tercihidir. Amaç, tüketicilerin ellerine geçen ek bir parayı hemen kredi borçlarını kapatmak için kullanmaları ve mümkün olduğu ölçüde borç sarmalından çıkmalarıdır. Kredi borcunun tümünü kapatamadıkları hallerde de en azından bir veya

---

<sup>555</sup> Tüketici kredilerin erken ödenmesi ile ilgili 4077 sayılı mülga TKHK döneminde bir yönetmelik çıkarılmıştır. Konuyla ilgili bkz. RG. 01.08.2003, Sa. 25186.

<sup>556</sup> Erken ödeme hakkı tüketici kredilerinin tümünde, “tüketici vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabilir veya kredi borcunun tamamını erken ödeyebilir”, şeklinde TKHK m.27/f.1’de açıkça ifade edilmiştir.

<sup>557</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 241.

<sup>558</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 241 vd..

<sup>559</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 242.

<sup>560</sup> Aslan, *age.*, s. 444.

<sup>561</sup> TKHK’da böyle bir düzenleme olmasaydı dahi tüketici, “sözleşmenin hükümlerinden veya özelliğinden ya da durumun gereğinden tarafların aksini kastettikleri anlaşılmadıkça borçlu, edimini sürenin sona ermesinden önce ifa edebilir. Ancak, kanun veya sözleşme ya da âdet gereği olmadıkça borçlu, erken ifada bulunması sebebiyle indirim yapamaz” hükmü gereği erken ödeme yapma imkânına sahiptir (TBK m.90).



birden fazla taksit ödemek imkânı tüketicilere verilmiştir...” şeklinde ifade edilmiştir<sup>562</sup>.

Görüldüğü üzere hem maddede hem de gerekçede söz konusu düzenlemenin amacı ifade edilmiştir. Erken ödeme hakkını düzenleyen hüküm emredici niteliktedir<sup>563</sup>. Bu nedenle hükmün aksine bir sözleşme yapılması halinde, yapılan sözleşme TBK m.27/f.2 gereği kısmî hükümsüzdür<sup>564</sup>. Zira bu halde hükümsüzlük sözleşmenin bir kısmına ilişkindir<sup>565</sup>. Erken ödeme hakkını kısıtlayıcı hükümlerin sözleşmeye konulması halinde ise, söz konusu hükümler haksız şart olup geçersizdir<sup>566</sup>. Bu durumda sözleşmeye konulan haksız şartlar kesin hükümsüzdür (TKHK m.5/f.2).

Erken ödeme iki farklı şekilde gerçekleşebilir. Birinci halde tüketici toplam borcun bir kısmını ifa eder. Bu durumda ifa bir veya birden fazla taksite yönelik olabilir. Borcun tamamı ödenmeyip; ancak bir kısmının ödendiği bu durum kısmî ifa benzeri bir ifa türü olarak kabul edilebilir. İkinci halde ise borcun tamamı ifa edilir. Bu durumda tüketici konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı edimin tamamını vadesinden önce ifa ederek borcundan kurtulmaktadır. TKHK tüketiciye her iki ifa şekli imkânını vermiştir. Buna göre tüketici bunlardan birini dilediği gibi kullanma hakkına sahiptir.

Erken ödeme hakkının hukuki niteliği tartışmalıdır<sup>567</sup>. Bir görüşe göre, erken ödeme sözleşmenin feshi niteliğindedir<sup>568</sup>. Diğer görüşe göre ise erken

---

<sup>562</sup> Konuyla ilgili bkz. madde gerekçesi, Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, s. 139 vd..

<sup>563</sup> Bilgehan Çetiner, “Konut Kredilerinde Erken Ödeme”, Legal Hukuk Dergisi, C. 6, Sa. 67, İstanbul, 2008, s. 2287; Çabri, *age.*, s. 368.

<sup>564</sup> Kısmî hükümsüzlük, nisbî butlan ve kısmi butlan kavramları ile de ifade edilmektedir. Bkz. Nomer, *age.*, s. 47; Veysel Başpınar, Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı, Ankara, 1988, s. 107 vd.; Karş. Veysel Başpınar, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na İlişkin Şekli Yönden Genel Değerlendirme”, 6098 Sayılı TBK Sempozyumu, Ankara, 2011, s. 5.

<sup>565</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 186.

<sup>566</sup> Çabri, *age.*, s. 368. Haksız şart, tüketiciyle müzakere edilmeden sözleşmeye dâhil edilen ve tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde dürüstlük kuralına aykırı düşecek biçimde tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan sözleşme şartlarıdır (TKHK m.5/f.1).

<sup>567</sup> Çetiner, *age.*, s. 2284; Çabri, *age.*, s. 367 vd..

<sup>568</sup> Aslan, *age.*, s. 443; Çetiner, *age.*, s. 2284.

ödeme, borcun ifa ile sona ermesidir<sup>569</sup>. Erken ödemeyi sözleşmenin feshi olarak niteleyen görüşe göre, erken ödeme hakkı ya kanunla tanınmış olmalı ya da sözleşmeden kaynaklanmalıdır. Zira bu görüşe göre, sözleşmenin feshi ile borç ilişkisi tüm sonuçları ile ortadan kalkmaktadır. İfa ile sona erme görüşünü benimseyen görüş ise, konut finansmanı sözleşmelerinde borç zamana yayılmıştır bu nedenle kredi alanın erken ödeme hakkını kullanması, kalan borcun tamamını ifa etme zorunluluğunu ortadan kaldırmamaktadır. Ancak alacaklının alacağına erken kavuşması nedeniyle gerekli indirim yapma zorunluluğu bulunmaktadır<sup>570</sup>. Buna göre tüketicinin erken ödeme beyanında bulunması sözleşmeyi ortadan kaldırma amacı taşımamaktadır. Her iki görüşün de eksik yanlarının olduğu ifade edilebilir. Zira hukuki nitelendirme borcun tamamının ifa edilmesi düşünülerek yapılmıştır. Oysa tüketici borcun bir kısmını erken ödeme hakkına sahip olduğu gibi tamamını erken ödeme hakkına da sahiptir. Kanunimize göre borcun bir kısmının erken ödenmek istenmesi kısmi ifa niteliğindedir<sup>571</sup>. Alacaklının kısmi ifayı ret etme hakkı yoktur<sup>572</sup>. Zira borcun tamamı muaccel hale gelmemiştir. Ayrıca TKHK m.37/f.1 hükmüyle de borçluya bu imkân bir hak olarak tanınmıştır.

Tüketicinin kalan borcun tamamını ifa etmek istemesi sözleşmenin feshi niteliğindedir. Zira madde gerekçesinde, "...birinci fıkra uyarınca tüketici vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabileceği gibi, konut finansmanı sözleşmesini feshederek kredi borcunun tamamını erken geri ödeyebilir. Tüketicinin konut finansmanı sözleşmesini feshetmesi için ne bir haklı sebebinin olması ne de bir feshi ihbar süresine uyması aranmıştır..." ifa-

---

<sup>569</sup> Çabri, *age.*, s. 367.

<sup>570</sup> Çabri, *age.*, s. 367 vd..

<sup>571</sup> Kısmi ifa kavramı için bkz. Eren, *age.*, s. 919; Mustafa Alper Gümüş, "Kısmi İfa", Prof. Dr. Fahiman Tekil'in Anısına Armağan, İstanbul 2003, s. 604 vd.; Kılıçoğlu, *age.*, s. 595 vd.; Reisoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s. 297.

<sup>572</sup> Ancak TBK m.84/f.1'e göre, borcun tamamı belli ve muaccel ise, alacaklı kısmen ifayı reddedebilir. Oysa tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde alacağın tamamı sözleşmenin kurulmasıyla muaccel hale gelmez.

desi açıkça yer almıştır<sup>573</sup>. Görüldüğü gibi madde gerekçesinde de ikili bir ayırım yapılarak, borcun tamamın erken ödenmesi, sözleşmenin feshi olarak kabul edilmiştir. Bilindiği gibi fesih, sürekli bir borç ilişkisini sona erdirmeye yönelik bozucu yenilik doğuran bir haktır<sup>574</sup>. Bu nedenle fesih beyanı karşı tarafın hâkimiyet alanına vardığı anda borç ilişkisi, sonuçları ileriye etkili olarak sona erer. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerindeki fesih hakkı, TKHK m. 37'den, yani doğrudan kanundan doğmaktadır. Bu nedenle bu hakkın kullanılması sözleşmede açıkça belirtilmiş olmasına bağlı olmadığı gibi herhangi bir haklı sebebin varlığına da bağlı değildir<sup>575</sup>. Bu hükümdeki fesih hakkının kanun koyucu tarafından, sözleşmenin ekonomik veya sosyal yönden zayıf tarafı olan tüketiciyi korumak amacıyla getirildiği savunulabilir. Tüketici tarafından erken ödeme talebi olması halinde konut finansmanı kuruluşu bunu kabul etmek zorundadır. Talebin reddi halinde ise konut finansmanı kuruluşu TBK m.106<sup>576</sup> ve devamı hükümleri uyarınca alacaklı temerrüdüne düşer<sup>577</sup>.

## **b) Erken Ödemenin Sonuçları**

Tüketici tarafından kredinin erken ödenmesiyle bir takım sonuçlar ortaya çıkar. Bu sonuçlar erken ödeme indirimi, erken ödeme tazminatı ve sözleşmenin sona ermesi şeklinde ifade edilebilir.

### **(1) Erken Ödeme İndirimi**

Erken ödeme indirimi 6502 sayılı TKHK m.37/f.1'de, "tüketici vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabileceği gibi konut finansmanı borcunun tamamını erken ödeyebilir. Bu hallerde konut finansmanı

---

<sup>573</sup> Bilgi için bkz. madde gerekçesi, Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, s. 139 vd..

<sup>574</sup> Eren, *age.*, s. 1259.

<sup>575</sup> Eren, *age.*, s. 1259; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 550.

<sup>576</sup> Maddede alacaklının temerrüdü düzenlenmiştir. Buna göre, "yapma veya verme edimi gereği gibi kendisine önerilen alacaklı, haklı bir sebep olmaksızın onu kabulden veya borçlunun borcunu ifa edebilmesi için kendisi tarafından yapılması gereken hazırlık fiillerini yapmaktan kaçınırsa, temerrüde düşmüş olur" (TBK m.106/f.1).

<sup>577</sup> Konuyla ilgili bkz. madde gerekçesi, Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, s. 139.

kuruluşu erken ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlüdür” şeklinde yer almıştır. Aynı hüküm 4077 sayılı mülga TKHK’da da yer almıştı<sup>578</sup>. Mülga 4077 sayılı TKHK döneminde konuyla ilgili bir de yönetmelik çıkarılmıştı<sup>579</sup>.

Her iki Kanun’da birbirine yakın sözcüklerle ifade edilen erken ödeme indirimi, konut finansmanı kuruluşu açısından bir yükümlülük niteliğindedir. Konut finansmanı kuruluşu, tüketicinin erken ödeme talebini haklı bir neden olmaksızın ret edemez. Erken ödeme halinde erken ödeme indirimi yapılmayacağına yönelik sözleşme koşulları, haksız şart niteliğinde olup 6502 sayılı TKHK m.5 ve TBK m.27 hükümleri karşısında kesin hükümsüzdür<sup>580</sup>. Erken ödemenin nasıl yapılacağı konusunda Kanun’da ayrıntılı bir hüküm yer almamaktadır. Ancak yapılacak olan indirim, hem kredinin faizine yönelik olacak hem de sözleşme kapsamında tüketiciden tahsil edilen masrafları kapsayacaktır (TKHK m. 37/f. 1). Erken ödeme halinde konut finansmanı kuruluşu tarafından yapılacak olan indirim tutarının hesaplanması ‘Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği’nin 11. maddesine göre yapılmalıdır<sup>581</sup>.

## (2) *Erken Ödeme Tazminatı*

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, tüketicinin erken ödeme yapmasının diğer bir sonucu erken ödeme tazminatı-

---

<sup>578</sup> Mülga 4077 sayılı TKHK m.10/B’de, “Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketicieye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır” şeklinde ifade edilmiştir.

<sup>579</sup> Söz konusu Yönetmelik için bkz. RG. 01.08.2003, Sa. 25186.

<sup>580</sup> Çetiner, *age.*, s. 2287; Çabri, *age.*, s. 368.

<sup>581</sup> Yapılacak olan hesaplamada, başlangıç tarihi ilk taksitin vade tarihidir. Hesaplamalarda kullanılan tarihler arasındaki süreler, yıl ya da yılın kesirleri olarak ifade edilir. Bir yılda 365 gün veya 365,25 gün artık yıllarda 366 gün, 52 hafta veya 12 eşit ay bulunduğu kabul edilecektir. Hesaplamanın sonucu, küsuratlı sayılarda en azından bir ondalık basamak yürütülecektir. Belli bir ondalık basamağın yuvarlanmasında, ondalık basamağı izleyen rakam beşe eşit veya beşten büyükse, bu ondalık basamaktaki sayı bire eşitlenecektir (Yönetmelik ek m. 1).

dır<sup>582</sup>. Erken ödeme tazminatı, 6502 sayılı TKHK m.37/f. 2’de, “faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilir” şeklinde ifade edilmiştir<sup>583</sup>. Bu tazminat mülga Kanun’da ise erken ödeme ücreti şeklinde yer almaktaydı. Tüketiciden erken ödeme tazminatının talep edilebilmesi için bunun sözleşmede açıkça belirtilmesi ve faizin sabit oranlı olarak belirlendiği bir kredi sözleşmesinin varlığı gereklidir. Bu nedenle sabit oranlı faiz belirleme yöntemi dışında kalan değişken oranlı veya karma oranlı faiz belirleme yöntemlerinde, erken ödeme tazminatı talep edilemez<sup>584</sup>.

Tüketicinin erken ödeme yapması halinde, kendisinden erken ödeme tazminatı adı altında bir miktar talep edilebilecektir. Talep edilecek bu miktar TKHK m. 37’de açıkça belirtilmiştir. Söz konusu hükme göre, 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 (TKHK m. 37/f. 2; Yön. m. 11/f. 4<sup>585</sup>).

### (3) *Sözleşmenin Sona Ermesi*

Tüketici tarafından, sözleşmeyle temin edilen kredinin tamamının ifası halinde sözleşme sona erer. Ancak kredinin bir kısmının ifası halinde ise taraflar arasındaki borç ilişkisinin varlığı devam eder. Sözleşmenin sona ermesi ifanın tamamının yapılmış olmasına bağlıdır. Bu nedenle tüketici, kendisine erken ödeme indirimi yapıldıktan sonra konut finansmanı kuruluşuna geriye kalan borcun tamamını erken ödeme tazminatı ile ödemelidir. Bu koşullarla yapılan bir ifa sözleşmeyi sona erdirir.

---

<sup>582</sup> Erken ödeme tazminatı uygulamada sıklıkla karşılaşılan bir konu olduğu için konuyla ilgili ayrıntılı inceleme, sözleşmede ortaya çıkan özel durumalar başlığı altında yapılacaktır.

<sup>583</sup> Benzer hüküm 4077 sayılı TKHK m.10/B’de, “faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir” şeklinde ifade edilmişti.

<sup>584</sup> Çabri, *age.*, s. 370 vd.. Yazar İspanya, İtalya ve Finlandiya gibi bazı AB ülkelerinde değişken oranlı faiz belirleme yöntemlerinde de erken ödeme tazminatının alınma imkanının olduğu ifade etmektedir. Çabri, *age.*, s. 370.

<sup>585</sup> 28 Mayıs 2015 tarihli Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNDE ÖZEL DURUMLAR VE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

#### I. TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNDE ÖZEL DURUMLAR

##### A. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinin Bağlı Kredi Sözleşmesi Niteliğinde Yapılması

###### 1. Genel Olarak

Sözleşme özgürlüğü ilkesi gereği, kişi sözleşme yapacağı tarafı veya sözleşmenin konusunu kural olarak hiçbir kısıtlamaya bağlı olmadan seçebilmektedir. Bu kurala kanunlarla veya sözleşme serbestisi sınırları içerisinde kalmak kaydıyla hukuki işlemlerle bazı kısıtlamalar getirilebilmektedir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde de kişinin sözleşmenin karşı tarafını kural olarak seçme hakkı bulunur<sup>586</sup>. Ancak, konut finansmanı kuruluşundan konut edinme amacıyla temin edilen krediyle, münhasır belirli bir kişi ile konut satış sözleşmesi yapılması veya satışın belirli bir konut için yapılması koşuluyla kredi sağlanması hallerinde sözleşmenin karşı taraf serbestçe seçilemeyecektir. Doktrinde bu şekilde temin edilen krediler bağlı kredi ve yapılan sözleşme ise bağlı kredi sözleşmesi olarak isimlendirilmektedir<sup>587</sup>. Bu

---

<sup>586</sup> Ancak bağlı kredi sözleşmesinin temel özelliği tüketicinin satıcı veya sağlayıcıyı seçme özgürlüğüne sahip olmamasıdır. Konu ile ilgili bkz. Gezder, Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, s. 31; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 232.

<sup>587</sup> Aslan, *age.*, s. 446; Reisoğlu, Tüketici Kredileri Hukuki Sorunlar: 4077 Sayılı Yasada Değişiklik Öngören Taslak, s. 68 vd.; Rabia Senem Üzeler, Türk Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2011, s. 50 vd.; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 243.

sözleşme ilişkisinden temin edilen kredi, kredi verenin talimatları doğrultusunda kullanılmaktadır<sup>588</sup>.

Bağlı kredi sözleşmesi kavramı<sup>589</sup>, 4077 sayılı mülga TKHK’da tanımlanmadığı gibi ismen de zikredilmemiştir<sup>590</sup>. Ancak bu Kanun m.10/f.5’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...” hükmü ile bağlı kredinin ifade edildiği savunulabilir. Aynı şekilde benzer bir ifade 4077 sayılı mülga TKHK’nın 10/B maddesinin 9. fıkrasına da yer almakta; ancak “bağlı kredi” ya da “bağlı kredi sözleşmesi” ifadesi bu madde de kullanılmamaktaydı. Bağlı kredi kavramı söz konusu madde de, “...2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda...” şeklinde ifade edilmiştir (4077 sayılı mülga TKHK m.10/B). Bağlı kredi kavramı bu dönemde, Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik<sup>591</sup> m.4/f.1 hükmünde ise, “belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilen krediyi” ifade etmek üzere kullanılmıştır.

Mülga 4077 sayılı TKHK döneminde Kanun’da doğrudan ifade edilmeden “bağlı kredi sözleşmesi kavramı”, 6502 sayılı TKHK’da ise “bağlı kredi” başlığıyla 30. ve 35. maddelerde açıkça ifade edilmiştir<sup>592</sup>. TKHK m.35/f.1 hükmüne göre, “bağlı kredi sözleşmesi; konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı

---

<sup>588</sup> Aslan, *age.*, s. 446 vd..

<sup>589</sup> Kavram için bkz., Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 508.

<sup>590</sup> Üzeler, *age.*, s. 67 vd..

<sup>591</sup> RG. 31.05.2207, Sa. 26538.

<sup>592</sup> Bağlı krediler TKHK m.30/f.1’de ise genel olarak düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, bağlı kredi sözleşmesi, tüketici kredisinin münhasıran belirli bir malın veya hizmetin tedarikine ilişkin bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik birlik oluşturduğu sözleşmedir.

için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu sözleşmedir”<sup>593</sup> (TKHK m.35/f.1).

## **2. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinin Bağlı Kredi Sözleşmesi Sayılabilmemesinin Koşulları**

### **a) Kredinin Münhasıran Belirli Bir Konutun Satın Alınması İçin Verilmesi ve Sözleşmelerin Ekonomik Birlik Oluşturması**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin bağlı kredi sözleşmesi sayılabilmesi için konut finansmanı kuruluşunun münhasıran belli bir konutun satın alınması amacıyla tüketiciye kredi vermesi ve yapılan sözleşmelerin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturması zorunludur. Ekonomik birliğin varlığının hangi hallerde sağlanacağı Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin<sup>594</sup> 15. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilmiştir. Söz konusu hükme göre, satıcının veya sağlayıcının tüketici için krediyi finanse ettiği; üçüncü bir tarafça finanse edilmesi durumunda, konut finansmanı kuruluşunun kredi sözleşmesinin imzalanması veya hazırlanması ile ilgili olarak satıcı veya sağlayıcının hizmetlerinden yararlandığı ya da belirli bir konutun verilmesinin kredi sözleşmesinde açıkça belirtildiği durumlardan en az birinin varlığı halinde kabul edilir (Yön. m. 15/f. 2). Ancak bu üç koşulun sağlanması yapılan sözleşmenin bağlı kredi sözleşmesi sayılmasına yetmemektedir.

