

## BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI

Av. Şaban TAMER<sup>1</sup>

### Öz

Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden kişi olan tüketicinin korunması için gerekli tedbirlerin devlet tarafından alınması Anayasamız m. 172 hükmü gereği zorunluluktur. Anayasa ile devlete yüklenen bu sorumluluğun yerine getirilmesi amacıyla 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) düzenlenmiştir. Bu kanunun “Tüketici Sözleşmeleri” başlıklı 4. Kısmı içerisinde 4. Bölümde “Ön Ödemeli Konut Satışı” ilk kez kanun ile düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile; günümüzde konut fiyatlarının çok yüksek olması, birçok tüketici tarafından peşin ödeme ile alınmasının mümkün olmaması sebebiyle, konuta ihtiyacı olan tüketicinin bu ihtiyacını karşılayabilmesi için, henüz projenin başlangıcında daha cazip fiyatlar ve taksitle satın alma imkanı getirilmiştir. Bu imkân sağlanırken, henüz ortada olmayan konut için tüketicinin bir miktar peşin ödeme yapacak olması sebebiyle gireceği riskin teminata kavuşturulması amacıyla kanunun 42. Maddesi ile “Bina Tamamlama Sigortası” düzenlemesi yapılmıştır. Aynı madde içerisinde diğer teminat türleri de düzenlenmiş olmasına rağmen, biz çalışma konumuzu “Bina Tamamlama Sigortası” ile sınırlı tutacağız.

Tüketiciler yönünden ekonomik açıdan ödenmesi zor bir maliyete katlanılacak olması, tüketici ve ailesinin yüksek risk altında olması, satıcıya göre çok daha zayıf durumda olması, devletin tüketiciyi koruma sorumluluğunun Anayasal bir yükümlülük olması sebepleri ile bu konuda yasal düzenleme yapılması gerekli olmuştur. Hukuk hayatımıza 6502 sayılı yasa ile ilk kez giren “Bina Tamamlama Sigortası” düzenlemesi ile hem tüketicinin korunması amaçlanmış hem de sigorta hukukuna yeni bir sözleşme eklenmiştir. Biz bu çalışmamız ile “Bina Tamamlama Sigortası” şartlarını ve hükümlerini inceleyeceğiz.

**Anahtar Kelimeler:** *Bina Tamamlama Sigortası, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, Teminat, Sigorta*

---

<sup>1</sup>Avukat, İstanbul 2 Nolu Barosu Üyesi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Özel Hukuk Doktora Programı Öğrencisi ORCID: 0000-0003-0257-9936, av.sabantamer@gmail.com

**Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih:** 14.06.2021

**Yayınlanmasının Uygun Görüldüğü Tarih:** 09.09.2021

Bu makaleye atf için TAMER Şaban, “Bina Tamamlama Sigortası”, **İMİHFD**, C. VI, S. 11, 2021, s. 155-199.

## BUILDING COMPLETION INSURANCE

### Abstract

According to Article 172 of our Constitution; measures of precautions by the State are mandatory to protect consumers who act for non-commercial or non-professional purposes. 6502 numbered Law of Consumer Protection has been issued by the constitution to fulfill this responsibility and also imposed this responsibility to the State. "Prepaid House Sales" are regulated for the first time in the fourth part which titled "Consumer Contracts" at the fourth chapter of this law. Because of the impossibility to buy houses with cash payment since the high prices of houses; more attractive prices and the opportunity of installment buying have been introduced at the beginning of the project to meet customer's housing needs with this arrangement. While providing this opportunity; the law has aimed to ensure the risk to be held by the consumer with the regulation of "Building Completion Insurance" in the article 42 of the code, since the consumers pay some cash for the house that is not yet in sight. Even though the other types of coverage have been regulated in the same article of the law; we will limit our frame of work about "Building Completion Insurance".

Because of the consumers will bear a cost which is difficult to pay economically, the consumer and his family are in a high risk, the situation of the consumer is much weaker than the seller and protecting the consumer is a constitutional obligation of the state; legislation was necessary in this regard.

"Building Completion Insurance" which is entered our legal life for the first time with the law numbered 6502; both of the protection of the consumer and a new contract type in insurance law have intended to be added.

With this study; we will examine the terms and conditions of "Building Completion Insurance".

**Keywords:** *Building Completion Insurance, Prepaid Housing Sales Agreement, Guarantee, Insurance.*

### GİRİŞ

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu'nda (TKHK) düzenlenen "Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi" ile satıcı, tüketicilere konut satmak suretiyle yüklü miktarda piyasadan nakit toplamakta, bu nakit ile de teslim etmeyi taahhüt ettiği binanın imalatını finanse etmektedir. Satıcının finansman sorunu araya banka konulmadan bu şekilde çözülerek satıcının faizsiz para kullanması imkânı sağlanmaktadır. Satıcının, projeden ya da maketten sattığı konutların, teslim edilmeme riskinin olması, satılan konutların bedellerinin tüketicilerin mali yapıları açısından genellikle çok yüksek meblağlar olması sebebiyle, bu risklerin teminat altına alınarak tüketicilerin de korunması Anayasal ve yasal bir gerekliliktir.

Bu amaçla TKHK m. 42’de kanun koyucu, “*Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur.*” düzenlemesini yapmıştır.

Uygulamada özellikle “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” ne istinaden konut imal eden “müteahhit” in, mali durumunun kırılgan olması, çok daha fazla kazanma hırsı ile kendi öz kaynaklarının çok üzerinde maliyetlere sahip projeleri yapmaya çalışırken iflas etmesi, mali yapısının bozulması hallerinde, satıcıdan konut satın alan kişilerin ciddi mağduriyetler yaşadığı, paralarının karşılığını alamadığı, parasını iade alabilecek muhatap dahi bulamadığı görülmüştür. Kanun koyucu, tüketici açısından hiçbir şekilde riskin oluşmaması adına bu düzenleme ile satıcının, “Ön Ödemeli Konut Satışı”na başlamadan önce bu teminatı sağlaması gerektiği hususunu da açıkça ortaya koymuştur.

Çalışmamız ile; öncelikle konuya ilişkin temel kavramların tanımları yapıldıktan sonra “Bina Tamamlama Sigortası”nın kurulması ve tarafları üzerinde durulacaktır. Daha sonra, bu sigorta açısından riskin ne olduğu, sigortalanan menfaat ve sağlanan teminatın ne olduğu izah edilecektir.

Tarafların hak ve yükümlülükleri, sigortanın sona ermesi, zamanaşımı ve uyuşmazlık çözüm yolları anlatılacaktır.

## **I. BİNA TAMAMLAMA SİGORTASINA DAİR KAVRAMLAR**

### **A. SİGORTA**

Gerçek ya da tüzel kişilerin karşılıklı yardımlaşması ve zararlara karşı korunması fikrine dayanan sigorta<sup>2</sup>, muhtemel tehlikelerin zararlı neticelerine karşı önceden tedbir alınarak zararın giderilmesi amacıyla hizmet etmektedir<sup>3</sup>.

Sigorta öğretide bir tanıma göre, “iktisadi sonuçlar doğuran muhtemel risklerin zarar doğurucu sonuçlarının, sigortacı olarak isimlendirilen kişi ya da kurum tarafından yapılan organizasyona istinaden, birleşen risk taşıyıcıları arasında paylaşılması esasına dayalı bir kurumdur<sup>4</sup>.

Diğer bir tanıma göre sigorta, “Aynı veya benzer tehlikelerle (rizikolarla) karşı karşıya kalma ihtimali olan kişiler topluluğunda rizikonun gerçekleşmesi halinde

---

<sup>2</sup> ÇEKER, Mustafa, **6102 Sayılı Türk Ticaret Kanuna Göre Sigorta Hukuku**, 23. Bs., Karahan Kitabevi, Adana, 2021, s. 1; KAYIHAN, Şaban/ GÜNERGÖK, Özcan, **Türk Özel Sigorta Hukuku Dersleri**, 5. Bs., Umuttepe Yayınları, İstanbul 2020, s. 5.

<sup>3</sup> KENDER, Rayegan, **Türkiyede Hususi Sigorta Hukuku I**, 5. Bs., Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995, s. 2.

<sup>4</sup> KENDER, s. 104; ÜNAN, Samim, **Türk Ticaret Kanunu Şerhi Altıncı Kitap: Sigorta Hukuku C.I**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 12; BOZER, Ali, **Sigorta Hukuku**, 2. Bs., Ankara 2007, s. 31; CAN, Mertol, **Türk Özel Sigorta Hukuku (Ders Kitabı) C.I**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2018, s. 13.

ortaya çıkacak ihtiyacın, sigorta ettiren tarafından prim adı verilen bedelin ödenmesi şartıyla, sözleşme ile azami limiti belirlenen bir miktar para karşılığında giderilmesine matuf hukuki talep hakkına sahip olunmasıdır<sup>5</sup>.

Sigorta ilişkisinin geçerli olarak kurulması için; tehlike iştiraki olarak adlandırılan muhtemel tehlikeye maruz kalabilecek kişilerden oluşan topluluk, riziko olarak isimlendirilen ileride bir zamanda zarar doğurması muhtemel bir olay, rizikoların aynı veya benzer olması hali, rizikonun gerçekleşmesi halinde poliçe ile limitleri belirlenen miktarda zararın giderilmesini sağlayan teminat, riziko sonucu ortaya çıkan zararın sözleşmedeki limitler dahilinde giderilmesi için sigorta ettiren tarafından primin tamamının ya da ilk taksidinin ödenmesi ve sigorta ettirenin talep hakkına sahip olması unsurlarının olması gereklidir.

## **B. BİNA**

Bina tamamlama sigortasının anlaşılabilmesi için “bina” kavramının da tanımlanması, sigorta türünün ve konunun anlaşılması için yerinde olacaktır. Bina tamamlama sigortasının düzenlendiği 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda<sup>6</sup> ve sigorta genel şartlarını belirleyen 16.03.2015 tarihli “Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartlarında<sup>7</sup>”, “bina” kavramına dair bir tanımlama yoktur. Bina kavramı 3194 sayılı İmar Kanunu<sup>8</sup> m. 5’te tanımlanmıştır. Buna göre bina; “*kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme ve dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar*” olarak tanımlanmıştır.

Bir yapının bina olarak tanımlanabilmesi için bu yapının kendi başına kullanılabilir olması, üzerinin örtülü olması, içine girilebilir olması, insanların ihtiyaçlarına yönelik kullanılabilmesi gereklidir<sup>9</sup>. Bu anlamda, imar kanununda tanımlanan “bina” kavramı ile insan yaşamı sırasında ikamet ettiği, çalıştığı, eğitim gördüğü, konakladığı, bir şekilde içinde bulunduğu tüm yapıları tarif ettiği anlaşılmaktadır.

## **C. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİ**

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, 6502 sayılı yasa m. 40’da tanımlanmıştır. Buna göre; “*Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir.*” Konuya ilişkin diğer düzenleme olan “Ön

---

<sup>5</sup> KENDER, s. 2; ÇEKER, s. 2.

<sup>6</sup> R.G. 28.11.2013, 28835.

<sup>7</sup> <https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2018/11/Bina-Tamamlama-Sigortas%C4%B1-Genel-%C5%9Earlar%C4%B1.docx> (E.T.: 20.05.2021).

<sup>8</sup> R.G.:09.05.1985, 18749.

<sup>9</sup> GENÇ, Mustafa, **İmar Hukuku**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 154.

Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik” (ÖÖKSHY) m. 4’te de sözleşme aynı şekilde tanımlanmıştır.

Kanun ve uygulama yönetmeliği ile getirilen tanımlardan yola çıkarak, ikamet etme amaçlı alınan bir taşınmazın bedelinin tüketici tarafından peşin ya da taksitler halinde ödenmesi, satıcı tarafından da bedelin kısmen ya da tamamen ödenmesinden sonra konutun tesliminin yapılacağına kararlaştırıldığı sözleşmedir<sup>10</sup>. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, TKHK m. 41 gereği tapuda resmi şekilde yapılması zorunludur. Ayrıca satışa konu konut ya da devre tatilin taşınmaz olması sebebiyle TMK m. 706/1, TBK m. 237/2 ve Tapu Kanunu m. 26/4 gereği tapuda resmi şekilde yapılması gerekmektedir. Bu sözleşme ile konutun mülkiyeti tüketiciye devredilse de teslimi daha sonraki bir zamanda yapılacaktır. Tüketici, konutu ya da devre tatili teslim almadan önce kısmen ya da tamamen bedelini ödemektedir.

Ön ödemeli konut satışı, kanun m. 41 metninden anlaşıldığı üzere satış vaadi sözleşmesi olarak da yapılabilir<sup>11</sup>. ÖÖKSHY m. 6’daki “Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, kat irtifaki devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulur.” düzenlemesinden de ön ödemeli konut satışının “satış vaadi” sözleşmesi şeklinde de yapılabileceği anlaşılmaktadır. Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi ile, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin kısmen ya da tamamen ödenmesinden sonra mülkiyetini devredeceği konuta ilişkin satış sözleşmesini yapmayı taahhüt ettiği noterde resmi şekilde yapılan bir sözleşmedir.

## **II. BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, AMACI, HUKUKİ NİTELİĞİ**

### **A. TANIMI**

Bina tamamlama sigortası, 6502 sayılı kanun m. 42’ye göre ön ödemeli konut ve BTSGŞ A.1 maddesine istinaden devre tatil satışlarında, Bina tamamlama sigortası, tüketici tarafından banka vasıtasıyla yapılan ödemelerin, BTSGŞ A.1 (sigortanın konusu) maddesindeki rizikoların gerçekleşmesi halinde, satıcının

---

<sup>10</sup> ÇABRİ, Sezer, **Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi**, 1.Bs., Adalet Yayınevi, Ankara, 2016, s. 647; DOĞAR, Mehmet, **Ön Ödemeli Konut Satışı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 61; ÇABRİ, Sezer, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmeleri”, **İnşaat Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları**, (Ed. TOKBAŞ, Hakan/KURŞUN, Ali Suphi), 2. Bs., Aristo Yayınevi, İstanbul, 2018, s. 93; ÖZMEN, Ethem Saba/VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, s. 4; TEKELİOĞLU, Numan, “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde Satının Teminat Sağlama Zorunluluğu”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 67, S. 1, Mart 2018, s. 82.

<sup>11</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 648; DOĞAR, s. 66.

ödediği prim karşılığında sigortacı tarafından teminat altına alınmasını sağlayan, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmedir.

Bu sigorta türü, teminat başlıklı TKHK m. 42’de düzenlenmiştir. Kanun metni ve sigorta genel şartları dikkate alındığında sigortalanan şeyin “bina” kavramı içerisinde kabul edilecek tüm yapıları değil sadece konut ve devre tatili kapsadığı görülmektedir. Ayrıca bu sigorta ile “binanın tamamlanması” veya “banka vasıtasıyla yapılan ödemelerin” teminat altına alındığı anlaşılmaktadır. Yani sigortacı, risk gerçekleştiğinde, poliçede belirtilmek kaydıyla, satıcı yerine geçip binanın tamamlanma işini de yerine getirebilir.

Bu sigortanın sigortacı tarafından yapılabilmesi için kefalet sigortası yapma yetkisinin olması gerektiği Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı tarafından 18.03.2015 tarih 2015/9 sayı ile yayınlanan, Bina Tamamlama Sigortasına İlişkin Genelge ile ortaya konulmuştur<sup>12</sup>.

Kefalet sigortası, Kefalet Sigortası Genel Şartları A.1’de “sigortacının, borçlunun poliçede tanımlanan borcunu ifa etmemesi riskine karşı ona kefil olarak, yine poliçede gösterilmiş lehtara teminat vermeyi üstlendiği bir sözleşmedir.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bina tamamlama sigortası da tam olarak bu amaçla yapılan bir sigorta türüdür ve satıcının konutu teslim etme yükümlülüğünü yerine getirememesi halinde sigortacının onun yerine geçerek onun yerine ya binayı tamamlaması ya da teminat senedinde taahhüt ettiği bedeli ödemesi esasına dayanmaktadır.

Bina tamamlama sigortasının yapılmasına ilişkin temel düzenleme TKHK m. 42 den kaynaklanan “ön ödemeli konut satış sözleşmesi” olsa da, kanun koyucu 7153 sayılı torba yasa m. 25 ile 6303 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun m.8/6’ya eklediği düzenleme ile, “...*Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde yürütülecek projeler için yapım işini üstlenen yapı müteahhidinin yapı ruhsatı alınmadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunlu*” hale getirilmiştir. Böylelikle bu kanun kapsamında yapılan binalar için de bu sigortanın, müteahhit tarafından yapılması ya da diğer teminat türlerinin sağlanması gerekecektir. Yine bu düzenleme ile de kanun koyucunun, müteahhitin bina yapıp teslim etme yükümlülüğünü garanti altına almaya çalıştığı anlaşılmaktadır.

## **B. AMACI**

Barınmak amacıyla mesken satın almak isteyen tüketici, konut fiyatlarının çok yüksek olması sebebiyle fiyatını bir kerede ödeyemediği ya da daha az bedel ödeyerek edinme imkanı sunulması hallerinde, henüz inşa edilmemiş konutu “maketten satın alarak” konut ihtiyacını karşılamaya çalışmaktadır. 6502 sayılı

---

<sup>12</sup> <https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2018/11/Bina-Tamamlama-Sigortas%C4%B1na-%C4%B0li%C5%9Fkin-Genelge-2015-9.docx> (E.T.: 20.05.2021).

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile düzenlenen ve tüketicilere taksitle konut satın alma imkanı sunan “ön ödemeli konut satış sözleşmesi” düzenlemesi ile ekonomik olarak zayıf olan tüketicinin hem ucuz konut edinmesi hem de risklere karşı korunması sağlanmaya çalışılmıştır. Bu durumda önce bedelini ödediği halde konutu inşaatın bitmesinden sonra teslim alabilecektir. Kısmen dahi olsa bedelin önceden ödenmesi halinde tüketici açısından büyük risk oluşmaktadır.

Öğretide bina tamamlama sigortasının amacına ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre tüketicinin ödediği bedelin iadesi asırdır<sup>13</sup>. BTSGŞ ile ortaya konulan teminatın eksik kalan binanın tamamlanması değil tüketici tarafından satıcıya ödenen bedelin faizi ile iadesi olduğu ileri sürülmektedir. Sigortacının müteahhitliğe zorlanamayacağı, zorlanması halinde bu sigortanın ölü doğacağı da bu çerçevede dile getirilmiştir<sup>14</sup>. Diğer görüşe göre ise TKHK m.42/2 gerekçesindeki “...sigorta şirketinin binanın tamamlanmasına yönelik bir an önce çalışmalara başlamasının önündeki engellerin kaldırılması amaçlanmıştır.” cümlesine atıf yaparak, kanunun amacının binanın tamamlanması olduğunu, sigorta şirketinin uygun bir müteahhit tespit ederek binayı tamamlayabileceği<sup>15</sup> ileri sürülmektedir. Başka bir görüşe göre ise, ödenecek tazminatın “ön ödemeli konut satış sözleşmesi” ile anlaşılan nitelikte teslimini sağlar miktarda olması gerektiğini ve bu bedelin sigorta tazminatı olarak ileride doğacak alacağın ödenmesi<sup>16</sup> olduğunu söylemektedir.

