

## **YARGITAY KARARLARI ÇERÇEVESİNDE KREDİ BORÇLUSUNUN ERKEN ÖDEME VE YENİDEN YAPILANDIRMA HAKKI**

*Credit Borrower's Right to Early Payment And Restructuring Within The Frame of Supreme Court Decisions*

***Dr. Öğr. Üyesi Çiğdem Mine YILMAZ\****

### **Özet**

Türk hukukunda konusu para olan tüketim ödöncü sözleşmeleri, Borçlar Kanunu ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da düzenlenmiştir. Ticari ödöncü sözleşmelerinde taraflar arasında kararlaştırılmamış olsa dahi faiz istenebileceği Borçlar Kanun'unda açıkça düzenlenmiştir. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da da “*tüketici kredisi sözleşmeleri, kredi verenin tüketiciye faiz veya benzeri menfaat karşılığında ödöncü veya benzeri finansman araçlarıyla kredi verdiği veya kredi vermeyi taahhüt ettiği sözleşme*” olarak tanımlanmıştır. Bu tanımdan da ödöncü verenin faiz alma hakkının bulunduğu sonucu çıkarılmaktadır. Bu tip sözleşmelerde tüketici ve tacirler bazı sebeplerle kısmi ödemede bulunma ya da yeniden yapılandırma yolunu tercih etmektedirler.

---

\* Bursa Uludağ Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi, [ciğdemineyilmaz@gmail.com](mailto:ciğdemineyilmaz@gmail.com); [ciğdemine@uludag.edu.tr](mailto:ciğdemine@uludag.edu.tr), ORCID- ID: 0000-0003-2961-0040

Erken ödeme veya yeniden yapılandırma yoluna başvurulduğunda taraflar bir takım haklara sahip olurken bir yandan da yükümlülük altına girmektedir Kredi alan taraf erken ödeme ve yeniden yapılandırma halinde bir takım ücretleri ödemekle yükümlü tutulmaktadır. Bu yükümlülüklerin sözleşmede kapsamının belirtilmemesi, tüketicinin bilgilendirilmemesi, tüketicinin serbest iradesi ile ödemeyi kabul etmemiş olmasından kaynaklanmaktadır.

### **Abstract**

In Turkish law, consumer credit contracts incorporating the money as the subject are regulated by the Code of Obligations and the Consumer Protection Law. Regarding the commercial credit contracts, it is stated in the Code of Obligations that interest might be requested even if the parties have not determined any. In the Consumer Protection Law, the consumer credit contracts are defined as “*the contract, in which creditor offers or promises credit through a loan or similar financial instruments to the consumer in return for an interest or a similar benefit*” and it is suggested that creditor has right to receive interest. However, because the economic conditions in our country result in a rapid change in the interest rates, borrower consumers/merchants opt for making a partial payment or restructuring the contract in favor of the borrower due to the changing conditions.

In case of early payment or restructuring the debt, the parties have certain rights and also certain liabilities. In case of an early payment or restructuring, the credit borrower is obliged to pay certain fees. There are significant disputes in banking about which ones among these fees shall be collected and which ones shall not, because these fees are not specified in the contracts or, even if specified, the amount of fee is not specified or, even if specified, the consumer has not been informed and the consumer has not accepted to pay with his/her free will.

## Giriş ve Konunun Sınırlandırılması

6502 sayılı<sup>1</sup> Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un "Tüketici Sözleşmeleri" başlıklı Dördüncü Kısımında çeşitli sözleşme tipleri düzenlenmiştir. Bunlardan Taksitle Satış Sözleşmesi, Tüketici Kredisi Sözleşmesi ve Konut Finansmanı Sözleşmesinde tüketicinin erken ödeme hakkı ve bu ödeme karşılığında gerekli faiz indiriminden bahsedilmiştir. Uygulama ve yargı kararlarında, tüketici kredisi ve konut finansman sözleşmelerinden kaynaklı borçların erken ödenmesi ve yeniden yapılandırılması ihtilaf konusu olmaktadır. Yargı kararlarındaki nicel çoğunluk sebebiyle, kredi alan sıfatıyla tacirlerin de erken ödeme ve yeniden yapılandırma halinde sahip olduğu hak ve yerine getirmek zorunda olduğu yükümlülüklerin tespiti gerekir.

Erken ödeme halinde, tüketicinin indirim talep edebilmesinin yanında kredi kullandıran kuruluşun bu ödeme dolayısıyla kanundan kaynaklanan bir ücret talep hakkı<sup>2</sup> doğmaktadır. Ne var ki erken ödeme ile yeniden yapılandırma kavramlarının karıştırılmasından dolayı yeniden yapılandırma halinde de tüketiciden ücret talep edildiği görülmektedir. Bu sebeple iki kavramın mevzuat ve yargı kararlarında nasıl değerlendirildiği ele alınmaya çalışılacaktır.

## I- TÜRK BORÇLAR KANUN'UNDA ERKEN ÖDEME KAVRAMI

Türk Borçlar Hukukunda, borcun alacaklı tarafından talep edilebilmesi için muaccel olması gerekir. Borcun muacceliyeti ile ifa edilebilir olması somut olaya göre aynı ya da farklı zamanda gerçekleşebilir. Çoğunlukla bu ikisi aynı zamanda olmakla beraber, borçlu edimi henüz muaccel olmadan da ifa edebilir. "Erken ifa yetkisi" olarak adlandırılan bu yetki Türk Borçlar Kanunu'nun 96. Maddesinde düzenlenmiştir. "Sözleşmenin hükümlerinden veya özelliğinden ya da duru-

<sup>1</sup> 07.11.2013 tarihinde kabul edilen 6502 sayılı Kanun 28.05.2014 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

<sup>2</sup> 5582 Sayılı Kanunla hukukumuzda giren erken ödeme ücreti yerine doktrinde haklı olarak "erken ödeme cezası" ifadesi de kullanılmaktadır. Topaloğlu, Mustafa, "Mortgage Kredilerinde Erken Ödeme Ücreti ( Cezası) ", Prof. Dr. Attila Özer'e Armağan, Ankara 2010, s. 185-221.

*mun gereğinden tarafların aksini kastettikleri anlaşılmadıkça borçlu, edimini süresinin sona ermesinden önce ifa edebilir.”* şeklindeki ifadeyle borçlu erken ödemeye yetkili kılınmaktadır. Bazı yazarlara göre bu madde ile borçlu lehine konulmuş yetkiden değil, erken ifada bulunabilme hakkından söz edilmektedir<sup>3</sup>. Nitekim borçlunun ifa teklifini kabul etmeyen alacaklının mütemerrit duruma düşmesi de, aslında “kabul zorunluluğunu” işaret etmektedir. Bir başka deyişle, borçlu ifaya yetkili olduğu halde, alacaklı borçlunun ifa teklifini ret edememektedir.

Borçlunun “*erken ifa*” hakkı kural olarak kabul edilmiştir. Ancak bu hak sözleşme hükümleri, sözleşmenin niteliği, durum ya da kanun hükümleri gereğince sınırlanabilir. Örneğin, sözleşmede “*kesin vade*” öngörülmüşse, borçlu vaktinden önce ifada bulunamamaktadır<sup>4</sup>. Yine, sözleşmenin niteliği gereği faizli ödünç sözleşmelerinde alacaklı sözleşme süresince faiz alacağı elde edeceğinden, borçlunun vaktinden önce yapacağı ifayı reddedebilir. Zira böyle bir sözleşmede, erken ifa alacaklının aleyhine sonuç doğuracak erken ifa bu sebeple kabul edilmeyecektir. Hatta Tandoğan’a göre<sup>5</sup> faizli ödünç sözleşmesinde, süresinden önce kredinin tamamının iade edilmesi halinde ödünç alanın sözleşme süresi sonuna kadar işleyecek faizi de ödemesi gerekir. Yine somut olayın özelliği de erken ifaya imkân vermeyebilir. Özellikle maddi edimleri içeren sözleşmelerde, erken ifanın kabulü pek mümkün görünmemektedir. Alacağın muacceliyeti ile ifa edilebilirliğinin farklı kavramlar olduğu kendisini burada göstermektedir<sup>6</sup>. İstisnalardan sonuncusu da, bazı kanun hükümlerinin alacaklıya ifayı

<sup>3</sup> Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, 24. Baskı, Ankara 2019 s. 1071 .

<sup>4</sup> Nomer, Haluk N., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, XV. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2017, s. 328; Eren s. 1072; Hatemi/Gökyayla, vadesi gelmemiş borcu “erte-lenmiş borç” olarak adlandırmaktadır. Hatemi Hüseyin /Gökyayla K. Emre: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 230.

<sup>5</sup> Tandoğan Haluk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/2, 4. Tıpkı basım, Vedat 2008, s. 363.

<sup>6</sup> Tekinay Selahattin Sulhi /Akman Sermet /Burcuoğlu Haluk/Altop Atilla, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Yayınevi, 1993, İstanbul.

red hakkı tanınmasıdır<sup>7</sup>. Örneğin Türk Ticaret Kanununun 710. maddesi, poliçe hamilinin vadesinden önce ödemeyi kabule mecbur olmadığını yani alacaklının erken ifayı red hakkını düzenlemiştir.

Borç erken ifa edilmiş olsa da, ifa edildiği sırada “*mevcut bir borç*” niteliğindedir. Bir başka deyişle, borçlu, borç olmayan bir şeyi ifa etmemiştir<sup>8</sup>. Dolayısıyla, alacaklıdan bu alacağı tekrar talep edemez. Çalışma konumuz açısından, erken ifada bulunan borçlunun, alacaklıdan indirim talep hakkı TBK. m. 96’da düzenlenmiştir. Söz konusu hükmün son cümlesi “*Ancak kanun, sözleşme veya adet gereği olmadıkça, borçlu erken ifada bulunması sebebiyle indirime bulunulmasını isteyemez.*” diyerek olumsuz tarzda düzenlemiştir<sup>9</sup>. Müflisin faizsiz borçlarının önceden ödenmesi veya taksitli satışlarda, tüketici kredilerinde, konut finansman sözleşmesinden doğan kredilerde<sup>10</sup> (İİK. m.195/II, TBK. m. 258 ) erken ifa halinde indirim yapılması kanun gereğidir<sup>11</sup> . Çalışma konumuzda incelenecek olan erken ifa halinde yapılabilecek indirim de kanun hükmüne dayanmaktadır.