Yapılan işlemin bağlı kredi sayılabilmesi için konut finansmanı kuruluşu ile satıcı arasında bir sözleşme olmalıdır. Kanun bu hükmüyle bağlı kredi sözleşmesinin kapsamını daraltmış olmaktadır. Zira 4077 sayılı mülga TKHK'da

---

<sup>593</sup> 6502 sayılı TKHK ile benimsenen bu tanım, yürürlükten kalkmış olan 87/102 sayılı AB Direktifinde yapılmış olan tanıma benzerdir. Söz konusu Direktifte, bir kredinin münhasıran belirli/spesifik bir malın satın alınması ya da bir hizmetin sağlanmasını finanse etmek amacıyla verilmesi ve kredi sözleşmesi ile satım/hizmet tedariki sözleşmesinin objektif olarak “ekonomik birlik” oluşturması halinde, bağlı kredi sözleşmesinin varlığı kabul edilmekteydi. Konuyla ilgili geniş bilgi için bkz. Üzeler, *age.*, s. 51 vd.; Ergun Özsunay, “AB Hukukunda Tüketici Kredileri”, Tüketici Kredilerinde Yeni Gelişmeler, İstanbul, 2004, s. 16 vd.. Kanun'da yer alan bu tanım esas alınan düzenleme ise 23.04.2008 tarihli Tüketici Kredisi Sözleşmeleri ile İlgili 2008/48/AT sayılı Avrupa Parlamentosu ve Konseyi Yönergesidir. Söz konusu Yönergede bağlı kredi sözleşmesi kavramı önceki Direktife göre daha genişletilmiştir. Konu ile ilgili bkz. Üzeler, *age.*, s. 51 vd..

<sup>594</sup> Yönetmelik için bkz., RG. 28.05.2015, Sa. 29369.



kredinin belirli bir satıcı ile yapılacak konut satışı sözleşmesi için de bağlı kredi sözleşmesinin varlığı ve dolayısıyla konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğu kabul edilmişti (4077 sayılı mülga TKHK m.10/B). Aynı şekilde 2008/48 sayılı AB Yönergesinde yapılmış olan geniş tanımın da 6502 sayılı TKHK ile kabul edilmediği ifade edilebilir. 6502 sayılı TKHK'nun genel gerekçesinde ve madde gerekçesinde hükme ilişkin herhangi bir açıklamaya yer verilmemiştir.

Konut finansmanı kuruluşu ve tüketici arasında yapılan kredi sözleşmesi 28.05.2014 tarihinden önce akdedilmişse ve tüketiciye verilen kredi belirli bir satıcıyla sözleşme yapma koşulu ile verilmişse, bu işlem bağlı kredi sözleşmesi olarak kabul edilmelidir. Ancak bu tarihten sonra yapılmış olan konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinde ise kredinin belirli bir satıcı ile sözleşme yapılması koşuluyla verilmesi halinde TKHK'nun açık hükmü gereği bu işlemin bağlı kredi sözleşmesi niteliğinde kabul edilmesi mümkün görülmektedir. Bu nedenle kredi münhasır belirli bir konutun<sup>595</sup> satın alınmasına yönelik verilmelidir<sup>596</sup>.

#### **b) Konut Finansmanı Kuruluşu ile Satıcı Arasında Belirli Bir Konutun Tedarikine İlişkin Sözleşmenin Varlığı**

Yapılan işlemin bağlı kredi sözleşmesi niteliğinde olmasının bir koşulu da TKHK m.35/f.4'de ifade edilmiştir. Hükme göre, “konut finansmanı kuruluşu ile satıcı arasında belirli bir konutun tedarikine ilişkin bir sözleşme olmaksızın tüketicinin kendisi tarafından belirlenen konutun bedelinin kredi veren konut finansmanı kuruluşu tarafından ödenmesi suretiyle kullanılan krediler bağlı kredi sayılmaz” (TKHK m.35/f.4; Yön. m. 15/f. 8). Konut finansmanı ku-

---

<sup>595</sup> Belirli bir malın kredi ile finanse edilmesi halinde bu durumu “konu yönünden bağlı kredi”, belirli bir satıcı/sağlayıcı ile sözleşme yapılması şartı ile kredi verilmesi halinde bu durumu “işlem tarafı yönünde bağlı kredi” olarak nitelendirilmektedir. Konuyla ilgili bkz. Halit Aker, Halit; “Tüketici İlişkilerinin Hukuksal Yönetimi –BK ve 4077 Sayılı TKHK Bağlamında Yeni Perspektifler Mümkün Mü?” Prof. Ali Naim İnan’a Armağan, Ankara 2009, s. 53 vd..

<sup>596</sup> 6502 sayılı TKHK'nun bağlı kredi sözleşmesinin kapsamını bu şekilde kısıtlamış olması kanaatimizce m.1'de yer alan, Kanunun amacına ve tüketici hukukuna egemen olan tüketicinin korunması esasına uymamaktadır. Bu hüküm yerine AB Direktifleri ve mülga 4077 sayılı TKHK hükümlerinin esas alınması daha isabetli olurdu.

uluşu ile satıcı arasında akdedilecek olan sözleşmeyle ilgili TKHK'da başka bir hüküm yer almamaktadır. Taraflar arasında akdedilecek olan sözleşme 4077 sayılı mülga TKHK'nın yürürlükte olduğu dönemde "çerçeve sözleşme" olarak adlandırılmaktaydı<sup>597</sup>. Buna göre konut finansmanı kuruluşu ve konut satıcısı arasında bir çerçeve sözleşme yapılır ve tüketici de konutu bu satıcıdan satın alırdı.

Konut finansmanı kuruluşu ve konut satıcı veya sağlayıcısı arasında akdedilecek olan sözleşme, finansman sözleşmesidir. Finansman sözleşmesi, her türlü mal veya hizmet alımının, malı veya hizmeti satın alan gerçek veya tüzel kişinin nam ve hesabına mal veya hizmetin teslim veya temini ile birlikte doğrudan satıcıya ödeme yapılması suretiyle kredilendirilmesini öngören sözleşmedir (FKFFŞK m.39/f.1). Bu sözleşmenin yapılmasıyla tüketiciye sağlanan kredi, konut satıcısına peşin ödenir. Tüketici bu krediyi daha sonra aralarındaki konut edinme amaçlı kredi sözleşmesine göre konut finansmanı kuruluşuna geri öder. Akdedilecek bu sözleşme konut edinme amaçlı kredi sözleşmesinden önce yapılmalıdır. Zira finansman şirketlerinin, kredilendirecekleri mal veya hizmetleri temin eden satıcılarla önceden yazılı şekilde genel bir sözleşme yapmaları zorunludur (FKFFŞK m.39/f.2). Sözleşmenin daha sonra yapılması halinde bunun yaptırımının ne olacağı ise Kanun'da düzenlenmemiştir. Ancak Kanunda yer alan "zorunluluk" ifadesi emredici niteliktedir. Bu nedenle finansman sözleşmesi yapılmadan, konut edinme amaçlı kredi sözleşmesinin yapılması mümkün değildir. Finansman sözleşmesi yazılı bir şekilde yapılmalıdır (FKFFŞK m.39/f.3). Yazılı bir şekilde yapılmayan sözleşme ise kesin hükümsüzlük yaptırımına tâbidir.

### **3. Bağlı Kredi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin bağlı kredi sözleşmesi niteliğinde yapılması halinde bağlı konut finansmanı

---

<sup>597</sup> Üzeler, *age.*, s. 67.

sözleşmesi<sup>598</sup> ve bağlı konut kredisi sözleşmesi<sup>599</sup> kavramları kullanılmaktadır. Ancak kullanılan kavramlar tam anlamıyla tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesini ifade etmemektedir. Zira bağlı konut kredisi geniş bir kavram olup konut kredilerinin tamamını ifade edebilecek niteliktedir. Bununla birlikte TKHK ise bağlı kredileri, özel bir hüküm şeklinde 35. maddede ayrıca ifade etmiştir. Bu nedenle bağlı konut kredisi kavramı yerinde değildir. Bağlı kredi sözleşmesi, tüketicilerin konut edinme amacıyla yaptığı kredi sözleşmelerinin tamamında görülebilecek bir kredilendirme yöntemidir. Bu sözleşmenin yapılmasıyla kural olarak ortaya üçlü bir sözleşme ilişkisi çıkmaktadır.

Taraflar arasında ortaya çıkan üçlü sözleşme ilişkisinin ilki, konut finansmanı kuruluşu ile konut satıcı-sağlayıcısı arasında akdedilen finansman sözleşmesidir<sup>600</sup>. İkinci sözleşme ise, tüketici ve konut finansmanı kuruluşu arasında akdedilen konut edinme amaçlı kredi sözleşmesidir. Sonuncusu ise, tüketici ve konut satıcı-sağlayıcısı arasında akdedilen belirli bir konutun satışına yönelik sözleşmedir. Ortaya çıkan bu üçlü ilişkinin hukuki niteliğinin tespiti önem arz etmektedir. Zira ileride ifade edileceği üzere, Kanun bu ilişkiye konutta ortaya çıkacak ayıplardan dolayı müteselsil sorumluluk hükümlerinin uygulanacağını kabul etmiştir. Öncelikle bu şekilde yapılan bağlı kredi sözleşmesinin diğer kredi sözleşmelerden farkı, konut edinmeye yönelik olarak yapılmasıdır<sup>601</sup>. Bağlı kredi sözleşmesinin niteliği tartışmalıdır<sup>602</sup>. Ancak 4077 sayılı mülga TKHK döneminde yer alan tipik veya atipik<sup>603</sup> sözleşme tartışması artık hukuksal bir öneme sahip değildir. Zira 6502 sayılı TKHK açıkça bağlı kredi

---

<sup>598</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 232.

<sup>599</sup> Reisoğlu, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, s. 81; Üzeler, *age.*, s. 78.

<sup>600</sup> Üzeler, *age.*, s. 47; Özteke, *age.*, s. 8 vd..

<sup>601</sup> Aker, *age.*, s. 53 vd.; Üzeler, *age.*, s. 77.

<sup>602</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s.232; Üzeler, *age.*, s. 79 vd..

<sup>603</sup> Tipik ve atipik sözleşme kavramları için bkz. Erden Kuntalp, Karışık Muhtevalı Akit, 2. bs., Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 2013, s. 7.

sözleşmesi kavramına yer vermiştir. Öğretide savunulan bir görüşe göre, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin bağlı kredi sözleşmesi niteliğinde yapılması halinde birbirinden bağımsız iki farklı sözleşme bir araya getirilerek bileşik bir sözleşme<sup>604</sup> yaratılır. Yapılan iki sözleşmeye ek olarak bir de finansman sözleşmesinin varlığı zorunludur. Bu durumda ortaya çıkan ve iki sözleşme arasındaki ekonomik birliği sağlayan bağlaşım anlaşması ise, üç taraflı bir sözleşme olarak değerlendirilmektedir<sup>605</sup>. Zira girişimci ve konut finansmanı kuruluşu kendi aralarında akdettikleri iç ilişkiyi ayrıca bir çerçeve sözleşmeyle düzenlerler ve kredi alan tüketicinin çerçeve sözleşmeye yönelik örtülü kabulü üç taraflı bağlaşım anlaşmasına varlık verdiği belirtilmektedir<sup>606</sup>. Konut sağlamaya yönelik tüketici sözleşmesi ve konut finansmanı sözleşmesinin de söz konusu bağlaşım anlaşması ile bir araya getirilerek bir bileşik sözleşmenin ortaya çıktığı savunulmaktadır<sup>607</sup>.

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

##### **a) Genel Olarak**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin bağlı kredi sözleşmesi şeklinde akdedilmesi halinde müteselsil sorumluluk esasları ortaya çıkar<sup>608</sup>. Bu sorumluluk TKHK m.35/f.2’de ifade edilmiştir. Söz konusu hükme göre, “...bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin bu Kanunun 11. maddesinde belirtilen seçimlik haklarından birini kullanması hâlinde, satıcı ve konut finansmanı kuruluşu

---

<sup>604</sup> Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 33 vd..

<sup>605</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 232.

<sup>606</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 233.

<sup>607</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 232; İki veya daha çok bağımsız sözleşmenin tarafların anlaşmalarıyla bu niteliklerini koruyarak kanunun öngörmediği bir biçimde aynı sözleşme içinde varlık ve geçerlilikleri birbirine bağlı olacak şekilde bir araya getirilmesiyle meydana gelen sözleşmeye, bileşik sözleşme denir. Açıklama için bkz., Fikret Eren, “İsimsiz Sözleşmelere İlişkin Bazı Sorunlar”, *Turgut Akıntürk’e Armağan*, Ankara, 2014, s. 100 vd.; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 35 vd.; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 11; Kuntlap, *Karışık Muhtevalı Akit*, s. 163; Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 33.

<sup>608</sup> Reisoğlu, *Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları*, s. 80 vd..

müteselsilen sorumludur. Ancak, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu; 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...” (TKHK m.35/f.2) .

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da yer alan kavram, TBK’da yer alan müteselsil borç kavramı ile eş anlamlı olarak kullanılmıştır<sup>609</sup>. Müteselsil borçluluk<sup>610</sup>, bir irade beyanı veya kanun hükmü nedeniyle birden fazla borçlunun, her birinin borcun tamamının ifası ile yükümlü bulunduğu, alacaklının ise borçlulardan dilediğine müracaat ederek borcun tamamının ifasının talep edebildiği ve yapılan ifa miktarında diğer borçluların dış ilişkide borçtan kurtuldukları birlikte borçluluk halidir<sup>611</sup>.

Borç ilişkisinin nisbîliği gereği, sözleşmeden kaynaklanan haklar kural olarak sadece sözleşmenin diğer tarafına karşı ileri sürülebilmektedir. Ancak bu durum günümüzde iç içe geçmiş sözleşme ilişkilerinde birtakım adaletsizliklere sebep olabilmektedir. Bu adaletsizliklerin asgariye indirgenmesi amacıyla kanunlarda nisbîlik ilkesine bazı istisnalar getirilmiştir.

Nisbîlik ilkesine getirilen istisnalardan biri de tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin bağlı sözleşme niteliğinde yapılması halinde, konut finansmanı kuruluşunun tüketiciye karşı konut satıcı veya sağlayıcısı ile birlikte belirli bir miktar ve süre ile sorumlu olmasıdır. Bu sorumluluk

---

<sup>609</sup> Müteselsil sorumluluk hükümleri “haksız fiillerden doğan borç ilişkileri” başlığı altında TBK m.60 ve 61’de düzenlenmiştir. Oysa müteselsil borçluluk kavramı ise borç “ilişkilerinde özel durumlar” başlığı altında TBK m.162 ve devamında düzenlenmiştir. İki kavram tam olarak aynı olmamakla birlikte, müteselsil borçluluğa ilişkin hükümler niteliklerine aykırı düşmedikçe müteselsil sorumluluğa da uygulanmaktadır. Detaylı açıklama ve müteselsil borçluluğun diğer kavramlardan farkı için bkz. Turgut Akıntürk, *Müteselsil Borçluluk*, Ankara, 1971, s. 35 vd.; Eren, *age.*, s. 809 vd., s. 1200 vd.; Kemal Oğuzman/Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, II. C., 10. bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 449 vd.; von Tuhr, *age.*, s. 785.

<sup>610</sup> Eren, *age.*, s. 809; Kılıçoğlu, *age.*, s. 749 vd.. TKHK’da yer alan “müteselsil sorumluluk” kavramı, maddede yer alan sorumluluğu tam olarak karşılamamaktadır. Kanaatimizce hükümdede kullanılan bu kavram müteselsil borçluluğu da içerecek şekilde geniş olarak yorumlanmalıdır. Çalışmamızda kavram karmaşasına sebep olmamak amacıyla, TKHK’da yer alan “müteselsil sorumluluk” kavramı müteselsil borçluluğu da kapsayacak biçimde kullanılmıştır.

<sup>611</sup> Detaylı açıklama için bkz. Üzeler, *age.*, s. 153 vd..

türü tüketici hukukunda 4077 sayılı mülga TKHK m.10/B ile ilk olarak mevzuattaki yerini almıştır. Söz konusu maddeye göre, "...2499<sup>612</sup> sayılı mülga Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur..." (4077 sayılı mülga TKHK m.10/B). Maddede de ifade edildiği üzere bağlı krediler kapsamında konut satın alınması halinde hem konut finansmanı kuruluşu hem de konut satıcısı, tüketiciye karşı müteselsilen sorumlu sayılmışlardır<sup>613</sup>.

Konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğu 6502 sayılı TKHK'da ise, ayrı bir hüküm şeklinde ifade edilmiştir. Söz konusu hükme göre, "bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin bu Kanununun 11. maddesinde belirtilen seçimlik haklarından birini kullanması hâlinde, satıcı ve konut finansmanı kuruluşu müteselsilen sorumludur" (TKHK m.35/f.2).

Müteselsil borçluluk kanundan veya taraflar arasındaki hukuki ilişkiden doğar<sup>614</sup>. Konut finansmanı kuruluşunun bağlı kredilerden kaynaklanan müteselsil sorumluluğu ise kanundan doğmaktadır<sup>615</sup>. Bu nedenle taraflar arasında sorumluluğa ilişkin bir anlaşma olmasa da TKHK m.35/f.2 hükmü gereği, konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğu söz konusu olabilecektir.

---

<sup>612</sup> 2499 sayılı Kanun, 6362 sayılı Ser. PK ile yürürlükten kaldırılmıştır.

<sup>613</sup> Bir görüşe göre, kredi verirken tüketicinin tercihlerine etki eden kuruluşun, tüketicinin uğradığı zararlardan sorumlu olması adaletin gereğidir. Diğer bir görüşe göre ise bağlı konut kredileri bakımından getirilen ve kredi miktarı ile sınırlanan müteselsil sorumluluk düzenlemesini olumlu bulmakta ve konut finansmanı kuruluşunun tüketiciyi belirli bir satıcıyla sözleşme yapmaya ya da belirli bir konutu satın almaya yönlendirmesinin sonucuna katlanması gerektiğini ifade etmektedir. Konuyla ilgili bkz. Üzeler, *age.*, s. 158, dn. 483; S. Oğuz Aydos, "Bağlı Kredi Verenlerin Ayıplı Mal Nedeniyle Sorumluluğu", Haluk Konuralp Anısına Armağan, C. III, Ankara, 2009, s. 119 vd.; Karş. Atamer, *Tüketici Kredisi Hukukunda Reform Projeleri ve Avrupa Birliği Hukuku ile Uyumunu*, s. 267 vd..

<sup>614</sup> Oğuzman/Öz, C. II, s. 445; Eren, *age.*, s. 1202 vd.; Kılıçoğlu, *age.*, s. 741.

<sup>615</sup> Oğuzman/Öz, C. II, s. 459.

Ancak yapılan sözleşmeyle sözleşmeye taraf olmayan üçüncü kişi konumunda bulunan konut finansmanı kuruluşu, satıcı veya sağlayıcı ile birlikte sorumlu olduğundan bu halde farklı hukuki sebeplere dayanan bir teselsülün varlığından söz edilebileceği ifade edilmektedir<sup>616</sup>. Konut finansmanı kuruluşunun müteselsilen sorumlu olabilmesi için tüketici ile konut satıcısı arasında akdedilen sözleşme tüketici işlemi niteliğinde olmalıdır. Bu nedenle tüketici işlemi niteliğinde olmayan konut satışlarında konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğu da doğmaz.

Mülga Kanun'da yer alan “zamanında teslim edilmeme” kavramı, 6502 sayılı TKHK kapsamına alınmamıştır. Ancak bu kavram yerine “gereği gibi teslim edilmeme” ifadesi daha yerinde ve tutarlı bir ifade olarak 6502 sayılı TKHK'na alınmıştır. “Hiç teslim edilmeme” kavramı ise, 6502 sayılı TKHK'da da korunmuştur. Mülga Kanun döneminde kullanılan kavramlar nedeniyle doktrinde satıcının temerrüdü ve ayıba karşı tekeffül hükümleri üzerinde durulmuştur<sup>617</sup>. Gereği gibi teslim edilmeme kavramı, zamanında ifa edilmemeyi de kapsayacak niteliktedir. Bu nedenle kavramın tercihi olumludur. Borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi borçların ifa edilmemesinin sonuçları başlığı altında TBK m.112'de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, “borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür” (TBK m.112). TKHK'da yer alan hiç teslim etmeme ve gereği gibi teslim etmeme halleri de borca aykırılığın özel düzenlemesi niteliğindedir. Bu nedenle TKHK'da hüküm bulunmayan hallerde TBK'nun borçların ifa edilmemesinin sonuçları uygulanacaktır. Bu başlık altında ifade edilen açıklamalar konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğuna ilişkindir. Konut satıcısının sorumluluğu ise inceleme konumuza dâhil edilmediğinden bu konuda açıklama yapılmayacaktır. Zira konut satıcısının sorumluluğu tamamen genel

---

<sup>616</sup> Oğuzman/Öz, C. II, s. 460.

<sup>617</sup> Detaylı bilgi için bkz. Çabri, *age.*, s. 285 vd..

hükümlere bağlı olup, konut finansmanı kuruluşu ile birçok yönden farklılık arz etmektedir<sup>618</sup>.