TKHK m.42/2 gerekçesindeki “...sigorta şirketinin binanın tamamlanmasına yönelik bir an önce çalışmalara başlamasının önündeki engellerin kaldırılması amaçlanmıştır.” cümlesi dikkate alındığında bu sigortanın temel amacının, satıcı tarafından satılan binanın tamamlanması olduğu söylenebilir. Fakat BTSGŞ madde B.6’daki “sigortacı bu sigorta sözleşmesi çerçevesinde üstlendiği yükümlülük uyarınca, riziko gerçekleştiğinde, tüketicilere yapılan ödemeleri, anaparası teminat senedinde yer alan azami tutarı aşmamak üzere yasal faizi ile birlikte geri öder.” cümlesi ile “sigortacı yapacağı değerlendirme sonucunda, poliçede kararlaştırılmış ise, ödeme yapmak yerine projenin tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmesine de karar verebilir.” cümlesi dikkate alındığında temel amacın tüketici adına düzenlenen teminat senedindeki bedelin faizi ile birlikte ödenmesi olduğu, sözleşmede kararlaştırılmış ise ve sigortacının kendi menfaatine uygun olduğunu değerlendirmesini yapması halinde, binanın sigortacı tarafından tamamlanması yoluna gidilecektir. Binanın aynen tamamlanması teminatının sağlanabilmesi için hem sözleşmeye özellikle eklenmesi hem de sözleşmede olsa dahi sigortacının karlılık değerlendirmesine tabi olduğu

<sup>13</sup> ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 63; DOĞAR, s. 181.

<sup>14</sup> GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi C.I**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 260.

<sup>15</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 119; PITIRLI, Burak/EVSİNE PITIRLI, Esin, “Bina Tamamlama Sigortası”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 14, S. 173- 174, Ocak - Şubat 2019, s. 286.

<sup>16</sup> ÖZAKMAN, Cumhur, **Yeni Tüketici Hukuku Konferansı**, 1.Bs., On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Mayıs 2015, s. 264, 266.

anlaşılmaktadır. Dolayısıyla bu sigortanın temel amacının binanın tamamlanması olduğunu söylemek mümkün görünmemektedir. Kanaatimizce, amaçsal yorum ile sigorta ile amaçlanananın sadece tüketicinin ödediği bedel değil, ödeme ile beklenen fayda olduğu düşüncesi ile tüketicinin satın aldığı konutun, riskin gerçekleştiği andaki tutarının tazmin edilmesi olduğunun kabulü gerekir.

### **C. HUKUKİ NİTELİĞİ**

Bina tamamlama sigortası ile satıcının ödediği prim karşılığında, sigortalanan rizikonun gerçekleşmesi durumunda sigortacı da tazminat ödemeyi ve rizikoyu sürekli şekilde taşımayı yükümlenmektedir. Buna göre bina tamamlama sigortası tam iki tarafa borç yükleyen rizai bir sözleşmedir. Sigortacının rizikoyu sürekli taşıma yükümlülüğü olması sebebiyle sigortacı açısından sürekli borç doğuran bir sözleşmedir.

Türk Ticaret Kanununun sigorta hukukuna ilişkin sistematüğinde sigortalar zarar sigortası ve can sigortası şeklinde iki ana başlığa ayrılmaktadır<sup>17</sup>. Bu ana ayrım altında da zarar sigortaları; mal sigortası ve sorumluluk sigortası olarak, can sigortaları ise; hayat sigortası, sağlık sigortası ve ferdi kaza sigortası alt başlıklarına ayrılmaktadır<sup>18</sup>. Bina tamamlama sigortasında, tüketicinin uğradığı zararın teminat senedi limiti ile sınırlı olarak tazmini söz konusu olduğu için bina tamamlama sigortasının zarar sigortası ana başlığı altındaki mal sigortası grubunda olduğu söylenebilir. Zira mal sigortaları; para ile ölçülebilen malvarlığı değeri üzerindeki menfaatlere dönük tüm rizikoları içine almaktadır<sup>19</sup>. Mal sigortasında sigortalanan bizatihi mal değil faydalanacak kişinin menfaatidir<sup>20</sup>.

Bina tamamlama sigortasında sigorta ettiren kendisine ait bir menfaati değil, tüketici konumundaki üçüncü kişinin muhtemel menfaatini sigortalatmaktadır, sigorta hukukunda buna başkası hesabına sigorta sözleşmesi denilmektedir<sup>21</sup>.

Başkası yararına sigorta Türk Borçlar Kanunu m. 129 çerçevesinde “üçüncü kişi yararına sözleşme” niteliğindedir<sup>22</sup>. Sözleşmede, sigorta ettiren ile sigortacı sözleşmenin tarafı olduğu halde menfaati sigortalanan tüketici, sözleşmenin tarafı değildir. Bina tamamlama sigortasının kefalet sigortası türü olduğu ileri sürülmektedir<sup>23</sup>. Öğretide, kefalet sigortasının, sigorta ettirenin yükümlülüklerini

---

<sup>17</sup> KENDER, s. 126; ÜNAN, Samim, **Türk Ticaret Kanunu Şerhi Altıncı Kitap: Sigorta Hukuku C.II**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, s. 1; KARA, Hacı, **Sigorta Hukuku**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2021, s. 235; BOZKURT, Tamer, **Sigorta Hukuku**, 12 Bs., On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 193.

<sup>18</sup> ÇEKER, s. 127.

<sup>19</sup> BOZER, 1981, s. 75; ÇEKER, s. 132; KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 29; BOZKURT, s. 194.

<sup>20</sup> KARA, s. 236.

<sup>21</sup> KARA, s. 235; ÇEKER, s. 138; ÜLGEN, Hüseyin, “Başkası Lehine Sigorta ve Bu Sigortada Sigortalının ve Sigorta Ettirenin Talep ve Dava Hakkı”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. 22, S. 3, s. 2828; ÜNAN, Samim, “Mal Sigortalarında Başkası Hesabına Sigorta”, **Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 2, S. 2, sa. 11-29.

<sup>22</sup> CAN, s. 34.

<sup>23</sup> ÜNAN, Samim, **Sigorta Tüketici Hukuku**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 94.



yerine getirmemesi (prim ödememesi) halinde menfaati sigortalanan kişi aleyhine kabul edilemez sonuçlar doğuracağı düşüncesi ile sigorta sözleşmesi olarak görülemeyeceğini ileri süren görüşler de vardır<sup>24</sup>.

Bina tamamlama sigortasında sigortacı, BTSGŞ B.8 maddesine göre satıcıya rücu edebilecektir. Diğer zarar sigortalarında ise zarardan sorumlu olan üçüncü kişiye rücu edilecektir. Bu yönüyle zarar sigortalarından ayrılmaktadır.

### **III. BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI VE UYGULANACAK HÜKÜMLER**

#### **A. SÖZLEŞMENİN KURULMASI**

Bina tamamlama sigortası tam iki tarafa borç yükleyen rızai bir sözleşmedir. Bu sözleşme tarafların karşılıklı birbirine uygun irade beyanları ile kurulacaktır<sup>25</sup>. Bu irade beyanlarına sözleşmeler hukukunda öneri (icap) ve kabul denilmektedir<sup>26</sup>. Taraflardan biri öncelikle öneride bulunmakta diğer taraf da kabul beyanı ortaya koyduğunda tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme kurulmaktadır<sup>27</sup>. Uygulamada sigorta ettiren yani satıcı, sigortacıya rizikolar hakkında açıklama ve bilgilendirme yapmakta ve sigortacının verdiği teklifnameyi doldurmaktadır. Bu teklifname öneri olarak kabul edilmektedir. Sigorta ettiren tarafından bu şekilde sigorta sözleşmesi önerisi yapılmakta, sigortacı da poliçe düzenlemek suretiyle kabul iradesini ortaya koymaktadır. Sigorta hukuku genel hükümleri içerisinde TTK m. 1405'te yapılan düzenleme ile "sigortacının susmasına" kabul anlamı yüklenmektedir. Sözleşmenin yapılması sırasında susma başlıklı TTK m. 1405/1'de "*Sigortacı ile sigorta sözleşmesi yapmak isteyen kişinin, sözleşmenin yapılması için verdiği teklifname, teklifname tarihinden itibaren otuz gün içinde reddedilmemişse sigorta sözleşmesi kurulmuş sayılır.*" şeklinde düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme Türk borçlar hukuku genel ilkelerine aykırı olduğu ve hatalı olduğu gerekçeleri ile eleştirilmektedir<sup>28</sup>. TTK m. 1405 düzenlemesi dikkate alınmazsa, bina tamamlama sigortası, genel hükümler çerçevesinde karşılıklı iradelerin ortaya konulmasının ispatı olan poliçenin düzenlenmesi ile kurulmuş olacaktır. Sözleşmenin kurulma anı ile hüküm doğurma anı aynı olmayabilir. Genel hükümlere göre, sözleşmenin hüküm doğurma anı sigorta priminin tamamının ya da ilk taksidinin ödenmesi anıdır. Bina tamamlama sigortası

<sup>24</sup> GÖZÜŞİRİN, Melike, "Kefalet Sigortası", **Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2014, s. 67; SOMUNCUOĞLU, Ünal, "Türk Hukukunda Kefalet Sigortası", **Terazi Hukuk Dergisi**, C. 13, S. 137, sa. 88-91.

<sup>25</sup> OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I**, 16. Bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 49; EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 16. Bs., Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 227; REİSOĞLU, Safa, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 20. Bs., Beta Yayınları, İstanbul, 2008, s. 56; NOMER, Haluk N., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 15. Bs., Beta Yayınları, İstanbul, 2017, s. 39

<sup>26</sup> OĞUZMAN, ÖZ, s. 50 vd.; REİSOĞLU, s. 57.

<sup>27</sup> KENDER, Rayegan, "Sigorta Sözleşmesinin Tanımı ve Kurulması", Doç. Dr. Mehmet SOMER'in Anısına Armağan, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Özel Sayı, s. 525.

<sup>28</sup> KENDER, Sigorta Sözleşmesi, s. 525; ÜNAN, C.I, s. 63.

açısından ise BTSGŞ C.1/4 maddesi gereği sigortacının tüketicilere karşı sorumluluğu, teminat senedi düzenlendiği tarihten itibaren hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda başlayacaktır. TKHK m. 43'e göre "Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde" tüketici ondört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeden ve cezai şart ödemediği takdirde cayma hakkına sahiptir. Bina tamamlama sigortası işte bu ondört günlük cayma süresinin dolması ile hüküm doğuracaktır.

## **B. UYGULANACAK HÜKÜMLER**

Bina tamamlama sigortasına ilişkin ilk düzenleme TKHK m. 42 hükmüdür. Düzenleme ile, "...kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur." cümlesi ile, bina tamamlama sigortası hakkındaki esasların Hazine Müsteşarlığınca düzenlenecek genel şartlar ile belirleneceği ifade edilmiştir. Sigorta sözleşmeleri başlıklı 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu m. 11 hükmüne göre de, sigorta sözleşmelerinin içeriği Hazine Müsteşarlığınca belirlenecek genel şartlara uygun olmak zorundadır. Ayrıca BTSGŞ C.7 hükmüne göre işin özelliğine göre taraflar özel şartlar da belirleyebilir. Özel şartlar TTK m. 1452'de belirtilen emredici hükümlere aykırı olamaz. Sigorta sözleşmesinde özel şartların belirlenmesi halinde, rizikonun gerçekleşmesi durumunda konuya ilişkin ilk uygulama görececek hükümler özel şartlar olacaktır. Sigorta sözleşmesi hükümleri, sigortacı tarafından düzenlenen poliçe ile yazılı hale getirilmektedir<sup>29</sup>. TTK m. 1425'e göre de sigorta poliçesinin genel ve özel şartları içermesi gerektiği hükme bağlanmıştır. Sigorta genel şartları, bir sigorta alanında yapılacak bütün sigorta sözleşmelerde bulunması gerekli kayıtlardır<sup>30</sup>. Sigorta genel şartları, emredici hükümlerden hemen sonra, yedek kurallardan ise önce dikkate alınacaktır<sup>31</sup>.

BTSGŞ C.1/3 atfına göre bina tamamlama sigortasına Türk Ticaret Kanunu genel hükümleri de uygulanacaktır. Sigorta hukukunun genel hükümleri TTK'nın 6. Kitabında m. 1401-1452'de düzenlenmiştir. Bu hükümler tüm sigorta sözleşmeleri ve türleri açısından uygulanacak genel hükümlerdir. Bina tamamlama sigortasının zarar sigortası olarak sınıflandırılması halinde TTK'daki zarar sigortasına ilişkin m. 1453-1486 hükümleri de bina tamamlama sigortasına uygulanacaktır. Konuya ilişkin TTK'da hüküm olmaması halinde ise TTK m. 1451'deki atıf sebebiyle Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

---

<sup>29</sup> KENDER, s. 49.

<sup>30</sup> BAHTİYAR, Mehmet, "Sigorta Poliçesi Genel Koşulları", **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C. 19, S. 2, Aralık 1997, s. 93.

<sup>31</sup> KENDER,(Hususi Sigorta 2014), s. 34.

#### **IV. BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI SÖZLEŞMESİNİN TARAPLARI VE TÜKETİCİ**

Bina tamamlama sigortası sözleşmesinin iki tarafı vardır fakat rizikonun gerçekleşmesi halinde lehine sigorta sözleşmesi yapılan tüketici açısından sonuçlar doğuracağı için üç ayaklı bir sözleşme ilişkisi kurulmaktadır. Bu sözleşme satıcı (sigorta ettiren) ile sigortacı arasında imzalanmaktadır. Taraflar imzaladıkları bu sözleşme ile tüketicinin ödediği bina bedeli teminat altına almaktadır.

Sigorta Sözleşmelerinde Bilgilendirmeye İlişkin Yönetmelik m. 4'teki tanımlara göre;

*Sigorta ettiren: Sigortacı ile sigorta sözleşmesi akdederek sigortalının menfaatini sigortacı nezdinde prim ödemek suretiyle teminat altına alan kişiyi,*

*Sigortacı: Belli bir prim karşılığında sigorta sözleşmesi ile risk üstlenen kişiyi,*

*Sigortalı: Zarar sigortalarında menfaati teminat altına alınan, can sigortalarında ise üzerinde riziko gerçekleşme ihtimali olan kişiyi, ifade eder.”*

##### **A. SATICI (SİGORTA ETTİREN)**

Bina tamamlama sigortası sözleşmesinin taraflarından biri BTSGŞ A.2'de tanımlanan satıcıdır. Satıcı, sözleşmenin “sigorta ettiren” tarafıdır. Satıcı, tüketici ile ön ödemeli konut satış sözleşmesi imzalayıp, ona karşı konutu teslim etme yükümlülüğü olan gerçek ya da tüzel kişidir<sup>32</sup>. Satıcı, BTSGŞ A.1 maddesinde belirtilen rizikolara karşı sigorta sözleşmesi yapan ve sigortacıya prim ödeme borcu olan kişidir<sup>33</sup>. Sigorta ettiren ile sigortalı aynı kişi de farklı kişi de olabilir<sup>34</sup>. Bir şahsın kendi mamelekini, gelebilecek bir zarara karşı sigortalaması durumunda sigorta ettiren ile sigortalı aynı kişidir. Bazı durumlarda ise sigorta ettiren üçüncü bir kişi lehine sigorta sözleşmesi yapmaktadır. Bu durumda da sigorta sözleşmesinden doğan borçlar sigorta ettirene ait iken, rizikonun gerçekleşmesi halinde tazminatı talep etme hakkı üçüncü kişiye aittir<sup>35</sup>. Bina tamamlama sigortası da başkası lehine sigorta sözleşmesidir. Satıcı, TKHK m. 42 ve BTSGŞ esaslarına göre “ön ödemeli konut satış sözleşmesi” yapmadan önce bu sigortayı ya da kanunda sayılan başka bir teminatı sağlamak zorundadır.

Bina tamamlama sigortasında sigorta ettiren sıfatını taşıyan satıcı, aynı zamanda ön ödemeli konut satış sözleşmesinde konutu devir ve teslim borcu olan kişidir.

<sup>32</sup> GÖKTEPE, Elif, **Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde Bina Tamamlama Sigortası**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 74.

<sup>33</sup> ÇEKER, s. 61; KENDER, s. 131; KARA, s. 45; KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 116;

<sup>34</sup> ÇEKER, s. 61; KARA, s. 45.

<sup>35</sup> KENDER, s. 131; BOZKURT, s. 197.

## B. SİGORTACI

Sigorta sözleşmelerinin tümünde olduğu gibi bina tamamlama sigortasının da taraflarından biri, prim karşılığında poliçe ile belirlenen rizikoya karşı sigortalıya koruma sağlayan, sözleşme süresince de rizikoyu taşımayan sigortacıdır<sup>36</sup>. Sigortacılık kanununa m. 3'e göre sigortacı anonim şirket ya da kooperatif olmak zorundadır<sup>37</sup>. Sigorta Sözleşmelerinde Bilgilendirmeye İlişkin Yönetmelik m. 4'e göre sigortacı; "belli bir prim karşılığında risk üstlenen kişi" olarak tanımlanmaktadır.

Sigortacılık Kanununun 5. Maddesi ile sigorta şirketlerinin çalışma konularına ilişkin Hazine müsteşarlığından ruhsat alması, bunu ticaret siciline tescil ettirmesi, hayat ya da hayat dışı sigorta gruplarından sadece birisinde faaliyet göstermesi gibi çalışma esaslarına ilişkin hususlar düzenlenmiştir. TTK m. 1401/2 hükmü gereği ruhsatı olmadığı halde bu durumu bilerek bir sigortacı ile sigorta ettirenin sigorta sözleşmesi yapması halinde TBK m. 604, 605 hükümlerindeki "kumar ve bahis" alacaklarına ilişkin hükümler olaya uygulanacaktır. Kumar ve bahis borçları "doğuştan eksik borç" hükmündedir<sup>38</sup>. Eksik borç "ifa edilebilen, ancak dava edilemeyen borçlar"dır<sup>39</sup>. Bu durumda sigortacının tazminat borcu "eksik borç" niteliğinde olacaktır<sup>40</sup>.

Bir sigorta şirketinin bina tamamlama sigortası sözleşmesi yapabilmek için "Kefalet" branşında ruhsata sahip olması gerekmektedir. Satıcının (sigorta ettiren), "Kefalet" branşında ruhsatı olmadığını bildiği bir sigortacı ile bina tamamlama sigortası yapması halinde, lehine sigorta sözleşmesi yapılan tüketici, rizikonun gerçekleşmesi halinde tazminatı isteyebilecek midir sorusu akla gelecektir. TKHK'da ya da BTSGŞ'da bu konuda bir düzenleme yoktur.

BTSGŞ A.5/3 hükmü "*Sigortacı, vermiş olduğu teminat senetlerine ilişkin yükümlülükleri saklı kalmak kaydıyla, ...sigorta sözleşmesini ... sona erdirebilir...*" düzenlemesini havidir. Sigortacının, sözleşmeden haklı dönme hallerini düzenleyen bu maddeye göre, sigortacı sözleşmeden haklı dönse bile tüketiciye verilen teminat senetlerinden sorumluluğunun devam edeceği söylenmektedir.

Bu durumda kanaatimizce BTSGŞ A.5/3 düzenlemesi kıyasen uygulanarak tüketicinin teminat senedine istinaden tazminat alacağını talep etme hakkının devam edeceği kabul edilmelidir.

## C. TÜKETİCİ (SİGORTALI)

Bina tamamlama sigortası, "tüketici" lehine yapılan bir sigorta sözleşmesidir. Tüketici, bu sigorta ilişkisinde "sigortalı" sıfatını taşıyan kişidir. Sözleşmenin

<sup>36</sup> KENDER, s. 131; KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 114.