## **II- KREDİ SÖZLEŞMELERİNDE ERKEN ÖDEME HAKKI VE SONUÇLARI**

### **A- Kredi Alan**

Erken ödeme halinde uygulanacak hükümler açısından kredi alanın tespit edilmesi gereklidir. Zira kredi alanın tüketici ya da tacir olması halinde uygulanacak hükümler farklıdır. Bu sebeple öncelikle TKHK’nın ilgili hükümlerini değerlendirmek gerekir.

---

<sup>7</sup> Eren, s. 1072.

<sup>8</sup> Eren, s. 1072.

<sup>9</sup> İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, borçlunun borcunu vaktinden önce ifa etmesi sebebiyle indirim yerine, Kanunda düzenlenmemiş olan ancak uygulamada özellikle eser sözleşmelerinde, “*erken bitirme primi*” adı altında kararlaştırılan ilave edimi talep yetkisi doğacaktır. Kılıçoğlu, Ahmet, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Turhan Kitabevi, Ankara 2019, s. 375.

<sup>10</sup> Aslan, İ.Yılmaz, Tüketici Hukuku Dersleri, 2019, s. 205. ; Kılıçoğlu, s. 375.

<sup>11</sup> İnan, Ali Naim/ Yücel, Özge, İnan Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Seçkin, Ankara 2014, s. 596.

Tüketici, TKHK. m. 3/k'da *"Ticari ve mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi"* olarak tanımlanmıştır. Bu tanımdan *"edinme, kullanma veya yararlanma"* olarak değerlendirilebilecek *"hareket etme"* nin tüketici açısından ticari veya mesleki olmayan amaçlarla olması gerektiği anlaşılmaktadır. Yapılan değişiklikle *"özel amaç"* kavramına hem açıklık getirilmiş hem de AB mevzuatı ile tam uyum sağlanmıştır.

*"Özel amaç"* teriminin ne anlama geldiği tam olarak anlaşılamadığından doktrin ve uygulamada farklı yorumlar yapılmakta idi. Bu terimin *"ticari olmayan amaç"* olarak kullanıldığı söylenebilir. Nitekim Yargıtay da<sup>12</sup>, doktrin de<sup>13</sup> bu terimi *"ticari olmayan amaç"* şeklinde yorumlamıştır. Zira kanun koyucu değişiklik öncesinde de literatürde *"amaç teorisi"* olarak adlandırılan ve sözleşme tarafının işlem iradesini esas alan bir yaklaşımı benimsemiştir.

Modern tüketici hukukunda genel kabul görmüş olan amaç teorisine göre özel hukuk kapsamında yer alan özel nitelikli kuralların somut hukuki ilişkiye uygulanmasında belirleyici ölçüt tarafların işlem iradesidir. Zira *"tüketici sözleşmesi"* olarak nitelendirilen sözleşmelerde tüketici, ticari veya mesleki amaç dışında özel amacın gerçekleştirilmesini hedefler. Bu teoriye göre tüketici, hukuki ilişki kapsamında üstlendiği rol, bir başka deyişle sözleşmeyle takip ettiği ekonomik amaç dolayısıyla *"tüketici"* sıfatını kazanır. Ticari olmayan amacın yanı sıra mesleki olmayan amacın da eklenmesi suretiyle TKHK. kapsamına girecek işlemler bir ölçüde daraltılmıştır. Ne var ki meslekleri ile doğrudan alakalı işlem yapanların gerekli uzmanlığa sahip oldukları ve satıcı - sağlayıcı karşısında zayıf durumda olmadıkları, özel korumaya ihtiyacı olmadığı için bunların tüketici kavramı dışında tutulması isabetli olarak kabul edilmelidir. Nitekim, muaye-

<sup>12</sup> Yar. HGK. 11.10.2000 t. , 2000/1255 E. 2000/1249 K. no. Karar; Erişim: <https://0211z18lg-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag-deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?q=ticari+olmayan+ama%3%a7&Mevzuat=3277>

<sup>13</sup> Ozanoğlu Hasan Seçkin, "Tüketici Sözleşmeleri Kavramı( Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Maddi Anlamda Uygulama Alanı) " 2001, C. 50, Sa:1, s. 55-90, s. 60, Erişim: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/629327>

nehanesine röntgen cihazı alan röntgen uzmanı bir doktorun ya da fırça veya boya satın alan bir ressamın tüketici olarak kabul edilmemesi hakkaniyete de uygun düşer. Doktrinde, hukukumuzda tüketici-tüccar kişi ayrımında “*somut işlem veya işlem amacının*” esas alındığı ifade edilmektedir<sup>14</sup>.

Gerçek kişi tacirlerin hangi durumda “tüketici” sayılacağına dair TTK. m. 19’a göre bir değerlendirme yapılmalıdır. Söz konusu hükümde, bir tacirin borçlarının ticari olması kural olarak kabul edilmiştir. Ancak, tacir işlemi yaptığı sırada bunun ticari işletmesiyle ilgili olmadığını diğer tarafa açıkça bildirdiği veya işin ticari sayılmasının mümkün olmadığı hallerde borcun “*adi*” sayılacağı belirtilmiştir. Kanunun bu maddesine göre kredinin kullanım amacına bakılmalıdır. Kredinin gerçek kişi tacirin ticari işletmesine ilişkin olmadığı sonucuna varılıyorsa, sözleşme “*tüketici kredisi sözleşmesi*” olarak kabul edilmelidir. Nitekim, doktrinde tacirin basiretli iş adamı gibi davranması gerektiğini düzenleyen hüküm dar yorumlanmaktadır. Şöyle ki; TTK. 18/II’de yer alan “*ticaretine ait*” ifadesinin “*ticarethanesi gereği vazgeçilmez olan faaliyetler*” şeklinde anlaşılması gerektiği ifade edilmektedir<sup>15</sup>. Bir başka deyişle, hukuki işlem tacirin ticari işletmesi gereği vazgeçilmez ise bu işlemler açısından tacir Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun anlamında tüketici olarak kabul edilmemelidir. Bu görüş çerçevesinde, tacirin asli faaliyet sahası ile geçici olarak başka faaliyet sahası ayrımı yapılarak ikinci tür işlemler bakımından tüketici sayılmasının mümkün olduğu ileri sürülmüştür<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> Çetiner Bilgehan, Konut Kredisi Sözleşmelerinin Kuruluşu ve Koşulları, Legal Hukuk Dergisi,01.07.2007,s.2155-2171, s. 2157;https://proxy.uludag.deepknowled-ge.net/MuseSessionID=0212z09ek/MuseProtocol=https/MuseHost=legalbank.net/MusePath/belge/konut-kredisi-sozlesmelerinin-kurulusu-ve-kosullari/824114/genel+i%5c%9flem+%5c%9fartlar%4%b1+tacir

<sup>15</sup> Çeker Mustafa, Kredi Kartı Uygulaması ve Özel Hukuk Açısından Kredi Kartının Hukuka Aykırı Kullanımı, Ankara 1997.; Poroy Reha, “Tüketicinin Korunmasına İlişkin Bazı Özel Hukuk Sorunları”, Halil Arslanlı’nın Anısına Armağan, İstanbul 1978, s.513- 550.

<sup>16</sup> Altop, Atilla: “Türk Hukukunda, Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı” İKÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, C.3, S.1-2 Aralık 2004, s. 3-14.

Tüketicinin TKHK. m. 3/k ile “*ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi*” olabileceği kabul edilmiştir. Ancak kanun, hangi tüzel kişilerin “*tüketici*” olarak kabul edileceğini düzenlememiştir. Söz konusu 3. maddenin diğer bentlerinde düzenlenmiş olan “*satıcı, sağlayıcı, üretici*” nin kanuni tanımlarında kamu tüzel kişisi vurgulanmıştır. Oysa bu vurguya “*tüketici*” tanımında yer verilmemiştir. Bu lafzi yorumla birlikte kamu tüzel kişilerinin tüketici sıfatına sahip olmayacağının bir gerekçesi daha mevcuttur. Şöyle ki; tüzel kişilerin tüketici sıfatının “*istisnai*”liğinden dolayı da kamu tüzel kişilerinin bu sığata sahip olmadığı ileri sürölmektedir<sup>17</sup>.

Özel hukuk tüzel kişilerinden ticari amaç gütmeyen dernek ve vakıf gibi tüzel kişiler ise ideal amaçlarla hareket ettikleri ölçüde<sup>18</sup> tüketici sayılabilecektir. Bir başka deyişle, nihai kullanım<sup>19</sup> ve tüketimin “özel amacın” takip edilmesi ölçütünü destekler nitelikte olması gereklidir<sup>20</sup>. Bu durumda, bir derneğin gelir elde etmek üzere ticari işletme işletmesi halinde söz konusu faaliyet kapsamındaki sözleşmelerde tüketici sıfatına sahip olması mümkün değildir<sup>21</sup>.

Tüzel kişi tacirlerin ise aksi ile yorum yoluyla hukuki işlemlerinin “*tüketici işlemi*” sayılmasına, kendilerinin de tüketici sayılmasına olanak yoktur. Şöyle ki; TTK. m. 19/1’ e göre, gerçek kişi tacirin hukuki işlemi yaptığı sırada bunun ticari işletmesiyle ilgili olmadığını karşı tarafa açıkça bildirdiği veya işin ticari sayılmasına durumun elvermediği hallerde işin adi alana ait olduğu kabul edilmiştir. Söz konusu hükümde, tacirin “ gerçek kişi” olarak belirtilmiş olması da aksinin yani tüzel kişi tacirin adi iş alanı olmadığını göstermektedir. Bir başka deyişle, şirketlerin, tüm işlemlerinin bir yasal varsayım olarak ticari nitelikte sayılması karşısında ticari veya mesleki olmayan amaçlarla

<sup>17</sup> Gümüş, Mustafa Alper, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, C. 1.Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s.30.

<sup>18</sup> Gümüş, Şerh, s. 30.

<sup>19</sup> Bu ifade Yar. HGK 11.10.2000 tarih ve 2000/ 1255 E., 2000 / 1249 K. No Karar’da da aynen yer almaktadır.

<sup>20</sup> Ozanoğlu, s. 81.

<sup>21</sup> Gümüş, Şerh, s. 31.



hareket etmelerinin mümkün olmamasına bağlı olarak, hiçbir zaman “tüketici” sıfatına sahip olmazlar .