### **b) Konutun Hiç Teslim Edilmemesi**

Konutun hiç teslim edilmemesi borca aykırılık hallerinden biridir. Buna göre bu aykırılık kusurlu ve kusursuz olmak üzere iki şekilde gerçekleşir. Konutun hiç teslim edilmemesinde konut satıcısının kusuru yoksa konut finansmanı kuruluşu TBK m.136 hükmü gereği borçtan kurtulur<sup>619</sup>. Bu halde, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde ifa imkânsızlığı sebebiyle borçtan kurtulan borçlu, karşı taraftan almış olduğu edimi sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri vermekle yükümlü olup henüz kendisine ifa edilmemiş olan edimi isteme hakkını kaybeder<sup>620</sup> (TBK m.136/f.2).

### **c) Konutun Gereği Gibi Teslim Edilmemesi**

Gereği gibi teslim etmeme, konutun sözleşmede belirtilen özelliklere uygun bir şekilde tüketiciye teslim edilmemesidir<sup>621</sup>. TKHK’da kullanılan gereği gibi teslim etmeme kavramı kanaatimizce bilinçli bir tercihin ürünüdür. Kanun koyucu bu hükümle mülkiyetin teslimden önce intikali halinde yarar ve hasarın tescil ile geçtiğine yönelik itirazları uyuşmazlık çıkmadan önce sonlandırmak istemiştir. Zira aksi takdirde taşınmazın mülkiyeti kural olarak tescil ile

---

<sup>618</sup> Konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğuna ilişkin TKHK m.35/f.2 hükmünün imkânsızlık, kötü ifa, akdin müspet ihlali ve temerrüde kadar uzanan tüm sözleşme ihlallerini ayıplı mal ve ayıplı hizmete yani kötü ifanın alt bir türüne ait hukuksal sonuçlara tabi kıldığına yönelik eleştiri için bkz. Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 234.

<sup>619</sup> Çabri, *age.*, s. 289 vd.; Eren, *age.*, s. 1035 vd..

<sup>620</sup> Tüketicilerin satın aldıkları konutun yarar ve hasarı kural olarak tapuya tescil anına kadar satıcıya aittir (TBK m.208/f.1).

<sup>621</sup> Gereği gibi teslim etmeme kavramı kanaatimizce, TBK m.112’de yer alan “gereği gibi ifa etmeme” kavramı ile aynı anlamda kullanılmıştır. Gereği gibi ifa etmeme, geniş ve dar anlamda olmak üzere iki şekilde ifade edilmektedir. Geniş anlamda gereği gibi ifa etmeme, borçlanılan edimin yer, zaman, miktar veya nitelik unsurlarından birine uygun olarak yerine getirilmediği durumlarda söz konusu olan ifadadır. Dar anlamda gereği gibi ifa etmeme ise ifa edilen edimin borçlanılan edimin niteliklerine uymaması halinde söz konusu olur. Detaylı açıklama için bkz. Eren, *age.*, s. 1045 vd.; Kılıçoğlu, *age.*, s. 670 vd.; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 483.



tüketiciye geçeceğinden konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğu hükümlerine müracaat edilemeyecekti.

Borçlanılan konutun gereği gibi teslim edilmemesi ayıplı ifa olarak nitelendirilebilir. Ayıp, tüketiciye satılan konutun objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşımaması veya satıcının vaat ettiği niteliklerin konutta bulunmamasıdır<sup>622</sup>. Konutun gereken nitelikleri taşımaması TKHK m.8/f.2’de, “...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 mallar da ayıplı olarak kabul edilir...” şeklinde ifade edilmiştir<sup>623</sup>. Satıcının vaat ettiği veya zikrettiği niteliklerin konutta olmaması ise “...tüketiciye teslimi anında, taraflarca kararlaştırılmış olan örnek ya da modele uygun olmaması ya da objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşımaması nedeniyle sözleşmeye aykırı olan maldır...” şeklinde ifade edilmiştir<sup>624</sup> (TKHK m.8/f.1). Ayıba karşı sorumluluk hükümlerinin doğması ancak sorumluluğa ilişkin koşulların gerçekleşmesiyle mümkündür<sup>625</sup>. Bu nedenle satım konusunun ayıplı olması, ayıbın gizli olması, ayıbın teslim anında satılarda mevcut olması, ihbar ve muayene külfetinin de yerine getirilmiş olması gerekir<sup>626</sup>.

---

<sup>622</sup> Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 67 vd.; Tandoğan, *age.*, s. 164 vd.; Çabri, *age.*, s. 312 vd..

<sup>623</sup> Gereği gibi ifa kavramı için ayrıca bkz. Tamer İnal, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borca Aykırılık, Dönme ve Fesih, 3. bs., Seçkin, Ankara, 2013, s. 196 vd..

<sup>624</sup> Satım konusundaki ayıp maddi, hukuki veya ekonomik ayıp niteliğinde olabilir.

<sup>625</sup> Ayıba karşı sorumluluğun koşulları hakkında bkz. Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 62 vd.; Tandoğan, *age.*, s. 164 vd.; Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 131 vd..

<sup>626</sup> TKHK m.8’de yer alan ayıba karşı sorumluluk hükümleri TBK’nda olduğu gibi sözleşmeyle kısmen veya tamamen ortadan kaldırılması mümkün değildir. Açıklama için bkz. Çabri, *age.*, s. 312 vd..

#### **d) Tüketicinin Sahip Olduğu Haklar**

Konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğu söz konusu olduğu hallerde tüketici TKHK’da öngörülen seçimlik haklardan birini veya tazminat talep etme hakkını kullanabilir<sup>627</sup>.

##### **(1) Tüketicinin Sahip Olduğu Seçimlik Haklar**

Bağlı kredilerde konutun hiç veya gereği gibi teslim edilmemesinin en önemli sonucu, tüketicinin sahip olduğu seçimlik hakları konut finansmanı kuruluşuna karşı kullanabilmesidir<sup>628</sup>. Tüketicinin sahip olduğu seçimlik haklar TKHK m.11/f.1’de sayılmıştır<sup>629</sup>. Buna göre tüketici sözleşmeden dönme, satış bedelinden indirim isteme, satılanın ücretsiz onarılmasını isteme veya satılanın ayıpsız bir misli ile değiştirilmesini isteme haklarından birini kullanabilir<sup>630</sup>. Ancak 35. maddenin gerekçesinde yer alan, “...tüketici satıcıdan tamirat veya yenisi ile değiştirme istemiş, yani içerik değiştirmiş bir ifa talebinde bulunmuşsa, konut finansman kuruluşuna karşı herhangi bir talebi olmaz...” şeklindeki ifadeye katılmak mümkün değildir<sup>631</sup>. Tüketicilere tanınan bu hakların tahdidi olup olmadığına ilişkin TKHK’da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle tüketici maddede sayılan bu haklardan birini kullanabileceği gibi genel hükümler vasıtasıyla maddi veya manevi tazminat talebinde de bulunabileceği-

---

<sup>627</sup> Zarife Şenocak, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a Göre Ayıplı Mal Teslimi Halinde Tüketicinin Hakları, *Terazi Hukuk Dergisi*”, Özel Sayı, Kasım 2014, s. 30 vd..

<sup>628</sup> Çabri, *age.*, s. 326 vd..

<sup>629</sup> Tüketici sahip olduğu bu hakları konut satıcısına veya konut finansmanı kuruluşuna yönelik kullanabilmektedir. Ancak Aydoğdu/Kahveci, tüketiciye tanınan dört seçimlik haktan satıcının sorumlu olması gerektiğini; tazminat talebinden ise konut finansmanı kuruluşunun sorumlu olması gerektiğini belirtmektedir. Yazarlar, Kanun tarafından tanınan müteselsil sorumluluğun özellikle ücretsiz onarma hakkında çelişkiye ve olanaksızlığa neden olduğunu ve pratikte ise uygulanmasının Kanun’daki gibi olamayacağını ifade etmektedirler. Açıklama için bkz. Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 206 vd.. Yazarlar tarafından ileri sürülen düşüncenin genel olarak tüketicinin taraf olduğu bir kısım satış sözleşmelerinde kısmen yerinde olduğu kabul edilebilirse de çalışma konumuz sözleşme bağlamında yerinde bir düşünce görülmemektedir. Zira konut satışını gerçekleştiren konut satıcısı ile konut finansmanı kuruluşuna müracaat edilmesi tüketici açısından daha avantajlıdır. Çünkü tüketici hakkını ekonomik açıdan daha güçlü olan konut finansmanı kuruluşuna doğrudan yöneltebilmektedir.

<sup>630</sup> Karş., TKHK’da yer alan bu hüküm TBK m.227/f.1’de yer alan alıcının seçimlik hakları ile benzerdir.

<sup>631</sup> Konuyla ilgili bkz. 35. madde gerekçesi, Yıldırım, *Tüketici Hukuku Mevzuatı*, s. 137 vd..

nin kabulü gerekir. Zira tüketicinin seçimlik haklarından birini kullanabildiği hallerde TBK hükümlerine göre maddi veya manevi tazminat da isteyebileceğine ilişkin bir hüküm TKHK m.11/f.6'da yer almaktadır. Söz konusu hükme göre, "...tüketici bu seçimlik haklarından biri ile birlikte 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca tazminat da talep edebilir" (TKHK m.11/f.6).

Tüketici sahip olduğu seçimlik hakları doğrudan konut finansmanı kuruluşuna veya satıcıya karşı kullanabilir<sup>632</sup>. TKHK'da tüketicinin önce konut satışına daha sonra da konut finansmanı kuruluşuna başvurma zorunluluğunu içeren herhangi bir hükme yer verilmemiştir. Tüketicinin konut finansmanı kuruluşu veya konut satıcısına başvurmasının koşulu ise Kanun'da öngörülen muayene ve ihbar külfetinin yerine getirilmesiyle diğer koşulların gerçekleşmesidir. TKHK'da öngörülen dört seçimlik haktan dilediğini kullanmakta tüketici serbesttir. Bu nedenle konutun parça borcu niteliğinde olduğunu ileri sürerek ayıpsız misli ile değiştirilmesini isteme hakkının kullanılamayacağına yönelik görüşün<sup>633</sup> de TKHK'nun amacına uygun olmadığı ifade edilebilir. Tüketicinin sahip olduğu seçimlik haklar, yenilik doğuran hak niteliğinde olduklarından dolayı, bu hakların kullanılması tek taraflı irade açıklaması ile gerçekleşir. Buna göre tüketici bu hakları kullanabilmek için dava açmak zorunda değildir. Hakların dava açılarak kullanılması halinde ise mahkeme tarafından verilen hüküm açıklayıcı nitelikte olur<sup>634</sup>.

#### **(a) Konutun Satış Bedelinden İndirim Yapılmasını İsteme Hakkı**

Tüketicinin konut finansmanı kuruluşundan temin ettiği krediyle satın aldığı konut ayıplı ise, tüketici satış bedelinden indirim yapılmasını isteme hak-

---

<sup>632</sup> Çabri 'ye göre, tüketicinin doğrudan doğruya konut finansmanı kuruluşuna başvurması, yenilik doğuran hakkın kullanıldığı anlamına gelmemektedir. Bu nedenle, konut finansmanı kuruluşu, hakkın usulüne uygun kullanılmadığını ileri sürerek tüketicinin zararını ödemekten kaçınılabilir. Açıklama için bkz., Çabri, *age.*, s. 336 vd..

<sup>633</sup> Çabri, tüketicieye tanınan malın ayıpsız misliyle değiştirilmesini isteme hakkı, konutun parça borcu niteliğinde olmasından dolayı, burada uygulama alanı bulamayacağı fikrini ileri sürmektedir. Açıklama için bkz. Çabri, *age.*, s. 326 vd..

<sup>634</sup> Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 177.

kına sahiptir<sup>635</sup>. Satış bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı, TKHK m.11/f.1 hükmünde düzenlenmiştir. Hükme göre tüketici, satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinden indirim yapılmasını isteyebilir<sup>636</sup> (TKHK m.11/f.1,b).

Satılanı alıkoyup satış bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı, konut satıcısı ve konut finansmanı kuruluşuna birlikte yöneltilmelidir. Zira her ne kadar fiili olarak konutun bedelinden indirim yapması gereken konut satıcısı ise de bunun sonuçlarından doğrudan sorumlu olanlardan biri de konut finansmanı kuruluşudur. Bu nedenle talebin her iki tarafa yöneltilmesi, konut finansmanı kuruluşu için öngörülen sürenin kısalığı açısından da önem arz eder. Bedelden indirim hakkı, konut bedelinin ödenmesinden önce veya sonra kullanılabilir<sup>637</sup>. Konutun satış bedelinden yapılacak indirimin hesaplanmasında dokt-rindeki ağırlık görüşe<sup>638</sup> göre nisbî metod esas alınacaktır<sup>639</sup>. Nisbî metoda göre, konutun ayıpsız değeri ile ayıplı değeri arasındaki fark hesaplanır ve bu oran satış bedeline uygulanarak yüzde hesabıyla satış bedelinden indirilmesi gereken miktar bulunur. Bu durumda kıymet takdiri hasarın geçiş anına göre belirlenir<sup>640</sup>.

Tüketici tarafından konutun satış bedelinden indirim talep edilmesi halinde, satış bedelinden yapılan indirim tutarı tüketiciye derhal iade edilir (TKHK m.11/f.5). Konut finansmanı kuruluşu tarafından bedelden indirim yapılmaması halinde, tüketici kredi taksitlerini ödememeye yönelik def'i veya itiraz hakkını kullanabilir. Tüketici bu durumda indirim yapılan miktar oranında

---

<sup>635</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 113; Şenocak, *age.*, s. 34.

<sup>636</sup> TKHK'da yer alan bu hüküm TBK m.227/f.1'de yer alan, "satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme" şeklindeki hükümlerle aynı şekilde ifade edilmiştir.

<sup>637</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 113.

<sup>638</sup> Bedelde indirim konusunda iki farklı metod daha bulunmaktadır. Mutlak metoda göre, malın ayıplı değeri ile ayıpsız değeri arasındaki fark kararlaştırılan bedelden indirilir; tazminat metodunda ise ayıplı değer hesap edilerek satış bedelinden düşülür ve alıcıya geri ödenir. Konuyla ilgili bkz. Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 183 vd.; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 98 vd..

<sup>639</sup> Gümüş, söz konusu metodun uygulanması TKHK tarafından emredildiğini ifade etmektedir. Açıklama için bkz. Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 113.

<sup>640</sup> Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 183.

kredi borcunda yeniden yapılandırma veya borca karşılık takas talebinde de bulunabilir<sup>641</sup>.

### **(b) Konutun Ücretsiz Onarılmasını İsteme Hakkı**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, konutun ayıplı olması halinde tüketicinin konut finansmanı kuruluşuna yöneltebileceği haklardan biri konutun ücretsiz onarılmasıdır<sup>642</sup>. Doktrinde ücretsiz tamir hakkı olarak nitelendirilen bu hak, mülga 4077 sayılı TKHK’da Haziran 2003 tarihinden itibaren bir tarafının tüketici olduğu sözleşmelerde hukuken kabul edilmiş bir haktır.

Konutun ücretsiz onarılmasını isteme hakkı, 6502 sayılı TKHK m.11/f.1,c hükmüyle ifade edilmiştir<sup>643</sup>. Söz konusu hükme göre bu hak, “aşırı bir masraf gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme” şeklinde belirtilmiştir (TKHK m.11/f.1). Bu hakkın kullanılabilmesinin ön koşulu, onarımın aşırı bir masraf gerektirmemesidir<sup>644</sup>. Bir başka ifade ile onarımın aşırı bir masraf gerektirmesi halinde, tüketici satım konusu konutun onarılmasını talep edemeyecektir. Bu durumda tüketici diğer seçimlik haklarından birini veya tazminat hakkını kullanabilecektir<sup>645</sup>. Kanaatimizce, söz konusu hak, hem satıcıya karşı hem de konut finansmanı kuruluşuna karşı doğrudan kullanılabilir. Zira TKHK’da, bu hakkın konut finansmanı kuruluşuna karşı kullanılmasına engel bir hükme yer verilmemiş-

---

<sup>641</sup> İki kişi, karşılıklı olarak bir miktar para veya özdeş diğer edimleri birbirine borçlu oldukları takdirde, her iki borç muaccel ise her biri alacağını borcuyla takas edebilir (TBK m.139/f.1). Ayrıca alacaklardan biri çekişmeli olsa bile takas ileri sürülebilir.

<sup>642</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 114 vd.; Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 194 vd.; Şenocak, *age.*, s. 35.

<sup>643</sup> Ücretsiz onarım hakkı satış sözleşmelerinde genel olarak 6098 sayılı TBK m.227/f.1’de, “aşırı bir masraf gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme” şeklinde yer almıştır.

<sup>644</sup> Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 195; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 103 vd.; Gümüş, Özel Hükümler, s. 108 vd.; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 115.

<sup>645</sup> Yargıtay’a göre alıcının seçimlik haklarını terditli olarak ileri sürmesi olanaklı değildir. Konuyla ilgili bkz. Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 177. Yüksek mahkemenin bu görüşü isabetli değildir. Zira alıcının veya tüketicinin seçimlik haklarının terditli olarak ileri süremeyeceğine ilişkin bir hüküm TBK veya 6502 sayılı TKHK’da yer almamaktadır.

tir<sup>646</sup>. Satıcı veya konut finansmanı kuruluşu, başvuruya rağmen onarım borcunu yerine getirmezse, tüketici TBK m.113/f. 1 uyarınca masrafı borçluya ait olmak üzere onarımın kendisi tarafından veya başkası yapılmasına izin verilmesini isteyebilir<sup>647</sup>.

### (c) *Konutun Değiştirilmesini İsteme Hakkı*

Konutun ayıpsız bir misli ile değiştirilmesini isteme hakkı tüketiciye tanınan seçimlik haklardan biridir<sup>648</sup>. Bu hak, “imkân varsa, satılanın ayıpsız bir misli ile değiştirilmesini isteme” şeklinde ifade edilmiştir (TKHK m.11/f.1).

Konutun değiştirilmesini isteme hakkı, ayıpsız benzer bir konutun verilmesine yönelik kullanılmalıdır. Maddede geçen “misli” kavramı nedeniyle söz konusu hükmün cins (tür) borcu esas alınarak düzenlendiği ifade edilmiştir<sup>649</sup>. Ancak söz konusu hükmün parça borcu için de kullanılabileceğinin kabulü zorunludur. Zira bağlı kredilere ilişkin TKHK m.35/f.2 hükmüyle doğrudan seçimlik haklara atıf yapılmıştır. Doktrinde ileri sürülen ağırlıklı görüşe göre, ayıplı ifa durumunda ayıpsız benzeri ile değiştirme isteme hakkının niteliği aynen ifa talebinin devamı niteliğinde bir alacak hakkıdır<sup>650</sup>. Ancak diğer bir görüşe göre bu hak yenilik doğuran bir hak niteliğindedir<sup>651</sup>. Konutun ayıpsız misli ile değiştirilebilmesi için hakkın kullanımı imkânsız olmamalıdır<sup>652</sup>. Bu hakkın kullanılabilmesinin diğer bir koşulu da TKHK m.11/f.3’de yer alan hükümdür. Bu hükme göre, “...malın ayıpsız misli ile değiştirilmesinin satıcı için orantısız güçlükleri beraberinde getirecek olması hâlinde tüketici, sözleşmeden

---

<sup>646</sup> Çabri, tüketicinin sahip olduğu bu hakkın, kural olarak konut satıcısına yönelik kullanılacağını belirtmektedir. Açıklama için bkz. Çabri, *age.*, s. 335.

<sup>647</sup> Çabri, *age.*, s. 335; Şenocak, *age.*, s. 34.

<sup>648</sup> Aynı hak TBK m.227/f.1’de, “imkân varsa, satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme” şeklinde düzenlenmiştir. Bu hüküm bütün satış sözleşmelerine uygulanabilecek ve TKHK hükümleri karşısında bir genel hüküm niteliğindedir.

<sup>649</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 121.

<sup>650</sup> M. Yeşim Atamer, “Tüketici Satım Sözleşmelerine İlişkin TKHK m. 4- Eleştiriler ve Revizyon Teklifleri”, *BATİDER.*, C. XXIV, Sa. 1, 2007, s. 89 vd..

<sup>651</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 121.

<sup>652</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 122 vd..

dönme veya ayıp oranında bedelden indirim haklarından birini kullanabilir.” (TKHK m.11/f.3). Orantısızlığın tespiti malın ayıpsız değeri, ayıbın önemi, diğer seçimlik haklardan birine başvurmanın tüketici açısından sorun teşkil edip etmeyeceği gibi hususlar dikkate alınarak yapılmalıdır (TKHK m.11/f.3).

Tüketici tarafından konutun misliyle değiştirilmesini isteme hakkının kullanılması halinde bu talep, 60 iş günü içinde yerine getirilmelidir<sup>653</sup>. Talebin bu süre içinde yerine getirilmemesi halinde ise tüketici diğer seçimlik haklarından birini kullanabilir (TKHK m.11/f. 4). TKHK’da öngörülen bu hüküm yenilik doğuran hakların bir kere kullanılabilmesine yönelik ilkeye istisna getirilen bir hüküm niteliğindedir. Örneğin talebin 60 gün içinde yerine getirilmemesi halinde tüketici sözleşmeden dönme hakkını veya diğer seçimlik haklarından birini tekrar kullanabilecektir. Ayıplı konutun teslimi halinde eğer konut bir süre tüketici tarafından kullanılmışsa kanaatimizce hakkaniyet gereği, satıcı lehine uygun bir kullanım bedeline karar verilmelidir. Bu nedenle Yargıtay’ın, her ne kadar doğrudan çalışma konumuz sözleşme ile ilgili olmasa da satıcı lehine kullanma bedeli veya eskime tazminatına imkân vermeyen görüşü isabetli değildir<sup>654</sup>.