<sup>37</sup> ÇEKER, s. 60; KARA, s. 45.

<sup>38</sup> EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 89.

<sup>39</sup> OĞUZMAN, ÖZ, s. 18-19; REİSOĞLU, s. 34; NOMER, s. 25-26; EREN, s. 89.

<sup>40</sup> ÜNAN, C.I, s. 21.

tarafı olmasa da rizikonun gerçekleşmesi durumunda poliçe ile temin edilen bedeli poliçe limiti ile sınırlı olmak üzere talep etme hakkı olan kişidir. Bina tamamlama sigortasına ilişkin esasların belirlendiği BTSGŞ A.1 maddesinde, bu sigortanın “tüketici” lehine yapılacağı ortaya konulmaktadır. Bu kavram sigorta hukukuna ait bir kavram olmamakla birlikte genel şartlarda “sigortalı” yerine “tüketici” kavramı kullanılmıştır.

Tüketici, TKHK m. 3/k maddesinde, kazanç elde etme amacı taşımamakla birlikte satıcı ile sözleşme yapan gerçek ya da tüzel kişi olarak tanımlanmaktadır<sup>41</sup>. Buna göre tüketici, gerçek kişide olabilir, tüzel kişi de olabilir. Tüketici, gerçek kişi tacir olsa dahi ticari işletmesi ile ilgili olmayan şahsi ihtiyaca ilişkin işlem yapabilir<sup>42</sup>. Gerçek kişi tacir tüketici olarak konut satın almak için ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapabilecektir. Gerçek kişiler yanında tacir olmayan tüzel kişiler de tüketici sıfatı ile faaliyetlerini yürütmek amacıyla mal ve hizmet satın alabilirler<sup>43</sup>. Kamu tüzel kişilerinin de kazanç elde etmek amacıyla hareket etmemeleri şartıyla tüketici olarak kabul edilebilecekleri öğretide ileri sürülmektedir<sup>44</sup>.

Bina tamamlama sigortası ile temin edilen menfaat tüketicinin menfaatidir. Tüketici, satıcıdan almış olduğu konutu teslim alamazsa ve BTSGŞ’deki şartlar oluşursa, sigortacıdan tazminat alacaklısı olacaktır. BTSGŞ B.6 maddesinde de sigortacının sigorta tazminatını tüketiciye ödeyeceği açıkça düzenlenmiştir. Tüketici, sigorta sözleşmesinin tarafı değildir. Bina tamamlama sigortasının satışa başlanmadan önce yapılması zorunluluk olarak düzenlendiği için, zaten sigorta sözleşmesi yapılırken tüketicinin kimliği de taraflarca bilinmemektedir. Satıcının konutu tüketiciye satması üzerine sigortacı tarafından tüketici adına teminat senedi düzenlenerek sigorta ilişkisi içerisine dahil edilmiş olacaktır.

## **V. BİNA TAMAMLAMA SİGORTASINDA MENFAAT, RİZİKO VE TEMİNAT**

### **A. MENFAAT**

TTK m. 1401 hükmü gereği, bir kişinin sigorta yaptırabilmesi için rizikonun gerçekleşmemesinde para ile ölçülebilir menfaati olmalıdır<sup>45</sup>. Bu hükme göre menfaat zarar sigortalarına ilişkin bir unsurdur<sup>46</sup>. TTK m. 1401 ve 1543 maddeleri dikkate alındığında zarar sigortasının konusunun, sigortalanan mal olmadığı, mal

---

<sup>41</sup> ÇABRİ, Şerh, s.51; AYDOĞDU, Murat, **Tüketici Hukuku Dersleri**, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s. 59-60.

<sup>42</sup> ARIKAN, Sabih, **Ticari İşletme Hukuku**, 20. Bs, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 2016, s. 65; ÜLGEN, Celal/HELVACI, Mehmet/KENDİGELEN, Abuzer /KAYA, Arslan /NOMER ERTAN, Füsün, **Ticari İşletme Hukuku**, 6. Bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019, s. 72-73.

<sup>43</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 56.

<sup>44</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 57.

<sup>45</sup> ÇEKER, s. 134; ARAL ELDELEKLİOĞLU, İrem, **Şematik Sigorta Hukuku**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 33.

<sup>46</sup> KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 47.

üzerinde ilgili kişinin menfaati olduğu anlaşılmaktadır<sup>47</sup>. Zarar sigortasında sigorta konusunun mal olması halinde bu sigortadan sadece malikler faydalanabilecek, malikler dışında hak sahibi olan kişilerin sigortadan faydalanması mümkün olmayacaktır. Sigortanın konusunun mal üzerindeki menfaat olması durumunda sadece malikler değil, mal üzerinde menfaati olan herkesin sigorta yapma imkanı doğmuş olmaktadır. Ayrıca sigorta edilen mal üzerindeki menfaatin değerinin para ile ölçülebilir olması gerekir<sup>48</sup>. Bunun yanında kanun gereği bu menfaatin meşru olması<sup>49</sup> ve sözleşme kurulduğu anda mevcut olması da aranacaktır<sup>50</sup>.

Bina tamamlama sigortası özelinde bakıldığında, bina tamamlama sigortası yapıldığında ortada bir konut (mal) yoktur ve lehine sigorta yapılan tüketici (sigortalı) de henüz bilinmemektedir. Genel şartların A.1/2 maddesine göre; Sigortacı, ön ödemeli satışa konu proje için poliçe düzenleyerek satıcıya projenin ön ödemeli satışa konu kısmı için azami bir teminat limiti tahsis edecektir. Buna göre sigortacı tüm projeyi sigortalamaktadır. Fakat henüz lehine sigorta yapılan tüketici ortada yoktur. Satıcı bina tamamlama sigortası sözleşmesini sigortacı ile yaptıktan sonraki dönemde tüketicilere projeden konutlar satmaya başlayacak ve sattığı konutlara ilişkin sigortacıya bilgi vererek, her bir tüketici adına müstakil teminat senedi düzenlenmesini sağlayacaktır. İşte bu teminat senetleri ile BTSGŞ A.1/1 maddesindeki rizikolar teminat altına alınmış olmaktadır. Bu rizikolardan biri meydana geldiğinde sigortacı BTSGŞ B.6 maddesine göre tüketiciye bir miktar tazminat ödeyecektir. Tüm bu düzenlemeler ve genel hükümler dikkate alındığında bina tamamlama sigortası ile sigortalanan menfaatin, tüketicinin ön ödemeli konut veya devre tatil sözleşmesinden doğan alacak hakkına ilişkin menfaattir<sup>51</sup>.

## **B. RİZİKO VE TEMİNAT**

### **1. Riziko**

Riziko, sigorta hukukunun temel kavramlarından ve sigorta sözleşmesinin unsurlarından biridir<sup>52</sup>. Bu kavram ile sigorta sözleşmesi yapıldığı esnada bilinmeyen, istenmeyen, gelecekte gerçekleşmesi muhtemel olan ve gerçekleştiğinde sigortacının tazminat yükümlülüğü muaccel hale gelen olaylar kastedilmektedir<sup>53</sup>. Doktrinde riziko ile tehlike kavramlarının farklı olduğu, olayın gerçekleşme ihtimalinin tehlike, olayın kendisinin riziko olarak adlandırılması

---

<sup>47</sup> CAN, s. 28.

<sup>48</sup> ÇEKER, S. 135; KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 49.

<sup>49</sup> SAYHAN, İsmet, **Sigorta Sözleşmelerinin Konusu**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2001, s. 75 vd.

<sup>50</sup> KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 49.

<sup>51</sup> ÖZAKMAN, s. 264; DOĞAR, s. 160; GÖKTEPE, s. 77.

<sup>52</sup> KENDER, s. 202; KANER, İnci, “Zarar Sigortalarından Sigorta Ettirenin Tehlike İle İlgili Görevleri”, **İÜHF**, C. 54, 1994, S. 1-4, sa. 303-319, s. 302; ÇEKER, s. 62; KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 160; KARA, s. 47; BOZKURT, s. 43.

<sup>53</sup> ÇEKER, s. 62; KARA, s. 47; KENDER, s. 202; KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 160; CAN, s. 5.

gerektiğini ileri süren görüşler de vardır<sup>54</sup>. Bir olayın riziko olarak kabul edilebilmesi için tarafların iradesine bağlı olmaması da gerekir<sup>55</sup>. Rizikonun muhtemelliği hem olayın gerçekleşmesi açısından hem de olayın gerçekleşme zamanı açısından söz konusu olabilir<sup>56</sup>. TTK m. 1404 hükmü gereği, sigorta ettirenin ya da sigortalının, kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı fiilinden doğabilecek bir zararı teminat altına almak için sigorta yapılamayacaktır<sup>57</sup>. Ayrıca, sigorta ettiren ya da sigortalı rizikonun gerçekleşmesine kasten sebep olurlarsa TTK m. 1429 hükmü gereğince sigortacı tazminat ödeme yükümlülüğünden kurtulmuş olacaktır<sup>58</sup>.

Bina tamamlama sigortasının ile teminat sağlanan riziko “ön ödemeli konut satış sözleşmesi” ile alınan konutun teslim edilememesidir. Rizikonun gerçekleşmesi sebebi BTSGŞ A.1 maddesinde sayılan; “saticının iflas etmesi”, “saticının gerçek kişi olması durumunda mirasçılardan mirası reddetmesi şartıyla ölümü”, “genel şartların A.3 ve A.4 maddelerinde belirtilen haller dışında, satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde konutu veya devre tatili tamamlayamaması” hallerinden biri olduğunda sigortacının tazminat ödeme borcu doğacaktır. Sigortacı bu durumda, müstakil teminat senedinde ana parası yazan miktarı ve faizini ödeyecektir<sup>59</sup>. Bina tamamlama sigortasında konutun her ne şart altında olursa olsun teslim edilememesi hali riziko olarak kabul edilmemiş, sınırlı sayıda sebep ile konutun teslim edilememesi hali riziko olarak kabul edilmiştir.

## **2. Teminat**

### **a. Teminata Dahil Haller**

Bina tamamlama sigortasının rizikosunu belirleyen haller aynı zamanda sigorta sözleşmesinin konusunu da oluşturmaktadır. Sigorta sözleşmesinin konusu olarak sayılan bu üç hal zorunlu olarak poliçede bulunmak zorunda olan hallerdir. Bu konuda tarafların tercih hakları yoktur. Bina tamamlama sigortası ile zorunlu olarak teminat altına alınmış olacak üç hali kısaca inceleyeceğiz.

#### **(a) Satıcının İflas Etmesi**

İflas kurumu 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu m. 155- 179’da düzenlenmiştir. İflasa tabi olan bir borçlu hakkında iflas kararı alınabilmesi kanunda iki usul öngörülmüştür. Buna göre iflase tabi kişi aleyhine öncelikle iflas yoluyla icra takibi başlatıp daha sonra yetkili asliye ticaret mahkemesinde dava açılabilir<sup>60</sup>.

---

<sup>54</sup> KANER, s. 304.

<sup>55</sup> KENDER, s. 202.

<sup>56</sup> ÇEKER, s. 63.

<sup>57</sup> BOZKURT, s. 44.

<sup>58</sup> KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 161; ÇEKER, s. 63.

<sup>59</sup> ÖNER KAYA, Emine/ KAYA, Bekir/ YALÇINER, Kürşat, “Bina Tamamlama Sigortası Maketten Konut Alımlarını Güvence Altına Alabilecek mi?”, **Finans Politik ve Ekonomik Yorumlar Dergisi**, Y. 2016, C. 53, S. 614, s. 101.

<sup>60</sup> KURU, Baki, **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, Tamamen Yeniden Yazılmış ve Genişletilmiş 2. Bs., Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 1104; PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/ÖZKAN,

Diğer bir usul ise alacaklı ya da borçlunun doğrudan doğruya yetkili asliye ticaret mahkemesine başvurarak borçlunun iflasının istenmesi davasıdır<sup>61</sup>. “İflâs, iflâs organları tarafından alacaklıların alacağına tahsili amacıyla borçlunun tüm malvarlığı üzerinde gerçekleştirilen cebri bir tasfiye usulüdür<sup>62</sup>.” Satıcının, ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile taahhüt ettiği teslim tarihinden önce iflas etmesi halinde teslim süresinin dolması ya da teslim süresinin tamamlanmasını müteakip 12 ay bekleyip beklemeyeceği hususunda BTSGŞ ya da diğer mevzuatta bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde bu durumda 12 aylık sürenin beklenmesi gerektiğini söylene de genel şartların (a) bendinde sadece satıcının iflas etmesi denmiş olması, (c) bendi ile bağlantı kurulmamış olması dikkate alındığında, sözleşme süresinin dolmasının beklenmesine de sözleşme süresinin dolması üzerine oniki aylık sürenin dolmasının beklenmesine de gerek olmadığını düşünmekteyiz.

Bu başlık altında değinmek istediğimiz bir diğer husus, iflas riski taşıyan satıcının (müteahhit) uygulamada iflasın yıkıcı etkisinden kurtulmak için, İİK m. 285-309/1 maddeleri arasında düzenlenmiş olan “konkordato” başvurusu yapması halidir. Satıcının konkordato başvurusu yapması ve başvuru dilekçesi ile birlikte istenilen diğer belgelerin de ibraz etmesi halinde, mahkemesince geçici mühlet kararı verilecektir<sup>63</sup>. Bu karar ile birlikte satıcının (müteahhit) malları koruma altına alınacak, konkordato sürecinde satıcıya karşı icra takibi yapılamayacak ve malları haczedilemeyecektir<sup>64</sup>. Böylelikle satıcı, konkordato korumasından ve hukuki sonuçlarından faydalanmaya başlayacaktır. İİK m. 287 ve 289 maddeleri dikkate alındığında konkordato sürecinin 29 ay’a kadar uzaması hukuken mümkündür. Uygulamada konkordato başvurusu yapan müteahhit, borçlarını ödemek için zaman kazanmakta, bu arada inşaat yapım süreci de ya uzamakta ya da akim hale gelmektedir. Dolayısıyla “konkordato başvurusu”, satıcıdan konut satın alan tüketici açısından büyük bir risk teşkil etmektedir. Bu sebeple, satıcının iflası yanında konkordatoya başvurmuş olmasının da bina tamamlama sigortası teminatı altına alınması düzenlemenin amacı açısından yerinde olacaktır.

### **(b) Satıcının Gerçek Kişi Olması Durumunda Ölümü Halinde Mirasçılarının Mirası Reddetmesi**

Gerçek kişi satıcının ölmesi ve mirasçılarının da mirası reddetmesi durumunda tüketici sigortacıya başvurarak tazminat talebinde bulunabilecektir. Mirasın reddi, yasal ve atanmış mirasçılarının mirası kabul etmemesidir<sup>65</sup>. Mirasın reddi hakkı

---

Sungurtekin/ÖZEKES, Muhammet, **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 7. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 385; TERCAN, Erdal, **İcra ve İflas Hukuku**, Gazi Kitabevi, Ankara, 2010, s. 175.

<sup>61</sup> KURU, s. 1104.

<sup>62</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZKAN/ÖZEKES, s. 365.

<sup>63</sup> KAYIHAN, Şaban/AKDENİZ, Murat, **Konkordato Hukuku**, Umuttepe Yayınları, İstanbul, 2019, s. 70.

<sup>64</sup> KAYIHAN/AKDENİZ, s. 84-93.

<sup>65</sup> ÇABRİ, Sezer, **Miras Hukuku Şerhi(TMK m. 575-639 Cilt II)**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 518; EREN, Fikret/YÜCER AKTÜRK, İpek, **Türk Miras Hukuku**, 3.Bs., Yetkin



TMK m. 605-618 arasında düzenlenmiştir. TMK m. 605'e göre "yasal ve atanmış mirasçılar" mirasın reddettiklerine dair mahkemeye başvurabilir. Öğretide bu şekilde mirasın reddine "gerçek ret" denilmektedir<sup>66</sup>. TMK m. 605 hükmüne göre, ölümü tarihinde mirasın ödemededen aczi açıkça belli veya resmen tespit edilmiş ise mirasın reddedilmiş sayılacağı belirtilmektedir. Buna da hükmen ret denilmektedir<sup>67</sup>. Hükmen ret halinde mirasbırakanın ödemededen aczi açıkça belli olması sebebiyle mirasın reddedildiğine dair yasal karine söz konusudur<sup>68</sup>. Mirasın gerçek ya da hükmen reddi halinde tüketici, sigortacıya başvurarak, bina tamamlama sigortası sebebiyle kendisine verilen teminat senedine istinaden sigortacıdan tazminat talebinde bulunabilecektir. Mirasbırakanın borçlarını ödemededen acz halinde olmasına rağmen borçları ödemeye ve projeyi tamamlamaya ekonomik güçleri olmayan mirasçıların mirası kabul etmesi halinde ise TMK m. 2 dikkate alınmalı, mirasçıların haklarını kötüye kullandıklarının anlaşılması halinde tüketicinin sigortacıdan tazminat alabilme hakkının devam ettiği kabul edilmelidir. Mirası kabul eden mirasçıların ekonomik güçleri olması halinde sigortacıya başvurabilmek için teslim süresinden sonra on iki ayın tamamlanmasına kadar beklenilmesi gerekecektir.

**(c) Satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde konutu veya devre tatili tamamlayamaması**

Bina tamamlama sigortası TKHK m. 42 ile sigorta hukukuna dahil olmuş bir türdür. Bu sigorta ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılmadan önce satıcı tarafından teminat olarak yapılması zorunlu olan bir sigortadır. Satıcının ile tüketicinin yapmış olduğu "ön ödemeli konut satış sözleşmesi" ne göre konutun teslim süresi TKHK m. 44 gereği 36 ayı geçemez. Bu durumda satıcının azami 36 aylık teslim süresinden sonra on iki ayın tamamlanması ile toplamda kırk sekiz ay sonra sigortacıya başvurulabilecektir. BTSGŞ A.1/1-c hükmü ile A.3 ve A.4 maddelerinde belirtilen haller dışında, satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde konutu veya devre tatili tamamlayamaması halinde bu gerekçe ile sigortacıya başvurulabileceğini düzenlemiştir. Genel şartların A.3 maddesi ile "Ek sözleşme ile teminat altına alınabilecek haller ve kıymetler" hüküm altına alınmıştır. Buna göre, ek sözleşme ile sigorta konusuna eklenebilecek hallerden birinin meydana gelmesi sebebiyle 12 aylık sürede teslimin yapılamaması halinde tüketici, sigortacıya başvuramayacaktır. Atıf yapılan genel şartların A.4 maddesi ise teminat kapsamı dışında olan halleri düzenlemektedir. Yine bu atıf sebebiyle, teminat kapsamı dışında olduğu kabul edilen bu hallerden birinin meydana gelmesi sebebiyle 12 aylık sürenin dolması halinde de sigortacıya başvurulamayacaktır. TKHK m. 42 gereği bina tamamlama sigortası teminat olarak seçilip satıcı tarafından yaptırıldığı sırada halihazırda

Yayımları, Ankara, 2020, s. 499; ÖZTAN, Bilge, **Miras Hukuku (Tablolar ve Örneklerle)**, 10. Bs., Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 386.

<sup>66</sup> ÇABRİ, Miras, s. 519; ÖZTAN, s. 386; EREN/YÜCER AKTÜRK, s. 499.

<sup>67</sup> EREN/YÜCER AKTÜRK, s. 499; ÇAPRİ, s. 535; ÖZTAN, s. 386.