Doktrinde TTK. m. 19’da yer alan ticari iş karanesi, ilgili işlem, fiil ve işin ticari işletmeyle bağlı olduğunun varsayıldığı hallerde, bu işlemin ticari iş sayılması ve TTK. hükümlerinin uygulanması gerektiği ileri sürülmüştür<sup>22</sup>. Ancak doktrinde bu tartışmaların “*tüzelkişi tacirlerin özellikle de şirketlerin ticari veya mesleki amaç gütmeksizin hareket edip edemeyecekleri sorusunun cevaplanması*” suretiyle aydınlatılması gerektiği ifade edilmiştir<sup>23</sup>. Bunun için de ilk olarak, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un tüketici kavramına ilişkin tanımı göz önüne alınmalıdır. Bu tanımdan, ticari veya mesleki amaç dışında yapılan tüm işlemlerin, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamına girdiği şüpheye yer vermeyecek kadar açık olduğu, böylece, Aktürk’ e göre<sup>24</sup> sadece Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un tüketici kavramına ilişkin ilgili düzenlemesi dikkate alındığında, tüzelkişi tacirlerin ticari veya mesleki amaç dışında hareket ettikleri tüm işlemler bakımından tüketici sıfatına sahip olması gerektiği sonucuna varılmaktadır. Ancak, bu noktada yazara göre, tüzelkişi tacirler bakımından mutlak bir karine olarak nitelendirilen ticari iş karanesinin varlığından kaynaklı belirsizlik mevcuttur. Şöyle ki; TTK m.19’da, gerçek kişi tacirler için kabul edilen istisnanın tüzelkişiler için açık bir şekilde düzenlenmemiş olması, tüzelkişi tacirlerin hiçbir zaman adi sahalalarının bulunmadığı ve dolayısıyla hiçbir şekilde tüketici sıfatına sahip olamayacakları şeklinde yorumlanmaktadır. Oysa yazara göre, tüzelkişi tacirlerin tüketici sıfatına sahip olup olamayacakları tartışması, yüzeysel ve gerekçesiz değerlendirmelerle ele alınmıştır. Nitekim burada cevaplanması gereken asıl soru, “her ticari işin ticari veya mesleki bir amaç taşıyıp taşımadığı” olmalıdır. Çünkü

<sup>22</sup> Gezder, Ümit, Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, İstanbul 1998, s. 160; Ozanoğlu, Hasan Seçkin: “Mukayeseli Hukuk ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Açısından Tüketiciyi Koruyan Düzenlemelerin Kişi Bakımından Uygulama Alanı (Tüketici Kavramına Mukayeseli Bir Yaklaşım)”, Prof. Dr. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, İstanbul Beta 2000, s. 685; Poroy, s. 524.

<sup>23</sup> Yücer Aktürk İPEK, “Tüzel Kişi Tacirin Tüketici Sıfatı” Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.XX.Y.2016, Sa. 2, s. 103- 128, s. 119.

<sup>24</sup> Yücer Aktürk, s. 119.

TKHK tüketici kavramı kapsamında “ticari işten değil, ticari veya mesleki amaçtan” hareket etmektedir. O halde, eğer bu soru olumsuz bir şekilde cevaplandırılırsa, tüzelkişi tacirlerin de amaçları doğrultusunda belirli hallerde tüketici sıfatına sahip olabilecekleri kabul edilme-lidir.

Yargıtay kararlarında<sup>25</sup> da ticari şirketlerin tüketici kabul edilemeyeceği, zira tüzel kişi tacirin insani ihtiyaçları olmadığından, tüketiciler için düzenlenen kanun hükümleri kapsamına alınmayacağı kabul edilmiştir<sup>26</sup>.

Yargıtay eski tarihli bir kararında<sup>27</sup> ise Avrupa Konseyince kabul edilen direktife uygun olarak ticaret şirketlerinin de tüketici kavramı içinde görülmesi gerektiğini ifade etmiştir. Bu kararda özellikle, tüketici tanımında herhangi bir ayrıma gidilmeden tüzel kişilerin de tüketici sayılacağı üzerinde durulmuştur. Ayrıca “amaç” maddesinde belirtilen amaçların elde edilmesi bakımından da tüzel kişi tacirlerin tüketici sayılmaları gerektiği, aksi halde tüketici olmalarını engelleyen bir

<sup>25</sup> Yar. HGK. 11.10.2000 t. 2000/1255 E. 2000/1249 K. s. Karar, Erişim: <https://0211z1ae2-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?q=ticaret+%c5%9firketi+t%c3%bctetici&Merci=4056> ; Yar. 20 HD. 02.07.2018 t. 2018/3591 E. 5055 K. s. kararda “*Kanunda tüketici olarak kabul edilen tüzel kişiler ticari amaçla kurulmayan tüzel kişilerdir. Örneğin ticari amaçla kurulmayan vakıf ve dernekler kanunda tüketici kabul edilen tüzel kişilerdendir. Böylece taraflardan herhangi birinin tüketici tanımına uymadığı, ticari amaçla kurulmuş şirketler olduğu anlaşılmıştır.*” Yargıtay, 13. HD. 26. 06. 1997 t., 1815 E. 5112 K.; HGK. 11.10.2000 t. 2000/19-125 E. 2000/1249 K.

<sup>26</sup> Bozkurt Yaşar, Sevgi, 6502 Sayılı TKHK’na Göre Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, Banka ve Finans Hukuku Dergisi, 2014.

<sup>27</sup> Yar. 19. HD. 06.07.1999 t., 3932 E. 4621 K. sa. Karar, İlgili kararda “*Ticari şirketlerin ekonomik bir varlığı temsil edip, korunmalarına gerek olmadığı savunulamaz. Nitekim AT Komisyonunun ikinci eylem planında bu konuda oluşması muhtemel duraksamaların önlenmesi amacıyla “...”alım gücü az ya da çok ..” tabirleriyle konu vurgulanmıştır. Bir tacirin borçlarının niteliğini düzenleyen TTK’nun 2/1 maddesi tüzel kişi tacirlerin özel amaçlarla nihai tüketici olmalarını engelleyen bir anlam taşımamaktadır. Tamamen kendisine özgü, etkin, kısa ve ekonomik bir prosedür içinde tüketicinin hakkına kısa yoldan kavuşmasını amaçlayan kanunun, işletmesinin tüketim ihtiyacı kadar malı almak suretiyle nihai tüketimde bulunan bir tüzel kişi taciri, korumanın kapsamı dışında bıraktığı düşünülemez.*”; Erişim: <https://0211z1c5z-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?EsasNo1=1999&EsasNo2=3932&Merci=4075>

anlam aykırılık ortaya çıkacağı ileri sürülmüştür. Aynı kararın karşı oy yazısında ise tüzel kişi tacirlerin tüm işlerinin ticari iş olması, gerçek kişi tacirler için tanınan istisnanın tüzel kişi tacirler için tanınmamış olması, bu nedenle de tüzel kişi tacirlerin tüketici olarak kabul edilemeyeceği, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da belirtilen tüzel kişilerin dernek ve vakıf olması gerektiği ileri sürülmüştür.

### **1. Tüketicinin Taraf Olduğu Kredi Sözleşmeleri**

Çalışmamız çerçevesinde ele alınacak olan tüketicilerin taraf olduğu kredi sözleşmeleri TKHK. m. 22. vd. ve 32. vd. maddelerinde düzenlenmiştir. İlgili maddelerde kredi verenin tüketiciye faiz veya benzeri bir menfaat karşılığında ödemenin ertelenmesi, ödünç veya benzeri finansman şekilleri aracılığıyla kredi verdiği veya kredi vermeyi taahhüt ettiği sözleşme tüketici kredisi olarak düzenlenmiştir. Yine aynı maddenin II. Fıkrasında, ödemenin üç aydan daha uzun süre ertelenmesi veya benzer şekilde taksitle ödeme imkânının sağlanması hâlinde kredi kartı sözleşmesi de tüketici kredisi olarak kabul edilmiştir. Doktrinde, tüketici kredisinde belirleyici olanın, tüketicinin zamana yayarak ödeme imkânının bulunup bulunmadığı, böylelikle kartın ekonomik işlevinin aynı zamanda tüketici kredisi olarak kabulüne imkan verip vermeyeceğinin araştırılması gerektiği yolunda görüş mevcuttur<sup>28</sup>.

Tüketicinin taraf olduğu kredi sözleşmelerinden konut finansman sözleşmeleri ise TKHK. m. 32. vd. düzenlenmiştir. Konut Finansman ifadesi zikredilmiş, ancak 6502 sayılı TKHK'nın 32. maddesinde tanımlanmıştır. Söz konusu hükümle konut finansmanı sözleşmesi olarak dört farklı tür kabul edilmiştir. Konut finansman sözleşmesinin tanımlandığı 32. maddede öncelikle "konut edinme amacı" ön şart olarak öngörülmüştür. Bu amaç doğrultusunda; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla kiralanması, sahip olunan konutun teminatı altında kredi kullandırılması, önceki üç tür kredinin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına

<sup>28</sup> Atamer, M.Yeşim: Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, s. 28.

yönelik sözleşmeler konut finansman sözleşmeleri olarak kabul edilmiştir.

Konut finansman sözleşmelerini düzenleyen 32. maddede yer alan tüketicilere kredi kullandırılması halinde, bu kredinin her şeyden önce konut edinme amacına yönelik olması gerekir. Kullandırılan bu kredinin, ticari veya mesleki amaç olmaksızın bir konut edinilmesi için verilmesi gerekli olup, kredi veren konut finansman kuruluşu ile kredi kullananın, kredi sözleşmesinin konut edinme amacıyla olduğu noktasında anlaşmaları gereklidir. Konut finansman kuruluşunun ise TKHK. m. 3/1 gereği sadece kanun tarafından izin verilen kuruluşlardan olması zorunludur. Bu durumda sıradan bir esnaf ya da tacirin bir kişiye konut edinme amacıyla kredi kullandırması halinde bu kredi ve uyumsuzluk Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında değerlendirilmeyecektir<sup>29</sup>.