#### ***(d) Konutu Geri Vermeye Hazır Olduğunu Bildirerek Sözleşmeden Dönme Hakkı***

Tüketicinin sahip olduğu seçimlik haklardan biri de sözleşmeden dönmedir<sup>655</sup>. Tüketici sözleşmeden dönme hakkını, konut satıcısına ve konut finansmanı kuruluşuna yönelteceği bozucu yenilik doğuran bir hakkın kullanılması niteliğinde bir irade açıklamasıyla kullanır<sup>656</sup>. İrade açıklaması, satıcıya varma-

<sup>653</sup> Konut ve tatil amaçlı taşınmazlar için 60 gün olarak öngörülen süre, diğer hallerde ise kural olarak 30 gündür.

<sup>654</sup> YHGK. E. 2006./625, K. 2006/11865, T. 18.09.2006, Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 124.

<sup>655</sup> Sözleşmeden dönme hakkını bazı yazarlar sürekli borç ilişkilerinde “fesih hakkının varlığı” şeklinde yorumlamaktadırlar. Konuyla ilgili bkz. Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 109; Şenocak, *age.*, s. 33.

<sup>656</sup> Yavuz/Acar/Özen, *age.*, s. 88; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 109; Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 179.

sı ile sonuç doğurur ve sözleşme ortadan kalkar<sup>657</sup>. Bu nedenle uyumsuzluk çıkması halinde mahkeme tarafından verilen hüküm kurucu olmayıp açıklayıcı niteliktedir. Zira hakkın kullanılması dava açma koşuluna da bağlı değildir<sup>658</sup>.

Sözleşmeden dönme hakkının kullanılması halinde dönmenin hukuki sonuçlarının açıklanması konusunda dört farklı görüş ortaya çıkmıştır<sup>659</sup>. Ancak Yargıtay yasal borç ilişkisi teorisini benimsemektedir<sup>660</sup>. Bu teoriye göre, dönme ile taraflar arasındaki borç ilişkisi geçmişe etkili olarak ortadan kalkar ve taraflar arasında tasfiyeye yönelik kanundan doğan bir borç ilişkisi meydana gelir<sup>661</sup>. Dönme hakkının kullanılmasıyla konuttan ayıplı teslim edilmesinden dolayı doğan her türlü zarar talep edilebilir. Buna göre faiziyle birlikte konut için ödenen ücret, konut devir masrafları, ihbar ve muayene için yapılan masraflar, dava açılmışsa mahkeme masrafları, konuta yapılan faydalı ve zorunlu masraflar talep edilebilir<sup>662</sup>. Konuta yapılmış olan lüks masraflar ise talep edilemez (TBK m.80/f.3). Ancak, tüketici kendisine karşılık önerilmezse, o şey ile birleştirdiği ve zararsızca ayrılması mümkün bulunan eklemeleri geri vermeden önce ayırıp alabilir (TBK m.80/f.3).

Konut finansmanı kuruluşunun bu zararlardan dolayı sorumluluğu sözleşme kapsamında tüketiciye kullandırılan toplam kredi miktarı ile sınırlıdır. Bu nedenle toplam kredi miktarını aşan zararlardan dolayı sadece konut satıcısı sorumludur. Tüketici, ayıplı konut nedeniyle elde ettiği menfaatleri geri vermekle yükümlüdür. Örneğin konutun iadesine kadar geçen süre kapsamında el-

---

<sup>657</sup> Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 179.

<sup>658</sup> Dönme hakkının niteliği ile ilgili dört farklı teori ortaya çıkmıştır. Bu teoriler klasik dönme, yasal borç ilişkisi, aynı etkili dönme ve dönüşüm teorisi olarak isimlendirilmektedir. Yargıtay ise yasal borç ilişkisi teorisini benimsemektedir. Konuyla ilgili bkz. Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 110 vd.; Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 177.

<sup>659</sup> Bu görüşler klasik dönme, yasal borç ilişkisi, aynı etkili dönme ve dönüşüm teorisidir. Açıklama için bkz. Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 110 vd..

<sup>660</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 111.

<sup>661</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 110.

<sup>662</sup> Konuta yapılacak faydalı veya zorunlu masraflara konuta kalorifer tesisatı çekmek, parke döşemek, konuta doğalgaz, su ve elektrik bağlatmak, konutu boyatmak ve olağan bakımları yaptırmak şeklindeki masraflar örnek verilebilir.



de edilen kira veya kullanım şeklindeki menfaatler tüketiciye ödenmesi gereken miktardan düşülmelidir.

Ayıplı konutun teslimi nedeniyle uğranılan doğrudan zararlardan dolayı konut finansmanı kuruluşu ve satıcı kusurlu olmasalar bile sorumludur (TBK m.229/f.1)<sup>663</sup>. Ancak ortaya çıkan dolaylı zararlardan ise, kusurlu sorumluluk esası kabul edilmiştir (TBK m.229/f. 2). Tüketicinin sözleşmeden dönmesi halinde konut için ödenen bedelin tamamı, tüketiciye derhal ödenmelidir (TKHK m.11/f. 5). TKHK ayrıca, “ücretsiz onarım veya malın ayıpsız misli ile değiştirilmesinin satıcı için orantısız güçlükleri beraberinde getirecek olması hâlinde tüketici, sözleşmeden dönme veya ayıp oranında bedelden indirim haklarından birini kullanabilir...” hükmüyle de dönme hakkının zorunlu olarak kullanılmasını gerektiren bir hükmü düzenlemiştir (TKHK m.11/f.3). Hükme göre, maddede sayılan koşulların gerçekleşmesi halinde tüketici, sadece dönme veya bedelden indirim yapılmasını isteme seçimlik haklarından yalnızca birini kullanabilecektir.

## ***(2) Tüketicinin Sahip Olduğu Tazminat Hakkı***

### ***(a) Seçimlik Haklardan Biriyle Birlikte Tazminat İsteme Hakkı***

Tüketici, seçimlik haklarından birini kullandığı durumlarda konut finansmanı kuruluşundan tazminat isteme hakkına da sahiptir. Tüketicinin sahip olduğu tazminat hakkı, ayıplı konutun neden olduğu ölüm, yaralanma, diğer malların zarar görmesi veya daha sonra yüksek bedelle alınan bir konutun neden olduğu zararlardan dolayı ortaya çıkar<sup>664</sup>. Buna göre tüketici, konut finansmanı kuruluşuna karşı yukarıda ifade edilen seçimlik haklardan birini kullanabileceği gibi TKHK m.11/f.6'nın, “...tüketici bu seçimlik haklarından biri ile birlikte 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca tazminat da talep edebilir” hükmü gereği, tazminat talep etme hakkını

---

<sup>663</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 112.

<sup>664</sup> Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 205; Şenocak, *age.*, s. 33 vd..

da kullanılabilir<sup>665</sup>. Tüketicinin talep edebileceği tazminat maddi veya manevi nitelikte olabilir<sup>666</sup>.

**(b) Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Seçimlik Hakları Kullanmaksızın Tazminat İsteme Hakkı**

Tüketicinin sözleşmeye aykırılık nedeniyle seçimlik haklarını kullanmaksızın konut satıcısından tazminat isteme hakkı, TKHK m.11’de ifade edilmiştir<sup>667</sup>. Söz konusu hükme göre, “...6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca tazminat da talep edebilir...” (TKHK m.11/f.6). Ancak tüketicinin seçimlik haklarını kullanmaksızın konut finansmanı kuruluşundan tazminat isteyebilmesine yönelik bir hüküm TKHK m.35’de veya gerekçede yer almamaktadır. TKHK m.35/f.2 hükmüyle, “...seçimlik haklardan birini kullanması halinde...” ifadesine yer verilmiştir. Hüküm lafzi olarak yorumlandığında, tüketicinin seçimlik haklardan birini kullanmaksızın sözleşmeye aykırılık hükümlerine dayanarak konut finansmanı kuruluşundan maddi veya manevi tazminat isteyebilmesinin mümkün olmadığı düşünülebilmesi mümkündür. Ancak bu yorum yöntemi TKHK’nun amacına uygun değildir. Bu nedenle seçimlik haklar kullanılmaksızın tüketicinin sözleşmeye aykırılık hükümlerine bağlı olarak konut finansmanı kuruluşundan tazminat isteyebileceğinin kabulü gerekir<sup>668</sup>.

---

<sup>665</sup> Müteselsil sorumluluğun tazminat sorumluluğunu da içerdiği hakkında bkz. Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 235.

<sup>666</sup> Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 199; Şenocak, *age.*, s. 34.

<sup>667</sup> Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 202.

<sup>668</sup> Şunu belirtmekte fayda var: Tüketicinin seçimlik haklarını kullanmaksızın tazminat talebinin kullanılabilmesine yönelik açıklık olmayan durum tazminat talebinin konut finansmanı kuruluşuna yönelik olması halidir. Tüketicinin tazminat talebini konut satıcısına yönelik olarak kullanması ise TBK ve TKHK hükümleriyle açıkça ifade edilmiştir. Bu nedenle ikinci durumda doktrinde herhangi bir tartışma bulunmamaktadır. Konuyla ilgili bkz. Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 207.

## e) Sorumluluk İçin Öngörülen Süre, Hukuki Niteliği ve Sorumluluğun Sınırları

### (1) Sorumluluk İçin Öngörülen Süre ve Hukuki Niteliği

Tüketicinin taraf olduğu konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallara ilişkin sözleşmelerde, satılan konuttan dolayı ortaya çıkan her türlü zarardan sorumluluk süresi, kural olarak beş yıldır (TKHK m.12/f.1). Satılan konuttaki ayıp, ortaya daha sonra çıksa bile, bu süre satılanın teslim tarihinden itibaren başlar<sup>669</sup>. Konutun ikinci el olması halinde ise sorumluluk süresi üç yıldan az olamaz (TKHK m.12/f.2)<sup>670</sup>. Ancak konuttaki ayıp, ağır kusur veya hile ile gizlenmişse taraflar arasındaki hukuki işleme yukarıda öngörülen süreler uygulanmayacaktır<sup>671</sup>.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin bağlı sözleşme niteliğinde akdedilmesi halinde konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğu TKHK m.35/f.2’de ifade edilmiştir. Hükme göre, “...konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu; 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” (TKHK m.35/f.2). Kanun koyucu, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğunu, konut satıcısının sorumluluk süresinden daha kısa bir süre şeklinde kabul etmiştir. Zira konut satıcısı için üç ve beş yıllık sorumluluk süresi; ancak konut finansmanı kuruluşu için ise bir yıllık süre kabul edilmiştir.

Bir yıllık sürenin hukuki niteliği Kanun’da ifade edilmemiştir. Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre, bir yıllık sürenin hukuki niteliği zamanaşımıdır<sup>672</sup>. Bilindiği üzere zamanaşımı süreleri defî niteliğinde olup taraflarca ileri sürül-

---

<sup>669</sup> Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 226.

<sup>670</sup> Eser sözleşmesinde, yüklenicinin sorumluluğu için 5 yıllık ve 20 yıllık zamanaşımı süreleri öngörülmüştür.

<sup>671</sup> Bu durumda sorumluluk süresinin 10 yıl olduğu hakkında bkz. Aydoğdu/Kahveci, *age.*, s. 227.

<sup>672</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 235.

mediği takdirde hâkim tarafından resen dikkate alınmazlar<sup>673</sup>. Sürenin zamanaşımı niteliğinde olduğuna yönelik görüş isabetli değildir<sup>674</sup>. Zira tüketiciye tanınan seçimlik hakların tamamı yenilik doğurucu bir hakkın konut finansmanı kuruluşuna yöneltmesiyle kullanılır. Yenilik doğuran haklar, alacak hakları olmadıkları ve bu nedenle bir edimi kapsamadıkları için kural olarak hak düşürücü süreye tabidirler<sup>675</sup>. Bu nedenle seçimlik haklardan birinin kullanılması halinde öngörülen bir yıllık süre, hak düşürücü süre niteliğindedir. Ancak konut finansmanı kuruluşundan tazminat talep edilmesi halinde ise sürenin zamanaşımı süresi olduğunun kabulü daha doğru görülmektedir<sup>676</sup>. Bu nedenle TKHK’da öngörülen sürenin hukuki niteliği ikili ayırımı tabi tutulmalıdır<sup>677</sup>.

## (2) Sorumluluğun Sınırları

Konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğuna ilişkin çeşitli sınırlar öngörülmüştür<sup>678</sup>. Konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğuna yönelik sınırlamalar miktara, süreye ve tarafa ilişkindir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin bağlı kredi sözleşmesi niteliğinde yapılması halinde öngörülen müteselsil sorumluluğa yönelik ilk sınırlama sorumluluğun miktarına ilişkindir<sup>679</sup>. Söz konusu sınırlama TKHK m.35/f.2’de öngörülmüştür. Hükme göre, konut finansmanı kuruluşu, “...kullanılan kredi miktarı ile sınırlı olmak üzere...” sorumludur. Kanunda açık bir şekilde ifade edildiği üzere konut finansmanı kuruluşu,

<sup>673</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 601; von Tuhr, *age.*, s. 687 vd..

<sup>674</sup> Nitekim sürenin zamanaşımı niteliğinde olduğunu ifade eden Gümüş, seçimlik hakların yenilik doğuran hak niteliğinde olduğunu kabul etmektedir. Konuyla ilgili bkz. Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 109.

<sup>675</sup> Vedat Buz, *Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar*, Ankara, 2005, s. 261 vd.; Eren, *age.*, s. 67.

<sup>676</sup> TKHK’da konut finansmanı kuruluşundan tazminat talep edilmesine yönelik herhangi bir süre öngörülmemiştir. Kanaatimizce TBK’na yapılan atıf gereği bu durumda TBK’nun tazminata ilişkin zamanaşımı süreleri uygulama alanı bulacaktır.

<sup>677</sup> Bağlı kredilerde konutun sıfır veya ikinci el olmasına yönelik bir ayırım yapılmadığından her iki durumda da konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluk süresi 1 yıldır.

<sup>678</sup> Üzeler, *age.*, s. 161; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 235; Çabri, *age.*, s. 338.

<sup>679</sup> Çabri, *age.*, s. 339 vd.; Üzeler, *age.*, s. 163.

kredi miktarı ile sorumludur. TKHK’da öngörülen bu hüküm, konut finansmanı kuruluşunu koruyucu niteliktedir. Hükme ilişkin gerekçede ise herhangi bir açıklamaya yer verilmemiştir. Kanunda yer alan kredi miktarı ile sorumlu olma kavramı konusunda iki farklı görüş ortaya çıkmıştır. Birinci görüşe göre, kredi miktarı, anapara ve faizlerin toplamını ifade eder<sup>680</sup>. İkinci görüşe göre ise sorumluluk miktarı kredi sözleşmesinde kararlaştırılan anapara ile sınırlıdır<sup>681</sup>. İkinci görüşün kabulü halinde sözleşmede öngörülen faiz miktarının kredi borcu kapsamında olmadığı şeklinde ilginç bir yaklaşım ortaya çıkmaktadır. Ancak bu yaklaşımın isabetli olduğu kabul edilemez. Zira kredi borcu ve dolayısıyla kullanılan kredi de anapara, faiz ve hatta diğer masrafları da kapsayacak niteliktedir. Bu nedenle birinci görüşün isabetle ifade ettiği üzere, kredi miktarı kavramı tüketicinin geri ödemek zorunda olduğu tüm edimleri karşılayacak biçimde yorumlanmalıdır.

Konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğuna ilişkin sınırlamalardan biri de sorumluluk için öngörülen süredir<sup>682</sup>. Söz konusu sınırlama, “...konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu; konutun teslim edilmemesi durumunda konut satış sözleşmesinde veya bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen konut teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi durumunda konutun teslim edildiği tarihten itibaren... bir yıldır” şeklinde ifade edilmiştir (TKHK m.35/f.2)<sup>683</sup>. Sorumluluk için öngörülen bir yıllık sürenin başlangıcı, konutun mülkiyetinin tüketicie intikal ettirilmesi değil; konutun teslim anıdır<sup>684</sup>. Konutun teslimi sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihinde yapılmazsa bir yıllık süre sözleşmedeki teslim tarihinden itibaren değil; ancak konutun fiilen teslim edildiği tarihten itibaren başlar.

---

<sup>680</sup> Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkisi, s. 595 vd..

<sup>681</sup> Çabri, *age.*, s. 339 vd..

<sup>682</sup> Üzeler, *age.*, s. 162; Çabri, *age.*, s. 339 vd..

<sup>683</sup> Bir yıllık süre konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğuna ilişkindir. Satıcının sorumluluğu ise genel hükümlere tabidir.

<sup>684</sup> Çabri, *age.*, s. 339.

Konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğuna yönelik sınırlamalardan biri de sorumluluğun tarafına ilişkindir.

Buna göre, “konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına<sup>685</sup>, konut finansmanı fonlarına<sup>686</sup> veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına<sup>687</sup> devrolması hâlinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz” (TKHK m.35/f.3). Söz konusu hükme göre, kredinin Kanun’da sayılan fonlardan birine devri halinde devredenin sorumluluğu devam eder; ancak krediyi devralan ise sorumlu değildir<sup>688</sup>.

## **B. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Sigorta Yaptırılması**

### **1. Genel Olarak**

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde sigorta yapılması kredi veren ve kredi alan arasında çeşitli uyuşmazlıklara sebep olabilecek niteliktedir<sup>689</sup>. Uygulamada, konut finansmanı kuruluşu tarafından çoğu zaman tüketiciye dayatılan sigorta yapma koşulu, çoğunlukla tüketici

---

<sup>685</sup> İpotek finansmanı kuruluşları, konut ve varlık finansmanı kapsamında, türleri ve nitelikleri Kurulca belirlenen varlıkların devralınması, devredilmesi, devralınan varlıkların yönetimi ve varlıkların teminat olarak alınması ve Kurulca uygun görülen diğer faaliyetlerin yerine getirilmesi amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır (6362 sayılı Ser. PK. m.60).

<sup>686</sup> Konut finansmanı fonu, ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına; varlık finansmanı fonu, varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre fon iç tüzüğü ile kurulan ve tüzel kişiliği olmayan mal varlığıdır (6362 sayılı Ser. PK. m.58/f.1).

<sup>687</sup> İpotek ve varlık teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve teminatlar karşılık gösterilerek ihraç edilen sermaye piyasası araçlarıdır (6362 sayılı Ser. PK. m.59/f.1).

<sup>688</sup> Benzer hüküm 4077 sayılı mülga TKHK m.10’da, “...konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz...”, şeklinde öngörülmüştü.

<sup>689</sup> Genel olarak konut finansmanı sisteminde sigorta için bkz. Samim Ünan, “Sigorta Hukuku Bakımından Konut Finansmanı”, İstanbul Barosu Yayınları, 2007, s. 170 vd.. (6 Mart 2007 Galatasaray Üniversitesi Aydın Doğan Salonu).

aleyhine sonuçlar doğurmaktaydı<sup>690</sup>. Sigorta kavramı, bir şeyin veya bir kimse-  
nin herhangi bir yönden ileride karşılaşılabileceği zararı gidermek için önceden  
ödenen prim karşılığında bu işle uğraşan kuruluşla yapılan iki taraflı bağlantı  
sözleşmesi şeklinde ifade edilmiştir<sup>691</sup>. Sigorta sözleşmesi, sigortacının bir  
prim karşılığında, kişinin para ile ölçülebilir bir menfaatini zarara uğratan teh-  
likenin, rizikonun, meydana gelmesi hâlinde bunu tazmin etmeyi ya da bir veya  
birkaç kişinin hayat süreleri sebebiyle ya da hayatlarında gerçekleşen bazı  
olaylar dolayısıyla bir para ödemeyi veya diğer edimlerde bulunmayı yüküm-  
lendiği sözleşmedir (TTK m.1401/f.1).

Mülga 4077 sayılı TKHK’da yer almayan sigorta yaptırılmasına ilişkin  
hüküm, 6502 sayılı TKHK m. 38’de yer almıştır. Söz konusu hükme göre, “tü-  
keticinin yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla açık talebi olmaksızın  
kredi ile ilgili sigorta yaptırılmaz. Tüketicinin sigorta yaptırmak istemesi hâ-  
linde, istediği sigorta şirketinden sağladığı teminat, konut finansmanı kuruluşu  
tarafından kabul edilmek zorundadır. Bu sigortanın kredi konusuyla, meblağ  
sigortalarında kalan borç tutarıyla ve vadesiyle uyumlu olması gerekir” (TKHK  
m.38). 6502 sayılı TKHK’nun olumlu hükmü, tüketicinin yazılı veya kalıcı ve-  
ri saklayıcısı ile talebi olmaksızın konut finansmanı kuruluşu tarafından resen  
krediye ilişkin sigorta yapılamamasıdır.