<sup>68</sup> EREN/YÜCER AKTÜRK, s. 509.

tüketici ortada yoktur. Ek sözleşme ile teminat altına alınacak rizikolar tamamen satıcının ihtiyarına bırakılmıştır. Ek bir maliyet getirecek ek sözleşmenin satıcı tarafından yapılmasını beklemek çok iyi niyetli bir düşünce olacaktır. Bu durumda, sırf kanundaki zorunluluğu yerine getirmek adına bina tamamlama sigortası yapan satıcı ek sözleşmeyi yapmayarak ve bu konuda tüketiciyi bilgilendirmeyerek tüketicinin mağdur olmasına sebebiyet verebilecektir. Bu düzenlemedeki istisnanın bina tamamlama sigortasının amacına aykırı olduğu, tüketiciyi korumak için yapılan kanun ile sigorta şirketini ve satıcının koruduğu ve tüketicinin aleyhine düzenleme yapıldığı ortadadır.

#### **(d) Ek Sözleşme İle Teminat Altına Alınabilecek Haller**

Satıcı tarafından tüketiciye satılan konutun, ancak genel şartlar A.1 maddesindeki sebeplerle teslim edilememesi halinde sigorta koruması söz konusu olacaktır. Bunun yanında, bina tamamlama sigortası sözleşmesine eklenmesi zorunlu olmayan, tarafların ihtiyarına bırakılan, genel şartlar A.3 maddesindeki hallerin de sözleşmeye eklenmesi durumunda, bu maddede sayılan; “sözleşmenin kat karşılığı yapılması halinde arsa sahibine ait menfaatler”, “proje kapsamında yer alan dükkan, ofis vb. ticari nitelikteki taşınmazlar”, “bunlarla sınırlı olmamak üzere, deprem, yanardağ püskürmesi, toprak kayması, fırtına, dolu, yıldırım, sel ve su baskını gibi doğal afetler nedeni ile projenin tamamlanamaması”, “bağlı kredi ile alınan taşınmazlar için kredi verenin veya konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu” halleri de teminat kapsamına alınmış olacaktır.

Taraflar ek sözleşme ile teminat altına alınabilecek hallerin tamamını ya da bir kısmı sözleşmeye ekleyebilirler. Uygulamada tüketicinin mağduriyetine sebep olma potansiyelinin yüksekliği sebebiyle “arsa sahibinin menfaatleri” hakkındaki düzenlemeye dikkat çekilmesi yerinde olacaktır.

Satıcının arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile bir arsa üzerine bina yapması durumunda, arsa sahibinin beklediği menfaat sadece kendisine düşecek bağımsız bölümlerin teslimi değildir. Uygulamada bu tarz sözleşmeler “anahtar teslimi” şartı ile yapılmaktadır. Bu şart ile yapılan inşaatın teslimi için “yapı kullanma izin belgesi” nin alınması gereklidir<sup>69</sup>. Dolayısıyla satıcı (müteahhit) in edimi “yapı ruhsatı” alınmış bağımsız bölümlerin arsa sahibine teslimidir. Bu şekilde, müteahhitin teslimde temerrüde düşmesi halinde diğer şartlarda oluşur ise arsa sahibinin mahkemeye başvurarak sözleşmeden dönmesi mümkün olmaktadır<sup>70</sup>. Bu sebeple “arsa sahibinin menfaati” kavramını, ona teslim edilecek bağımsız bölümler ile sınırlamamak gerekir. Binanın ortak alanlarının projesine uygun yapılmasında ve projenin iskanının alınmasında da arsa sahibinin menfaatinin

<sup>69</sup> ERMAN, Hasan, **Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi**, Gözden Geçirilmiş 3. Bs., Der Yayınları, İstanbul, 2010, s. 35; ÖZ, Turgut, **İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2016, s. 146-147; KURŞAT Zekeriya, **İnşaat Sözleşmesi**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 170.

<sup>70</sup> ÖZ, s. 171; ERMAN, s. 104; Yargıtay 15 HD. E.2007/1276, K.2008/2431, T.14.04.2008.; Yargıtay 15 HD. E.2005/7594, K.2006/7533, T.21.12.2006 (E.T.: 30.05.2021 www.kazanci.com ).

olduğu kabul edilmelidir. Bu nedenle arsa sahibine ait menfaatlerin de teminat kapsamına alınması tüketicilerin mağduriyetinin önüne geçilmesi açısından yerinde olacaktır. Yargıtayın, avans tapu<sup>71</sup> uygulaması ve BTSGŞ A.1/1 maddesindeki “satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde konutu veya devre tatili tamamlayamaması” şartı birlikte değerlendirildiğinde, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi süresinin bitmesi halinde şartları varsa arsa maliki sözleşmeden dönebilecektir. Sözleşmeden dönülmesi halinde ise Yargıtay uygulamasına göre, edimini yerine getirmeyen müteahhit (satıcı) tapu devrine hak kazanmamış sayılmaktadır<sup>72</sup>. Müteahhit’in hak kazanmamış olduğu bağımsız bölüm tapularından tüketiciye devredilenlerin tapusu, arsa sahibi tarafından tescilinin düzeltilmesi (iptali) davası ile geri alınabilmektedir<sup>73</sup>. Dolayısıyla, “...teslim tarihini müteakip 12 ay içinde...” şartı sebebiyle tüketici 12 ay boyunca büyük bir risk altında kalacaktır. Bu riskin oluşmaması için ya bu hususun sigorta sözleşmesinin zorunlu konusu içine alınması ya da ek sözleşme ile teminat altına alınması yerinde olacaktır.

## **b) Teminat Dışı Haller**

Bina tamamlama sigortasında teminat dışında kabul edilen haller BTSGŞ A.4 hükmü ile düzenlenmiştir. Buna göre;

*-Herhangi bir nükleer yakıttan veya nükleer yakıtın yanması sonucu nükleer atıklardan veya bunlara atfedilen sebeplerden meydana gelen iyonlayıcı radyasyonlar, radyo-aktivite bulaşmaları veya kirlenme,*

---

<sup>71</sup> Yargıtay 23. HD. E. 2015/8887, K. 2017/3470, T. 28.11.2017 “Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yükleniciye yapılan tapu devri “avans” niteliğinde olup, yüklenici ediminin kural olarak tamamen ifası sonucu sözleşme konusu kendisine bırakılan tapulu taşınmaz ya da bağımsız bölümün aynı hak sahibi olabilir” www.kazanci.com, (E.T.: 30.05.2021); Yargıtay 15. HD, E. 2009/1989, K. 2010/3468, T.17.06.2010 “Sözleşmeden sonra ve inşaat süresince yükleniciye bir kısım payların devri avans niteliğindedir”, www.kazanci.com, (E.T.: 30.05.2021).

<sup>72</sup> Yargıtay 15. HD. E. 1998/2147, K. 1998/2779, T. 24.6.1998 “Yükleniciden, inşaat halindeki bir binadan bağımsız bölüme ilişkin arsa payı satın alanlar, satın aldıkları bu bağımsız bölüm tapularına veya arsa paylarına ancak yüklenicinin arsa sahibine karşı edimini tam olarak yerine getirmesi halinde hak kazanabilirler. Başka bir anlatımla, yüklenici hak kazanmışsa, ondan satın alanlar da hak kazanırlar”, www.kazanci.com, (E.T.: 30.05.2021); Yargıtay 23. HD. E. 2015/2663, K. 2017/3246, T. 15.11.2017 “Bağımsız bölümlerin mülkiyetini iktisap edebilmeleri için yüklenicinin arsa sahiplerine karşı yükümlülüklerini tam olarak yerine getirmesi ve inşaatı sözleşme koşullarına uygun olarak bitirip teslim etmesi gerekir”, www.kazanci.com, (E. T.: 30.05.2021).

<sup>73</sup> Yargıtay 23. HD. E. 2013/3213, K. 2013/5831, T. 27.9.2013 “Sözleşmenin geriye etkili fesih halinde bu tapu payları 818 sayılı BK’nın 108/1. maddesi uyarınca talep halinde arsa sahibine geri döner”, www.kazanci.com, (E.T.: 30.05.2021); Yargıtay HGK. E. 2008/15-769, K. 2008/752, T. 17.12.2008 “Bu durumda sözleşme hiç yapılmamış gibi tarafların durumları sözleşme öncesine döneceğinden, yüklenicinin üçüncü kişiye yaptığı temlik sebepsiz kalır. Diğer bir ifade ile tescil baştan itibaren yolsuz tescil sayılır”, www.kazanci.com, E.T.: 29.07.2018; Yargıtay 23. HD. E. 2013/3213, K. 2013/5831, T27.9.2013. “... üçüncü kişinin mülkiyet hakkının doğabilmesi için kendisine pay devreden yüklenicinin edimini yerine getirmesi ve mülkiyete hak kazanması gerekir. Aksi halde, yüklenici ve ondan pay alan üçüncü kişi üzerine yazılan tapu kaydı illiyetten yoksun hale gelir ve yapılan işlem yolsuz tescil durumuna düşer”, www.kazanci.com, (E.T.: 30.05.2021).

*-Herhangi nükleer kuruluş, nükleer reaktör veya bunların birleşik veya tamamlayıcı nükleer parçalarının radyoaktif, zehirleyici, patlayıcı veya diğer tehlikeli ya da kirletici özelliklerinden meydana gelen zararlar,*

*-Atomik veya nükleer parçalanma ve/veya birleşme yahut diğer benzer tepkime veya radyoaktif güç ya da madde kullanılan herhangi bir silah ya da cihazdan kaynaklanan zararlar,*

*-Herhangi bir sınai, ticari, zirai, tıbbi, fennîveya sair barışçıl maksatlarla hazırlanan, taşınan, depolanan ya da kullanılanlar haricindeki radyoaktif izotoplardan kaynaklanan zararlar,*

*-Her türlü kimyasal, biyolojik, biyo-kimyasal ya da elektromanyetik silahtan kaynaklanan zararlar,*

*-Savaş, her türlü savaş olayları, istila, yabancı düşman hareketleri, çarpışma (Savaş ilan edilmiş olsun olmasın), iç savaş, ihtilal, isyan, ayaklanma ve bunların gerektirdiği inzibati ve askeri hareketler nedeniyle meydana gelen zararlar,*

*-3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununda belirtilen terör eylemleri ve bu eylemlerden doğan sabotaj sonucunda oluşan veya bu eylemleri önlemek ve etkilerini azaltmak amacıyla yetkili organlar tarafından yapılan müdahaleler sonucu meydana gelen biyolojik ve/veya kimyasal kirlenme, bulaşma veya zehirlenmeler nedeniyle oluşacak bütün zararlar,*

*-Saticının mevzuata ve projeye aykırı işlemlerinden kaynaklanmaması şartıyla kamu otoritesi tarafından projede yapılacak tasarruflar nedeniyle meydana gelen zararlar. Bu takdirde, projenin yeni mevzuata uygun hale getirilmesine kadar geçen süre, sözleşmede taahhüt edilen teslim süresinin hesaplanmasında dikkate alınmaz.*

*-Tüketicinin sözleşmeden cayması veya dönmesi,*

*-B.3. maddesine aykırı olarak tüketicinin taşınmazı devir veya teslim almaktan kaçınması,*

*-Dolaylı zararlar ile sözleşmede kararlaştırılmış ise cezai şart,*

*-Taşınmazın iç kısmında kullanılan fayans, musluk, yer döşemesi, kapı kolu, mutfak dolabı gibi oturmaya elverişliliği engellemeyen kıymetlerin projede taahhüt edilen nitelikte olmaması, hususları teminat dışında olan hallerdir.*

Taraflar ek sözleşme ile de bu hususları teminat konusuna dahil edemezler. Sigorta hukukunun birçok türünde teminat dışı haller dışında sayın hususlar dışında sigorta konusu ile özel ilgisi sebebiyle teminata dahil edilmeyen son dört hale ilişkin açıklamalarda bulunmak yerinde olacaktır.

**(a) Tüketicinin Sözleşmeden Cayması ya da Dönmesi**

Cayma hakkı ile tüketici, ilgili hakkın düzenlendiği hukuki ilişki için belirlenen süre içerisinde bir gerekçe ya da sebep ortaya koymaksızın sözleşmeyi tek taraflı irade beyanı ile sonlandırmaktadır<sup>74</sup>. Cayma hakkı bozucu yenilik doğuran bir haktır<sup>75</sup>. 6502 sayılı TKHK ile cayma hakkına ilişkin yeni düzenlemeler yapılmıştır<sup>76</sup>. Cayma hakkı sayesinde tüketici, yanlış bilgilendirme ya da yönlendirilme sebebiyle satın aldığı fakat aslında satın almak istemediği ürünü ya da hizmeti, ceza bedeli dahi ödemediği iade etme imkanı bulmaktadır<sup>77</sup>. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkı da kanunda m. 43’de ve ÖÖKSHY m. 8’de düzenlenmiştir. Bu düzenlemelere göre, ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile konut satın alan tüketici sözleşmenin kurulmuş olduğu günden itibaren on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeden ÖÖKSHY m. 8/2’ye göre noterden göndereceği yazılı beyan ile sözleşmeden cayabilecektir<sup>78</sup>. Cayma hakkının kullanılması ile sözleşme hükümsüz hale gelir ve taraflar aldıklarını iade etmekle sorumlu olacaklardır. Tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayması halinde satıcı, cayma hakkının kullanılmasından itibaren on dört gün içinde bedeli iade etmek zorundadır. Bu sürenin geçirilmesi halinde satıcı temerrüte düşmüş olacağı için tüketici faiz de talep edebilecektir. Tüketicinin sözleşmeden cayması halinde, bina tamamlama sigortası teminatını talep edemeyecektir. Tüketicinin sözleşmeden cayması teminat dışı hallerden sayıldığı gibi BTSGŞ C.1 hükmüne göre de sigortacının sorumluluğu cayma süresi sonunda başlayacaktır.

Tüketici TKHK m. 45’e göre sözleşmeden dönme hakkına da sahiptir. Dönme hakkı şekle bağlı olmayan, edim yükümlülüklerini sona erdiren edimler ifa edilmişse iade borcu yükleyen, bozucu yenilik doğuran bir haktır<sup>79</sup>. Kanuna göre tüketici, sözleşme tarihinden itibaren yirmidört aya kadar hiçbir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönebilecektir. Yirmidört aylık süre içerisinde kullanılacak dönme hakkının haklı bir sebebe dayanmasına gerek yoktur. TKHK m. 45/1’e göre “*Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila*

---

<sup>74</sup> BAYSAL, Başak, “Cayma Hakkının Sözleşme Hukukundaki Yeri”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, 2017, C. 75, S. 1, sa. 273-292, s. 275; ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satışı, s. 124.

<sup>75</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 683.

<sup>76</sup> TKHK’da cayma hakkının tanındığı tüketici sözleşmeleri şunlardır: Taksitle Satış (TKHK m. 18); Tüketici Kredileri (TKHK m. 24); Ön Ödemeli Konut Satışı (TKHK m. 43); İş yeri dışında kurulan sözleşmeler (TKHK m. 47); Mesafeli sözleşmeler (TKHK m. 48); Finansal hizmetlere ilişkin mesafeli sözleşmeler (TKHK m. 49); Devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri (TKHK m. 50).

<sup>77</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 679;

<sup>78</sup> DOĞAR, s. 266.

<sup>79</sup> EREN, s. 1120; OĞUZMAN, s. 381; SEROZAN, s. 58; BUZ, s. 65.

*oniki ay arası için yüzde altısına ve oniki ila yirmidört ay arası için de yüzde sekizine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir.”*

Tüketici TKHK m. 45/2’de sayılan haklı bir sebeplerin varlığı halinde ise yirmi dört ay sınırlaması ile bağlı olmadan her zaman sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Haklı sebeple sözleşmeden dönülmesi halinde satıcının tazminat isteme hakkı da olmayacaktır<sup>80</sup>.

BTSYGŞ A.4 maddesinde tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayması ya da dönmesi teminat dışı hal olarak sayılmış ama sözleşmeden dönmenin haklı ya da keyfi olup olmamasına dair bir ayırım yapılmamıştır. Kanaatimizce bu düzenlemenin, tüketicinin keyfi dönme hakkını kullanması halinde geçerli olması lazım. Tüketicinin TBK genel hükümlerine göre haklı sebeple ya da TKHK m. 45/2’de sayılan haklı sebeplerle sözleşmeden dönmesi halinde bina tamamlama sigortası teminatından faydalanmasının engellenmesi uygulamanın amacına aykırı olacaktır<sup>81</sup>. Tüketicinin sözleşmeden haklı dönmesi halinde de bina tamamlama sigortası teminatı kapsamında kabul edilmesi durumunda, tüketiciyi koruma değil korumama amacına hizmet edilmiş olacaktır.

### **(b) B.3. Maddesine Aykırı Olarak Tüketicinin Taşınmazı Devir veya Teslim Almaktan Kaçınması**

Bina tamamlama sigortası teminatı dışında bırakılan hallerden biri de tüketicinin taşınmazı teslim almaktan kaçınması halidir. Bu düzenleme ile bina tamamlama sigortasına ilişkin özel bir alacaklı temerrüdü hükmünün oluşturulmaya çalışıldığı anlaşılmaktadır. Alacaklı temerrüdüne ilişkin genel hüküm TBK m. 106’dır. Bu düzenleme ile, alacaklı temerrüdünden bahsedilebilmesi için borçlunun edimini olması gerektiği gibi teklif etmesi, buna rağmen alacaklının haksız şekilde teklifi kabulden kaçınmış olması gerekmektedir<sup>82</sup>.

Tüketicinin BTSYGŞ B.3 maddesine aykırı olarak taşınmazı devir veya teslim almaktan imtina etmesi hali teminat kapsamı dışına çıkma sebebi olarak düzenlenmiştir. Bu madde ile üç durum sayılmış ve bu durumların olması halinde taşınmazın tüketiciye devir veya teslim edildiğinin kabul edileceği belirtilmiştir. Buna göre, “*Kat mülkiyetine konu taşınmazın tüketici adına tescili*”, “*Kat irtifakına konu taşınmazın tüketici adına tescil edilmesiyle birlikte taşınmazın oturmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri*”, “*Şahsi hakka konu devre tatil amaçlı taşınmazın kullanıma elverişli bir şekilde sunulması*” hallerinde, tüketici konutu devir ve teslim almak zorunda bırakılmaktadır. Bu düzenleme TBK genel hükümlerine aykırıdır. Tüketicinin satın almış olduğu konutu ayıpsız ve eksiksiz isteme hakkı vardır. Satıcının ayıplı yapıya yapı ruhsatı aldıktan sonra kat mülkiyeti kurması sonucu bu kontun tüketici tarafından teslim alınmaması halinde sigorta teminatı kapsamına çıkarılması düzenlemenin amacına da genel

<sup>80</sup> ÇABRİ, Şerh, s. 703; DOĞAR, s. 292 vd.

<sup>81</sup> GÖKTEPE, s. 93.

<sup>82</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 1010-1011; OĞUZMAN, s. 353; NOMER, s. 332.

hükümlere de aykırıdır. Ayrıca “oturmaya elverişli” kavranın neyi tarif ettiği, kime göre elverişli olarak kabul edileceği de muğlaktır. Bizce burada da tüketicinin teslimden kaçınmasının haklı olup olmamasına göre ayırım yapılması, haksız olması halinde bina tamamlama sigortası teminatından faydalanamaması gerekir.