Konut finansmanı kuruluşunun krediyi belirli bir konutun satın alınması veya belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda “bağlı konut kredisi sözleşmeleri” gündeme gelecektir. Bu durumda ortaya üçlü bir ilişki çıkacaktır. Bu ilişkinin ilk ayağında konut finansmanı kuruluşu ile satıcının aralarında mevcut bir çerçeve sözleşme, diğer ayağında satıcı ile tüketici arasında konut alım satımına ilişkin satım sözleşmesi ve nihayet kredi kuruluşu ile tüketici arasında kredi sözleşmesi mevcuttur. Bu üç sözleşme her ne kadar bağımsız olsalar da, aralarında tarafların iradeleri ile kurulmuş bir ekonomik ve amaçsal birlik vardır. Bu durumun en önemli sonucu bu sözleşmelerin varlıkları ve geçerlilikleri bu yolla birbirine bağlanmıştır. Zira her bir işlem diğerinin işlem temelini oluşturmaktadır<sup>30</sup>

Konutların finansal kiralama yoluyla kiralınmasında ise tüketicilere doğrudan kredi kullandırılması söz konusu değildir. Konut finansman kuruluşu kredi kullandırmak yerine, tüketiciye fon tesis etmekte ve tesis edilen fondan, tüketicinin seçtiği konutu satın almak-

<sup>29</sup> Kalender, Ahmet: “6502 Sayılı TKHK Hükümlerine Göre Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Karşılaştırılması”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl 2015, Cilt 23 Sa:2 s. 203- 239, s. 219.

<sup>30</sup> Çetiner, s. 2160.

tadır. Tüketici ile yapılan sözleşme sonucu konutun mülkiyeti konut finansman kuruluşunda kalmakta, ancak konutun zilyetliği her türlü faydayı sağlamak üzere tüketiciye devredilmektedir<sup>31</sup>.

Tüketicinin sahip olduğu konutun teminat gösterilerek kredi kullandırılması da 32. Maddede “*konut finansman sözleşmesi*” olarak sayılmıştır. Esasen, böyle bir kredi “ipotek teminatlı kredi” den başka bir şey değildir. Bu hususta doktrinde iki farklı görüş bulunmakta olup, Gümüş’e göre<sup>32</sup>, konut finansman sistemi kapsamında kabul edilebilecek kredilerin “*konut edinme amaçlı*” olması gerekir. Doktrinde bazı yazarlarca<sup>33</sup> taraflar arasında ödünç konusunun belirli bir amaca yönelik harcanması konusunda uyuşma, bir başka deyişle “amaç bağlılığı” söz konusudur. Böyle amaç bağlılığı içeren sözleşmelerde, ödünç alanın ödünç konusunu amaca yönelik kullanması “*yan edim yükümü*” olup, amaca aykırı olarak farklı bir yerde kullanması da borç ihlali oluşturmaktadır. Reisoğlu’na göre ise tüketicinin sahip olduğu konutu teminat göstererek aldığı her türlü kredi konut finansmanı sözleşmesi değildir<sup>34</sup>. Kanaatimce<sup>35</sup> de, kredinin yalnızca konut edinme amaçlı olması halinde işlem konut finansman sözleşmesi sayılmalıdır. Kanunu amacına göre yorumladığımızda bu sonuca varabiliriz. Şöyle ki; 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 12. maddesinde “*tüketicilerin sahip olduğu konutların teminatı altında kredi kullanılması*” “*konut finansmanı*” olarak kabul edilmiştir. Oysa, bu maddenin 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa eklenmesiyle yeni bir piyasa aracı yaratılması hedeflenmiştir. Bu sermaye piyasası aracı , sahip olunan gayrimenkulün teminat olarak gösterilmesi sonucu kul-

<sup>31</sup> Finansal Kiralama Sözleşmesi için bkz: Yavuz Cevdet, “326 Sayılı Kanunla Düzenlenen Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları ve Özellikleri” Prof. Dr. Ernst Hirsch’in Hatırasına Armağan, Ankara 1986, s. 728.vd.; Çetiner Bilgehan, “6361 Sayılı Kanun ile Finansal Kiralama Sözleşmelerine İlişkin Getirilen Yeni Düzenlemeler”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sa. 13, Ankara 2013, s. 67 vd.

<sup>32</sup> Gümüş, Şerh, s. 222.

<sup>33</sup> Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, İstanbul 2012, s. 453 dn. 1666’da anılan yazarlar.

<sup>34</sup> Reisoğlu Seza, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, Bankacılar Dergisi, Sa: 61, 2007, s. 75-84.

<sup>35</sup> Aynı görüşte Kalender, s. 226.

lanılan kredilerin havuza alınarak “*ipotek teminatlı menkul kıymet*” şeklinde sunulan kredilerden teşekkül etmiştir<sup>36</sup>. Kanaatimizce konut edinme dışında bir amaçla kredi kullanılması halinde ise işlem “tüketici işlemi” sayılıp işleme Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleri uygulanması gerektiği kabul görmelidir.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da anılan konut finansman sözleşmelerinin dört türünde de konut edinme amacı olmalı ve taraflar, tüketici ile kanunda anılan konut finansman kuruluşları olmalıdır. Finansal kiralama yoluyla kiralayan olarak sadece katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketleri, finansal kiralama sözleşmesine taraf olabilirken, mevduat bankaları, Bankalar Kanunu m. 4 gereğince finansal kiralama sözleşmesinde taraf olamazlar. Tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmelerinde, teminat olarak yalnızca söz konusu konut gösterilebilirken, diğer konut finansman sözleşmesi türlerinde başka aynı ya da şahsi teminatlar gösterilebilir. Finansal kiralama sözleşmesi yoluyla tüketicilere konut sağlamayı amaçlayan sözleşmelerde, tüketicinin edimi yerine getirmemesi halinde, yargı yoluna başvurmadan konutun satışa çıkarılması zorunlu iken, diğer üç konut finansman sözleşmesinde mümkün değildir.

### **a. Tüketici Kredilerinde Erken Ödeme**

Tüketici ve konut finansman sözleşmesinden kaynaklı kredinin kanun, sözleşme hükümleri ya da halin icabına göre engel bir durum yoksa erken ödenmesini mümkündür. 6502 Sayılı TKHK’nın 27. ve 37.

---

<sup>36</sup> Teminat havuzuna hangi nitelikteki varlıkların dahil edilebileceği, 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu m. 13/A f. 3 ile SPK Seri III / 33 No’lu Tebliğ md. 8 - 12 hükümlerinde, ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda, teminat havuzu, üç varlık grubundan teşekkül etmektedir. Bu varlık gruplarından ilki, SPK Seri III / 33 No’lu Tebliğ’de “ipotekli krediler” olarak ifade edilmiştir. İpotekli krediler, haiz oldukları özellikler ve teminat havuzunda yer alma oranları açısından farklılık arzeden iki alt gruba ayrılmaktadır. Tebliğ’in “ipotekli konut kredisi” ve “ipotekli ticari kredi” olarak isimlendirdiği her iki grup varlık da, SerPK md. 38/A hükmünde tanımlanmış olan, konut finansmanı işlemlerinden kaynaklanan alacak haklarıdır, Akkayan Yıldırım Ayça: Konut Finansmanı Sistemi Çerçevesinde İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013.

Maddeleri erken ödemeye imkân vermektedir. Kanunla genel sınırları çizilen erken ödeme hakkının kullanılmasına ilişkin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a dayanılarak çıkarılan 29363 Sayılı 22.05.2015 yayım tarihli "Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği"nde ayrıntılar düzenlenmiştir<sup>37</sup>. Mezkur yönetmeliğin 15. maddesi erken ödeme halinde tüketicinin haklarını ve kredi verenin yükümlülüklerini genel olarak düzenlemektedir. Maddenin I. fıkrasında tüketicinin, vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödeyebileceği ya da kredi borcunun tamamı ya da bir kısmını erken ödeyebileceği ifade edilmiştir. Tüketicinin borcunun tamamını ödemesi de doktrinde kredi sözleşmesinin feshedilmesi anlamına geldiği kabul edilmektedir<sup>38</sup>. Hükmün gerekçesinde de tüketicinin kredi sözleşmesini feshetmesi için ne haklı sebebinin olması ne de feshi ihbar süresine uyması şartı aranmıştır .

Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği m. 15/I/son cümlesi ile, kredi verenin, faizin tamamının veya bir kısmının peşin olarak tahsil edildiği durumlar da dahil olmak üzere gerekli indirim yapmakla yükümlü olduğunu ifade etmiştir<sup>39</sup>. Tüketicilerin erken ödeme halinde indirim talep hakkı 4077 sayılı TKHK'yı değiştiren 4822 sayılı kanun<sup>40</sup> öncesine kadar mevcut değildi<sup>41</sup>. Bu yönde Yar. 13. HD., taraflar arasında bulunan tüketici kredisi sözleşmesinin tarafların serbest iradeleriyle düzenlenmiş olduğu, bu sebeple haksız koşulların varlığından bahsedilemeyeceği gibi, sözleşmenin kurulması da 4822 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden önce olduğundan, gerek kanunda

<sup>37</sup> Doktrinde, bu hükümlerin erken ödeme indirim hakkında ayrıntılı düzenlemeler içermesinden dolayı diğer finansman ilişkileri için de ihtiyaç duyulduğunda kıyasen uygulanabileceği düşünülmektedir. Atamer, s. 171.

<sup>38</sup> Aydoğdu, Murat, Tüketici Hukuku Dersleri, Adalet Yayınevi, Ankara 2015.

<sup>39</sup> Tüketici kredilerinde erken ifa halinde ifade bulunan kişi lehine indirim yapılması, emredici bir kural olarak hükme bağlanmıştır, Kılıçoğlu, Genel, s. 375.

<sup>40</sup> 06.03.2003 tarihinde kabul edilen ve 25048 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 4822 sayılı kanun 14.06.2003 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

<sup>41</sup> Mukayeseli hukukta da genelde erken ödeme konusunda borçlu aleyhine düzenlemeler mevcut olup, erken ödeme yapma nedeniyle herhangi bir indirim talep edilemeyeceği öngörülmüş, bu sebeple 87/102 sayılı AB Yönergesi ile bu konuda özel hüküm getirilmiş ve tüketicilere erken ödeme halinde ödenen parayla orantılı olarak masraf ve faizlerden indirim talep hakkı tanınmıştır. Atamer, s. 167.

gerekse sözleşmede erken ödeme halinde indirim yapılacağına dair bir düzenleme olmadığından indirim talebini reddetmiştir<sup>42</sup>.

6502 sayılı TKHK. m. 27'ye göre, kredi veren, erken ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlüdür<sup>43</sup>. Tüketicileri erken geri ödemeye teşvik edici en önemli unsur olarak indirim hakkı olarak görülmektedir<sup>44</sup>. Nitekim Yargıtay<sup>45</sup>, tüketici kredisi için yapılan sigortanın da maliyet unsurlarına dahil olup, ödeme yapıldıktan sonraki döneme denk düşen primlerden indirim yapılması gerekliliğini ifade etmiştir. Konutların finansal kiralama yoluyla sağlanmasında, TKHK. m. 36 gereğince finansal kiralama süresinin sonunda toplam ödenen kira bedelinin anaparayı aşan kısmı faiz olarak kabul edildiğinden, diğer kredilerde olduğu gibi erken ödeme halinde indirime gidilecektir.