---

<sup>690</sup> 6502 sayılı TKHK m.38 hükmünün gerekçesinde, “...uygulamada konut finansman kurulu-  
şu tarafından konut finansman kredisi verilmesi, yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılması  
şartına bağlanmakta, bu sigortaları yaptırmayan tüketicilere konut finansman kuruluşu tarafın-  
dan konut finansman kredisi kullanılmamaktadır. Ayrıca bu sigortalar tüketiciler için ek ma-  
liyetler getirmekte ve bu sigortayı yaptırmak isteyen tüketicilerin başka bir sigorta kuruluşunu  
tercih etmesi engellenmektedir. Bu durumda tüketicinin ekonomik çıkarları zedelenmektedir.  
Bu nedenle tüketicinin yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla açık talebi olmaksızın, zo-  
runlu sigortalarda veya tüketicinin sigorta yaptırmak istemesi halinde, istediği sigorta şirketi ile  
imzaladığı poliçenin konut finansmanı kuruluşu tarafından kabul edilmek zorunda olduğuna  
ilişkin düzenleme yapma ihtiyacı doğmuştur...” şeklinde açıklamaya yer verilmiştir. Gerekeç  
için bkz., Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, s. 140.

<sup>691</sup> <http://www.tdk.gov.tr> (Erş. 28.08.2014); Bağlantılı sözleşme kavramı için bkz. M. Murat  
İnceoğlu/Ece Baş, “Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasası”, *İÜHFİM*, C. LXX,  
Sa. 2, 2012, s. 166 vd..

## 2. Sigorta Türleri

### a) Genel Olarak

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde yapılması zorunlu olan sigortalara ve yapılması isteğe bağlı olan sigortalara rastlanılmaktadır<sup>692</sup>. Tüketici tarafından satın alınan konutun veya kredinin sigorta ettirilmesi, tüketiciye kullandırılan kredinin güvence altına alınması amacını taşır<sup>693</sup>. Zira konut finansmanı kuruluşları rehin ve kefalet dışındaki teminat araçlarıyla da kredinin geri ödenmesini güvence altına almak istemektedir<sup>694</sup>.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde, zorunlu deprem sigortası, bina sigortası, hayat sigortası ve kredi mesuliyet sigortası gibi sigorta türlerine yer verilmektedir. Bu sigortalar, zorunlu sigortalar ve ihtiyari sigortalar şeklinde ikili bir ayırıma tâbi tutulabilir.

### b) Zorunlu Sigortalar

Zorunlu sigortalar, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin taraflarının iradesine bağlı olmaksızın yapılması hukuk kuralları ile emredilen sigorta türleridir.

Yapılması zorunlu olan sigorta türlerinin en önemlisi, zorunlu deprem sigortasıdır. Zorunlu deprem sigortasının yapılması zorunluluğu, 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu'nda<sup>695</sup> öngörülmüştür<sup>696</sup>. Bu Kanun'un 10. maddesine göre, "23.06.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki bağımsız bölümler, tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tâbi taşınmazlar üzerinde mes-

---

<sup>692</sup> Aslan, *age.*, s. 445; Çabri, *age.*, s. 236 vd..

<sup>693</sup> Çabri, *age.*, s. 237.

<sup>694</sup> Genel olarak sigortaların yapılma amacı hakkında bkz. Çabri, *age.*, s. 236 vd..

<sup>695</sup> RG. 05.18.2012, Sa. 28296.

<sup>696</sup> Söz konusu Kanun ile, Doğal Afet Sigortaları Kurumu da düzenlenmiştir. Bu Kanunun 3. maddesine göre, sunulacak sigorta ve reasürans teminatları, Bakanlık nezdinde kurulan kamu tüzel kişiliğini haiz Doğal Afet Sigortaları Kurumu tarafından verilir. Kurumun merkezi, teknik işleticinin idare merkezinin bulunduğu yerdir. Kurumun tescilli isim hakkı Müsteşarlığa aittir.



ken olarak inşa edilmiş binalar, bu binaların içinde yer alan ve ticarethane, büro ve benzeri amaçlarla kullanılan bağımsız bölümler ile doğal afetler nedeniyle Devlet tarafından yaptırılan veya sağlanan kredi ile yapılan meskenler zorunlu deprem sigortasına tâbidir”. Zorunlu deprem sigortası, binalarda depremin doğrudan neden olduğu maddi zararlar ile deprem nedeniyle ortaya çıkan yangın, infilak, dev dalga ve yer kayması sonucu oluşan maddi zararları teminat altına alan zorunlu sigortayı ifade eder (6305 sayılı Kanun m.2/f. 1). Zorunlu deprem sigortası ilk olarak, 587 sayılı mülga Zorunlu Deprem Sigortalarına Dair Kanun Hükmünde Kararname ile düzenlenmişti<sup>697</sup>. Ancak söz konusu KHK’nın yürürlükten kaldırılmasıyla zorunlu deprem sigortasına yönelik daha kapsamlı düzenleme yapılmıştır.

Zorunlu deprem sigortası, binalar ve bağımsız bölümler için malikler veya intifa hakkı sahibi olanlar tarafından yaptırılır. Bu sigortanın süresi ise bir yıldır. Sigorta bir yıllık sürelerle yenilenmelidir. Söz konusu sigortanın yapılması zorunlu olduğundan tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinden bağımsız olarak bu sigorta yapılmalıdır. Zira tapu tescil işlemlerinin yapılması zorunlu deprem sigortasının yapılmış olmasına bağlıdır<sup>698</sup>. Tescil işlemi yapılmamış bir konut üzerinde ise rehin hakkı tesis edilemez<sup>699</sup>. Bu nedenle henüz yapım aşamasında olan konutlar için zorunlu deprem sigortasının yapılması mümkün değildir. Zorunlu deprem sigortası, konutun maliki ile Doğal Afet Sigortaları Kurumu arasında yapılır. Doğal Afet Sigortaları Kurumu dışında herhangi bir sigorta şirketi, zorunlu deprem sigortası sözleşmesinde, sigorta şirketi olarak taraf olamaz<sup>700</sup>.

---

<sup>697</sup> 25.11.1999 tarihli ve 587 sayılı Zorunlu Deprem Sigortasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 6305 sayılı Kanun m.15 ile yürürlükten kaldırılmıştır.

<sup>698</sup> 6305 sayılı Kanun m.11/f.2’ye göre, “Tapu müdürlükleri, maliklerin veya intifa hakkı sahiplerinin taleplerine bağlı olarak tapu kütüğünde bu sigortaya tâbi bağımsız bölümler ve binalarla ilgili tescil işlemlerini veya tapuya kayıtlı taşınmazın kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşmesi hâli hariç olmak üzere terkin işlemlerini zorunlu deprem sigortasının yaptırıldığı ve işlem tarihi itibarıyla geçerli olduğu belgelenmedikçe yapamaz”.

<sup>699</sup> Çabri, *age.*, s. 240 vd..

<sup>700</sup> Çabri, *age.*, s. 242 vd..

### c) İhtiyari Sigortalar

İhtiyari sigortalar, yapılması hukuk kurallarıyla zorunlu tutulmayan sigorta türleridir. Uygulamada ise taraflar arasında daha çok yapılması ihtiyari olan sigorta türlerine ilişkin uyumsuzluklar çıkmaktadır. Zira tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin yapılması genellikle konut finansmanı kuruluşu tarafından bazı ihtiyari sigortaların yaptırılması koşuluna bağlı kılınmaktadır<sup>701</sup>. Koşul gerçekleşmediği takdirde ise tüketiciye kredi kullandırılmamaktadır<sup>702</sup>.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde öngörülen ihtiyari sigortalar, bina, kredi hayat ve kredi mesuliyet gibi sigortalar<sup>703</sup>. Bina sigortası, satın alınan konuta yönelik yapılan ve zorunlu deprem sigortasının kapsamını aşan rizikoların da güvence altına alınması amacıyla özel sigorta şirketleriyle yapılan ve tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde öngörülen ihtiyari sigorta türüdür.

Kredi hayat sigortası, kredi alan tüketicinin ölümü üzerine kalan kredi borçlarının ödenmesini sağlayan ihtiyari sigorta türlerinden biridir<sup>704</sup>. Kredi mesuliyet sigortası ise, borçlunun borçlarını zamanında veya hiç ödememesi nedeniyle alacaklının bundan dolayı uğrayacağı zararı güvence altına alan bir zarar sigortasıdır<sup>705</sup>.

---

<sup>701</sup> Aslan, *age.*, s. 445.

<sup>702</sup> Aslan, *age.*, s. 445. Çabri, sigorta yaptırılmasını bir borç olarak incelemekte ve sigortaya ilişkin koşulun haksız şart niteliğinde olmadığını ifade etmektedir. Açıklama için bkz. Çabri, *age.*, s. 236 vd.. Kanaatimizce, tüketiciyi sigorta yaptırmaya zorlamak TKHK'nun konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin hükümlerinin amacıyla bağdaşmamaktadır. Ayrıca sigorta yapılması zorunluluğu öngören koşullar da her ne kadar kural olarak haksız şart niteliğinde olmasalar da bu koşulların sözleşmeyi aşırı ölçüde tüketici aleyhine kısıtlamaları halinde geçersiz olacağı kabul edilmelidir.

<sup>703</sup> Çabri, *age.*, s. 239 vd..

<sup>704</sup> Aynur Yongalık, *Hukuki Açından Kredi Hayat Sigortası*, Bankacılık ve Ticaret Hukuku Araştırmaları Enstitüsü Yayınları, Ankara, 2002, s. 10 vd..

<sup>705</sup> Çabri, *age.*, s. 254 vd..

## C. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Yer Alan Haksız Şartlar

### 1. Genel Olarak

Haksız şart, tüketiciyle müzakere edilmeden sözleşmeye dâhil edilen ve tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde dürüstlük kuralına aykırı düşecek biçimde tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan sözleşme şartlarıdır<sup>706</sup> (TKHK m.5/f.1)<sup>707</sup>. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, diğer tüketici sözleşmelerinde olduğu gibi konut finansmanı kuruluşu tarafından “haksız şart” olarak nitelendirilebilecek hükümler akdedilen sözleşmeye konulmaktadır<sup>708</sup>. Taraflar, sözleşme şartlarını kural olarak serbestçe belirleyebilmektedir. Bu nedenle tüketiciyle müzakere edilen<sup>709</sup>, tüketicinin haklarını dürüstlük kuralına göre kısıtlamayan ve tüketici aleyhine dengesizliğe neden olmayan sözleşme şartları kural olarak geçerlidir.

Haksız şartlara ilişkin hükmün gerekçesinde, “uygulamada özellikle matbu standart sözleşmeleri aynen kabul etmek veya kurmak istediği sözleşmeden vazgeçmek seçeneği karşısında bırakılan tüketiciler, genelde sözleşmeyi kurmayı tercih etmektedir. Oysa hiçbir şekilde pazarlık edilmeden, hatta genelde okunmadan kabul edilen bu sözleşme şartları arasında, tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde dürüstlük kuralına aykırı düşecek biçimde tü-

---

<sup>706</sup> Haksız şartlar mülga TKHK m.6’da yer almıştı. 6502 sayılı TKHK’da “haksız şart” şeklinde yer alan düzenleme TBK’nda düzenlenen genel işlem koşulları ile benzerdir. Ancak “haksız şart” kavramının kapsamının daha geniş olduğu ifade edilmektedir. Açıklama için bkz. Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 60 vd.; Çınar, *age.*, s. 51 vd..

<sup>707</sup> Bu hükümlerle, 05.04.1993 tarihli Sözleşmelerdeki Haksız Şartlara İlişkin 93/13/AET sayılı AB Yönergesi de iç hukuka aktarılmıştır. Açıklama için bkz. madde gerekçesi, Yıldırım, *Tüketici Hukuku Mevzuatı*, s. 108.

<sup>708</sup> Konut finansmanı kuruluşlarından biri olan bankalar uygulamada tüketici aleyhine birçok hükmü sözleşmeye koymaktadır. Örneğin yapılan sözleşmelerde, “bankanın sözleşme şartlarını dilediği gibi değiştirebileceği” şeklinde kapsamı belirsiz olan sözleşme şartlarına dahi yer verilebilmektedir. Uygulamada ortaya çıkan haksız şartlar için bkz. Ekrem Törüner, “Banka Kredi Sözleşmelerinde Haksız Şart ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunları”, *Ankara Barosu Dergisi*, C. 2, 2013, s. 425 vd..

<sup>709</sup> Müzakere edilmemiş sözleşme hükümleri için bkz. Ariane Morin, “Müzakere Edilmemiş Sözleşme Hükümleri”, *Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu*, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 33 vd..

ketici aleyhine bir dengesizliğe neden olan hükümler vardır. Kanun'un 5. maddesi uyarınca bu hükümler haksız şart olarak nitelendirilir. Haksızlığın göstergesi, karşılıklı hak ve yükümlülüklerde bir dengesizliğin olması ve bunun dürüstlük kuralına aykırı düşmesidir. Sadece müzakere edilmeden sözleşme içeriği olan şartların denetime tabi olduğu ise gözden kaçırılmamalıdır. Tarafların irade özerkliği asıldır. TKHK m. 5 hükmünün gerekçesinde belirtildiği üzere, Denkler arasında bir müzakere gerçekleşmiş ve sözleşme içeriği buna göre belirlenmişse haksız sözleşme şartı değerlendirmesi yapılamaz” şeklinde ifadeye yer verilmiştir<sup>710</sup>. Gerekçeden de anlaşılacağı üzere sözleşmede daha zayıf durumda bulunduğu düşünülen tüketici, konut finansmanı kuruluşu karşısında korunmak istenmiştir. Kural olarak geçerli olan sözleşme şartları, haksız şart niteliğinde oldukları takdirde kesin hükümsüzdürler (TKHK m.5/f.2). Sözleşmenin haksız şartlar dışındaki hükümleri geçerliliğini korur<sup>711</sup>. Bu durumda sözleşmeyi düzenleyen, kesin olarak hükümsüz sayılan şartlar olmasaydı diğer hükümlerle sözleşmeyi yapmayacak olduğunu ileri süremez (TKHK m.5/f.2).

Haksız şartın müzakere edildiğine yönelik bir uyuşmazlık çıkması halinde, kredi veren müzakerenin yapıldığını ispat etmekle yükümlüdür (TKHK m.5/f. 3). Zira sözleşme şartı önceden hazırlanmış ve standart sözleşmede yer alması nedeniyle tüketici içeriğine müdahale edememişse karine olarak bu şartların taraflarca müzakere edilmediği kabul edilir. TKHK’da öngörülen bu karine, adi karine niteliğindedir. Bu nedenle kredi veren, ancak sözleşme şartlarının müzakere edildiğini iddia ve ispat ederek karineyi çürütme imkânına sahiptir.

---

<sup>710</sup> Konuyla ilgili bkz. 5. madde gerekçesi, Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, s. 108 vd..

<sup>711</sup> Haksız şartlar ve genel işlem koşulları için ayrıca bkz. Çabri *age.*, s. 132 vd.; Kaplan, Banka Standart Sözleşmeleri ve Genel İşlem Koşulları, s. 54 vd.; Çağlar Özel, Tüketicinin Korunması Hukuku, 2. bs., Ankara, 2014, s. 70 vd.; Gökhan Antalya, “6098 Sayılı TBK’nın 20-25 Maddede Yer Alan Genel İşlem Şartları ile 6502 Sayılı TKHK’nın 5. Maddesinde Yer Alan Haksız Şartların Karşılaştırılması, *Terazi Hukuk Dergisi*, Özel Sayı, Kasım 2014, s. 44 vd..

## 2. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Haksız Şart Uygulamaları

Tüketici kredi sözleşmelerinde genel olarak birçok haksız şarta yer verilmektedir. Yargıtay uygulamasında, tüketici aleyhine tek taraflı kararlaştırılan cezai şart<sup>712</sup>; konut kredisinde zorunlu, makul ve belgeli masraflar dışında kalan dosya ve yapılandırma işlemi ücretine ilişkin talepler<sup>713</sup>; yeniden yapılandırma ücretine ilişkin kayıtlar<sup>714</sup>; dosya masrafı ve sözleşmede yer almayan ekspertiz ücreti<sup>715</sup>; iyi niyet kuralına aykırı düşecek biçimde tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan sözleşme koşulları<sup>716</sup> gibi birçok haksız şart uygulaması örneği görülmektedir.

Haksız şartların tespiti amacıyla, “Tüketici Sözleşmelerinde Haksız Şartlar Hakkında Yönetmelik<sup>717</sup>” düzenlenmiştir. Söz konusu Yönetmelik, ek maddede 1’e göre, sözleşmeyi düzenleyen yasal sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan şartlar; düzenleyene veya bir üçüncü şahsa yöneltebileceği yasal haklarını ortadan kaldıran ya da ölçüsüz şekilde sınırlayan şartlar; tüketicinin her halde ifa ile yükümlü tutulduğu şartlar; tazminat hakkı tanımayan şartlar; yüksek bir tazminat ödemesini gerektiren şartlar; henüz ifa etmediği edimler karşılığında almış olduklarını muhafaza etme hakkı veren şartlar; süre tanımayan fesih etme hakkı tanıyan şartlar; belirli süreli sözleşmelerde, sözleşmenin belirlenen süre kadar uzayacağına ilişkin konulan şartlar ve tüketicinin mahkemeye gitme veya başka başvuru yollarını kullanma imkânını

---

<sup>712</sup> Yarg. 13. HD., E. 2009/10480, K.2010/9823, T. 02.07.2010, Gümüş, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 67.

<sup>713</sup> Yarg. 13. HD., E. 2014/31911, K. 2014/30285, T.01.10. 2014, <http://www.kazanci.com> (Erş., 01.01.2015). Söz konusu kararda ekspertiz ücretinin istenebileceği belirtilmiştir.

<sup>714</sup> Yarg. 13. HD., E. 2014/2446, K. 2014/6598, T. 10.03.2014, <http://www.kazanci.com> (Erş., 01.01.2015).

<sup>715</sup> Yarg. 13. HD., E. 2014/1777, K. 2014/1261, T. 20.01.2014; Yarg. 13. HD., E.2013/3682, K.2013/5249, T.05.03.2013, <http://www.kazanci.com> (Erş., 01.01.2015).

<sup>716</sup> Yarg. 13. HD., E. 2013/21509, K. 2013/21821, T. 18.09.2013, <http://www.kazanci.com> (Erş., 01.01.2015).

<sup>717</sup> RG. 17.06.2014, Sa. 29033.

nı ortadan kaldıran veya sı nı rlandı ran şartlar haksız şart olarak düzenlenmiştir.

Haksız şartların Yönetmelik'te belirlenmesi, uygulamada uyumsuzluğu çözmek için kolaylık sağlayacağı ifade edilebilir.

#### **D. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Sağlanan Konut Kredisine İlişkin Ayrı Bir Hesap Açılması**

Konut finansmanı kuruluşlarından biri olan bankalar tarafından tüketiciye konut finansmanı kapsamında bir kredi kullanıldığında, kullanılan krediye ilişkin genellikle ayrı bir hesap açılmaktadır. Tüketicilere verilmesi kararlaştırılan konut kredisi, onun adına açılan hesaba banka tarafından aktarılmaktadır. Hesaba aktarılan söz konusu kredi, genellikle doğrudan konut satıcısına ödenmektedir. Ancak satıcıya yapılacak ödemeler de krediye yönelik teminatların tamamlanmasıyla gerçekleşmektedir. Teminatlara yönelik işlemler tamamlanana kadar, banka tarafından söz konusu krediye bloke konulmakta ve bu aşamada tüketici konut kredisini kullanamamaktadır.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerine ilişkin banka tarafından ayrı bir hesap açılması halinde genellikle tüketiciden söz konusu hesap için hesap işletim ücreti vb. masraflar talep edilmektedir. Ancak 6502 sayılı TKHK m. 39/f. 1'de, tüketici aleyhine olan bu işleme ilişkin yeni bir düzenleme yapılmıştır. Hükme göre, "konut finansmanı sözleşmesine ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda, tüketiciden bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret veya masraf talep edilemez" (TKHK m.39/f.1). Söz konusu düzenlemeyle, konut kredisine ilişkin açılan hesapta sadece krediye yönelik ödeme vb. işlemlerin yapılması halinde herhangi bir masrafın banka tarafından talep edilemeyeceği açık olarak belirtilmiştir. Ayrıca söz konusu hesap, tüketicinin aksine yazılı talebi olmaması hâlinde kredinin ödenmesi ile kapanır (TKHK m.39/f.1).