### **(c) Dolaylı Zararlar ile Sözleşmede Kararlaştırılmış ise Cezai Şart**

Bina tamamlama sigortası teminatı dışında kalan hallerden biri de “dolaylı zararlar” ile sözleşmede kararlaştırılan “cezai şart” miktarlarıdır.

Öğretide doğrudan zarar; bir haksız fiil neticesinde kişinin direk olarak uğradığı zarar olarak tanımlanmaktadır.<sup>83</sup> Bu durumda kişi bu zarardan doğrudan doğruya etkilenmektedir. Örneğin haksız fiil sonucu yaralanan kişinin hastane masrafları doğrudan zarardır. Dolaylı zarar ise, haksız fiil sonucu direkt ortaya çıkmayan fakat bu eylem sonucu doğan zararlar olarak tanımlanmaktadır. Dolaylı zarar ile haksız fiil arasında uygun illiyet bağı var ise zarar veren dolaylı zarardan da sorumlu olacaktır.

Başka bir deyişle; doğrudan doğruya zarar haksız fiilin ilk ve en yakın neticesi olan zarar, dolaylı zarar ise haksız fiilin ilk neticesi olarak meydana gelen zarara bağlı bulunan ve ilk zarar nedeniyle ortaya çıkan zarardır. Ancak ister doğrudan ister dolaylı zarar olsun, her iki halde de haksız eylemin yöneldiği kişinin direk olarak bu eylemden etkilenmesi sonucu uğradığı zararlardır.

“Doğrudan zarar, bir hukuka aykırı fiile maruz kalan kimsenin bu fiil yüzünden kendisinin araya ilave bir sebep girmeden uğradığı zarardır. Dolaylı zarar, hukuka aykırı fiilin mağdura verdiği doğrudan zarara bağlı olarak ilave bir sebeple mağdurun uğradığı zarardır.”<sup>84</sup>

Doğrudan doğruya - dolaylı zarar kavramları, haksız eylemin yöneldiği kişinin uğradığı zarar türüyle ilgili bir ayırımdır. Doğrudan zarar gören-dolaylı zarar gören kavramı ise haksız eylem nedeniyle zarara uğrayan kişi bakımından yapılan bir ayırımdır. Haksız eylem sonucu doğrudan zarar gören kişiler haksız eylemin hedefi olan, bu eylemin yöneldiği kişilerdir. Bunlar doğrudan mağdurlardır. Buna karşılık dolaylı zarar gören kişiler haksız eylem nedeniyle dolaylı olarak zarara uğrayanlardır.

Bina tamamlama sigortası açısından hangi zararların doğrudan zarar olarak kabul edileceğine dair bir düzenleme yoktur. BTSGŞ A.1 hükmü ile hangi hallerin teminat altında olduğu sınırlı şekilde ortaya konulmuştur. Dolayısıyla bu hallerin dolaylı zarar olması mümkün değildir. Bunun dışında A.3 hükmü ile ek sözleşme yapılacak haller belirlenmiştir. Muhtemelen ek sözleşme ile teminat kapsamına alınan hallerden birinin “dolaylı zarar” olması halinde bunun teminat kapsamı dışında olacağı söylenmeye çalışılmaktadır. Yine de genel şartların bu

<sup>83</sup> EREN, Borçlar Genel, s. 529; OĞUZMAN, ÖZ, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, s. 43.

<sup>84</sup> OĞUZMAN, ÖZ, C. 2, s. 43.

düzenlemesi aşırı muğlak ve yoruma açık bırakılmıştır. A.1 maddesinden sayılan hallerin mi yoksa ek sözleşme ile teminat kapsamına alınan hallerden kaynaklanan “dolaylı zarar” durumlarının mı kastedildiği anlaşılamamaktadır.

Teminat dışı tutulan hallerden bir diğeri ise sözleşme ile belirlenmiş ceza koşuludur. TBK m. 179’da düzenlenen ceza koşulu; bir borcun yerine getirilmemesi halinde sözleşme ile kararlaştırılmış olan ve ispat külfeti altında olmadan alacaklının talepte bulunabileceği bedeldir<sup>85</sup>. Genel şartlar ile teminat dışında tutulan “cezai şart” ın seçimlik cezai şart olduğu anlaşılmaktadır. Cezai şartın seçimlik cezai şart olarak belirlenmesi halinde, tüketici ödediği bedeli ve faizini ister ise sigortacıya, cezai şartı ister ise satıcıya başvuracağı anlaşılmaktadır. Rizikoların gerçekleşmesi halinde bu durumda ödenen bedelin ve faizinin sigortacıdan talep edilmesi zararın azaltılması açısından doğrusu olacaktır. Cezai şartın ifaya ekli cezai şart olarak belirlenmesi halinde tüketici, ifa dışında cezai şartı ayrıca isteyebilecektir. Bizce bu durumda tüketici, genel şartlar A.1/3 ve B.6 maddeleri sebebiyle ancak banka kanalı ile ödediği bedeli ve onun faizini sigortacıdan talep edebilecektir. Sözleşmede ifaya ekli cezai şart olsa bile teminat kapsamında sayılmayacak ve bu durumda sigortacıya başvuramayacaktır. Cezai şart talebi için ancak satıcıya başvurabilecektir.

**(d) Taşınmazın İç Kısmında Kullanılan Fayans, Musluk, Yer Döşemesi, Kapı Kolu, Mutfak Dolabı Gibi Oturmaya Elverişliliği Engellemeyen Kıymetlerin Projede Taahhüt Edilen Nitelikte Olmaması**

Tüketici, satın aldığı konutun iç kısmında kullanılan fayans, musluk, yer döşemesi, kapı kolu, mutfak dolabı gibi oturmaya elverişliliği engellemeyen kıymetlerin projede taahhüt edilen nitelikte olmaması gerekçesi ile konutu devir ve teslimden kaçınırsa, A.5/12 maddesi gereği sigortacıdan tazminat talebinde bulunamayacaktır. Maddede belirtilen kriter olan “oturmaya elverişlilik” kavramı, tanımlar başlıklı A.2 maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre oturmaya elverişli taşınmaz;

*“Projede ve satıcı ile tüketici arasında yapılan sözleşmede daha dar kapsamlı bir teslim konusunda mutabakat sağlanmamış olması halinde;*

- *konutun çatısının kapanmış, dış ve iç sıvaları ile dış ve iç cephe boyalarının yapılmış, merdiven ya da asansörünün kullanıma hazır, bağımsız bölüm elektrik, su ve ısıtma tesisatı ile mutfak, banyo ve sıhhi tesisatının yapılmış, zemininin döşenmiş olduğunun*

- *devre tatile ilişkin olarak ise yukarıdakilere ek olarak tüketicinin yararlanabileceği ve projede yer alan yüzme havuzu, sauna ve benzeri ortak tesisler, ışıklandırma, su, bakım ve benzeri hizmetler ile bunlardan yararlanmaya ilişkin unsurların tamamlandığının eksper tarafından tespit edildiği taşınmazı”* ifade etmektedir.

<sup>85</sup> OĞUZMAN, ÖZ, C. 2, s. 529; NOMER, s. 471.



Bu düzenlemeden anlaşılan, konut ayıplı da olsa tüketici olarak konutu teslim almalısın yoksa sigortadan tazminat isteyemezsin denilmektedir. Her nedense Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartlarında “yapı kullanma izin belgesine” hiç önem atfedilmemiş, teminat aslında binanın tamamlanmasına değil binanın eksikte olsa “oturmaya elverişli” halde teslimine sağlanmıştır. Bu durumda yapılabilecek tek şey, tüketicilerin poliçe özel şartlarına bu hususları özellikle ekletmeleri ve konutun “yapı ruhsatının” alınması halinde konutun teslim alınacağı, sigorta teminatının da bu şartı teminat altına alacağını belirtmesi yerinde olacaktır.

A.5/12 maddesinde “fayans...yer döşemesi” nin olmamasının oturmaya elverişliliği engellemediği söylendiği halde, A.2 maddesinde “zeminin döşenmiş olması” elverişlilik için aranan şart olarak düzenlenmiştir. Anlaşılan o ki, genel şartlar da kendi içinde çelişkiler taşımaktadır. Bu durumda tüketicinin lehine yorum esas kabul edilerek, konutun eksiksiz, ayıpsız ve iskanı alınmış halde teslimi gerekmektedir.

## **VI. TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

### **A. SATICININ BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

#### **1. Prim Ödeme Borcu**

Sigorta sözleşmesinde sigorta ettirenin karakteristik edimi sigorta primi olarak isimlendirilen nakdi bedeli ödeme borcudur<sup>86</sup>. Sigorta primi, sigortacının rizikoyu taşıma yükümlülüğünün karşılığı olarak ödenen ücrettir<sup>87</sup>. Sözleşmede farklı şekilde düzenlenmediği müddetçe TTK m. 1430/2 hükmü gereği sigorta primi peşin ödenir fakat sözleşmede ilk taksitin peşin ödenmesi ve diğer taksitlerin kambiyo senedi düzenlenerek ödeneceğinin kararlaştırılması ile taksitler halinde ödenmesi de mümkündür<sup>88</sup>. TTK m. 1431/1 hükmü gereği Prim borcu sigorta poliçesinin düzenlenerek sigorta ettirene teslim edilmesi anında muaccel olacaktır<sup>89</sup>. Prim ödenmesinin en önemli sonucu sigortacının sorumluluğunun başlamasıdır. Sigorta priminin taksitler halinde ödenmesi kararlaştırılmış olan sözleşmelerde rizikonun gerçekleşmesi halinde TTK m. 1431/3 gereği, taksitlere bölünmüş prim miktarlarının tamamı muaccel olacaktır.

Bina tamamlama sigortası açısından sözleşmenin sigorta ettiren tarafı, “ön ödemeli konut sözleşmesi”nin satıcısıdır. Satıcının prim ödeme yükümlülüğüne ilişkin BTSGŞ C.1 maddesinde özel düzenleme yapılmıştır. İlgili hükme göre;

<sup>86</sup> KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 191; GÜNAY, Barış, **Sigorta Hukuku**, Güncellenmiş 3. Bs., Seçkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 102; BOZKURT, s. 149; KARA, s. 202.

<sup>87</sup> KENDER, s. 144; ÇEKER, s. 98; ÜNAN, C.I, s. 317.

<sup>88</sup> KAYIHAN, Şaban, **Sigorta Sözleşmesinde Prim Ödeme Borcu**, Seçkin Yayınları, İstanbul, 2004, s.. 99.

<sup>89</sup> KENDER, s. 148; ÇEKER, s. 102; KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 198; GÜNAY, s. 104; BOZKURT, s. 152.

*“Sigorta primi, projedeki taşınmaz sayısı, proje süresi, proje bedeli, satıcının geçmiş faaliyetleri vb. hususlar göz önünde bulundurularak hesaplanır. Prim ödeme koşulları poliçede belirlenir.*

*Satıcı; sigorta primini ve faturalanan diğer masrafları poliçede kararlaştırılan şekil ve zamanda öder.*

*Prim ödeme borcunda temerrüde düşülmesi halinde Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanır.*

*Sigortacının tüketicilere karşı sorumluluğu, teminat senedi düzenlendiği tarihten itibaren hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda başlar. Denilmektedir.*

Bina tamamlama sigortasında prim miktarı hesaplanırken proje esaslarına bakılması gerekmektedir. ÖÖKSHK m. 12 gereği, bu sigorta konut sayısı otuz ve yukarı olan projelerde yapılabilecek bir sigorta olduğundan prim hesabında asgari konut sayısı otuz adet olarak hesaplanacaktır. Sigorta priminin ödenmesine ilişkin, emredici nitelikteki genel hükümlere aykırı olmamak şartıyla poliçe ile düzenleme yapılabilecektir. Bu sigortada prim borçlusu satıcıdır. Satıcıyı temsilen sözleşmenin yapılması mümkündür, bu durumda da temsilci değil yine satıcı primden sorumlu olmaya devam edecektir<sup>90</sup>. Prim borcu şahsa bağlı bir borç değildir bu sebeple prim bedelini satıcı dışında bir kişi de ödeyebilir, bu durumda satıcının prim borcu yerine getirilmiş olacaktır.

Satıcının prim ödeme borcunda temerrüde uğraması halinde TTK'nın genel hükümlerinin uygulanacağı C.1/3 maddesi ile hüküm altına alınmıştır<sup>91</sup>. TTK'nın temerrüde ilişkin 1434. Maddesi incelendiğinde, sigorta ettirenin (satıcı) prim borcunda temerrüde düşmesi halinde sigortacının sözleşmeden cayması ve sözleşmeyi fesh etmesi mümkündür. Sigortacının sözleşmeden cayabilmesi için primin muacceliyeti tarihinden itibaren üç ay içinde cayabilir, bu süre içinde dava ve takip yoluna başvurmaz ise bu sözleşmeden caydığı anlamına gelmektedir. Prim borcunun taksitler halinde ödenmesi konusunda anlaşılmış ve ilk taksit ödendikten sonra diğer taksitlerin ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde ise sigortacı noterden göndereceği ihtarname ile sigorta ettirene 10 günlük süre vererek borcu ödemesini, bu süre zarfında borç ödenmez ise sözleşme fesh edilmiş olacağını ihtar eder. Bu sürenin dolması ile de sözleşme feshedilmiş sayılacaktır. Ayrıca BTSGŞ A.5/3 hükmünde sözleşmenin sigortacı tarafından derhal feshi halleri düzenlenmiştir. Buna göre satıcının, sigortacıya karşı yükümlülüklerini yerine getirmemesi derhal fesih sebebi olarak sayılmıştır. Bina tamamlama sigortasının, prim ödeme borcunun satıcı tarafından yerine getirilmemesi halinde feshi halinde tüketici bu prim borcundan sorumlu olacak mıdır?

<sup>90</sup> KAYIHAN, Prim Ödeme Borcu, s. 138.

<sup>91</sup> GÖKTEPE, s. 160.

Konuya ilişkin özel düzenleme olan BTSGŞ A.5/3 hükmünde; “*Sigortacı, vermiş olduğu teminat senetlerine ilişkin yükümlülükleri saklı kalmak kaydıyla, ... Satıcının, sigortacıya karşı yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde sigorta sözleşmesini derhal fesh edebilecektir.*”

Bu düzenleme ile “başkası lehine sigortada prim” hakkındaki TTK m. 1431/4 hükmü birlikte incelendiğinde;

Bina tamamlama sigortası niteliği gereği “başkası lehine sigorta” dır. TTK m. 1431/4 hükmünde başkası lehine sigortada prim borcu için sigorta ettirene takip yapılması halinde bu takibin semeresiz kalması durumunda sigortacının bu durumda sigortalıya primi üstlenip üstlenmediğini sorabileceği, bunun kabul edilmesi halinde sözleşmenin sigortalı ile devam edeceği, aksi halde sigortacının sigorta ettirene karşı haklarını kullanabileceği belirtilmektedir. Bu haklar içerisinde yukarıda belirtilen sözleşmeden cayma, sözleşmenin feshi ve sözleşmenin derhal feshi haklarının da olduğu muhakkaktır. Bu maddenin bina tamamlama sigortasında lehine sigorta sözleşmesi yapılan tüketici açısından uygulanması mümkün değildir. Zira bina tamamlama sigortası TKHK m. 42 gereği ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile konut satışına başlanmadan önce satıcı tarafından teminat olarak yapılması zorunlu olan bir sigortadır.

Kanaatimizce, tüketicinin teminat altına alınması için satıcı tarafından zorunlu olarak sağlanması gereken bina tamamlama sigortasının sigorta ettiren tarafının satıcı olması kanuni bir zorunluluk olması sebebiyle TTK m. 1431/4 hükmünün bina tamamlama sigortasında uygulanması kanunun emredici hükmüne aykırılık teşkil edecektir. Bu açıklamalar çerçevesinde, tüketicinin prim borcundan sorumlu tutulması mümkün olmayacaktır.

Tüketicinin, satıcı yerine sözleşmeye dahil olması kanunen mümkün olmadığı için, prim borcunun taksitle ödenmesi konusunda anlaşarak yapılan bina tamamlama sigortasında satıcının (sigorta ettiren) prim ödeme konusunda temerrüde düşülmesi halinde, BTSGŞ A.1 de sayılan; “satıcının iflası” ya da “ölmesi durumunda mirasçılarının mirası reddetmesi” sebebiyle rizikonun gerçekleşmesi sonucu tazminat borcu muaccel hale gelen sigortacının, TTK m. 1431/5’e göre, prim alacağını ödeyeceği tazminattan mahsup edemeyeceği kanaatindeyiz.

## **2. Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü ve Sigortacıyı Bilgilendirme Görevi**

Sigorta sözleşmesi yapılmadan önce sigortalanması istenilen rizikoya dair hususları en iyi sigorta ettiren bilebilecek durumdadır. Sigorta sözleşmesi kurulmadan önce sigorta ettirenin, sözleşmenin yapılmasına ve şartlarına etki edebilecek bilgileri sigortacıya beyan etme yükümlülüğü vardır<sup>92</sup>. Bu yükümlülük

<sup>92</sup> KENDER, s. 165; ÇEKER, s. 105; KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 205; GÜNAY, s. 112.

bir borç değil görev niteliğindedir<sup>93</sup>. Sigorta ettirenin beyan yükümlülüğüne ilişkin genel hükümler TTK m. 1435-1446 arasında düzenlenmiştir. Kanunda beyan yükümlülüğü; sözleşme öncesi, sözleşme sırasında ve riziko gerçekleşikten sonra olmak üzere üç dönem için de ayrı ayrı düzenlenmiştir. Beyan yükümlülüğü nitelik itibariyle hukuki fiildir<sup>94</sup>.

Sigorta ettiren TTK m. 1435 hükmü gereği sözleşmenin yapılması sırasında bildiği ya da bilmesi gereken tüm önemli hususları sigortacıya bildirmekle yükümlüdür<sup>95</sup>. Sözleşmenin yapılması sırasında sigorta ettiren tarafından bilinmesine ya da bilinmesi gerekmesine rağmen bildirilmeyen, eksik bildirilen hususlar, sözleşmenin hiç ya da farklı şartlarda yapılmasına sebebiyet verecek mahiyette ise beyan yükümlülüğü anlamında önemli husus olarak kabul edilecektir<sup>96</sup>. Uygulamada özellikle can sigortalarında sigorta sözleşmesi yapılmadan önce sigortacı tarafından konuya ilişkin sorular hazırlanmakta ve bunların sigorta ettiren tarafından cevaplanması istenmektedir<sup>97</sup>. Sigortacı tarafından hazırlanan bu soruların önemli husus olduğu TTK m. 1435 gereği kanuni karinedir. Sigorta ettirenin beyan yükümlülüğünü ihlali halinde, sigortacı TTK m. 1439 gereği sözleşmeden cayabilir ya da prim farkı isteyebilir.