Erken ödeme indiriminin hesaplanmasında kural olarak geçmişte ödenen faizlerin dikkate alınması söz konusu olmamaktadır. Ne var ki, tüketiciden faizin tamamının veya bir kısmının peşin olarak tahsil edildiği krediler bu kuralın istisnasını oluşturmaktadır. Zira bu durumda erken ödenmiş bir faiz borcu vardır<sup>46</sup>. Bu sebeple Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin 15/III ve Konut Finansman Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin 11/VII. Fıkrası ile bu husus açıkça kabul edilmiş ve bu hallerde indirimin nasıl hesaplanacağı örneklendirilmiştir. Aksinin kabulü halinde, tüketicinin faizi erken ödemiş olması dolayısıyla daha sonra yapmış olduğu ara ödemelerde indirimden faydalanamaması söz konusu olacaktır.

---

<sup>42</sup> Yar. 13. HD. 11.10.2005 t. 2005/9220 E. 2005/14972 K. S.Karar; <https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?EsasNo1=2005&KararNo1=2005&KararNo2=14972&Merci=4069>

<sup>43</sup> Aydoğdu, s. 266.

<sup>44</sup> Aslan, Tüketici Hukuku, s. 508.

<sup>45</sup> Yar. 13. HD. 17.12.2014 t. 2014/41219 E. 2014/40605 K.s. Karar, <https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?EsasNo1=2014&EsasNo2=41219&Merci=4069>

<sup>46</sup> Atamer, s. 173.



Erken ödeme dolayısıyla yapılacak indirim hesaplanırken tüketicinin ödemeyi yaptığı tarih esas alınmalıdır. Bu tarihin tüketici aleyhine olacak şekilde değiştirilemeyeceği yönetmeliğin 15. Maddesinde emredici olarak ifade edilmiştir.

Erken ödeme sebebiyle yapılması gereken indirim için ödemenin belli bir şekilde yapılıp yapılmayacağına dair Yargıtay, bir kararında<sup>47</sup> ; davacı tüketicinin, borçlu olduğu kredinin kalan kısmını “*oto kredisi kapatması*” açıklamasıyla eft yoluyla erken ödeyerek kapattığı, kredi veren bankanın da, tüketicinin kredinin erken kapatılması için yazılı müracaatının bulunmadığı bu sebeple de erken ödeme sebebiyle indirim talep edemeyeceğini beyan etmiştir. Bu kararda, sözleşmede kredi borcunun erken kapatılmak istenmesi karşısında herhangi bir şekil şartının öngörülmediği ifade edilmiştir. Ayrıca Tüketici Kredisinde Erken Ödeme İndirimi ve Kredinin Yıllık Maliyetini Hesaplama Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik<sup>48</sup> gereği de herhangi bir şekil şartı zorunluluğu yoktur. Başka bir deyişle erken ödeme sebebi ile indirim talep edebilmek için bunun mutlaka ifa sebebi belirtilerek ödenmesi, bankaya elden ödenmesi veya başka bir diğer şartı bulunmamaktadır.

Kredinin tamamının erken ödenmesi eğer taksit tarihinde yapılıyorsa vadesi gelen taksit ödemesi ile birlikte geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmiş faiz, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler tahsil edilir. Ne var ki kredinin tamamının erken ödenmesi, iki taksit arasında yapılıyorsa; ödeme planında yer alan en son ödenmiş taksit tarihiyle erken ödeme işleminin gerçekleştiği tarih arasında, anaparaya işleyen faiz tutarı, en son ödenmiş taksit tarihi itibarıyla geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmiş faiz ile vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler tahsil edilir. Ancak faizin tamamının veya bir kısmının tüketiciden peşin olarak

<sup>47</sup> Yar. 13. HD. 06.04.2011 t. 2010/16858 E. 2011/5329 K. sa. Karar, <https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?EsasNo1=2010&EsasNo2=16858&Merçi=4069>

<sup>48</sup> İçtihat tarihi itibarıyla yürürlükte olan 25186 Sayılı Resmi Gazete’de 14.06.2003 tarihinde yayımlanan yönetmelik.

tahsil edildiği kredilerde, kredinin tamamının erken ödenmesi durumunda, erken ödeme yapılan tarih ve tutar esas alınarak, akdi faiz oranı üzerinden gerekli faiz iadesi yapılmalıdır.

Erken ödeme indiriminin hesaplanmasında kural olarak geçmişte ödenen faizlerin dikkate alınması söz konusu değildir. Ancak tüketiciden faizin tamamının veya bir kısmının peşin olarak tahsil edildiği hallerde erken ödenmiş faiz borcu söz konusu olacağından, tüketicinin faizi erken ödemiş olması sebebiyle daha sonra yapmış olduğu ara ödemelerde indirimden faydalanamayacak olması adil olmaz. Bu sebeple de gerek Tüketici Kredisi Erken Ödeme Yönetmeliği gerekse Konut Finansmanına İlişkin Sözleşmelerde Erken Ödeme Yönetmeliğinde bu husus açıkça belirtilmiştir.

Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin<sup>49</sup> 15. maddesi ile kredi verene akdi faiz üzerinden indirim yapmak üzere sistem kurması zorunluluğu yüklenmiştir. Eğer kredinin tamamının erken ödenmesi, iki taksit arasında yapıldıysa, ödeme planında yer alan en son ödenmiş taksit tarihiyle erken ödeme işleminin gerçekleştiği tarih arasında, anaparaya işleyen faiz tutarı, en son ödenmiş taksit tarihi itibarıyla geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ile vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler tahsil edilir. Ancak faizin tamamının veya bir kısmının tüketiciden peşin olarak tahsil edildiği kredilerde, kredinin tamamının erken ödenmesi durumunda, erken ödeme yapılan tarihi ve tutarı esas alınarak, akdi faiz oranı üzerinden gerekli faiz iadesi yapılır. Bu esaslara göre erken ödeme halinde yapılacak olan indirim miktarı bu hususta yetkin bilirkişilerce tespit edilmelidir. Nitekim Yargıtay bir kararında<sup>50</sup> erken ödeme nedeni ile yapılacak indirimin tespiti noktasında uzman bilirkişi ya da bilirkişi heyetinden rapor alınması gerektiğini ifade etmiştir. Yönetmelik öncesinde uygulama-

<sup>49</sup> 22 Mayıs 2015 t. ve 29363 s. Resmi Gazete'de yayımlanan Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği.

<sup>50</sup> Yar. 13. HD. 26.02 2013 t. 3498 E. 2013/4473 K., <https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?EsasNo1=2013&EsasNo2=3498&Merci=4069>

dan gelen bir görüş<sup>51</sup> , hakkaniyet sınırları içerisinde indirim yapılması gerektiği bir başka deyişle sözleşmede belirtilen faiz indirimine ilişkin oranların sınırı TMK. m. 2'de yer alan dürüstlük kuralı çerçevesinde olması zorunluluğunu savunmaktadır. Görüş sahibine göre yönetmelik hükümleri dahi TMK. m. 2'yi tamamen dışlamayacak ve gerekli indirimin kapsamının belirlenmesi hakime ait olmalıdır.

Kredi kartlarından doğan borcun erken ödenmesi halinde, yönetmeliğin 2. maddesi gereği indirim uygulanmayacağını ifade edilmekte ise de tüketici kredisinden farklı olmayan, faiz karşılığı belirli süre taksitlendirilen borcun erken ödenmesi halinde indirim yapılması kabul edilmelidir<sup>52</sup>. Zira bu duruma klasik kredi kartı işlevselliği değil bir borcun belirli bir süreyle taksitlendirilmiş ve bu sebeple de “*vade farkı*” adı altında “*faiz*” alınması halinde esasen faizli karz yani kredi sözleşmesi yapılmış olur. Kanımızca bu görüş TKHK'nın 22. Maddesi II. fıkrası ile de uyumludur.

## **2- Tacirlerin Taraf Olduğu Kredi Sözleşmeleri**

Tacirlerin taraf oldukları kredi sözleşmelerinde tüketici sayılıp sayılmayacağı, dolayısıyla Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un getirdiği korumadan yararlanıp yararlanmayacağı yukarıda tartışılmıştı. Doktrinde ağırlıklı görüş ve Yargıtay, kar amacı güden tüzel kişi tacirlerin işlemleri açısından TTK. m. 19 çerçevesinde herhangi bir istisna tanınmamış olması dolayısıyla bunların tüm işlemlerinin ticari nitelikte olup, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat anlamında tüketici sayılmadıklarını kabul etmektedir. Ancak gerçek kişi tacirlerin TTK. m. 19 gereği, bazı işlemlerinde tüketici olarak kabul edilmeleri mümkündür.

Tacirlerin akdetmiş oldukları kredi sözleşmeleri hukukumuzda dört farklı şekilde karşımıza çıkabilir. Bu krediler; Ödünç şeklinde kullanılan krediler, cari hesap şeklinde işleyen krediler, senet kar-

---

<sup>51</sup> Yavuz Nihat, Öğretinin ve Uygulamanın Işığında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Adalet Yayınevi, 2010 Ankara, s. 1039.

<sup>52</sup> Atamer, s. 175.

şılığı kredi kullanılması, senet veya emtia karşılığı kullandırılan kredilerdir<sup>53</sup>.

Ödünç şeklinde kullandırılan kredi TBK. m. 386 vd. düzenlenmiştir. Bu tip sözleşmeler de m. 387/II gereğince ticari iş niteliğinde olduğundan taraflar kararlaştırmamış olsa bile faiz istenebilir. Kanımızca, kanun tarafından yasaklanmaması ya da taraflarca da borçlunun, vade gününe kadar işleyecek faizi ödemesi veya alacaklının faizden vazgeçmesi durumunda erken ödeme hakkını kullanması mümkündür.

Cari hesap şeklinde işleyen kredi sözleşmesi ise sürekli borç ilişkisi doğuran çerçeve sözleşme niteliğindedir. Kredi alan, sözleşme devam ettiği sürece kredi kuruluşundan bir yandan nakit çekip bir yandan da ödemede bulunabilir. Nitekim bu sözleşmenin en önemli özelliği, kredi alanın krediyi ödemesi sözleşmeyi sona erdirmez. Sözleşmenin niteliği gereği erken ödemede bulunmanın burada sorun oluşturmadığı düşünülmektedir<sup>54</sup>. Kanımızca burada, sözleşmenin sona erdirilmesi söz konusu olmadığından TBK. m. 96 vd. anlamında erken ödeme hakkından değil, kullanılan kredi karşılığı işleyecek faizin durmasından bahsetmek daha doğru olur.