Konut finansmanı kuruluşu türlerinden biri olan bankalar, tüketiciye konut finansmanı sözleşmeleri kapsamında kredi kullandırdıkları durumlarda ay-

rıca kredili mevduat sözleşmesi de yaptırmaktadırlar. Kredili mevduat sözleşmesiyle de tüketici lehine kredili mevduat hesabı açılmaktadır. Kredili mevduat hesabı en basit tanımı ile tüketicinin vadesiz mevduat hesabına tanımlanmış kredi limitidir. Kredili mevduat hesabı, bir mevduat hesabı ile ilişkilendirilerek açılmakta olup, hesap sahibinin hesabında para bulunmadığı hallerde önceden belirlenmiş olan belirli bir limit dâhilinde nakit çekişi yapabilmesine veya hesap üzerinden ödemelerini gerçekleştirebilmesine olanak sağlar. Bir kredi işlemi olması nedeniyle, hesaptan nakit avans kullanıldığı hallerde, hesap sahibi açısından faiz ödeme yükümlülüğünü doğurmaktadır. Uygulamada söz konusu sözleşmeler, tüketicinin rızası alınmadan yapılabilmekteydi. 6502 sayılı TKHK m. 39/ f. 2 hükmü ile uygulamada görülen bu durum düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, “tüketicinin açık talimatı olmaksızın konut finansmanı sözleşmesi ile ilişkili bir kredili mevduat sözleşmesi yapılamaz” (TKHK m. 39/f. 2).

#### **E. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmelerinde Cayma Hakkı**

Tüketici kredisi sözleşmelerinde, sözleşmeden cayma hakkı TKHK m.24’de ifade edilmiştir. Söz konusu hükme göre, tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin tüketici kredisi sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir (TKHK m.24/f.1)<sup>718</sup>.

Kredi veren, cayma hakkı olduğu konusunda tüketicinin bilgilendirildiğini ispat etmekle yükümlüdür (TKHK m.24/f.2). Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim cayma hakkı süresi içinde kredi verene yöneltilmiş olması yeterlidir. Cayma hakkını kullanan tüketicinin krediden faydalandığı hâllerde, tüketici, anapara ve kredinin kullanıldığı tarihten anaparanın geri ödendiği tarihe kadar olan sürede tahakkuk eden faizi en geç cayma bildirimini kredi verene göndermesinden sonra otuz gün içinde geri öder. Bu süre içinde ödeme yapılmaması hâlinde tüketici kredisinden cayılmamış sayılır. Faiz, akdi faiz oranına göre hesaplanır. Tüketiciden, hesaplanan akdi faiz ve bir kamu kurum veya ku-

---

<sup>718</sup> Tüketici sözleşmelerinin türlerinden biri olan taksitle satış sözleşmesinde cayma hakkı TKHK m.18’de belirtilmiştir.

ruleşuna veya üçüncü kişilere ödenmiş olan masraflar dışında herhangi bir be-  
del talep edilemez (TKHK m.24/f.3).

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde  
ise cayma hakkına ilişkin bir hükme yer verilmemiştir. Tüketici sözleşmeleri-  
nin türleri olan taksitle satış sözleşmesi ve tüketici kredisi sözleşmesinde dü-  
zenlenen cayma hakkının konut finansmanı sözleşmelerinde kabul edilmemesi  
TKHK'nın amacı ile bağdaşmamaktadır. Zira konut finansmanı sözleşmeleri  
de Kanun'un "tüketici sözleşmeleri" başlığını taşıyan 4. kısmının 3. bölümünde  
düzenlenmiştir.

## **II. TÜKETİCİLERİN KONUT EDİNMELERİ AMACIYLA KURULAN KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ**

### **A. Genel Olarak**

Tüketici sözleşmelerinin bir türü olan tüketicilerin konut edinmeleri  
amacıyla kurulan kredi sözleşmesini sona erdiren sebepler kural olarak diğer  
borçlar hukuku sözleşmelerini sona erdiren sebeplerle aynıdır. Bu nedenle sona  
erme sebeplerine yönelik olarak öncelikle TBK'nda öngörülen sözleşmeyi sona  
erdiren nedenlerine kısaca değinilecek; daha sonra ise TKHK kapsamında ön-  
görülen sona erme nedenleri ayrı başlıklar altında inceleme konusu yapılacaktır.

Ölüm, fiil ehliyetinin kaybı ve iflas kural olarak borç ilişkisini sona er-  
dirmezler<sup>719</sup>. Taraflardan birinin ölmesi halinde borç ilişkisi kural olarak sona

---

<sup>719</sup> Eren, *age.*, s. 1257.



ermez; ölenin yerine borç mirasçılarına geçer<sup>720</sup>. Aynı şekilde fiil ehliyetinin kaybı halinde de borç ilişkisi kural olarak sona ermemektedir<sup>721</sup>.

## **B. Türk Borçlar Kanununun Genel Hükümlerine Göre Sona Erme Sebepleri**

Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerinde borç ilişkisini sona erdiren sebepler ibra, yenileme, birleşme, ifa imkânsızlığı ve takas olarak sayılmıştır<sup>722</sup>. TBK'da sayılan bu sebepler borcu dar anlamda sona erdiren sebepler şeklinde ifade edilmektedir<sup>723</sup>.

Borcu dar anlamda sona erdiren sebepler dışında ifa da taraflar arasındaki borç ilişkisini sona erdiren nedenlerden biridir. İfa, TBK'nda tanımlanmamıştır<sup>724</sup>. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde, kredi borçlusu tüketicinin, kredi alacaklısı konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı edimi yerine getirmesi halinde sözleşmeden kaynaklanan borç ifa edilmiş olur. Buna göre ifa, borçlanılan edimin yerine getirilmesi şeklinde tanımlanabilir<sup>725</sup>. İfa kavramı bir başka açıdan ise borçlanılan edimin tam ve doğru bir şekilde yerine getirilerek alacaklının tatmin edilmesi şeklinde ifade edilmiştir<sup>726</sup>. Tanımda ifade edildiği gibi ifa ile borç sona erer ve borçlu borcundan kurtulur<sup>727</sup>. Borcun ifasıyla sözleşmeden kaynaklanan alacak hakkı sona erer. Bu nedenle ifanın hukuki niteliğinin itiraz olduğu kabul edilmektedir<sup>728</sup>. Buna

---

<sup>720</sup> Maddi edimlerde geçerli olan bu kural edimin şahsi nitelikte olduğu hallerde ise geçerli değildir. Zira şahsi nitelikli edimlerde borçlunun ölümü halinde sözleşme ilişkisi de sona ermektedir.

<sup>721</sup> Vekâlet sözleşmesinde, sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça sözleşme, vekilin veya vekâlet verenin ölümü, ehliyetini kaybetmesi ya da iflası ile kendiliğinden sona ermiş olur (TBK m.513).

<sup>722</sup> Eren, *age.*, s. 1257 vd.; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 549 vd..

<sup>723</sup> Eren, *age.*, s. 128 vd..

<sup>724</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 257.

<sup>725</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 257; Eren, *age.*, s. 906.

<sup>726</sup> Eren, *age.*, s. 906.

<sup>727</sup> İfanın kural olarak borç ilişkisini değil; borç ilişkisinden kaynaklanan münferit bir borcu sona erdirdiği yönünde bkz. Eren, *age.*, s. 907.

<sup>728</sup> Eren, *age.*, s. 908.

göre kredinin tüketici tarafından ifasıyla birlikte, tüketici kredi borcundan kurtulur. Sona eren borcun tekrar konut finansmanı kuruluşu tarafından talebi halinde ise tüketici itiraz hakkını kullanarak borcun sona erdiği savunmasında bulunabilir.

Taraflar arasındaki borç ilişkisini sona erdiren sebeplerden biri de ibradır (TBK m.132). İbra, taraflar arasında mevcut bir borcu kısmen veya tamamen ortadan kaldırmaya ve bu suretle borçlunun borçtan kurtulmasına yönelik sözleşmedir<sup>729</sup>. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi yazılı şekle bağlı olsa da bu sözleşmeden kaynaklanan kredi borcunun sona erdirilmesine yönelik ibra anlaşması herhangi bir şekle bağlı değildir<sup>730</sup>. İbra alacaklının alacak hakkına doğrudan etki eder. Bu yönüyle ibra bir tasarruf işlemi niteliğindedir<sup>731</sup>. İbra bir sözleşme olduğundan geçerli olarak meydana gelmesi tarafların iradelerinin uyuşmasına bağlıdır. Bu nedenle borçlunun kabulü olmaksızın tek taraflı bir ibranın konut finansmanı kuruluşu tarafından gerçekleştirilmesi mümkün değildir.

Taraflar arasındaki borç ilişkisini sona erdiren sebeplerden biri de yenilemedir. Yenileme, bir borç meydana getirilerek eski borcun sona erdirilmesi şeklinde ifade edilmektedir<sup>732</sup>. Yeni bir borçla mevcut bir borcun sona erdirilmesi, ancak tarafların bu yöndeki açık iradesi ile olur (TBK m.133/f.1). Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin yeniden yapılandırılması yenileme niteliğinde değildir. Ancak bu sözleşme kapsamında alınan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik bir sözleşme yapılması halinde taraflar arasındaki eski borç ilişkisinin yenileme nedeniyle sona erdiği kabul edilebilir.

Alacaklı ve borçlu sıfatının aynı kişide birleşmesi halinde de taraflar arasındaki borç ilişkisi sona erer (TBK m.135/f. 1). Buna göre konut edinme

---

<sup>729</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 554; Eren, *age.*, s. 1270.

<sup>730</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 555.

<sup>731</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 557.

<sup>732</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 559; Eren, *age.*, s. 1263.

amaçlı kredi sözleşmelerinde alacaklı konut finansmanı kuruluşu ve borçlu tüketici sıfatının aynı kişide birleşmesi halinde taraflar arasındaki borç ilişkisi sona ermektedir. Borç ilişkisini sona erdiren sebeplerden biri de ifa imkânsızlığıdır<sup>733</sup>. Buna göre, borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer (TBK m.136/f. 1). İmkânsızlıkla birlikte karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde imkânsızlık sebebiyle borçtan kurtulan borçlu, karşı taraftan almış olduğu edimi sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri vermekle yükümlü olup, henüz kendisine ifa edilmemiş olan edimi isteme hakkını kaybeder (TBK m.136/f. 2).

Taraflar arasındaki borç ilişkisini sona erdiren diğer sebepler takas ve zamanaşımıdır<sup>734</sup>. İki kişi, karşılıklı olarak bir miktar para veya özdeş diğer edimleri birbirine borçlu oldukları takdirde, her iki borç muaccel ise her biri alacağını borcuyla takas edebilir (TBK m. 139/f. 1). Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, her alacak on yıllık zamanaşımına tabidir (TBK m. 146). Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde ise TKHK m. 32 ve devamında zamanaşımına ilişkin bir hüküm öngörülmemiştir. Konut edinme kredi sözleşmelerinde konutun ayıplı olmasından kaynaklanan alacaklar ise kural olarak beş yıllık zamanaşımı süresine tabidir (TKHK m. 12/f. 1). Konutun ikinci el olması halinde ise süre üç yıldır (TKHK m. 12/f. 2). Eğer ayıp ağır kusur veya hile ile gizlenmişse beş veya üç yıllık süreler uygulanmaz. Sonuç olarak konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinde kredi alacağına ilişkin bir hüküm öngörülmediğinden konut finansmanı kuruluşunun alacak hakkı TBK'nun genel hükümlerine tabidir. Bu nedenle sürenin geçmesiyle alacağı talep etme yetkisi devam etmekle birlikte, tüketicinin zamanaşımı definde bulunması halinde alacağa yönelik açılan dava mahkemece ret edilmelidir.

---

<sup>733</sup> Oğuzman/Öz, *age.*, s. 568 vd..

<sup>734</sup> Eren, *age.*, s. 1274 vd.; Oğuzman/Öz, *age.*, s. 584 vd..

## C. Erken Ödeme ile Sona Erme

Erken ödeme, konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinde tüketiciye tanınmış bir haktır<sup>735</sup>. Tüketicinin konut finansmanı kuruluşundan aldığı krediyi erken ödeme hakkı, TKHK m.37’de “erken ödeme” kenar başlığı altında yer almıştır.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m.37/f.1’e göre, “tüketici, vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabileceği gibi, konut finansmanı borcunun tamamını erken ödeyebilir”. Tüketicinin kredi borcunu erken ödemeyi talep etmesi halinde konut finansmanı kuruluşunun bu talebi kabul etmesi zorunludur. Zira erken ödemeye ilişkin hüküm emredici niteliktedir<sup>736</sup>. Kredi borcunun erken ödenmesiyle konut finansmanı kuruluşu ile tüketici arasındaki konut edinmeye yönelik kredi sözleşmesi sona erer.

## D. Bozucu Yenilik Doğuran Bir Hakkın Kullanılmasıyla Sona Erme

### 1. Sözleşmenin Feshiyle Sona Erme

Tüketici kredilerinden kaynaklanan borcun sürekli borç ilişkisi niteliğinde olduğunun kabulü halinde bu konudaki sözleşmelerin fesih yoluyla sona erdirilebileceği kabul edilmektedir<sup>737</sup>. Tüketicinin kredi borcunun ödemede TKHK m. 34 hükmüne göre temerrüde düşmesi halinde ise konut finansmanı kuruluşu sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkı kanaatimizce kanundan doğan haklı sebeple fesih hakkının kullanılması niteliğindedir. Ancak kural olarak belirli süreli borç ilişkisi doğurduğu kabul edilen tüketici kredisi sözleşmeleri, haklı sebeplerin varlığı halinde olağanüstü fesih yoluyla sona erdirilebilir<sup>738</sup>.

<sup>735</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 241 vd.; Çabri, *age.*, s. 335.

<sup>736</sup> Tüketici kredilerden erken ödeme genel bir hüküm olarak TKHK m.27’de “tüketici, vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabilir veya kredi borcunun tamamını erken ödeyebilir. Bu hâllerde kredi veren, erken ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlüdür” şeklinde ifade edilmiştir.

<sup>737</sup> Akipek, *age.*, s. 360 vd.; Üzeler, *age.*, s. 167 vd..

<sup>738</sup> Üzeler, *age.*, s. 168.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde, konut temini için sağlanan kredinin konut edinme amacı dışında kullanılması halinde, bu fiilin konut finansmanı kuruluşu açısından olağanüstü fesih sebebi sayılıp sayılamayacağı tartışılabilir. Zira konut finansmanı sözleşmeleri kapsamında konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye kullandırılan kredilerin tamamı konut edinme amaçlıdır<sup>739</sup>. Bu nedenle kredinin amacı dışında kullanılması halinde ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümü zorunluluk arz etmektedir. Kredinin konut edinme amacı dışında kullanılması bağlı kredilerde mümkün değildir. Zira bağlı kredilerde, kredi münhasıran bir konutun satın alınması için verilmekte ve verilen kredi de doğrudan konut satıcısı veya sağlayıcısına ödenmektedir. Ancak bağlı kredi dışında kalan kredi verme yönetmelerinde kredinin, uygulamada ortaya çıkması zor da olsa, konut edinme amacı dışında kullanılması mümkündür.

Kredinin hangi amaçla kullanılacağı kural olarak kredi vereni ilgilendirmemektedir. Ancak konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinde tarafların kredinin harcanacağı yer konusunda anlaşmaları kabul edilmelidir. Bu nedenle amaç bağlılığı<sup>740</sup> içeren sözleşmelerde, ödünç konusunun amaç dışında kullanılmaması ödünç alanın yan edim yükümü niteliğinde olduğu savunulmaktadır<sup>741</sup>. Yan edim yükümlülüğünün ihlali halinde ise fiilin ceza hukuku anlamında güveni kötüye kullanma suçu; tüketim ödünçü açısından ise borca aykırılık oluşturacağı ifade edilmektedir<sup>742</sup>. Bu nedenle yan edim yükümlülüğünün ihlaline rağmen ödünç verenin TBK m.125 hükmüne göre sözleşmeden dönebileceği ifade edilmektedir<sup>743</sup>.

Kanaatimizce, kredinin konut edinme amacıyla kullanılması şeklindeki TKHK hükmü emredici niteliktedir. Bu nedenle tüketici, konut finansmanı ku-

---

<sup>739</sup> Aslan, *age.*, s. 438 vd.; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 217 vd.; Çabri, *age.*, s. 23 vd..

<sup>740</sup> Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 377.

<sup>741</sup> Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 377.

<sup>742</sup> Açıklama için bkz. Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 377 vd..

<sup>743</sup> Gümüş, *Özel Hükümler*, s. 377.

ruluşundan ödünç aldığı krediyi sadece “konut edinme amaçlı” kullanabilir. Tüketicinin bu amaca aykırı hareket etmesi halinde bu fiil borca aykırılık niteliğinde sayılmalı ve konut finansmanı kuruluşunun da sözleşmeyi haklı nedenle fesih hakkına sahip olduğu kabul edilmelidir.

## 2. Sözleşmeden Dönme ile Sona Erme

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin bağlı kredi sözleşmesi niteliğinde yapılması halinde konut satıcısı ve konut finansmanı kuruluşu, tüketicinin seçimlik haklarından birini kullanması halinde müteselsilen sorumludur.

Tüketicie TKHK m.11 ile tanınan seçimlik haklardan biri sözleşmeden dönmedir. Dönmenin hukuki niteliği konusunda dör farklı görüş ileri sürülmüştür<sup>744</sup>. Klasik görüşe göre hak sahibinin dönme iradesini açıklamasıyla sözleşme ilişkisi geçmişe yönelik ortadan kalkar<sup>745</sup>. Bu görüşe göre dönme hukuki niteliği itibariyle bozucu yenilik doğuran bir haktır<sup>746</sup>. Buna göre dönme beyanı, karşı tarafa varması gerekli bir irade açıklaması ile kullanılır. İrade beyanı karşı tarafa vardığında kendiliğinden hüküm ve sonuç doğurur. Kanuni borç ilişkisi teorisine göre ise dönme ile borç ilişkisi geçmişe etkili ortadan kalkar ve tarafalar arasında tasfiyeye yönelik kanundan doğan bir borç ilişkisi meydana gelir<sup>747</sup>. Aynı etkili dönme teorisine göre ise dönme ile birlikte borç ilişkisi geçmişe etkili olarak ortadan kalkar<sup>748</sup>. Dönme ile ilgili ileri süren 4. teoriye göre ise dönmeyle birlikte borç ilişkisi geçmişe etkili olarak ortadan kalkmaz<sup>749</sup>.

---

<sup>744</sup> Eren, *age.*, s. 1260 vd..

<sup>745</sup> Buz, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, s. 118 vd.; Eren, *age.*, s. 1260.

<sup>746</sup> Eren, *age.*, s. 1260.

<sup>747</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s.110; Buz, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, s. 120 vd..

<sup>748</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 110.

<sup>749</sup> Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 110; Karş. Buz, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, s. 123 vd.; Eren, *age.*, s. 1261 vd..

Dönme konusunda yukarıda ifade edilen teorilerden hangisi benimsenirse benimsensin, ortaya çıkacak ve değişmeyen sonuç, sözleşmenin sona ermesidir. Bu nedenle tüketicinin seçimlik haklardan biri olan dönme iradesini kullanması halinde konut finansmanı kuruluşu ile yapılan konut edinme amaçlı kredi sözleşmesinin de sona erdirilmesi mümkündür.

### 3. İptal ile Sona Erme

İptal, sözleşme ilişkisini geçmişe etkili olacak bir şekilde ortadan kaldıran ve tek taraflı varması gerekli irade beyanıyla kullanılan bozucu yenilik doğuran bir haktır<sup>750</sup>.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesine ilişkin iptal sebepleri TKHK'da düzenlenmemiştir. İptal hakkına ilişkin esaslar TBK'nun genel hükümlerinde yer almaktadır<sup>751</sup>. Bu nedenle aşırı yararlanma, yanılma, aldatma ve korkutma hallerinden birinin varlığı halinde, tüketici iptal hakkını kullanarak sözleşme ilişkisini sona erdirebilir.

---

<sup>750</sup> Eren, *age.*, s. 1262.

<sup>751</sup> Söz konusu hükümler, aşırı yararlanma (TBK m.28); yanılma (TBK m.30 vd.); aldatma (TBK m.36) ve korkutma (TBK m.37) maddelerde ifade edilmiştir.

## SONUÇ

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi, konut finansmanı sözleşmelerinin türlerinden biridir. Konut finansmanı sözleşmeleri, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmedir. 6502 sayılı TKHK’da “konut sözleşmeleri” başlığıyla yer alan bu sözleşme türü, Türk hukukunda ilk olarak mülga 4077 sayılı TKHK’da 2007 yılında 5582 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle düzenlenmiştir. Değişiklikten önce ise tüketicilerin konut edinmek için yaptıkları kredi sözleşmeleri genel tüketici kredileri şeklindeydi. 5582 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikte mülga TKHK’da konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin temel esaslar yer almış; ancak söz konusu sözleşmeler ise mülga 2499 sayılı Kanun’da tanımlanmıştır.

Mülga 4077 sayılı TKHK döneminde 2499 sayılı Kanun’da yapılan tanımın neredeyse aynısı 6502 sayılı TKHK m.32/f.1’de yapılmıştır. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin tarafları, şekli ve diğer bazı özelliklerine yönelik pek çok ayrıntılı hükme 6502 sayılı TKHK’da yer verilmiştir. Ancak söz konusu sözleşmeye yönelik madde başlığı ve madde metninde yer alan tanım birbiri ile uyum içinde değildir. Zira madde başlığı “konut finansmanı sözleşmeleri” şeklindedir.