Bina tamamlama sigortası yapılmadan önce satıcının beyanda bulunma külfeti ve hangi konularda beyan bulunacağı BTSGŞ B.1 maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre “*Satıcı, sayılan hususlarla sınırlı olmamak üzere, sigorta teminatı talep edilen projeye ve geçmiş projelerine ilişkin bilgileri, mali durumunu gösteren belgeleri ve kredi değerliliğine ilişkin bilgileri sigortacıya sunmakla mükelleftir.*” Bu yükümlülük sigorta hukuku genel hükümleri açısından külfet ve görev olarak kabul edilmektedir. Bu yükümlülüğün ihlali halinde sigortacı tazminat talep edemez ifasını dava edemez<sup>98</sup>. Bina tamamlama sigortasının sigorta ettiren tarafı satıcıdır, sözleşme tüketici lehine yapılan bir sözleşme olsa da beyan yükümlülüğü satıcıya aittir. Zaten bina tamamlama sigortası yapılırken ortada henüz tüketici yoktur. Genel hükümlerden hareketle satıcının kendi uhdesinde olan, sözleşme imzalanmadan önce sözleşmenin şartlarını belirleyecek, prim miktarını değiştirecek ya da sözleşmenin hiç yapılmamasına sebebiyet verecek önemli hususları sigortacıya beyan etmesi de gereklidir. Bina tamamlama sigortası uygulamada henüz çok fazla kullanılan bir sigorta olmamakla birlikte süreçte konuya ve satıcıya özel soru listelerinin oluşması da muhtemeldir. Sigortacı tarafından soru listesi hazırlanması halinde bu soruların da gerçeğe uygun şekilde cevaplanması gerekecektir.

---

<sup>93</sup> AĞSAKAL, İbrahim, **Sigorta Sözleşmesinde Sözleşme Öncesi Beyan Yükümlülüğüne Aykırılık ve Sonuçları**, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s. 36.

<sup>94</sup> KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 204.

<sup>95</sup> AĞSAKAL, s. 48.

<sup>96</sup> KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 207.

<sup>97</sup> ÇEKER, s. 107; GÜNAY, s. 114.

<sup>98</sup> KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 205.

Satıcı sözleşmenin yapılmasından sonra da TTK m. 1444 gereği rizikoyu ya da mevcut durumu ağırlaştıracak hususları sigortacıya bildirmekle yükümlüdür. Ayrıca BTSGŞ B.2 maddesi ile poliçe düzenlenmesinden sonra tarafların hak ve yükümlülüklerine dair örnek hususlar sayılmıştır. Satıcının sözleşme süreci içerisinde bu hususlara dair bildirimde bulunması da önemlidir. Buna göre satıcının; *“Nakdi veya gayri nakdi kredi ilişkilerini sigortacıya bildirmekle”*, *“Sigorta teminatı verilmesi kararını etkileyebilecek ve poliçede bildirimde bulunulmasına ilişkin hüküm bulunan önemli ölçüdeki değişiklikleri sigortacıya bildirmekle”*, *“Zararın meydana gelmesinin muhtemel olduğu hallerde sigortacıyı bilgilendirmekle”*, *“Her ne ad adı altında yapılırsa yapılsın tüketicilerce yapılan ödemeleri, derhal, sigortacıya bildirmekle”*, *“Sigortacının talep etmesi halinde, poliçede kararlaştırılan dönemlerde proje gelişimi ile ilgili bilgileri vermek, projenin gelişimi konusunda sigortacı tarafından yapılabilecek her türlü araştırma ve incelemeye izin vermekle”* ve *“Tüketicinin sözleşmeden cayması veya dönmesi halinde sigortacıya gecikmeksizin bildirimde bulunmakla”* yükümlü olduğu özellikle belirtilmiştir. Bunun yanında rizikonun ağırlaşması olarak kabul edilecek hallerle ilişkin de B.4 maddesinde düzenleme yapılmış, bu madde ile de; *“Satıcı hakkında iflas yoluyla takibe başlanması ya da iflas davası açılması”*, *“Satıcının, borçlarının ödenmesi ile ilgili olarak bir mahkeme veya yetkili bir resmi merci tarafından tüm alacaklıları bağlayan kısıtlayıcı bir karar alınması”*, *“Satıcının borç ödemedi acze düşmesinin belgelenmesi veya bu durumun sigortacı tarafından kabul edilecek başka bir şekilde kanıtlanması suretiyle yapılan icra takibinin sonuçsuz kalması”*, *“Satıcının borçları ile ilgili konkordato ilan etmesi”*, *“Satıcının mali durumunun sigorta sözleşmesinin yapılmasından sonra önemli ölçüde bozulmuş olduğunun tespit edilmesi”* veya *“Satıcının poliçe düzenlenirken beyan ettiği proje planı aşamalarında toplam 6 aydan fazla gecikme olduğunun tespit edilmesi”*, hallerinde rizikonun ağırlaştığı kabul edilecektir. Bu hallerin meydana gelmesi halinde sigorta ettiren sigortacıya bildirimde bulunmakla mükelleftir.

Ayrıca BTSGŞ B.5 maddesi ile de rizikonun gerçekleşmesi halinde satıcının yükümlülüklerine ilişkin düzenleme yapılmıştır. Buna göre sigorta ettiren, *“Poliçeye göre sorumluluğunu gerektirecek bir olayı, haberdar olduğu andan itibaren beş gün içinde sigortacıya bildirmek”*, *“Sigortacının talebi üzerine, olayın ve zararın nedeni ile hangi hal ve şartlar altında gerçekleştiğini ve sonuçlarının tespiti, tazminat yükümlülüğü ve miktarı ile rücu hakkının kullanılmasına yararlı, elde edilmesi mümkün bilgi ve belgeleri gecikmeksizin vermek”*, *“Tüketicinin yaptığı ödemelerle ilgili olarak sigortacıya gerekli bilgi ve belgeleri sunmak”*, *“Sigorta konusu ile ilgili başka sigorta sözleşmesi varsa bunları sigortacıya bildirmek”*, ile de yükümlü olacaktır.

Satıcının bildirim yükümlülüğünü ihlal etmesi halinde sigortacı ek güvence ve ek prim talep edebileceği gibi sözleşmeyi derhal fesih de edebilir. Yalnız sözleşmesi derhal feshetse bile tüketicie verilen teminat senedini ile sorumlu olmaya devam edecektir.

Beyan ve bildirim yükümü yanında satıcı ayrıca sigortacının projenin gelişimi, süreci hakkında araştırma yapılmasına izin verme ve rizikoyu ağırlaştırılmama ve ağırlaştırılmasına göz yummama ile de yükümlü sayılmaktadır.

### **3. Gerekliğinde Ek Güvence Sunma ve Ek Prim Ödeme Yükümlülüğü**

Satıcı, bina tamamlama sigortası sebebiyle sigortacının riziko taşıma yükümlülüğüne karşı prim ödeme borcu altındadır. Bu prim borcu ihtimaller dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Rizikonun süreç içerisinde tarafların müdahalesi olmaksızın ağırlaşması da muhtemel bir durumdur. Bu durumda da sigortacının tazminat yükümlülüğü ve riziko taşıma yükümlülüğü ağırlaşmış olacağı için menfaatlerin dengelenmesi gerekecektir. BTSGŞ B.9 maddesi ile sayılan hallerin meydana gelmesinde sigortasının ek güvence ve ek prim talep edebileceği düzenlenmiştir. Buna göre satıcı;

*“Sigortacıya karşı yükümlülüklerini yerine getirmemesi, sigortacıya yanlış beyanda bulunması, mal durumunun sigorta sözleşmesinin yapılmasından sonra önemli ölçüde bozulmuş olduğunun tespit edilmesi veya poliçe düzenlenirken beyan ettiği proje planı aşamalarında toplam altı aydan fazla gecikme olduğunun tespit edilmesi halinde, azami teminat limitini aşmayacak şekilde nakit, ipotek, banka teminat mektubu, kefalet sigortası poliçesi veya uygun görülecek başka bir güvence sunmakla, Güvence talebinin alındığı tarihten, güvencenin fiilen sunulduğu veya mevcut bütün teminat senetlerinin tasfiye edildiği tarihe kadar olan dönem için ilave pirim ödemekle yükümlü”* tutulmaktadır. Bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için sigortacının talepte bulunması şarttır. Ek güvence talebinin yerine getirilmemesinin yaptırımı ise sigortacının tüketiciye verdiği teminat senedi ile sorumluluğu saklı kalmak üzere sözleşmeyi derhal fesih edebilmesidir.

## **B. SİGORTACININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

### **1. Rizikoyu Taşıma Yükümlülüğü**

Sigorta sözleşmesinde sigorta ettirenin ana edimi prim ödemek buna karşılık sigortacının ana edimi ise rizikoyu taşıma yükümlülüğüdür<sup>99</sup>. Riziko, tarafların iradesine bağlı olmayan ve ileride gerçekleşme ihtimali olan bir olaydır<sup>100</sup>. Bu olayın gerçekleşip gerçekleşmeyeceği bilinmemektedir. İşte rizikonun gerçekleşip gerçekleşmeyeceğinin bilinmediği dönemde sigortacının rizikoyu taşıma yükümlülüğü söz konusudur. Bu sürede riskin oluşması halinde sigortacının sigorta bedelini ödeme borcu doğacaktır<sup>101</sup>. Sözleşmede farklı bir düzenleme yoksa bu sorumluluk TTK m. 1421 hükmü gereği, primin ya da ilk taksitin ödenmesi ile başlayacaktır. Sigortacının riski yüklenme ve taşıma yükümlülüğü sigorta sözleşmesi süresi ile sınırlıdır<sup>102</sup>. Bina tamamlama sigortasında

<sup>99</sup> KENDER, s. 202; ÇEKER, s. 74; KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 170; GÜNAY, s. 72; KARA, s. 169; BOZKURT, s. 138.

<sup>100</sup> KENDER, s. 202.

<sup>101</sup> KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 170.

<sup>102</sup> ÇEKER, s. 75.

sigortacının sorumluluğunun başlamasına ilişkin öznel bir düzenleme vardır. BTSGŞ C.1/4 maddesi gereği sigortacının sorumluluğu, “teminat senedinin düzenlendiği tarihten itibaren hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda başlayacaktır. Bina tamamlama sigortasında sigortacının rizikosunun içeriği; tüketicinin satın almış olduğu konutun kendisine teslim edilmemesi riskidir. Sigortacı, konutun ancak BTSGŞ A.1 maddesinde belirlenen sebeplerle teslim edilememesi rizikosunu taşıyacaktır. Tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile satın almış olduğu konutun, satıcı tarafından inşaa edilmesi gerekmektedir. Satıcı inşa ve teslim için belirlenmiş olan süre içerisinde iflas ederse, ölürse ve mirasçıları da mirası reddederse ya da projenin teslimi için belirlenen sürenin üzerinden oniki ay geçmiş olmasına rağmen konutu teslim edemezse riziko gerçekleşmiş olacak ve bu durumda da sigortacının tazminat ödeme borcu doğmuş olacaktır. Konutun teslim edilmeme rizikonusunun sebepleri sınırlı sayıdadır. Taraflar BTSGŞ A.3 maddesinde sayılan hallerin tamamını ya da bir kısmını da riziko sebepleri içine dahil edebilirler. Bu durumda sigortacının riziko taşıma yükümlülüğü genişlemiş ve ağırlaşmış olacaktır.

Bina tamamlama sigortası açısından beklenen riziko taşıma yükümlülüğünün son bulma hali, konutun teslim edilmesidir. Sigorta sözleşmesi ile süre belirlenmişse sürenin dolması ile de riziko taşıma yükümlülüğü son bulacaktır. Ayrıca, sözleşmenin feshedilmesi, rizikonun gerçekleşmesi sebebiyle tazminat yükümlülüğünün doğmuş olması, sözleşme ile kararlaştırılmış ise binanın sigortacı tarafından tamamlanarak teslim edilmesi hallerinde de sigortacının riziko taşıma yükümlülüğü son bulmuş olacaktır<sup>103</sup>.

## **2. Aydınlatma Yükümlülüğü**

Sigortacı TTK m. 1423 hükmü gereği, sigorta ettireni aydınlatmak, bilgi vermekle yükümlüdür. Sigortacı, hem kanunun amir hükmü hem de “Sigorta Sözleşmelerinde Bilgilendirmeye İlişkin Yönetmelik<sup>104</sup>” hükümleri gereği, sözleşmenin müzakeresi ve kurulması aşamalarında sigortanın mahiyeti, teminatları, şartları, sözleşmenin devamında ortaya çıkabilecek hususları, tarafları etkileyebilecek gelişmeler hususlarında sigorta ettirenlere bilgi vermelidir<sup>105</sup>. Bina tamamlama sigortasına ilişkin bildirimlerin BTSGŞ C.3 hükmü gereği yazılı olarak yapılması gerekmektedir. Yine BTSGŞ B.2 hükmüne göre bina tamamlama sigortasında sigortacının, sigortaya ilişkin önemli konuları ihtiva eden formun tüketiciciye iletilmesi gerekliliği de dikkate alındığında tüketiciciyi etkileyecek hususlarda sözleşme süresince onun da bilgilendirilmesi sözleşmenin amacına uygun olacaktır. Aydınlatma yükümlülüğünün ihlali halinde TTK m. 1423/2 hükmüne göre, sigorta ettiren ondört gün içerisinde itiraz edebilecektir. bu süre içerisinde itiraz etmemişse sigorta poliçede yazılı şartlarla kurulmuş sayılacaktır. SSBİK m. 7’ye göre, sigortacının bilgilendirme yükümlülüğünü

<sup>103</sup> GÖKTEPE, s. 130.

<sup>104</sup> R.G. T. 14.02.2020, S. 31039.

<sup>105</sup> ÇEKER, s. 78; GÜNAY, s. 77.

gerektiği gibi yapmaması halinde sigorta ettirenin sözleşmeyi fesh edebileceği, zarar doğarsa tazminini de isteyebileceği belirtilmektedir. Bu taleplerin ileri sürülebilmesi için, eksik bilgilendirmenin sigorta ettirenin kararında etkili olması şartı aranacaktır. Aydınlatma ve bilgilendirme yükümlülüğünün hiç yapılmaması ile gerektiği gibi yapılmaması halinde farklı sonuçların doğacağı anlaşılmaktadır.

### **3. Satıcı İçin Teminat Hesabı Tutma**

Bina tamamlama sigortacısı, satıcı için teminat hesabı tutmakla yükümlüdür. BTSGŞ B.2/2-b hükmünde sigortacı, satıcı için teminat hesabı tutar ve her bir tüketici için düzenlenen teminat senedini düzenlendiği tarih itibarıyla bu hesaba dahil eder denilmektedir. Sigortacı ön ödemeli konut satışına konu proje için azami bir teminat limiti belirlenir daha sonra her bir satış sonrası tüketiciler için müstakil teminat senetleri düzenlenerek tüketicilere verilir ve bu teminat senetlerinin miktarları da teminat hesabına işlenir. Sigortacı bu amaçla, taşınma satışı ve tüketici ile ilgili bilgileri satıcıdan talep edebilir.

### **4. Sır Saklama**

Bina tamamlama sigortası genel şartları ile sigortacı ve sigortacıyı temsil edenlere sır saklama yükümlülüğü getirilmiştir. Genel şartların C.5 maddesi “Sigortacı ve sigortacı adına hareket edenler bu sigorta dolayısıyla, tüketiciye ilişkin öğreneceği kişisel sırlar ile satıcıya ilişkin öğreneceği ticari ve mesleki sırların saklı tutulmamasından doğacak zararlardan sorumludur.” hükmünü içermektedir. Söz konusu sigortanın yapılabilmesi için sigortacı süreçte, satıcıdan ticari sırlarına ilişkin bir çık bilgi ve belgeyi isteyebilmektedir, hatta tüketiciye ilişkin gizli bilgileri de alabilmektedir. Bu bilgi ve belgelerin saklanması da tüketicinin de korunmaya değer birçok yararının olması kuvvetle muhtemeldir. Bu sebepe genel şartlar ile satıcı ve tüketicinin sırlarının saklanması için düzenleme yapılmıştır.

### **5. Riziko Gerçekleştiğinde Tazminat Ödeme**

Bina tamamlama sigortası ile teminat altına alınan rizikonun, teminat kapsamındaki sebeplerden biri dolayısıyla gerçekleşmesi halinde sigortacının tazminat ödeme borcu doğmuş olacaktır. Tazminat ödeme borcunun doğması için; rizikonun sigorta süresi içerisinde meydana gelmesi aranacaktır. Sözleşmenin süresi dolduktan sonra sigortacının tazminat ödeme borcu da sona ermiş olacaktır. Tazminatın ödenmesi için bir diğer şart, meydana gelen rizikonun sözleşme ile teminat altına alınan sebeplerden biri olmasıdır. BTSGŞ A.1 hükmünde sayılan hallerden biri ya da ek sözleşme ile teminat altına alınmış hallerden birinin sözleşme süresi içerisinde meydana gelmesi halinde sigortacının tazmin borcu muaccel olacaktır.

BTSGŞ B.6 maddesine göre, “Sigortacının, sigorta döneminde ödeyeceği tazminat tutarı, poliçede belirtilen azami teminat limiti ile sınırlıdır.” Sigortacı, tazminat alacaklısına karşı sigorta değerini geçmemek şartıyla sigorta bedeli ile



sorumlu olacaktır<sup>106</sup>. Bina tamamlama sigortasında sigorta bedeli, ön ödemeli konut satışına konu olabilen konut ya da devre tatilin toplam bedeli için belirlenen azami miktardır. Projede ön ödemeli konut satışına konu olamayacak bağımsız bölümler olması halinde bunlar ek sözleşme ile teminat kapsamına alınmamışsa projenin tamamı için sağlanan bir teminat olmayacaktır.

Sigortacı, rizikonun gerçekleşmesi ve tazminat borcunun muaccel olması halinde kendisine başvuran tüketiciye BTSGŞ B.6/2 hükmü ile belirlenen sigorta zararını ödemekle yükümlüdür. Buna göre, “Sigortacı bu sigorta sözleşmesi çerçevesinde üstlendiği yükümlülük uyarınca, riziko gerçekleştiğinde, tüketicilerce yapılan ödemeleri, anaparası teminat senedinde yer alan azami tutarı aşmamak üzere yasal faizi ile birlikte geri ödeyecektir.” Bina tamamlama sigortasının tazminat alacaklısı olan tüketici, sigortacıya başvurduğunda ancak banka kanalı ile yapmış olduğu anapara ödemeleri ile talep tarihine kadarki faizini isteyebilecektir. Bu durumda, teslimini beklediği konutun teslim edilemediği tarihteki gerçek değerini sigortacıdan isteyemeyecek olsa da aradaki farkı satıcıdan genel hükümlere göre talep edebilecektir. Poliçede, rizikonun gerçekleşmesi halinde öncelikle binanın tamamlanacağı yönünde bir düzenleme yapılmamış ise sigortacının tazminat sorumluluğu kural olarak bir miktar paraya ilişkindir. Bu durumda sigortacının borcu para borcu niteliğinde olduğu için TBK m. 89 gereği alacaklının (tüketici) ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödenecektir. Bina tamamlama sigortası sebebiyle sigortacının borcunun muaccel olması için rizikoya ilişkin belgelerin sigortacıya verilmiş olması ve TTK m. 1427/2 hükmü gereği sigortacının araştırma süresinin dolmuş olması gerekecektir.