Senet karşılığı kredi kullanılmasında kredi alan, kredi kuruluşuna kıymetli evrakı satmaktadır. Konut finansman kuruluşu da senetten doğan alacak karşılığında kredi sağlamaktadır. TTK. m. 710 gereğince, poliçe/bono vadesinde ya da vadeyi izleyen iki iş günü içerisinde ödenmek üzere keşide edildiğinden vadesinden önce ödeme yapmak için hamilin muvafakatı alınmalıdır. Çeklerde ise vade olmadığından, çekin kredi değil, ödeme aracı olduğu kabul edilmektedir. Çek bedelini erken ödemek isteyen keşideci, ibraz süresinden önce çekin karşılığını bankaya yatırmış ise ve hamil de ibraz etmişse ödeme yapılır. Ancak bu teknik anlamda erken ödeme değildir<sup>55</sup>.

---

<sup>53</sup> Topaloğlu, 2010, s. 70 vd.

<sup>54</sup> Topaloğlu, 2010, s. 71.

<sup>55</sup> Topaloğlu, 2010, s. 71.

Senet ya da emtia karşılığı kullanılan kredi sözleşmesi ise senet ya da emtianın alacaklıya rehin olarak verilmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Kredi sözleşmesi bu şekilde açılmakta ve genellikle cari hesap şeklinde işlemektedir. Bu kredi türünde kural olarak erken ödeme mümkündür. Ne var ki TBK. m. 386 vd. gereğince alacaklı sözleşme süresince faiz elde edeceğinden erken ödemenin yapılmasının sözleşmenin niteliğine aykırı düştüğü ileri sürülebilir. Eğer bu alacak bono veya poliçeye bağlanmışsa TTK. m. 710 gereği bono ya da poliçeyi elinde tutan hamil banka erken ödemeyi kabul etmeyebilir.

### **a. Tacirlerin Erken Ödeme Hakkı**

Erken ödeme hakkının bulunduğu hallerde, bu sebeple indirim isteyip istenemeyeceği hususunda öncelikle tacirlerin tabi oldukları hükümler irdelenmelidir. Gerek tüzel kişi tacirlerin gerekse gerçek kişi tacirlerin ticari faaliyeti sebebiyle kullandıkları kredilerin erken ödenmesi halinde Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dan yararlanamayacağı aşikârdır. Bu sebeple TMK. m. 5 gereğince Borçlar Kanunu hükümlerine başvurmak gerekir.

TBK. hükümleri kambiyo senedine bağlanmamış borçlar için erken ödemeye izin vermektedir. Yine Türk Borçlar Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dan farklı olarak kalan borcun bir defada hepsinin ödenmesi halinde indirim imkan vermektedir<sup>56</sup>. Şöyle ki; TBK. m. 258 ile taksit borcu kambiyo senedine bağlanmış olmadıkça alıcının satış bedelinin kalan kısmını bir defada ödeyerek borcundan kurtulabileceği ve bu durumda, peşin satış bedeline ilave edilen bedelin ödenmemiş taksitlere ilave edilen kısmının, yarısından az olmamak üzere ödeme süresine uygun olarak indirileceği ifade edilmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca indirim, satış bedelinin kambiyo senedine bağlanmamış olması halinde mümkündür. Nitekim TBK. hükümleri kapsamındaki taksitle satış sözleşmeleri bakımından, sınırlayıcı bir ibare bulunmadığından kambiyo senedinin nama, emre veya hamiline olarak düzenlenmesi mümkündür. Diğer yandan erken

---

<sup>56</sup> Atamer, s. 174.

ödeme ile satış bedelinin kalan kısmının ödenmesinin öngörülmesi sebebiyle kalan kısmını oluşturan taksitlerin tamamı değil bir veya birkaçının erken ödenmesi halinde alıcı indirimden faydalanmak imkânına sahip değildir. Kanun hükümlerinin yanında bu husus esas olarak yargı kararlarıyla şekillenmektedir.

Tacirlerin TTK. m. 18/II gereğince ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli iş adamı olarak hareket etme yükümlülüğünden dolayı gerçek ya da tüzel kişi tacir fark etmeksizin sözleşmenin parçası haline gelmiş “Genel İşlem Koşulları”nın denetimine başvurulması gerekmektedir. Oysa Türk Borçlar Kanunu’nun genel işlem koşullarına dair hükümleri yanında, haksız rekabeti düzenleyen TTK. m. 55 ile Genel işlem koşulları ile de içerik denetimi yapılabilir<sup>57</sup>. Hakimin içerik itibarıyla denetim ölçütünden sapan bir Genel İşlem Koşulu tespit etmesi halinde, yapılması gereken bu sapmanın sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerde karşı taraf aleyhine dürüstlük kuralına aykırı bir dengesizlik yaratıp yaratmadığını tespit etmektir. Zira sadece denetim ölçütünden sapıyor olmak, örneğin yedek hukuk kuralından ayrılan bir düzenleme yapmak değil bu sapmanın derecesi de denetim açısından önem taşımaktadır<sup>58</sup>.

6098 sayılı Borçlar Kanunu ile kabul edilmiş Genel İşlem Koşulları m. 20-27 arasında düzenlenmiştir. Genel işlem koşulları içeren sözleşmeler büyük oranda matbu, standart sözleşme olarak düzenlenmektedir. Ancak uygulamada karşılaştığımız bu durum, genel işlem şartı olarak nitelendirilmede, “tip sözleşme” nin zorunlu bir şekil şartı olarak değerlendirilmesinde etkili değildir. Nitekim TBK. m. 20/I de “ bu koşulların sözleşme metninde veya ekinde yer alması, kapsamı, yazı türü ve şekli, nitelendirmede önem taşımaz.” diyerek, sözleşme tipinin tek başına genel işlem şartı olarak nitelendirmeye yol açmayacağı göstermektedir.

<sup>57</sup> Atamer, Yeşim: “Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi- TKHK. m. 6 ile TTK. 55/F I Karşılaştırmalı Olarak”, Türk Hukukunda Genel İşlem Koşulları Sempozyumu, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayını, 2012 s. 9-73.

<sup>58</sup> Atamer, TTK. 55, s. 50.

Genel işlem koşulları içeren sözleşmelerde “yabancı şartlar”ın tespiti yürürlük denetiminde önem arz eder. Şöyle ki; yürürlük denetimine esas TBK. m. 21/II “Sözleşmenin niteliğine ve işin özelliğine yabancı olan genel işlem koşulları da yazılmamış sayılır” şeklindedir. Bu madde ile yürürlük denetimi bakımından hakime hayli geniş müdahale yetkisi verilmektedir. Zira bu şekilde, sözleşmenin kapsamına hangi hükümlerin dahil olmadığını belirleme bakımından somut bir dayanak getirilmiştir<sup>59</sup>. İkinci fıkrada geçen “sözleşmenin niteliği” ve “işin özelliği” kavramları her sözleşmenin türü, konusu ve amacı bakımından ayrı ayrı değerlendirilecek ve bunlara aykırı hükümler yazılmamış sayılacaktır<sup>60</sup>. Söz konusu madde bu haliyle, “şaşırtıcı şart” sayılabilecek bir hükmün sözleşme metnine dahil edilmesini imkansız hale getirmektedir. Ticari işlemlerden doğan uyuşmazlıklarda oldukça ihtilaf doğuracağı düşünülen bu hükmün, Borçlar Kanunu henüz tasarı aşamasındayken, “karşı tarafa bilgi vermiş olma ve müzakere etmiş olmak kaydıyla” sözleşme metnine dahil edilmesi gerektiği de doktrinde ileri sürülmüştür<sup>61</sup>. Genel işlem şartı hakkında bilgi verilmesine rağmen tarafın tüketici de olmadığı hallerde yaptırım olarak “yazılmamış sayılma”nın kabul edilmesi de doktrinde eleştirilmektedir<sup>62</sup>. Nitekim hakimin somut olayda, “sözleşmenin niteliği” ve “işin özelliği”ni belirlerken tarafların tacir olmaları durumunda ticaret hukukunda yer alan basiretli davranma yükümünü de dikkate alması gerektiği ve böylelikle Türk Borçlar Kanunu’nun genel işlem koşulları açısından yapmadığı tüketici tacir ayırımının uygulamada oluşacağı ifade edilmiştir.

TBK. 24. maddesiyle de, genel işlem koşullarını hazırlayan tarafın sözleşmeyle sadece kendisine tanıdığı, karşı taraf aleyhine değişiklik yapma yetkisi sağlayan hükümlerin bulunması halinde de bunların “yazılmamış” sayılacağını ifade etmektedir. 24. madde doktrinde oldukça eleştirilmiştir. Özellikle bankaların cari hesap şeklinde işleyen

<sup>59</sup> Yeniocak, Umut, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2013, Sa: 107, s. 86.

<sup>60</sup> Yeniocak, s. 87.

<sup>61</sup> Atamer, 2004, s. 325.

<sup>62</sup> Memiş, Tekin, Sigorta Sözleşmesi Şartlarının Yargısal Denetimi,, Oniki Levha Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 122 .

kredilerde, faiz oranını değiştirebileceklerine ilişkin hükümleri genel işlem şartı olarak sözleşmeye ekleyemeyecek olmaları sebebi ile bu kuruluşların ekonomik olarak zayıflamasına sebebiyet vereceği ileri sürülmüştür. Ticari yaşamın gereklerine aykırı ve anlamsız olduğu için bu hükmün kanundan çıkarılarak, TMK. m. 2’de düzenlenen genel sınırlamanın burada yeterli olacağı uygulayıcılar tarafından ileri sürülmüştür<sup>63</sup>.