Oysa madde metninde ise, “konut finansmanı sözleşmesi” kavramının tanımını yapılmaya çalışılmıştır. Kanunda kavramsal bütünlük ve sistematik açıdan bütünlüğün sağlanması amacıyla tanımda da madde kenar başlığında geçtiği şekilde “konut finansmanı sözleşmeleri” kavramına yer verilmesini içeren bir değişikliğin yapılması gerekmektedir. Ayrıca yapılmaya çalışılan tanımda sözleşmenin hükümlerine ve zorunlu içeriğine yer verilmemesi Kanun’un bir eksikliği olarak görülebilir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde sözleşmenin tarafları sadece tüketici ve konut finansmanı kuruluşu olabilir.



Tüketici, ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

Konut finansmanı kuruluşu, konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini ifade eder. Konut finansmanı kuruluşlarından birincisi bankalardır. Banka kural olarak faizle para alıp veren, kredi, iskonto, kambiyo işlemleri yapan, kasalarında para, değerli belge, eşya saklayan ve ticaret, sanayi, ekonomi alanlarında çeşitli etkinliklerde bulunan kuruluşlardır. Banka kavramına mevduat bankaları, katılım bankaları ve kalkınma ve yatırım bankaları dâhildir. Mevduat bankaları, 5411 sayılı Bankacılık Kanununa göre kendi nam ve hesabına mevduat kabul etmek ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini ifade eder. Katılım bankası, özel cari ve katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini; kalkınma ve yatırım bankası ise mevduat veya katılım fonu kabul etme dışında; kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren ve/veya özel kanunlarla kendilerine verilen görevleri yerine getiren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini ifade etmektedir. Konut finansmanı kuruluşunun ikinci türü ise finansal kiralama şirketleridir. Finansal kiralama şirketleri, 6361 sayılı Kanun hükümlerine göre faaliyet gösteren şirketlerdir. Finansal kiralama ise bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksandan daha büyük bir de-

ğeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi ifade eder.

Konut finansmanı kuruluşu ve tüketici arasında akdedilen sözleşmeye kredi veren olarak taraf olabilecek üçüncü ve son kişi ise finansman şirketleridir. Finansman şirketleri finansman sözleşmesi kapsamında kredi kullandırabilen ve anonim şirket şeklinde kurulan finans kurumlarıdır. Finansman sözleşmesi, her türlü mal veya hizmet alımının, malı veya hizmeti satın alan gerçek veya tüzel kişinin nam ve hesabına mal veya hizmetin teslim veya temini ile birlikte doğrudan satıcıya ödeme yapılması suretiyle kredilendirilmesini öngören sözleşmedir. TKHK'nın hükmü gereği tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde kredi veren olarak sadece yukarıda sayılan konut finansmanı kuruluşları yer alabilir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde konut, tüketici işlemi ve tüketici kredisi kavramları, söz konusu sözleşmeye ilişkin temel kavramlardandır. Konut, yapılan sözleşmeyle sahip olunması amaçlanan nesne ve aynı zamanda kullandırılan krediye karşılık üzerinde rehin hakkı tesis edilen bir taşınmaz niteliğindedir. Konut kavramı TKHK'da tanımlanmamıştır. Konut, etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan müstakil kapısı olan bina veya binanın bir bölümü şeklinde tanımlanabilir. Konut finansmanı kuruluşu ve tüketici arasında akdedilen konut edinme amaçlı kredi sözleşmesi bir tüketici işlemi niteliğindedir. Tüketici işlemi, mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi kapsamaktadır. Tüketici kredisi ise tüketicilerin bir mal veya hizmet edinmek amacıyla kredi verenden nakit olarak aldıkları kredidir.

Tüketici sözleşmeleri kavramı, 11 Nisan 1980 tarihli Uluslararası Mal Satım Sözleşmelerine İlişkin Birleşmiş Milletler Sözleşmesinin ikinci maddesinde tüketici sözleşmeleri niteliğindeki satım sözleşmeleri kişisel kullanım veya aile içerisinde ya da ev işlerinde kullanılmak için bir malın satın alındığı satım sözleşmeleri olarak tanımlanmıştır. Günümüzde yaygın bir şekilde görülen tüketici sözleşmelerine yönelik düzenlemelerde tüketiciyi koruyucu birçok hükme yer verilmektedir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi tüketici sözleşmelerinin bir türü olarak düzenleme alanı bulmuştur. Bu nedenle sözleşmeye ilişkin detaylı denilebilecek düzenlemelere TKHK'da yer verilmiştir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde konut finansmanı kuruluşunun ve tüketicinin borçları ve hakları diğer özel hukuk sözleşmelerine göre özellik arz etmektedir. TKHK bu sözleşmenin yazılı bir şekilde yapılması zorunluluğunu açıkça ifade etmiştir. Bu nedenle yazılı bir şekilde yapılmayan sözleşme geçersizdir. Ancak bu geçersizlik tüketici aleyhine olacak şekilde ileri sürülemez. Sözleşmenin hükümlerine yönelik herhangi bir düzenlemeye ise TKHK'da yer verilmemiştir. Ancak genel olarak tüketim ödünçü niteliğinde olan tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerine TBK'nın tüketim ödünçü sözleşmelerine ilişkin hükümleri de uygulanabilir. Söz konusu sözleşmede kredi verenin borçları sözleşmede kararlaştırılan kredi miktarını kredi alana devir ve teslim etmek, sözleşme şartlarını tüketici aleyhine değiştirmemek, tüketiciye sözleşme öncesi bilgi formu vermek ve temin edilen kredi kapsamında elde edilen sırları saklamaktır. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, konut finansmanı kuruluşunun en önemli borcu, sözleşmeyle kararlaştırılan bir miktar krediyi tüketiciye ödemektir.

Sözleşme kapsamında ödenmesi gereken kredi Türk parası veya yabancı bir para birimi şeklinde ifa edilebilir. Ödeme kuralı olarak tüketiciye yapılır. Ancak tüketicinin temsilcisine de ödeme yapılması mümkündür. Sözleşmenin bağlı kredi sözleşmesi şeklinde yapılması halinde ise kredi doğrudan konut satıcı veya sağlayıcısına yapılmalıdır. Uygulamada ise genellikle tüketiciye

ödenmesi kararlaştırılan krediye ilişkin bir hesap açılmakta ve kredi bu hesaba aktarılmaktadır.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, sözleşme şartları, konut finansmanı kuruluşu tarafından sözleşmenin kurulmasından önce tek taraflı olarak hazırlanmaktadır. Konut finansmanı kuruluşu tarafından hazırlanan bu şartların daha sonra tüketici aleyhine olacak bir şekilde tek taraflı değiştirilmesi TKHK m.4/f.2 hükmüyle kesin bir şekilde yasaklanmıştır. Bu nedenle tek taraflı aleyhe değişiklikler hiçbir hüküm ve sonuç doğurmaz.

Konut finansmanı kuruluşunun borçlarından biri de tüketiciye sözleşme öncesi bilgi formu vermektir. Konut finansmanı kuruluşları, tüketiciye, konut finansmanı sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu, sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce vermek zorundadır. Zorunluluğa uyulmaması halinde ise yapılan her bir işlem veya sözleşme için konut finansmanı kuruluşuna iki yüz Türk Lirası idari para cezası uygulanır. Yaptırımı uygulayacak olan ise ilgili konut finansmanı kuruluşunun bağlı bulunduğu yerdeki valiliktir. Valiliğin idari yaptırım kararlarına karşı 06.01.1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu hükümlerine göre idari yargı yoluna başvurulabilir. Ancak, idare mahkemesinde dava, işlemin tebliğini izleyen günden itibaren otuz gün içinde açılır. İdare mahkemesinde iptal davası açılmış olması, kararın yerine getirilmesini durdurmaz. Uygulanan idari para cezası tebliği tarihinden itibaren 1 ay içinde ödenmelidir. Konut finansmanı kuruluşunun sır saklama borcuna ilişkin bir hüküm 6502 sayılı TKHK'da ise yer almaktadır. Ancak sır saklama borcu Bankacılık Kanunu ve TMK m.2'de yer alan dürüstlük kuralından kaynaklanmaktadır.

Konut finansmanı kuruluşunun en önemli hakları ise tüketiciden faiz isteme ve tüketicinin temerrüdü halinde borcun tamamını muaccel kılma hakkıdır. Sözleşme kapsamında tüketiciden faiz talep edilebilmesi faizin sözleşmede açıkça yer almasına bağlıdır. Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit veya

değişken olarak ya da aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmenin kurulduğu tarihte belirlenen oran tarafların rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi hâlinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı başlangıçta sözleşmede belirlenen azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslerden en düşük olanı baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenir. Tüketici işlemlerinde bileşik faiz yasağı ve faiz oranını serbestçe belirleme yasağı vardır. Bu nedenle temerrüt hali dâhil tüketiciden bileşik faiz talep edilemez. Aynı şekilde faiz oranı belirleme de TTK hükümlerine değil; ancak TBK'nın sınırlayıcı hükümlerine tabidir.

Konut finansmanı kuruluşunun sahip olduğu önemli haklardan biri ise, kredi borcunun tamamını muaccel kılmaktır. Tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda konut finansmanı kuruluşu, kalan borcun tamamının ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak konut finansmanı kuruluşunun bütün edimlerini ifa etmiş olması ve tüketicinin de birbirini izleyen en az iki taksidi ödemede temerrüde düşmesi hâlinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için tüketiciye en az otuz gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde tüketicinin borçları, konut finansmanı kuruluşuna doğru bilgi verme, krediyi kabul, sözleşme masraflarını ödeme, krediye karşılık teminat gösterme ve krediyi faizi ile birlikte geri ödemektir. Tüketici, sözleşmenin kurulması aşamasında konut finansmanı kuruluşuna doğru bilgi vermek yükümlülüğündedir. Zira sözleşmenin kurulmasından önce taraflar sözleşmenin içeriği ve koşulları konusunda görüşmeler yapmakta ve konut finansmanı kuruluşu da tü-

keticinin krediyi geri ödeyebilme gücünü araştırıp, elde ettiği sonuca göre krediyi kullanılmaktadır. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde kredi veren bir miktar faiz alacağına kavuşma beklentisiyle bu sözleşmeyi yapmaktadır. Faiz alacağının doğması ise kredinin tüketici tarafından kabulü ile mümkün hale gelmektedir. Bu nedenle tüketici, sözleşmenin kurulmasıyla krediyi kabul etme borcu altına girer. Tüketicinin diğer bir borcu ise sözleşmeden kaynaklanan masrafları ödemektir. Bu anlamda sözleşmenin kurulması aşamasında ortaya çıkacak masraflara tüketici katılmak zorundadır.

Konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinde kredi alanın en önemli borcu ise krediye karşılık teminat göstermektir. Teminat gösterme borcu kurulan sözleşme kapsamında teminat olarak gösterilebilecek her türlü değeri ifade etmektedir. Konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinde aynı ve şahsi teminat türlerine rastlanılmaktadır. Aynı teminat, alacağın bir eşya ile güvence altına alındığı durumlarda söz konusu olur. Buna göre taşınır, taşınmaz, alacak veya işletme üzerinde bir rehin tesis edildiği durumlarda, alacaklıya aynı bir teminat verilmiş olur. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, uygulamada en çok başvuru yapılan yöntem, taşınmaz rehni türlerinden biri olan ipotektir. Ancak ipotek dışında kalan taşınmaz rehin türlerine ve diğer aynı teminat türlerine de başvurulmasında TKHK’da herhangi bir engel bulunmamaktadır. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde diğer bir teminat türü ise şahsi teminatlardır. Şahsi teminat ile teminat veren, borçlunun borcunun karşılığını teşkil etmek üzere bütün malvarlığı ile yükümlülük altına girmektedir. Kefalet, garanti sözleşmesi, birlikte borç üstlenme, sigorta sözleşmesi şahsi teminat niteliği taşıyan teminatlardır.

Kredi alan tüketicinin borçlarından biri de krediyi geri ödemektir. Bu borç, tüketicinin en önemli borçlarından biri olarak kabul edilmektedir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde, sözleşmede kredi alan taraf olan tüketicinin, sözleşmenin kurulmasıyla bir ta-

kım hakları doğmaktadır. Tüketicinin sahip olduğu bu haklar kanundan veya taraflar arasındaki hukuki ilişkiden kaynaklanır.

Tüketicinin sahip olduğu haklardan biri de krediyi erken ödemektir. Erken ödeme hakkı, bir veya birden fazla taksitde veya borcun tamamına yönelik kullanılabilir. Zira tüketici vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabileceği gibi, konut finansmanı borcunun tamamını erken ödeyebilir. Bu hâllerde, konut finansmanı kuruluşu, erken ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlüdür (TKHK m. 37). Tüketicinin krediyi erken ödemek istemesi halinde erken ödeme tazminatı ödeme yükümlülüğü getirilmiştir. Buna göre, faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilir. 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. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilemez (TKHK m.37/f. 2).

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde 6502 sayılı TKHK, sözleşmenin bağlı kredi sözleşmesi niteliğinde yapılması ve bu şekilde yapılan sözleşmeye de farklı sonuçlar getirilmiştir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin bağlı kredi sözleşmesi şeklinde akdedilmesi halinde müteselsil sorumluluk esasları ortaya çıkar. 6502 sayılı TKHK m.35/f. 2 hükmüyle, "...müteselsilen sorumludur..." ifadesine yer verilmiştir. TKHK'da yer alan kavram, TBK'nda yer alan müteselsil borç kavramı ile özdeş olarak kullanılmıştır. Konut finansmanı kuruluşunun bağlı kredilerden kaynaklanan müteselsil sorumluluğu ise kanundan doğmaktadır. Bu nedenle taraflar arasında sorumluluğu ilişkin bir anlaşma olmasa da TKHK m.35/f. 2 hükmü gereği, konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğu söz konusu olabilecektir. Ancak yapılan sözleş-

meyle sözleşmeye taraf olmayan üçüncü kişi konumunda bulunan konut finansmanı kuruluşu, satıcı veya sağlayıcı ile birlikte sorumlu olduğundan, bu halde farklı hukuki sebeplere dayanan bir teselsülün varlığından söz edilebileceği ifade edilmektedir. Konut finansmanı kuruluşunun müteselsilen sorumlu olabilmesi için tüketici ve konut satıcısı arasında akdedilen sözleşme tüketici işlemi niteliğinde olmalıdır.

Bağlı kredilerde konutun hiç veya gereği gibi teslim edilmemesinin en önemli sonucu tüketicinin sahip olduğu seçimlik hakları konut finansmanı kuruluşuna karşı kullanabilmesidir. Tüketicinin sahip olduğu seçimlik haklar TKHK m.11/f. 1’de sayılmıştır. Buna göre tüketici sözleşmeden dönme, satış bedelinden indirim isteme, satılanın onarılmasını isteme veya satılanın değiştirilmesini isteme haklarından birini kullanabilir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin bağlı sözleşme niteliğinde akdedilmesi halinde konut finansmanı kuruluşunun müteselsil sorumluluğu TKHK m. 35/f. 2’de ifade edilmiştir. Hükme göre, “...konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu; 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” (TKHK m. 35/f. 2).

6502 sayılı TKHK’nun yeniliklerinden biri de sigortaya ilişkin hükümdür. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde yapılması zorunlu olan sigortalara ve yapılması isteğe bağlı olan sigortalara rastlanılmaktadır. Tüketici tarafından satın alınan konutun veya kredinin sigorta ettirilmesi, tüketiciye kullandırılan kredinin güvence altına alınması amacını taşır. Zira konut finansmanı kuruluşları rehin ve kefalet dışındaki teminat araçlarıyla da kredinin geri ödenmesini güvence altına almak istemektedir.

Tüketici sözleşmelerinin bir türü olan tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesini sona erdiren sebepler kural olarak diğer borçlar hukuku sözleşmelerini sona erdiren sebeplerle aynıdır. Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerine göre borç ilişkisini sona erdiren sebepler ibra,



yenileme, birleşme, ifa imkânsızlığı, takas ve zamanaşımıdır. TBK’da sayılan bu sebepler borcu dar anlamda sona erdiren sebepler şeklinde ifade edilmektedir. Sözleşmeyi sona erdiren diğer sebepler ise erken ödeme, fesih, dönme ve iptaldir.

## KAYNAKÇA

- AKBULAK, Yavuz, “İpotek Finansman Kuruluşlarına Dair Esaslar”, *İBD.*, C. 88, Sa. 6, 2014, s. 253-269.
- AKDEMİR-ERSOY, Zehra, Konut ve Ev Kavramlarının Karşılaştırmalı Analizi, İzmir, 2002.
- AKER, Halit, “Tüketici İlişkilerinin Hukuksal Yönetimi BK ve 4077 Sayılı TKHK Bağlamında Yeni Perspektifler Mümkün Mü?” Prof. Ali Naim İnan’a Armağan, Ankara 2009.
- AKİPEK, Şebnem, Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi, Sözkese Matbaacılık, Ankara, 1999.
- ALTAŞ, Hüseyin, Munzam Zararda İspat Sorunu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 50, Sa.1, 2001, s. 121-130.
- ALTOP, Atilla, “Türk Hukukunda Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı”, *İKÜHFD.*, C. 3, Sa. 1-2, 2009, s.3-14.
- ANTALYA, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. bs., Beta, İstanbul, 2013.
- ANTALYA, Gökhan, “6098 Sayılı TBK’nın 20-25 Maddede Yer Alan Genel İşlem Şartları ile 6502 Sayılı TKHK’nın 5. Maddesinde Yer Alan Haksız Şartların Karşılaştırılması”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Özel Sayı, Kasım 2014, s. 44-46.
- ARAL, Fahrettin/ AYRANCI, Hasan, 609 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. bs., Yetkin, Ankara, 2012.
- ARKAN, Sabih, “Tüketici Kredileri”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C. XVIII, Sa. 1-2, Haziran 1995, s. 35-42.
- ARKAN, Sabih, “Tüketici Kredisi ve Uygulaması”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C. XV, Sa. 1, Haziran1989, s. 19-46.
- ASLAN, İ. Yılmaz, 6502 sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku, 4. bs., Ekin, 2014.

- ATALAY, Oğuz, “İcra İflas Hukuku’na Mortgage Sisteminin Yansıması”, İstanbul Barosu Yayınları, 2007, s. 154-169. (6 Mart 2007 Galatasaray Üniversitesi Aydın Doğan Salonu)
- ATAMER, Yeşim M., “Tüketici Hukukunun Gelişimi: Dünü, Bugünü ve Yarını”, Tüketicilerin Korunması Semineri, Ankara, 2006, s.21-97.
- ATAMER, Yeşim M., “Tüketici Satım Sözleşmelerine İlişkin TKHK m.4-Eleştiriler ve Revizyon Teklifleri”, BATİDER., C.XXIV, Sa.1, 2007, s.81-106.
- ATAMER, Yeşim M., “Tüketici Kredisi Hukukunda Reform Projeleri ve Avrupa Birliği Hukuku ile Uyumu”, Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s.241-274.
- AYAN, Mehmet/AYAN, Nurşen, Kişiler Hukuku, Konya, 2011.
- AYAN, Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 8. bs., Mimoza, Konya, 2013.
- AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili, 6. bs., Mimoza, Konya, 2012.
- AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, Konya, 2012.
- AYDIN, Saadet, Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, Basılmamış Doktora Tezi, Ankara, 2003.
- AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 1. bs., İzmir, 2013.
- AYDOĞDU, Murat, “Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (DEÜHFD), C. 9, Sa. 1, 2007, s. 1-52.
- AYDOĞDU, Murat, “Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkileri”, Doku Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (DEÜHFD), C. 9, Özel Sayı, 2007, s. 553-632.
- AYDOĞDU, Murat, Konut Finansmanı Sistemi, Adalet Yayıncılık, Ankara, 2010.
- AYDOS, S. Oğuz, “Bağlı Kredi Veren Ayıplı Mal Nedeniyle Sorumluluğu”, Haluk Konuralp Anısına Armağan, C.III, Ankara, 2009, s.119-140.