## **6. Riziko Gerçekleştiğinde Projeyi Tamamlama**

Satıcıdan ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile konut ya da devre tatil satın alan tüketici, genellikle taksitler halinde ödeyeceği bedel karşılığında piyasa şartlarında ucuza mal edeceğini düşündüğü konutu teslim almayı amaçlamaktadır. Bu sözleşmede tüketicinin en önemli menfaati konuta kavuşmasıdır. TKHK m. 40 vd ile düzenlenen ön ödemeli konut satış ya da satış vaadi sözleşmesi yapıldığı aşamada henüz ortada inşaa edilmiş belki fiilen başlanmış bir bina dahi yoktur. Uygulamada bazı satıcıların (müteahhit) reklamlar ile insanların düşünmeden karar almasına sebebiyet vermeleri ve satış vaadi sözleşmeleri ile büyük miktarda paraları topladıktan sonra insanların umutlarını suya düşürdükleri ve bir nevi umut tacirliği yaptıklarının görülmesi üzerine, tüketicilerin menfaatlerinin teminat altına alınması için TKHK m. 42 ile “ön ödemeli konut satış (vaadi) sözleşmesi” nin yapılmasından önce madde ile sayılan ya da bakanlıkça uygun görülecek bir teminatın sağlanması zorunluluk olarak düzenlenmiştir. Bina tamamlama sigortası da bu teminat türlerinin ilk sırasında sayılan kefalet nevinden bir sigortadır. Bu sigorta ile teminat altına alınan “konutun teslim edilememesi” rizikosunun BTSGŞ A.1 ve tarafların kabulü ile eklenebilecek A.3 maddesindeki sebeplerle gerçekleşmesi halinde sigortacı BTSGŞ B.6/5 hükmüne göre,

<sup>106</sup> ÇEKER, s. 64; KAYIHAN/GÜNERGÖK, s. 45.

*“yapacağı değerlendirme sonucunda, poliçede kararlaştırılmış ise, ödeme yapmak yerine projenin tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmesine de karar verebilecektir.”* Düzenlemeden anlaşılacağı üzere bu hususun poliçede kararlaştırılmış olması ön şarttır. Poliçede kararlaştırılmış bile olsa bu konuda sigortacıya muhtariyet verilmiş ve kendi menfaatine uygun olanın hangisi olduğunu değerlendirmesi sonucu “proje tamamlama”nın daha karlı ya da daha menfaatine uygun olduğunu görmesi halinde projeyi tamamlama kararı verecektir. Kanaatimizce, genel şartların bu hükmünde “bina tamamlama” kavramı yerine “proje tamamlama” kavramının kullanılması yerinde olmuştur. Projenin tamamlanması binanın “yapı kullanma izni” alınacak şekilde tamamlanması anlamı da taşıdığından düzenlemenin amacına daha uygun olduğu ortadadır. Bu aşamada, ön ödemeli konut satışına konu olabilecek projeler yönünden “yapı kullanma izin belgesi” açısından ticari alanların hariç tutulması gibi bir düzenlemenin faydalı olacağını düşünmekteyiz. Böylelikle hem sigorta şirketlerinin teşvik edilmesi hem de tüketicilerin mağduriyetinin azalması sağlanabilir.

Sigortacının, projenin tamamlanmasına karar vermesi halinde, yeniden teslim tarihi belirleyecek ve kalan işleri de dikkate alarak projenin tamamlanması için “makul bir süre” belirleyecektir. Bu makul süre her halükarda yirmidört ay geçemeyecektir. Sigortacının projeyi tamamlamaya karar verebilmesi için BTSGŞ A.1/1-c maddesi gereği, “A.3 ve A.4 maddelerinde belirtilen haller dışında, satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde konutu veya devre tatili tamamlayamaması” şartının yerine gelmesini beklemesi gerekecektir. Bu durumda TKHK m. 44 gereği konutun azami teslim tarihi olan otuzaltı ay’dan sonra oniki ay daha geçmiş olacak ve toplamda kırksekiz ay sonra ancak bu karar verilebilecektir. Bu kararın verilmesinden sonra da en fazla yirmidört ay içinde projenin tamamlanması gerekecektir. Tüm bu süreler toplandığında azami yetmiş iki ay (altı yıl) içerisinde tüketici konutuna kavuşabilecektir.

Sigortacı BTSGŞ B.6/8 hükmüne göre aynı satıcı ile de anlaşarak projeyi tamamlayabilir. İlgili düzenlemeye göre, *“Riziko, satıcının taşınmazı sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde tamamlayamaması nedeniyle gerçekleşmişse veya A.3 maddesinde belirtilen hallerden biri meydana gelmişse, sigortacı projenin tamamlanmasında aynı satıcı/müteahhit ile anlaşabilir.”* denilmektedir. Sigortacının aynı satıcı ile inşaat yapım sözleşmesi yapabilmesi için, rizikonun A.1/1-c sebebi ile ya da A.3 maddesinde sayılan ek sözleşme sebeplerinden biri ile meydana gelmiş olması şartı aranacaktır.

## **VII. BİNA TAMAMLAMA SİGORTASININ SÜRESİ VE SONA ERMESİ**

Bina tamamlama sigortasının, sigorta sözleşmesi olması ve tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme nevinden olması dikkate alındığında, içeriğine uyduğu ölçüde hem TTK’nın sigorta sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine hem de TBK’nın

sözleşmeler hukuku ilkelerine göre sona ermesi mümkündür. Bununla birlikte bina tamamlama sigortasının süresi ve sona erme hallerine ilişkin BTSGŞ A.5 maddesinde özel düzenleme yapılmıştır. Aşağıda sona erme hallerini, kendiliğinden sona erme, sigortacının tek taraflı sona erdirmesi ve satıcının feshi başlıkları altında inceleyeceğiz.

## **A. KENDİLİĞİNDEN SONA ERME**

### **1. Konutun Tüketicie Devri ve Teslim Edilmesi**

Bina tamamlama sigortası sözleşmesinin beklenen sona erme hali BTSGŞ A.5/2 maddesinde belirtildiği üzere, *“Taşınmazın tamamlanarak BTSGŞ B.3. maddesine uygun şekilde tüketicilere devir veya teslim edilmesiyle birlikte kendiliğinden sona ermesidir.”* Tüketicinin, ön ödemeli konut satış sözleşmesinden beklediği menfaatin konutun hem mülkiyetinin devri hem de yapı kullanma izin belgesi alınarak eksiksiz teslimidir<sup>107</sup>. Konutun, ayıpsız bir şekilde tüketicie tapuda tescili ve zilyetliğinin devri ile teslimi sağlandığında bina tamamlama sigortası sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş olacaktır.

Teslimden kastın, konutun kullanım amacına uygun şekilde hak sahibinin tasarrufuna sunulmasıdır<sup>108</sup>. Bu sebeple, konutun sadece tapudan kayden devri ya da zilyetliğinin devri ile satıcı edimini ifa etmiş sayılmaz. Konutun eksiksiz teslim edilmesine rağmen tapudan ayıpsız şekilde kayden devrinin yapılmaması halinde de satıcının edimi ifa ettiği kabul edilemez. Konutun teslimi, mülkiyetin tescili ve zilyetliğin devri ile meydana gelecektir<sup>109</sup>. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi mahiyeti itibariyle taşınmaz satış sözleşmesidir, satış sözleşmelerine ilişkin genel düzenleme hükümlerinden olan TBK m. 207/1 maddesinin burada da dikkate alınması gereklidir. Ön ödemeli konut satışlarında, konutun teslimini düzenleyen TKHK m. 44’de her ne kadar *“...devir veya teslim...”* denilmişse de maddenin devamında *“Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır.”* cümlesi ile mülkiyetin tescili ve zilyetliğin devrinin birlikte yapılması halinde teslimin gerçekleşmiş sayılacağı belirtilmektedir. İlgili kanun düzenlemeleri, uygulama ve öğreti dikkate alındığında BTSGŞ A.5 maddesindeki *“devir veya teslim”* ibaresinde hataen *“veya”* denildiğinin kabulü gerekir.

Genel şartların B.3 maddesinde belirtilen hallerde devir ve teslimin yapılmış olacağı kabul edilmektedir. Genel şartlar B.3 maddesinde, *“Kat mülkiyetine konu taşınmazın tüketici adına tescili”, “Kat irtifakına konu taşınmazın tüketici adına tescil edilmesiyle birlikte taşınmazın oturmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri”, “Şahsi hakka konu devre tatil amaçlı taşınmazın kullanıma elverişli bir şekilde sunulması”,* hallerinde taşınmazın tüketicie devir veya teslim edildiği kabul edilecektir denilmektedir. Benzer düzenleme ÖÖKSHY m. 10’da da

<sup>107</sup> DOĞAR, s. 214.

<sup>108</sup> ERMAN, Hasan, Arsa Payı, s. 33 vd; DOĞAR, s. 211.

<sup>109</sup> GÜMÜŞ, Şerh, s. 268-269; ÇABRİ, Ön Ödemeli Konut Satışı, s. 153; ÇABRİ, Şerh, s. 691; DOĞAR, s. 213; ÖZ, s. 146-147.

bulunmaktadır. Konutun teslimine ilişkin tüm bu düzenlemelerde “veya” bağlacının hataen kullanıldığı kabulü ile konutun “devir ve teslim” edilmesinin kastedildiğinin kabulü gerekir. Burada dikkate edilmesi gereken bir husus da “oturmaya elverişli konut” kavramıdır. Bu konuda yukarıda incelendiği için yeniden detaylandırılmayacaktır<sup>110</sup>.

## **2. Sigortacının İflası**

Sigorta hukukuna ilişkin genel düzenlemeler dikkate alındığında TTK m. 1418 hükmüne göre, sigortacının iflası halinde sigorta sözleşmesi sona erecektir. Maddenin devamında, sigortacının iflası halinde ödenmeyen tazminatların Sigortacılık Kanunu gereği sigortacı tarafından ayrılması gereken teminatlardan ödeneceği hüküm altına alınmıştır. Sigorta Kanunu m. 17 ile; sigortalıların tüm alacakları ödenmeden teminatların iflas masasına dahil edilmeyeceği belirtilmektedir. Bina tamamlama sigortası sigortacısının iflası sebebiyle sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi halinde sigortalılar, TKHK m. 42/2 hükmü de dikkate alınarak, teminat hesabından zararlarının tazminini isteyebilecektir.

## **3. Rizikonun Gerçekleşmesi**

Bina tamamlama sigortası ile sigortalanan “konutun teslim edilememesi” rizikosunun, genel şartlar A.1 veya kararlaştırılması halinde A.3 maddesindeki sebeplerle, gerçekleşmesi halinde B.6 maddesi gereği muaccel olan anapara ve faiz alacağının ödenmesi ile sigorta sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş olacaktır.

## **4. Sigorta Sözleşmesi Süresinin Sona Ermesi**

Bina tamamlama sigortası poliçesinde başlama ve bitiş süreleri belirlenmiş ise bu sürenin dolması ile de sözleşme kendiliğinden sona ermiş olacaktır. BTSGŞ A.5/1 maddesi “Aksi kararlaştırılmadıkça, sigorta, poliçede başlama ve sona erme tarihleri olarak yazılan günlerde, Türkiye saati ile öğlen 12.00’da başlar ve öğlen saat 12.00’da sona erer.” hükmünü ile bunu ayrıca ortaya koymuştur.

## **B. SİGORTACININ FESİH HAKKI**

Sigortacı, vermiş olduğu teminat senetlerine ilişkin yükümlülükleri saklı kalmak kaydıyla, BTSGŞ A.5’te sayılan hallerde, sigorta sözleşmesini derhal hüküm doğuracak şekilde sona erdirebilir veya satıcıdan ek güvence ya da ek prim talep edebilir. Buna göre, “Satıcının, sigortacıya karşı yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya sigortacıya yanlış beyanda bulunması”, “Satıcının sigortacı tarafından talep edilen güvenceyi sunamaması; sigortacıya verilen güvencenin, yetersiz kalması, hükümsüz veya değersiz hale gelmesi”, hallerinde sigortacı, bina tamamlama sigortasını derhal fesh edebilecektir.

---

<sup>110</sup> Bkz. s. 24.

Satıcının yükümlülüklerinin başında prim ödeme borcu gelmektedir. Ayrıca, beyan yükümlülüğü, araştırma yapılmasına izin verme yükümlülüğü, sigortacının talebi halinde ek güvence ve ek prim verme yükümlülüğü de satıcının diğer yükümlülükleri olarak sayılabilir. Satıcının bu ve sözleşmede özel şartlar olarak belirtilen diğer yükümlülüklerine aykırı hareket etmesi halinde sigortacı tek taraflı fesih yetkisini kullanabilecektir. Ayrıca sigortacı, TTK m. 1434 gereği, temerrüt halinde sözleşmeden cayma ve sözleşmeyi feshetme yetkisini kullanarak da tek taraflı irade beyanı ile sözleşmeye son verebilir.

Sigorta sözleşmesinin yukarıdaki nedenler ya da başka bir nedenle sona erdirilmesi halinde, sigortacı durumu Gümrük ve Ticaret Bakanlığına ve adına teminat senedi düzenlenmiş kişilere 5 iş günü içinde bildirmekle yükümlüdür.

### **C. SATICININ FESİH HAKKI**

BTSGŞ da satıcının fesih hakkında dair bir düzenleme bulunmamaktadır. TTK m. 1413-1415 arasında düzenlenen genel fesih ve cayma hallerinden bina tamamlama sigortasına uygun olması şartıyla, birinin meydana gelmesi halinde satıcının sözleşmeyi fesh edebileceğinin kabulü gerekir. Buna göre satıcı; “Sigortacının konkordato ilan etmesi”, “Kefalet sigortası ruhsatının ya da sigortacılık ruhsatının iptal edilmesi”, “Sigorta şirketinin sözleşme yapma yetkisinin kaldırılması”, “sigortacının sigorta teminatı kapsamında değişiklik yapması” ve bunu gibi durumlarda, durumu öğrendiği andan itibaren bir ay içinde sözleşmeyi fesh edebilecektir. Ayrıca TTK m. 1415’e göre sigortacının sözleşmeyi kısmen feshetmesi halinde sigorta ettiren de sözleşmenin tamamını fesh edebilecektir.

## **VIII. ZAMANAŞIMI VE UYUŞMAZLIK ÇÖZÜM YOLLARI**

### **A. ZAMANAŞIMI**

Zamanaşımı, kanunda belirlenen şartlar içerisinde ve belirli bir sürede alacaklının alacağını talep konusunda hareketsiz kalması sebebiyle, alacak hakkı olmasına karşın borçlunun, alacağın istenmesi hakkına itiraz edebilmesi halidir<sup>111</sup>.

Alacak hakkını uzun zaman kullanmayan alacaklı alacak hakkını değil, borçlunun iradesine aykırı olarak bu alacak hakkını kullanma imkanını kaybeder. Zamanaşımına uğrayan alacak varlığını ve geçerliliğini korumakla birlikte, ifası borçlunun iradesine bağlı bir alacak haline dönüşmektedir. Zamanaşımına uğramış alacak hakkı eksik borç niteliğindedir<sup>112</sup>.

Bina tamamlama sigortası sözleşmesindeki rizikonun meydana gelmesi durumda sigortacının tazminat borcu doğacaktır. Sigortacının tazminat borcunun doğması ile tazminat borcunun muaccel olması farklı zamanlarda olabilir. Zamanaşımı, TBK m. 149/1’e göre, alacağın muaccel olduğu andan itibaren işlemeye

---

<sup>111</sup> OĞUZMAN, ÖZ, C. 1, s. 586-587; EREN, s. 1281; NOMER, s. 24; ERDEM, Mehmet, **Özel Hukukta Zamanaşımı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010, s. 7.

<sup>112</sup> EREN, s. 94.

başlayacaktır. Borcun muaccel olmasından amaç, ödeme zamanının, vadesinin gelmesidir<sup>113</sup>.

Bir alacağın muaccel olmadan dava edilebilmesi de mümkün değildir. Muacceliyet şartı yerine gelmeden bir alacağa ilişkin dava açılması halinde, HMK m. 114 gereği “dava şartı yokluğu” sebebiyle dava usulden reddedilecektir<sup>114</sup>.

Bina tamamlama sigortasında muacceliyete ilişkin BTSGS’da özel bir düzenleme yoktur. Dolayısıyla bu konuda genel hükümlere başvurulması gerekecektir. Sigorta sözleşmelerinde, sigorta tazminatı veya bedelinin ne zaman muaccel olacağına dair düzenleme TTK m. 1427 hükmüdür. Buna göre, “*Sigorta tazminatı veya bedeli rizikonun gerçekleşmesini müteakip ve rizikoyla ilgili belgelerin sigortacıya verilmesinden sonra sigortacının edimine ilişkin araştırmaları bitince ve her hâlde 1446 ncı maddeye göre yapılacak ihbardan kırkbeş gün sonra muaccel olur. Can sigortaları için bu süre onbeş gündür. Sigortacıya yüklenemeyen bir kusurdan dolayı inceleme gecikmiş ise süre işlemez.*” Denilmektedir.

Bu düzenlemeye göre sigorta bedelinin muaccel olması için sigorta ettirenin ihbarda bulunması ya da bildirim yapması gerekmektedir<sup>115</sup>. Bu bildirim ve ilgili belgelerin sigortacıya verilmesinden sonra sigortacının araştırma süresinin dolması anında sigorta tazminatının muaccel hale geleceği anlaşılmaktadır. Sigortacının araştırma süresinin de azami 45 gün olacağı, can sigortalarında bu sürenin 15 gün olduğu belirtilmiştir. Bu madde ile TTK m. 1446’ya atıf yapılmaktadır. TTK m. 1446, sigorta ettirenin rizikoyu sigortacıya bildirim yükümlülüğü hakkındadır. Maddenin ikinci fıkrasında sigorta ettirenin rizikonun gerçekleştiğini bildirme yükümlülüğünü yerine getirmemesi sebebiyle, sigortacının ödeyeceği tazminatın artması halinde kusurun ağırlığına göre ödenecek tazminattan indirim yapabileceği düzenlenmiştir. Bildirim yükümlülüğü her ne kadar sigorta ettirene (satıcı) ait bir yükümlülük olsa da lehine sigorta yapılan sigortalının (tüketici) da gecikmeksizin bildirimde bulunması kendi lehine olacaktır. TTK m. 1446/3 fıkrası ile sigortacının rizikoyu kendi imkanları ile öğrenmesi ile, sigortalı, lehtar ya da ilgili bir şahsın ihbarda bulunması ile de sigortacının durumdan haberdar olabileceği anlaşılmaktadır. Sigortacı rizikonun gerçekleştiğini kendi imkanları ile öğrenmişse bu durumda tazminattan indirim hakkı olmayacağı hususu da üçüncü fıkrada ortaya konulmaktadır. TTK m. 1427’nin hükmünden anlaşıldığı üzere sigorta tazminatını ödeme borcu bildirim ve sigortacının araştırma süresi sonunda muaccel olmaktadır. TBK m 149/2 ile de alacağın muaccel olmasının bir bildirimle bağlı olduğu durumlarda zamanaşımının

---

<sup>113</sup> OĞUZMAN, s. 313; EREN, s. 946.

<sup>114</sup> PEKCANITEZ, Hakan/ ÖZEKES, Muhammet/AKKAN, Mine/TAŞ KORKMAZ, Hülya, **Medeni Usul Hukuku C. II**, Seçkin Yayınları, İstanbul, 2017, s. 924; HANAĞASI, Emel, **Davada Menfaat**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s. 235.

<sup>115</sup> MEMİŞ, Tekin, “Sigorta Sözleşmelerinden Kaynaklanan Taleplerde Zamanaşımına İlişkin Eleştiriler ve Değerlendirmeler”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Y. 2106, C. 22, S. 3, s. 1937.

bu bildirim yapılabilceği günden işlemeye başlayacağı söylenmektedir. TTK m. 1446'daki bildirim de bu mahiyette bildirim olduğunun kabulü gerekir<sup>116</sup>. Dolayısıyla, bina tamamlama sigortası sözleşmesindeki rizikonun meydana gelmesi ve tazminat ödemeyi gerektirir sebeplerin olması halinde sigorta ettirenin bildirim üzerine, sigortacının azami kırkbeş günlük araştırma süresi sonunda tüketicinin tazminat alacağına muaccel olacağı söylenebilecektir.