- AYHAN, Rıza, Ticari İş Kavramı ve Tacir Sıfatına Bağlanan Ücret ve Sözleşme Cezalarının İndirilmesini İsteyememe, GÜHFD., C. XVII, Sa. 1-2, Y., 2013, s.291-315.
- AYRANCI, Hasan, Türk Borçlar Hukukunda Munzam Zarar, Yetkin Yayınları, Ankara, 2006.
- BARLAS, Nami, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu'na Armağan, Seçkin Yayınları, Ankara 2004, s. 122-156.
- BARLAS, Nami, “Çerçeve Sözleşme Kavramı ve Çerçeve Sözleşmelerin Özellikleri”, Makalelerim, C.1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 89-111.
- BARLAS, Nami, “Yeni Medeni Kanunun Ayni Teminatlara İlişkin Düzenlemeleri”, Prof. Dr. Ünal Tekinalp'e Armağan, C.2, İstanbul, 2003.
- BARLAS, Nami, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, İstanbul, 1992.
- BAŞAK, Aslı Makaracı, “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Konut Kredi Sözleşmesinin Şekli ve Şekle Aykırılığın Sonucu”, İş Dünyası ve Hukuk, Prof. Dr. Tankut Centel'e Armağan, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2011, s. 907-928.
- BAŞPINAR, Veysel, Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı, Ankara, 1988.
- BAŞPINAR, Veysel, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na İlişkin Şekli Yönden Genel Değerlendirme”, 6098 Sayılı TBK Sempozyumu, Ankara, 2011, s.315.
- BAYGIN, Cem, Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkisinin Hükümleri-Borçların ve Borç İlişkisinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler, EÜHFD., C. XIV, Sa. 3-4, 2010, s.119-144.
- BAYGIN, Cem, “Culpa in Contrahendo Sorumluluğu ve Amerikan Hukukundaki Uygulaması”, AÜEHFD., C. IV, Sa. 1-2, 2000, s. 345-377.
- BAYKAN, Renan, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Eksik ve Aksak Yönleriyle Tadiline İlişkin Çözüm Önerileri, İstanbul, 2008.

- BAYKAN, Renan, Türkiye’de Tüketici Kredileri, Tüketici Kredilerinde Yeni Gelişmeler, İstanbul, 2004, s. 53-67.
- BAŞÇIOĞLU, Ahmet Erkal, Tüketici Hukukunda Kefalet, Bankacılar Dergisi, Sa. 69, İstanbul, 2008, s. 70-84.
- BATTAL, Ahmet, “Tüketicin Korunması Hakkında Kanun Yönünden Tacirlerin Tüketici Sıfatı”, Ali Bozer’e Armağan, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1998, s. 313-331.
- BERBEROĞLU, Murat G./TEKER, Murat, “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”, İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C. 2, Sa. 1, Aralık 2005, s. 58-68.
- BİRSEL, Mahmut T./SEVİ, Ali Murat, 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun Madde 4/A Hükmünün Uygulama Alanı, DEÜHFD., C.11, Özel Sayı, 2010, s. 1209-1070.
- BOZKURT, Kutluhan /TÜRE, Murat/ORAL, Ümit, “Avrupa Birliği ve Belçika Hukuk Sistemlerinde İpoteğe Bağlı Konut Finansmanı Sistemi”, Prof. Dr. Hüseyin Ülgen’e Armağan, C. II, İstanbul, 2007, s. 1766-1771.
- BULUT, Uğur, “Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumlulukta Tüketici Mahkemelerinin Görevine İlişkin Bir Yargıtay Kararı İncelemesi”, Ankara Barosu Dergisi, C. 2, 2012.
- BUZ, Vedat, Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Yetkin, Ankara, 1998.
- BUZ, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara, 2005.
- CABI, Nilüfer, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Konut Satın Alınımına İlişkin Finansman Sözleşmeleri, İstanbul, 2010.
- CAN, Bilal, İpotekli Konut Finansmanı Sistemi ve Tüketicinin Korunması, Seçkin, Ankara, 2014.
- CENGİZ, Emrah, Tüketicinin Korunması, 4822 Sayılı Kanun İle Değişik 4077 Sayılı Kanun ve Yargı Kararları, 1. bs., Beta, 2007.

- CEYLAN, Ebru, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'daki Tüketici Kredileri ile İlgili Yeni Düzenlemeler, İBD., C. 88, Özel Sayı, 2014, s. 61-80.
- ÇABRİ, Sezer, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010.
- ÇETİNER, Bilgehan, "Konut Kredilerinde Erken Ödeme", Legal Hukuk Dergisi, C. 6, Sa. 67, İstanbul, 2008, s.2283-2294.
- DAVRAN, Bülent, Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul Hukuk Yayınları, 1972.
- DELİKANLI, İhsan Uğur, "Bankaların Tüketici Kredilerinden Kaynaklanabilecek sorumluluklarına İlişkin Finansal Uygulama Raporları", Bankacılar Dergisi, Sa. 69, 2009, s. 16-32.
- DEMİR, Mehmet, Kapıdan İşlemlerde Tüketiciyi Koruyan Geri Alma Hakkı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2003.
- DEMİRCİOĞLU, Huriye Reyhan, Culpa in Contrahendo Sorumluluğu, Ankara, 2009.
- DERYAL, Yahya, Tüketici Hukuku, Seçkin, Ankara, 2004.
- EREN, Fikret, "İsimsiz Sözleşmelere İlişkin Bazı Sorunlar", *Turgut Akıntürk'e Armağan*, Ankara, 2014, s.850113.
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 16. bs., Ankara, 2014.
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 2014.
- ENES, Sedat, "Finans Mevzuatındaki Son Gelişmeler ve Sorunlar", "Uygulamada Konut Finansmanı ve Konut Finansmanı Hukuku", İstanbul Barosu Yayınları, 2007, s. 111-124.
- ENGİN, Baki İlkay, "Türk Hukukunda Tüketicinin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması", Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 75-100.
- ERDÖNMEZ, Halil, Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Finansmanı, Konya, 2007.

- ERİŞ, M. Hayati, Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsel-lik Koşulları, 2008.
- ERTAŞ, Şeref, Borçların İfası ile İlgili Yeni Borçlar Kanununun Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2012, s. 309-320.
- GEZDER, Ümit, "Mesafeli Sözleşmelerde Bilgi Verme Yükümlülüğü", 2. Tüketici Hukuku Sempozyumu Ses Çözümleri ve Makaleleri, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 614-622.
- GEZDER, Ümit, Türk-İsviçre Hukukunda Culpa in Contrahendo Sorumluluğu, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2009.
- GEZDER, Ümit, Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, İstanbul, 1998.
- GÜLEKLİ, Yeşim, "Aşırı İfa Güçlülüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi", İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, İstanbul, 1990, s. 43-70.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, "Kısmi İfa", Prof. Dr. Fahiman TEKİL'in Anısına Armağan, İstanbul 2003, s. 603-631.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, C. 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, 3.bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.
- GÜMÜŞ, M. Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 3, 3.bs., İstanbul, 2014.
- HATEMİ, Hüseyin, Gerçek Kişiler Hukuku, İstanbul, 2005.
- HAVUTÇU, Ayşe, Açık İçerik Denetimi Yoluyla Tüketicilerin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması, İzmir, 2003.
- HAVUTÇU, Ayşe, İfa Engelleri ve İfa Engeline Bağlanan Sonuçlar, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2012, s. 319-339.
- HELVACI, İlhan, Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, XII Levha, İstanbul, 2008.

- HELVACI, Mehmet, Borçlar ve Ticaret Kanununun Bakımından Para Borçlarında Faiz Kavramı, Beta, İstanbul, 2000.
- HEPŞEN, Ali, Türkiye’de İpotekli Kredilerin Tarihi Gelişimi, (İpotekli Kredilerin Tarihi Gelişim), <http://www.alomaliye.com/2007/ali-hepşen-türkiye-de-ipotekli.htm> (Eriş. 12.07.2014).
- HEPŞEN, Ali, Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması, İstanbul, 2005.
- HEPŞEN, Ali, Avrupa Birliğinde İpotekli Konut Kredisi Uygulamaları, (Konut Kredisi Uygulamaları), <http://www.alomaliye.com/2008/alihepşenabipotekli.htm> (Eriş. 13.07.2014).
- HOHLOCH, Gerhard (Çev. Zeynep Karaer), “Borçlar Hukuku Reformu Dâhilinde Tüketici Kredisi Hukuku-Tüketici Hukuku Kredisinin Kodifikasyonu ve Avrupalılaşması”, Tüketici Kredilerinde Yeni Gelişmeler, İstanbul, 2004, s. 27-52.
- HUGUENİN, Claire/HERMANN, Mathias, “Tüketici Sözleşmeleri Hukukunun Modern Mevzuattaki Yeri”, Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 20-32. (Çev: Doruk Gönen)
- İNAL, Tamer, Açıklamalı – İçtihatlı Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredileri Sözleşmeleri, İsviçre Hukuku – Fransız Hukuku ve Avrupa Birliği Konseyi Yönergeleri Işığında, 3. bs., Kazancı, İstanbul, Kasım 2005.
- İNAL, Tamer, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borca Aykırılık, Dönme ve Fesih, 3. bs., Seçkin, Ankara, 2013.
- İNAL, Tamer, Tüketici Hukuku, 3. bs., Ankara, 2014.
- İNCEOĞLU, M. Murat /BAŞ, Ece, “Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı”, *İÜHF*, C. LXX, Sa. 2, 2012, s. 166-182.
- KAPLAN, İbrahim, “Banka Standart Sözleşmeleri Ve Genel İşlem Şartları”, *BATİDER*, C. XVI, Sa. 2, 1991, s.586.
- KAPLAN, İbrahim, Banka Sözleşmeleri Hukuku, C. 1, Ankara, 1996.



- KAPLAN, İbrahim, “Banka Gizliliği- Bankanın Sır Saklama Borcu”, BATİDER., C. XV, Sa.4, Aralık, 1990, s.3-22.
- KARA, İlhan, Tüketici Hukuku, 1. bs., Engin Yayınevi, 2012.
- KAYAR, İsmail, “Kredi Sözleşmelerinde Bankaya Tek Yanlı Faiz Arttırma Yetkisi Veren Hükümlerin Geçerliliği ve Uygulaması”, Naci Kınacıoğluna Armağan, 1997, s. 82-93.
- KILIÇOğLU, Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. bs., Turhan, Ankara, 2013.
- KIRCA, İsmail, “Tüketicilerin Hislerine Yönelik Reklamlar”, Ali Bozer’e Armağan, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1998, s. 331-346.
- KIRMIZI, Mustafa, Tüketici Hukuku, 1. bs., Bilge Yayıncılık, 2011.
- KIRMIZI, Mustafa/ARSLAN, Çetin, Türk Hukukunda Faiz ve Munzam Zarar, 2. bs., Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2010.
- KOCAAğA, Köksal, Türk Özel Hukuku’nda Finansal Kirala Sözleşmesi, Ankara, 1999.
- KÖMÜRLÜ, Rüveyda, Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, İstanbul, 2006.
- KUNTALP, Erden, Karışık Muhtevalı Akit, 2. bs., Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 2013.
- KUNTALP, Erden, “Finansal Kiralama Kanunu ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Tüketim ve Yatırım Malı Ayırımı”, Ali Bozer’e Armağan, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1998, s. 286-310.
- KUNTALP, Erden, “Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk”, Reha Poroya Armağan, İstanbul, 1996, s. 263-299.
- KUNTALP, Ender, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, Hayri Domanıçe Armağan, İstanbul, 1995, s. 293-316.

- KUNTALP, Erden, Anapara ve Üst Sınır İpotek Ayırımı, Türkiye Bankalar Birliği Yayını, Ankara, 1989.
- KUNZ, Peter V., “İsviçre’de Banka Sırrı”, Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 137-155.
- KURT, Ekrem, Tüketim Ödücü Sözleşmesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014.
- KURT, Fatma, Lex Commissoria Yasağı, İBD., C. 82, Sa. 1, 2008, s. 129-155.
- MERMER, Suat, “Tüketici Hukuku Bakımından Finansmanı”, İstanbul Barosu Yayınları, 2007, s. 175-192.
- MORİN, Ariane, “Müzakere Edilmemiş Sözleşme Hükümleri”, Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 33-70.
- NAR, Ahmet, Yabancı Para İpoteği, Ankara, 2009.
- NOMER, Haluk, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 13. bs., Beta, İstanbul, 2013.
- OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖDEMİR, Saibe, Kişiler Hukuku, 15. bs., Filiz Kitabevi, İstanbul, 2015.
- OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, 16. bs., İstanbul, 2013.
- OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.I, Vedat Kitapçılık, 11. bs., İstanbul, 2013.
- OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, Turgut,, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, II.C., 10. bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.
- OKUR, Mustafa, Adli Teminat, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011.
- OZANOĞLU, Hasan Seçkin, “Mukayeseli Hukuk ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Açısından Tüketiciyi Koruyan Düzenlemelerin Kişi Bakımından Uygulanma Alanı”, M. Kemal Oğuzman’nın Anısına Armağan, İstanbul, 2000, s. 663-392.
- OZANOĞLU, Hasan Seçki, “Tüketici Sözleşmeleri Kavramı”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 50, S.1, 2001, s. 55-90.

- ÖNER, Şebnem Nebioğlu, Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri, TBB. Dergisi, 2011, s. 118-154.
- ÖNDER, Çetin, Konut Finansmanında Emlak Değerleme, İstanbul Barosu Yayınları, 2007, s. 136-153.
- ÖNAL, Yıldırım Beyazıt/TOPALOĞLU, Mustafa, İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage, Karahan Kitabevi, 2007.
- ÖNER, Şebnem Nebioğlu, Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri, TBB. Dergisi, 2011, s. 118-154.
- ÖZ, Turgut, “Konut ve Tatil Amaçlı Taşınmaz Satımında Şekil Sorunu ve Ayıplı İfa Eksik İfa Kavramı”, 2. Tüketici Hukuku Sempozyumu Ses Çözümleri ve Makaleleri, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 527-543.
- ÖZEN, Burak, “Tüketici Kredilerinde Kefaletin Geçerlilik Koşulları”, 2. Tüketici Hukuku Sempozyumu Ses Çözümleri ve Makaleleri, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 354-365.
- ÖZEN, Burak, Kefalet Sözleşmesi, İstanbul, 2014.
- ÖZGÜR, Ersan Katılım Bankalarının Finansal Etkinliği ve Mevduat Bankaları İle Rekabet Edebilirliği, Afyonkarahisar, 2007.
- ÖZSUNAY, Ergun, “AB Hukukunda Tüketici Kredileri”, Tüketici Kredilerinde Yeni Gelişmeler, İstanbul, 2004, s. 7-26.
- ÖZTEK, Selçuk, “Genel Olarak Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredilerinin Teminatları”, Bankacılar Dergisi, S.69, İstanbul, 2008, s. 6-27.
- ÖZYILMAZ, Gülşen, Konut Finansmanı Sözleşmesi Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Bir İnceleme, Ankara, 2009.
- PEKTAŞ, Özcan, Tüketicinin Korunması, 1. bs., 2012.
- POROY, Reha, “Tüketicinin Korunmasına İlişkin Bazı Özel Hukuk Sorunları”, Halil Arslanlı'ya Armağan, 1978, s. 532-576.

- POROY, Reha/TEKİNALP, Ünal/ÇAMOĞLU, Ersin, Ortaklıklar ve Kooperatif Hukuku, İstanbul, 2010.
- REİSOĞLU, Seza, “Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, Bankacılar Dergisi, Sa. 61, 2007, s. 75-84.
- REİSOĞLU, Seza, “Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, Beta, 2008, s. 319-332.
- REİSOĞLU, Seza, “Tüketici Kredileri Hukuki Sorunlar 4077 Sayılı Yasada Değişiklik Öngören Taslak”, Bankacılar Dergisi, Sa. 69, 2009, s. 50-72.
- REİSOĞLU, Seza, Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, <http://www.alomaliye.com>(Erş. 07.08.2014).
- REİSOĞLU, Seza, “Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, Beta, 2008, s. 321-332.
- REİSOĞLU, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. bs., Beta, İstanbul, 2012.
- REİSOĞLU, Seza, Türk Kefalet Hukuku, Ankara, 2013.
- REDA, Nihat/ONURSAN, Galip, Dördüncü Hukuk Dairesinin Emsal Kararlarıyla Borçlar Hukuku, Ankara, 1972.
- SERDAR, İlknur, “Tüketici Kredilerinde Teminat”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Özel Sayı, Kasım 2014, s. 70-86.
- SEROZAN, Rona, “Tüketiciyi Koruma Kanununun Artıları ve Eksileri”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXI, Sa. 1-2, 2003, s. 339-356.
- SEROZAN, Rona, “Culpa in Contrahendo Akdin Müspet İhlali ve Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme Kurumlarının Ortak Temeli: Edim Yükümlerinden Bağımsız Borç İlişkisi, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi”, Y. 2, Sa. 3, İstanbul, 1968, s. 108-164.
- SİRMEN, Lale, “The Purpose and Characteristics of Consumer Law”, E-Journal of Yaşar University, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 265-275.

- SİRMEN, A. Lale, Eşya Hukuku, Yetkin, Ankara, 2013.
- SOLAKOĞLU, Cengiz, “Türkiye’de Tüketici Kredileri Finansmanı ve Ferdi Krediler”, Bireysel Bankacılık 3. Yıl Sempozyumu, İstanbul.
- ŞAHİN, Zuhâl, “İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Türkiye Açısından Değerlendirilmesi”, Ankara, 2008.
- ŞARKAYA, Cansu, Kurumları ve Araçlarıyla Konut Finansmanı: ABD ve Türkiye Örneği, İstanbul, 2007.
- ŞENOCAK, Zarife, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a Göre Ayıplı Mal Teslimi Halinde Tüketicinin Hakları, *Terazi Hukuk Dergisi*”, Özel Sayı, Kasım 2014, s. 33-41.
- ŞIPKA, Şükran, Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul, 2004.
- TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 2, 4. bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5.bs., C. III, İstanbul, 2010.
- TEKER, Bahadır, “Konut Finansmanında Menkul Kıymetleştirme”, İstanbul Barosu Yayınları, 2007, s. 125-135.
- TEKİNALP, Ünal, Ünal Tekinalp’in Banka Hukukunun Esasları, 2. bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009.
- TEOMAN, Ömer, Hukuki Yönden Kredi Kartı Uygulaması, 2. bs., İstanbul, 1996.
- TEOMAN, Ömer, “Kredi Kartı Uygulaması Açısından Tüketicinin Korunması”, Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 101-136.
- TİFTİK, Mustafa, Türk Hukukunda Katılım Bankası, Katılma Hesabı Sözleşmesi, İşlevi-Hukuki Niteliği-Hükümleri, Ankara 2007.

- TOKBAŞ, Hakan/ÖZER, Emel/İMREK, Mehmet; Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Uluslararası Tüketici Mevzuatı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2014.
- TOPALOĞLU, Mustafa, “Konut Kredilerinde Erken Ödeme ve Yeniden Yapılandırma Ücreti”, 2. Tüketici Hukuku Sempozyumu Ses Çözümleri ve Makaleleri, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 341-353.
- TOPUZ, Murat, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Hakkında Kanun Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi, Ankara, 2013.
- TÖRÜNER, Ekrem, “Banka Kredi Sözleşmelerinde Haksız Şart ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunları”, Ankara Barosu Dergisi, C. 2, 2013, s. 425-432.
- TURAN, Gamze, “Garanti Ve Kefalet Sözleşmeleri Arasındaki Farklar Ve Banka Kredi Kartı Sözleşmelerindeki Şahsi Teminatın Niteliği”, TBB Dergisi, Sa. 66, 2006, s. 27-50.
- ÜNAN, Samim, “Sigorta Hukuku Bakımından Konut Finansmanı”, İstanbul Barosu Yayınları, 2007, s. 170-174.
- ÜZELER, Rabia Senem, Türk Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2011.
- WERRO, Franz (Çev.: Doruk Gönen), “Tüketici Kredisi Hukuku Alanında Bazı Yeni Gelişmeler”, Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 209-238.
- YILMAZ, Çiğdem Mine, Mortgage Sisteminin Hukuki Niteliği ve Türk Hukuk Sistemindeki Yeri, Ankara, 2010.
- YALMAN, Süleyman, Türk-İsviçre Hukukunda Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluk, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006.
- YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 16. bs., Beta, İstanbul, 2013.

- YAVUZ, Cevdet, “326 Sayılı Kanunla Düzenlenen Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları ve Özellikleri”, Prof. Dr. Ernst Hirsch’in Hatırasına Armağan, Ankara, 1986, s. 728-753.
- YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak; Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 12. bs., Beta, İstanbul, 2013.
- YAVUZ, Nihat, Öğreti ve Uygulama Işığında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, 2. bs., Ankara, 2010.
- YILDIRIM, Abdülkerim, Tüketici Hukuku Mevzuatı, Ankara, 2013.
- YILMAZ, Çiğdem Mine, Mortgage Sisteminin Hukuki Niteliği ve Türk Hukuk Sistemindeki Yeri, Yetkin, 2. bs., Ankara, 2012.
- YONGALIK, Aynur, Hukuki Açıdan Kredi Hayat Sigortası, Bankacılık ve Ticaret Hukuku Araştırmaları Enstitüsü Yayınları, Ankara, 2002.
- ZEVKLİLER, Aydın/AYDOĞDU, Murat, Tüketicinin Korunması Hukuku, 3. bs., 2004.
- ZEVKLİLER, Aydın/HAVUTÇU, Ayşe, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. bs., Ankara, 2007.
- ZEVKLİLER, Aydın, “Türkiye’de Tüketici Sorunların Özel Bir Yasa ile Düzenlenmesi”, Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 4-17.
- ZEYTİNOĞLU, Emin, Para Borçlarında Temerrüt Hallerinde Munzam Zarar, İTÜSBD., Sa. 8, Y. 4, 2005, s. 253-263.
- ZORLU, Işıl, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu 10/B Maddesi Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmesinde Tüketicinin Korunması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2010.