BTSGŞ A.1/son fıkrası; "Bu sigorta sözleşmesi kapsamında yapılacak tazminat taleplerinin, rizikonun gerçekleşmesini müteakip altı ay içinde ve her halükârda, poliçede kararlaştırılmışsa, ek bildirim süresi içinde yapılması gerekir" hükmünü havidir. Bu düzenlemeye göre, sigorta hukuku açısından henüz muaccel hale gelmemiş bir alacak için talepte bulunma zamanaşımının altı ay olduğu gibi bir anlam çıksa da, düzenlemenin genel hükümlere aykırı olması özellikle sigorta sözleşmelerinde zamanaşımını düzenleyen ve emredici mahiyette olan TTK m. 1420 hükmüne aykırı olduğu açıktır. TTK m. 1420 hükmü ile "*Sigorta sözleşmelerinden doğan bütün istemlerin, alacağın muaccel olduğu tarihten başlayarak iki yıl ve her halükârda altı yılda zamanaşımına uğrayacağı belirtilmektedir.*" TTK m. 1452/2 ye göre TTK m. 1420'ye aykırı sözleşme şartları geçersiz kabul edilmektedir. Bu durumda BTSGŞ A.1/son fıkrası ile bina tamamlama sigortasından kaynaklanan tazminat taleplerinin altı aylık zamanaşımına tabi olduğu yönündeki düzenleme emredici hükümlere aykırı bir düzenlemedir.

Sigorta genel şartları, genel işlem şartı niteliğindedir ve kanunun emredici hükümlerinden sonra dikkate alınması gerekir, bu durumda 6 aylık zamanaşımı süresinin kanunun emredici hükmüne aykırı olması sebebiyle uygulanırlığı olmayacaktır sonucuna ulaşılacaktır.

TTK m. 1420 hükmü ile, sigorta sözleşmelerinden doğan bütün istemler yönünden zamanaşımının iki yıl ve herhalde altı yıl olarak belirlenmiş olması sebebiyle, bina tamamlama sigortası açısından sigortacının prim alacağı içinde, sigortacının halefiyet ve rücu sebebiyle isteyebileceği alacaklar için de zamanaşımı süresi iki yıl ve altı yıl olacaktır.

## **B. UYUŞMAZLIK ÇÖZÜM YOLLARI**

Bina tamamlama sigortası, satıcı (sigorta ettiren) ile sigortacı arasında yapılan tam iki taraf borç yükleyen bir sözleşmedir. Bu sigorta sözleşmesi ile üçüncü kişi olan tüketici lehine sigorta yapılmaktadır. Sözleşme ile sigorta priminin ödenmesinden sigorta ettiren sorumlu iken, rizikonun gerçekleşmesi halinde tazminat borçlusu sigortacı tazminat alacaklısı ise tüketici olacaktır. Bu sebeple sözleşmenin iki tarafı olsa da etkileneni üç kişidir. Bu sebeple bu sözleşmeye ilişkin uyuşmazlıklar, sigortacı ile sigorta ettiren ve sigortacı tüketici arasında olabilir. Bu iki grup uyuşmazlık haline ve konusunda göre başvurulacak çözüm yolu farklılık arz edebilir.

---

<sup>116</sup> MEMİŞ, s. 1938.

Bina tamamlama sigortası tüketicinin lehine yapılan bir sigorta sözleşmesidir. Sigorta sözleşmelerine ilişkin genel hükümler TTK m. 1400 vd.'da düzenlenmiştir. TTK m. 4/1-a'ya göre Türk Ticaret Kanununda düzenlenen hususlardan doğan davalar ticari davadır. TTK m. 5 hükmüne göre tüm ticari davalarda “asliye ticaret mahkemesinin” görevli olduğu kabul edilmektedir.

Bina tamamlama sigortasında rizikonun gerçekleşmesi halinde sigortacıdan tazminat talep etme hakkı tüketicinin aittir. TKHK m. 83/2 “*Taraflardan birini tüketicinin oluşturduğu işlemler ile ilgili diğer kanunlarda düzenleme olması, bu işlemin tüketicinin işlemi sayılmasını ve bu Kanunun görev ve yetkiye ilişkin hükümlerinin uygulanmasını engellemez.*” hükmünü havidir. Bu düzenleme dikkate alındığında uyuşmazlığın çözümünde tüketicinin mahkemelerinin görevli olduğu düşünülse de bina tamamlama sigortasında tazminat alacaklısı her ne kadar tüketicinin ise de, bu sigorta sözleşmesinin sigorta ettireni ve tarafı satıcıdır. Bu sözleşmenin yapılmasında tüketicinin hiçbir dahli ve işlemi yoktur. Dolayısıyla bina tamamlama sigortası sözleşmesinde TKHK m. 3 anlamında bir tüketicinin işlemi yoktur. Bu nedenle, sigorta sözleşmelerine ilişkin genel hükümlere görevli mahkemenin belirlenmesi gerekecektir. Buna göre, tüketicinin taraf olmadığı bina tamamlama sigortasından kaynaklanan tazminat alacağı davasında görevli mahkeme “asliye ticaret mahkemesi” olarak belirlenecektir. Bina tamamlama sigortasından kaynaklanan davalara ilişkin BTSGŞ C.6 maddesi ile yetkili mahkemeye ilişkin özel düzenleme yapılmıştır. Buna göre, “*Sigorta sözleşmesinden doğan anlaşmazlıklar nedeniyle sigortacı aleyhine açılacak davalarda yetkili mahkeme, sigorta şirketinin merkezinin veya sigorta sözleşmesine aracılık yapan acentenin ikametgâhının bulunduğu yerdeki, satıcı aleyhine açılacak davalarda ise davalının ikametgâhının bulunduğu yerdeki ticaret davalarına bakmakla görevli mahkemedir.*”

Düzenleme ile hem göreve hem de yetkiye ilişkin hüküm konulduğu anlaşılmaktadır. Tüketicinin tarafından sigortacıya açılacak tazminat alacağı davasında yetkili mahkeme, sigorta şirketinin merkezinin ya da acentenin ikametgâhının bulunduğu yer mahkemesidir.

Satıcı ile sigortacı arasında doğabilecek uyuşmazlıklarda da sözleşmenin niteliği gereği görevli mahkemenin asliye ticaret mahkemesi, yetkili mahkemenin de HMK m. 6 hükmüne göre genel yetki kurallarına göre belirleneceği söylenebilir.

Ayrıca TTK m. 5/A maddesi ile mutlak ticari davalar açısından zorunlu arabuluculuk şartı olması sebebiyle dava açılmadan önce arabulucuya başvuru yapılması zorunlu olacak, başvurulmaması halinde özel dava şartı sebebiyle dava usulden reddedilecektir.

Ayrıca, HMK m. 407 vd göre alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olarak kabul edilen tahkime de değinmek gerekir. SK m. 30 ve Sigortacılıkta Tahkime İlişkin Yönetmelik m. 16 gereği, sigorta ettiren ya da sigorta sözleşmesinden menfaat sağlayan kişiler sigorta tahkim komisyonuna da başvuru yapabilir. Tazminat alacaklısının sigortacıya başvurusunun sonuçsuz kalması ve adli yargı



makamlarına başvuru yapılmamış olması şartıyla komisyona başvuru yapılabilecektir. Sigorta tahkim komisyonu ihtiyari çözüm yolu olarak düzenlenmiştir.

## **SONUÇ**

Konut edinmek isteyen tüketicinin daha fazla korunabilmesi adına 6502 sayılı TKHK m. 42 ile tüketicilere teminat sağlanması için düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme ile “ön ödemeli konut satışı” na başlanmadan önce konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterlerine göre tüketici lehine “bina tamamlama sigortası” ya da Bakanlıkça belirlenen diğer teminatların yapılması zorunluluğu getirilmiştir. Kanununun uygulaması adına düzenlenen ÖÖKSHY m. 12 ile “konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler” için bu teminatların zorunlu olduğu kabul edilmiştir. Ayrıca yönetmelik m. 13 ile de bina tamamlama sigortasına ilişkin şartların Hazine Müsteşarlığınca hazırlanacak genel şartlar ile düzenleneceği belirtilmiştir. Hazine Müsteşarlığı da 16.03.215 tarihli “Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları” nı yayınlamış ve yürürlüğe koymuştur.

Bina tamamlama sigortasına ilişkin esaslar genel şartlar ile belirlendiği halde bir çok konuya açıklık getirilmemiş, bazı hususlarda da kanunun emredici hükümlerine aykırı düzenlemeler yapılmıştır. Bu sigorta sözleşmesi ile tüketicinin “konutu teslim alamaması” riskine karşı teminat oluşturulmaya çalışılmış fakat ancak sınırlı sayıdaki hallerde konutun teslim edilmemesine karşı teminat oluşturulmuştur. BTSGŞ A.1 maddesinde üç alt başlık altında sayılan, “satıcının iflası”, “satıcının ölmesi sonucu mirasçılarının mirası reddetmesi”, “satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde konutu veya devre tatili tamamlayamaması” olarak belirlenmiştir. Bina tamamlama sigortasının konusu olarak sayılan bu haller örnekseyici değil sınırlı şekilde sayılmıştır. Uygulamada bu durumlar ile benzer sonuçları doğurabilecek hallerin de dikkate alınarak sigorta konusunun genişletilmesi, en azından satıcının gaipliği, satıcının konkordatoya başvurmuş ve geçici mühlet kararı almış olması, arsa payı karşılığı yapılan inşaatın müteahhitinden konut alınması halinde arsa malikine ait menfaatlerin de bina tamamlama sigortasının zorunlu teminat konuları kapsamına alınması yerinde olacaktır.

Bunun yanında, tüketicinin sadece banka vasıtasıyla yapmış olduğu ödemelerin sigorta kapsamında olması tüketici aleyhine bir husustur. Tüketici zaman zaman elden makbuz karşılığı ya da başkaca bir ödeme aracı ile konutun bedeli ödemek durumunda kalabilir. Dolayısıyla ispat edilebilir tüm ödemelerin teminat kapsamına alınması düzenlemenin amacına uygun olacaktır.

Bina tamamlama sigortasının amacı konusunda da öğreti farklı görüşler vardır. Tüketicinin konutu teslim alamaması sebebiyle doğan zararının teminat altına alındığı yanında tüketicinin satın aldığı konutun tamamlanarak teslim edilmesinin teminat altına alındığı da ileri sürülmektedir. Bizce, sözleşme ile kararlaştırılması halinde projenin tamamlanmasının asıl amaç olarak kabul edilmesi, bu konuda poliçede bir düzenleme olmaması halinde ise rizikonun gerçekleşmesi sonrası

muaccel olacak sigorta bedelinin tazmin edilmesinin gerçek amaç olarak kabul edilmesi daha isabetli olacaktır. Poliçede “projenin tamamlanması” sigortalanan menfaat olarak kabul edilirse artık bu aşamada projenin tamamlanması sigortacının takdirine bırakılmamalıdır. Zira bu sigorta ile gerçekte tüketici, konuta kavuşmayı beklemektedir. Bu aşamada sigortacının karlılık değerlendirmesine göre inisiyatifin ona bırakılması tüketicinin menfaatine aykırı olacak ve taraflar arasındaki menfaat dengesini de bozacaktır.

Sigorta tazminatının muaccel olacağı an ve alacak hakkının hangi sürede zamanışımına uğrayacağı hususlarında da belirsizlikler giderilerek, tüketici aleyhine olan ve kanun emredici hükümlerine aykırı olan düzenlemelerin biran evvel düzeltilmesi de yerinde olacaktır.

Bina tamamlama sigortasından kaynaklanan uyuşmazlıkta, tüketici tarafından talep edilecek konularda görevli mahkemenin tüketici mahkemesi olarak düzenlenmesi düzenlemenin amacına daha uygundur. Zira tüketici mahkemesindeki dava harçtan muaf olduğu için ekonomik yönden zayıf durumdaki tüketicinin, ekonomik olarak güçlü durumdaki sigortacıya karşı hakkını araması kolaylaştırılmış olacaktır.

---

**Hakem Değerlendirmesi:** Dış bağımsız.

**Çıkar Çatışması:** Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.

**Finansal Destek:** Yazar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

**Peer-review:** Externally peer-reviewed.

**Conflict of Interest:** The author has no conflict of interest to declare.

**Grant Support:** The author declared that this study has received no financial support.

---

## KAYNAKÇA

AĞSAKAL, İbrahim, **Sigorta Sözleşmesinde Sözleşme Öncesi Beyan Yükümlülüğüne Aykırılık ve Sonuçları**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015.

ARAL ELDELEKLİOĞLU, İrem, **Şematik Sigorta Hukuku**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021.

ARIKAN, Sabih, **Ticari İşletme Hukuku**, 20. Bs, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 2016.

AYDOĞDU, Murat, **Tüketici Hukuku Dersleri**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015.

BAHTİYAR, Mehmet, “Sigorta Poliçesi Genel Koşulları”, **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C. 19, S. 2, Aralık 1997, sa: 89-108.

BAYSAL, Başak, “Cayma Hakkının Sözleşme Hukukundaki Yeri”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, 2017, C. 75, S. 1, sa. 273-292.

- BOZER, Ali, **Sigorta Hukuku**, 2. Bs., Ankara 2007.
- BOZKURT, Tamer, **Sigorta Hukuku**, 12. Bs., On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021.
- CAN, Mertol, **Türk Özel Sigorta Hukuku (Ders Kitabı) C.I**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2018.
- ÇABRİ, Sezer, **Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi**, 1.Bs., Adalet Yayınevi, Ankara, 2016.
- ÇABRİ, Sezer, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmeleri”, **İnşaat Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları**, (Ed. TOKBAŞ, Hakan/KURŞUN, Ali Suphi), 2. Baskı, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2018.
- ÇABRİ, Sezer, **Miras Hukuku Şerhi (TMK m. 575-639 Cilt II)**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020.
- ÇEKER, Mustafa, **6102 Sayılı Türk Ticaret Kanuna Göre Sigorta Hukuku**, 23. Bs., Karahan Kitabevi, Adana, 2021
- DOĞAR, Mehmet, **Ön Ödemeli Konut Satışı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018.
- ERDEM, Mehmet, **Özel Hukukta Zamanaşımı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010
- ERMAN, Hasan, **Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi**, Gözden Geçirilmiş 3. Bs., Der Yayınları, İstanbul, 2010.
- EREN, Fikret/YÜCER AKTÜRK, İpek, **Türk Miras Hukuku**, 3.Bs., Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.
- EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 16. Bs., Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.
- EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara 2020.
- GENÇ, Mustafa, **İmar Hukuku**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2015.
- GÖZÜŞİRİN, Melike, “Kefalet Sigortası”, **Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2014.
- GÖKTEPE, Elif, **Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde Bina Tamamlama Sigortası**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.
- GÜNAY, Barış, **Sigorta Hukuku**, Güncellenmiş 3. Bs., Seçkin Yayınları, Ankara, 2021.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi C.I**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- HANAĞASI, Emel, **Davada Menfaat**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009.

KANER, İnci, “Zarar Sigortalarından Sigorta Ettirenin Tehlike ile İlgili Görevleri”, **İÜHFİM**, C. 54, 1994, S. 1-4, sa. 303-319.

KARA, Hacı, **Sigorta Hukuku**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021.

KAYIHAN, Şaban/ GÜNERGÖK, Özcan, **Türk Özel Sigorta Hukuku Dersleri**, 5. Bs., Umuttepe Yayınları, İstanbul, 2020.

KAYIHAN, Şaban/AKDENİZ, Murat, **Konkordato Hukuku**, Umuttepe Yayınları, İstanbul, 2019.

KAYIHAN, Şaban, **Sigorta Sözleşmesinde Prim Ödeme Borcu**, Seçkin Yayınları, İstanbul, 2004.

KENDER, Rayegan, **Türkiyede Hususi Sigorta Hukuku I**, 5. Bs., Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995.

KENDER, Rayegan, “Sigorta Sözleşmesinin Tanımı ve Kurulması”, Doç. Dr. Mehmet SOMER’in Anısına Armağan, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Özel Sayı, sa. 517-528.

KURŞAT Zekeriya, **İnşaat Sözleşmesi**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.

KURU, Baki, **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, Tamamen Yeniden Yazılmış ve Genişletilmiş 2. Bs., Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.

MEMİŞ, Tekin, “Sigorta Sözleşmelerinden Kaynaklanan Taleplerde Zamanaşımına İlişkin Eleştiriler ve Değerlendirmeler”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Y. 2106, C. 22, S. 3, Sa. 1931-1943.

NOMER, Haluk N., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 15. Bs., Beta Yayınları, İstanbul, 2017.

OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.1, 16. Bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.

OĞUZMAN, Kemal, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. 2, İstanbul 2017.

ÖNER KAYA, Emine/ KAYA, Bekir/ YALÇINER, Kürşat, “Bina Tamamlama Sigortası Maketten Konut Alımlarını Güvence Altına Alabilecek mi?”, **Finans Politik ve Ekonomik Yorumlar Dergisi**, Y. 2016, C. 53, S. 614, sa., 95-106.

ÖZMEN, Ethem Saba/VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.

ÖZAKMAN, Cumhuriyet, **Yeni Tüketici Hukuku Konferansı**, 1.Bs., On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Mayıs 2015.

ÖZTAN, Bilge, **Miras Hukuku (Tablolar ve Örneklerle)**, 10.Bs., Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.

ÖZ, Turgut, **İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2016.

PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/ÖZKAN, Sungurtekin/ÖZEKES, Muhammet, **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 7. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020.

PEKCANITEZ, Hakan/ ÖZEKES, Muhammet/AKKAN, Mine/TAŞ KORKMAZ, Hülya, **Medeni Usul Hukuku C. II**, Seçkin Yayınları, İstanbul, 2017.

PITIRLI, Burak/EVSİNE PITIRLI, Esin, “Bina Tamamlama Sigortası”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 14, S. 173 - 174, Ocak - Şubat 2019, sa., 269-301.

REİSOĞLU, Safa, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 20. Bs., Beta Yayınları, İstanbul, 2008.

SAYHAN, İsmet, **Sigorta Sözleşmelerinin Konusu**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2001.

SOMUNCUOĞLU, Ünal, “Türk Hukukunda Kefalet Sigortası”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C. 13, S. 137, sa. 88-91.

TEKELİOĞLU, Numan, “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde Satının Teminat Sağlama Zorunluluğu”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 67, S. 1, Mart 2018., sa.81-104

TERCAN, Erdal, **İcra ve İflas Hukuku**, Gazi Kitabevi, Ankara, 2010, s. 175.

ÜNAN, Samim, **Türk Ticaret Kanunu Şerhi Altıncı Kitap:Sigorta Hukuku C.I**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016

ÜNAN, Samim, **Türk Ticaret Kanunu Şerhi Altıncı Kitap: Sigorta Hukuku C.II**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.

ÜLGEN, Hüseyin, “Başkası Lehine Sigorta ve Bu Sigortada Sigortalının ve Sigorta Ettirenin Talep ve Dava Hakkı”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi** , C. 22, S. 3.

ÜLGEN, Celal/HELVACI, Mehmet/KENDİGELEN, Abuzer /KAYA, Arslan /NOMER ERTAN, Füsün, **Ticari İşletme Hukuku**, 6. Bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019.

ÜNAN, Samim, “Mal Sigortalarında Başkası Hesabına Sigorta”, **Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 2, S. 2, sa. 11-29.

ÜNAN, Samim, **Sigorta Tüketici Hukuku**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.