Tacirlerin erken ifa sebebiyle indirim talep etmeleri ya da konut kredilerinde erken ifa durumunda karşılaşılabilecekleri tazminat karşısında Borçlar Kanunu’nun yürürlük tarihi esas alınarak sonuca varılmalıdır. Nitekim 6098 sayılı TBK. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girdiğinden, Yargıtay kararlarında<sup>64</sup> , “*bu tarih öncesinde Genel İşlem Koşulları açısından m. 20 vd. na göre de hukukilik denetimi yapılamayacağı*” ifade edilmiştir. Söz konusu kararda “*bu tarih öncesi ticari*

<sup>63</sup> Türkiye Bankalar Birliği, Türk Borçlar Kanunu tasarisına dair 27.05.2005 tarihinde verdiği değerlendirme, görüş ve önerisinde şu ifadelere yer vermiştir: “*Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda, bu Kanun kapsamına giren iş ve işlemler yönünden, Sermaye Piyasası mevzuatında ise aracılık faaliyetleri ve Sermaye Piyasası Kurulu işlemleri yönünden benzer düzenlemeler yer almaktadır. Uygulamada, Tasarının 20 ve diğer maddelerinde yer alan hükümler, gerek yukarıda bahsedilen mevzuat ve gerek Medeni Kanun’un 2’nci maddesi nedeniyle zaten kabul görmüştür. Buna mukabil, Ticaret Kanunu hükümleri gereğince faaliyetlerinde azami dikkat ve özeni göstermekle yükümlü bulunan tacirler açısından mevcut yasanın 20’nci maddesindeki düzenlemenin yeterli olacağı ve ticari işlemlerin genel işlem şartları uygulamasının dışında bırakılmasının hem Türk Ticaret Kanunu ile uyumu sağlayacağı, hem de bu tür ilişkilerde sözleşmenin iki tarafının da tacir olduğu düşünüldüğünde hakkaniyete uygun olacağı değerlendirilmektedir.*”  
<https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/duzenlemeler/tbb-gorusleri-ve-tavsiye-kararlari/77>

<sup>64</sup> Yar. 11. HD. 24.06.2019, 2018/3220 E. 2019/4725 K. s .Karar şöyledir: “Davacıdan tahsil edilen kredi tahsis ücretinin hukukilik denetimi yapılırken hukukumuzda ilk defa 6098 sayılı TBK ile düzenleme altına alınan “Genel İşlem Koşulları” kurumuna göre değerlendirme yapılarak sonuca gidildiği anlaşılmaktadır. Ancak 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 1. maddesine göre, 6098 sayılı TBK'nın yürürlük tarihinden önce, ./..05.04.2012 tarihinde imzalanan davaya konu kredi sözleşmesine 818 sayılı BK'da düzenlenmemiş olan genel işlem koşullarına ilişkin hükümlerin uygulanma imkanı bulunmamaktadır. Yukarıda, bankalar tarafından tahsil edilen masrafların hukukilik denetiminin nasıl yapılması gerektiğine ilişkin açıklamalar kredi tahsis ücreti bakımından da geçerlidir;<https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag-deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?EsasNo1=2018&EsasNo2=3220&KararNo1=2019&Merci=4067>



kredilerde 09.12.2006 tarihli Resmi Gazete'de Merkez Bankası tarafından yayınlanan ve 2014/6 sayılı Tebliğ ile güncellenen 2006/1 sayılı Tebliğin 3. maddesinde, bankalarca mevduata uygulanacak sabit veya değişken faiz oranlarının serbestçe belirleneceği, 4. maddesinde ise re-eskont kaynaklı krediler dışındaki kredilere uygulanacak faiz oranları ile faiz dışında sağlanacak diğer menfaatlerin ve tahsil olunacak masrafların nitelikleri ve sınırlarının, serbestçe belirleneceği kabul edilmiştir. Yine aynı Tebliğin 6/2. maddesine göre bankalar, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına bildirdikleri azami oranları aşmamak kaydıyla, mevduat ve kredi işlemlerinde uygulayacakları faiz oranlarını ve katılma hesaplarında uygulayacakları kâr ve zarara katılma oranlarını vadelerine göre tüm şubelerinde halkın görebileceği şekilde ilan eder ve bu oranları internet sitelerinde yayımlar. Bu durumda, ticari kredilerde bankalar tarafından alınacak olan masrafların hukukilik denetimi yapılırken öncelikle, kredi sözleşmesiyle belirlenen bir oran olup olmadığı araştırılmalı, olması halinde bu oran üzerinden masraf tahsil edilebileceği kabul edilmeli, sözleşmeyle bir oran belirlenmediğinin tespiti halinde ise, bankanın masraflara ilişkin olarak belirlediği ve ilan ettiği oranlar bulunup bulunmadığı tespit edilmeli, varsa yine bu oran üzerinden masraf tahsil edilebileceği kabul edilmeli, ilan edilen bir tutar bulunmaması halinde ise tahsil edilen masrafların emsal banka uygulamalarına göre orantılı olup olmadığı değerlendirilerek sonucuna göre karar verilmelidir.” diyerek 6098 sayılı TBK. öncesi bankalar tarafından alınacak olan masrafların hukukilik denetimine açıklık getirmiştir.

Ticari krediler bakımından erken ifa dolayısıyla indirim talep edilmesinde TBK. m. 96 hükümlerine başvurulmalı ve öncelikle ticari kredilerde erken ödeme halinde indirim imkan veren düzenleme veya adet bulunup bulunmadığına bakılmalıdır. Yargıtay bir kararında<sup>65</sup> taksitli ticari kredinin erken kapatılması halinde, TBK. m. 96 'ya atıfta bulunarak anılan kanun maddeleri gereğince borçlunun erken

<sup>65</sup> Yar.11.HD. 18.06.2014 t. 2014/8242 E. 2014/11768 K. s. Karar, [https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay kararları?EsasNo1=2014&EsasNo2=8242&Merçi=4067](https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay%20kararlari?EsasNo1=2014&EsasNo2=8242&Merçi=4067)

ifa sebebiyle borç tutarından indirim talep edemeyeceğini belirtmiştir. Yeni tarihli kararlarında ise Yargıtay<sup>66</sup>, erken ifanın kredi borçlusunun lehine bir durum olduğu; zira borçlunun ödeyeceği faizden kurtulacağı ya da daha düşük faiz veya uygun vade ile borcunu yeniden yapılandıracağından bahisle uyuşmazlık konusu dosyadaki sözleşmenin ilgili maddesinin değerlendirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Söz konusu hüküm, erken ifa halinde her iki tarafın da menfaatlerini korumaya yönelik ise, genel işlem şartı olarak kabul edilmeyecektir.

### **III-KREDİ SÖZLEŞMELERİNİN YENİDEN YAPILANDIRILMASI KAVRAMI**

Kredi sözleşmeleri ile borç altına giren tarafların, çeşitli sebepler sonucu sözleşmede değişikliğe gitmeleri “yeniden yapılandırma” olarak adlandırılmaktadır. Yeniden yapılandırma genel olarak iki farklı şekilde yapılmaktadır. Birinci ihtimal mevcut sözleşmede değişiklik yapma şeklindedir. İkinci ihtimal ise mevcut sözleşmeyi sona erdiren başka şartlarla kredi sağlanması şeklindedir.

Yeniden yapılandırmaya yönelik esaslar “Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği” ve “Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği”nde<sup>67</sup> yer almaktadır. Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliğinde yalnızca iki maddede yeniden yapılandırmadan bahsedilmekte, esasa ilişkin olmayan bu düzenlemeler dışında burada yeniden yapılandırmaya dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır<sup>68</sup>. Yeniden yapılandırılacak kredilerin kapsamına hangi tür tüketici kredilerinin girdiği “*Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlara İlişkin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik*”<sup>69</sup>te belirlenmiştir.

<sup>66</sup> Yar. 19. HD. 2018/426 E. 2019/3029 K. 8.05.2019 t. Karar; <https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?EsasNo1=2018&EsasNo2=426&Merçi=4075>

<sup>67</sup> 28.05.2015 t. ve 29369 Sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan bu yönetmelik ile Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” yürürlükten kalkmıştır.

<sup>68</sup> <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2015/05/20150522-2.htm>

<sup>69</sup> <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/06/20160622-3.htm>( Erişim tarihi: 04.06.2020)

Yönetmeliğin 3/i bendine göre “Gerçek kişilere ait tasarruf mevduatlarına bağlı olarak kullanılan kredili mevduat hesabı kredileri ile bankalar tarafından uygulanan tekdüzen hesap planlarına göre tüketici kredisi olarak izlenen krediler ve gerçek kişilere kredi kartları vasıtasıyla ticari amaçlı olanlar hariç mal veya hizmet alımı için veya nakit olarak kullanılan krediler” yeniden yapılandırma kapsamındaki tüketici kredileridir. Bu tür kredilerden de hepsinin değil ancak yönetmelik m. 7’de ifade edildiği surette “donuk ve canlı alacak” kabul edilen kredilerin yapılandırılması mümkündür<sup>70</sup>.

- 
- <sup>70</sup> Söz konusu Yönetmelik 7. maddesinde yeniden yapılandırma şu şekilde tanımlanmıştır: Canlı veya donuk alacaklar için uygulanabilen yeniden yapılandırma, kredi borçlusunun ödemelerinde karşılaştığı veya karşılaşması muhtemel olan finansal güçlükler nedeniyle borçluya tanınan ve geri ödeme sıkıntısı çekmeyen bir borçluya tanınmayacak olan imtiyazları ifade eder. Borçluya sağlanan imtiyazlar, finansal güçlük nedeniyle yükümlülüklerini yerine getiremeyen ya da getiremeyecek olan borçlu lehine;
- a) Kredi sözleşmesi koşullarının değiştirilmesi veya
  - b) Kredinin kısmen veya tamamen yeniden finanse edilmesidir.
- (2) Aşağıdaki durumlarda, borçluya imtiyaz tanındığı kabul edilir:
- a) Yeniden yapılandırma öncesi ve sonrası sözleşme koşulları arasında finansal güçlük yaşayan veya yaşaması muhtemel olan borçlu lehine farklılıklar bulunması.
  - b) Yeniden yapılandırma kapsamında yapılan yeni sözleşmede, yeniden yapılandırma tarihinde benzer risk profiline sahip diğer borçlulara sağlananlardan daha avantajlı koşulların yer alması.
  - (3) Kredi sözleşmesinde yer alan ve finansal güçlük yaşayan borçluya imtiyaz tanınmasını sağlayan hükümlerin uygulanması da yeniden yapılandırma olarak kabul edilir.
  - (4) Aşağıdaki durumların varlığı halinde, aksi ispatlanana kadar, kredinin yeniden yapılandırıldığı kabul edilir:
    - a) Kredi donuk alacak olarak izlenmemekle birlikte, yeniden yapılandırma öncesindeki üç aylık döneme kredinin anapara ve/veya faizinin tamamen veya kısmen ödenmesinde otuz günü aşan gecikme olması veya yeniden yapılandırmanın gerçekleşmesi durumunda ödemelerin tamamında veya bir kısmında otuz günün üzerinde gecikme olmasının muhtemel olması.
    - b) Banka tarafından yeni bir kredi kullanılmasıyla eş anlı veya yakın zamanlı olarak, borçlunun yeni kullanılan bir krediyi yeniden finansman öncesindeki üç aylık döneme anapara ve/veya faiz ödemesi otuz güne kadar gecikmiş başka bir kredisini ödemek için kullanması.
    - c) Anapara ve/veya faiz ödemeleri otuz güne kadar gecikmiş veya sözleşme hükmünün uygulanmaması halinde ödemelerinde otuz güne kadar gecikme olması muhtemel olan borçlu bakımından, kredi sözleşmesinde yer alan ve borçluya imtiyaz tanınmasını sağlayan bir hükmün uygulanması.

Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelikte düzenlenen hükümlerin bütün kredi sözleşmeleri için kıyasen uygulanabileceği ileri sürülmektedir<sup>71</sup>. Konut Finansman Sözleşmelerine ilişkin yönetmeliğin 12. maddesinde, kredi faiz oranında, vadesinde, konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen faiz türünde değişiklik yapılması, aynı ev teminat gösterilerek birden fazla konut kredisi alınmışsa bunların tek konut kredisi ile birleştirilmesi, konut finansmanı kuruluşunda değişiklik yapılması, konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen para biriminde değişiklik yapılması “Yeniden Finansman” olarak nitelendirilmiştir.

---

(5) Aşağıdaki koşulların tümünün sağlanması halinde, yeniden yapılandırılmış bir donuk alacak İkinci Grup altında yeniden yapılandırılmış bir alacak olarak sınıflandırılır:

- a) Borçlunun finansal durumunun değerlendirilmesi sonucunda donuk alacak olarak sınıflandırma koşullarının ortadan kalktığı tespit edilmesi.
- b) Yeniden yapılandırma sonrasında en az bir yıl süreyle donuk alacak olarak izlenmesi.
- c) Yeniden yapılandırma sonrasında İkinci Gruba alındığı tarih itibarıyla anapara ve/veya faiz ödemelerinde herhangi bir gecikme olmaması ve gelecekteki ödemelerin zamanında yapılmasına dair herhangi bir şüphe bulunmaması.
- ç) Yeniden yapılandırmaya konu edilen krediye ilişkin gecikmiş ödemelerin ve/veya aktiften silinmiş anapara tutarlarının tahsil edilmiş olması.

(6) Beşinci fıkrada belirtilen koşulların gerçekleşmesi sebebiyle İkinci Grup altında yeniden yapılandırılmış alacak olarak sınıflandırılan ve canlı olmakla birlikte İkinci Grup altında yeniden yapılandırılmış alacak olarak sınıflandırılan krediler aşağıdaki koşulların tümünün sağlanması halinde yeniden yapılandırma kapsamından çıkarılır:

- a) Sınıflandırma tarihinden itibaren en az bir yıl süreyle İkinci Grup altında yeniden yapılandırılmış alacak olarak izlenmiş olması.
- b) Bir yıllık izleme süresinde kalan anapara ve faiz ödemelerinin en az yüzde onunun (%10) ödenmiş olması.
- c) İzleme süresi içinde, borçluya kullanılan herhangi bir kredinin anapara ve/veya faiz ödemelerinde otuz günden fazla gecikme olmaması.
- ç) Yeniden yapılandırmaya neden olan finansal güçlüğü ortadan kalkmış olması.

(7) Kanununun 49 uncu maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan bankanın dâhil olduğu risk grubundaki gerçek ve tüzel kişilere kullanılan krediler, bu maddede belirtilen esaslar dâhilinde yeniden finansman sağlanmaması kaydıyla yeniden yapılandırılabilir.

<sup>71</sup> Atamer, s. 189.

Yönetmelikle, “yeniden yapılandırma” yeni bir sözleşme akdedilmesi değil<sup>72</sup>, mevcut kredi sözleşmesinin iki tarafın anlaşması ile bazı değişikliklere tabi tutulması şeklinde esas alınmıştır. Ne var ki doktrinde yeniden yapılandırmanın sulh sözleşmesi olduğu yolunda görüş mevcuttur<sup>73</sup>. Söz konusu görüş, kredi borçlusunun borcunu ifade gücüne düşüğünü varsayarak yeniden yapılandırma yoluna gittiğini esas almıştır. Nitekim Yargıtay bir kararında, davacı bankanın davalı borçluya yaptığı takibin itiraz üzerine durduğu ve sonrasında davalının davacı banka ile sözlü sulh anlaşması yaparak borcunu taksitler halinde ödemeyi kabul ettiği ancak bir kısım ödemelerin yapılmaması sebebiyle ileri sürülen talepleri haklı bulan ilk derece mahkemesi kararını onamış ancak kararda yer alan karşı oy yazısında, davacı banka ile davalının anlaşmasını “yenileme” olduğu belirtilmiştir<sup>74</sup>.

Yeniden yapılandırmanın tarafların anlaşması üzerine yapılması mümkündür. Zira anlaşma yoluyla yapılandırma hakkında yasal bir engel bulunmamaktadır. Yapılandırmanın, tarafların anlaşması sonucu yapılmasının yanında, tüketici lehine bulunduğu durumlarda konut finansman kuruluşunun da bu değişikliği kendiliğinden yapabilmesi gerektiği doktrinde ileri sürülmektedir<sup>75</sup>. Öte yandan Borçlar Kanunu’nun 261. Maddesiyle taksitle satış sözleşmesi için hakime tanınmış olan borcu yeniden yapılandırma imkanının tüketici kredileri ve ko-

---

<sup>72</sup> Aynı fikirde Atamer, s. 189.

<sup>73</sup> Önay, Işık: Yenileme, Oniki Levha Yayınevi, İstanbul 2016. s. 231.

<sup>74</sup> Yar. 11.HD. 19.09.2017 t. 2016/1867 E. 2017/4483 s. Karar, [https://0211zy9wv-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay\\_kararlari?EsasNo1=2016&EsasNo2=1867&Merci=4067](https://0211zy9wv-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay_kararlari?EsasNo1=2016&EsasNo2=1867&Merci=4067) Karşı oy yazısında, davalı taraftan sunulan bu belgeler gözetildiğinde, zaman itibarıyla uygulanması gereken 818 sayılı BK’nın 114. maddesi uyarınca davacının talebinin konusunu oluşturan davalının önceki borcunun tecdit (=yenileme) edildiğinin kabulü gerektiği nitekim aynı dairesinin 19.1.2004 tarih ve 2003/5515, 2004/352 sayılı kararında da isabetle vurgulandığı üzere, artık yeniden yapılandırılan ve önceki borçtan farklı vade ve miktarda taksitler halinde ödenmesi öngörülen eski borcun sükut ettiği, yapılandırma ile yeni ve farklı bir borç doğmuş olacağından, artık eski borç tutarı üzerinden sonuca gidilmesinin mümkün olmadığı, davalı yanın cevap dilekçesine ekli olarak sunduğu belgelerin eski borcun sükut ettiğini gösterir nitelikte olup istikrar kazanan Yargıtay uygulaması da gözetildiğinde, yargılamanın her aşamasında itiraz belgesi niteliği ile değerlendirmeye tabi tutulması gerektiği ifade edilmiştir.

<sup>75</sup> Kalender, s. 228.

nut kredileri için de tanınması gerektiği yolunda da görüş mevcuttur<sup>76</sup>. Söz konusu hüküm ile hakime, temerrüde düşen alıcının borçlarını ödeyeceği konusunda güvence vermesi ve satıcının da bu yeni düzenleme dolayısıyla herhangi bir zararının söz konusu olmaması koşuluyla, alıcıya ödeme kolaylıkları sağlayabileceği ve satıcının satılanı geri almasını yasaklayabileceği yetkisi tanınmıştır. Bu madde ile korunmak istenen menfaat, tüketici ve konut kredileri ile korunmak istenen menfaatle aynıdır. Zira tüketicinin borcunu tamamen ödeyemeyecek duruma düşmesinin engellenmesi ve bu yolla aslında alacaklının da lehine bir sonuca ulaşılması söz konusu olacaktır<sup>77</sup>.

Mevcut sözleşme yapılandırılırken eski ve yeni sözleşme arasındaki farklar hakkında tüketici bilgilendirilmelidir. Bu hususta Tüketici kredisi sözleşmeleri yönetmeliğinin 6. ve 11. Maddelerinin II. Fıkralarında özel bilgilendirme yükümlülükleri getirilmiştir. Konut finansmanı sözleşmelerinin yeniden yapılandırılmasına dair usul ve esaslarda da, değişikliğin tüketiciye nasıl yansıtılacağına dair karşılaştırmalı bilginin yazılı ya da kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Nitekim tüketiciye verilen bilginin, karşılaştırılabilir ve kolay erişilebilir olması, bilgilendirme yükümlülüğünün ifası için zorunludur<sup>78</sup>.

Kredinin vadesinde, faiz oranında, faiz türünde, para biriminde değişiklik yapılması, aynı ev teminat gösterilerek birden fazla konut kredisi alınmışsa, bunların tek konut kredisi ile birleştirilmesi, konut finansman kuruluşunda değişiklik yapılması yeniden yapılandırma olarak kabul edilmektedir. Ne var ki bu konut finansmanı kapsamında temin edilen kredilerin yeniden yapılandırılması amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri de konut finansman sözleşmelerinden sayılmıştır.

Konut Finansman Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 12. Maddesi II. Fıkrası ile yeniden finansman halinde, tüketiciye bir önceki krediyle karşılaştırma yapılarak yazılı verilmesi ve akabinde tüketiciden yazılı

---

<sup>76</sup> Atamer, s. 192.

<sup>77</sup> Atamer, s. 193.

<sup>78</sup> [https://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/mevzuat\\_0052.pdf](https://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/mevzuat_0052.pdf)

onay alınması şart koşulmuştur. Nitekim Yargıtay,<sup>79</sup>; TKHK'nın tüketicilere sağladığı en önemli haklardan birisinin bilgilendirme ve aydınlatılma hakkı olduğunu, bu kapsama bankaların kredi verdiklerinde masraf, komisyon ve diğer tüm giderler dahil olmak üzere tüketicinin aydınlatılmasını gerektiğini belirtmiştir.

## **IV-ERKEN ÖDEME - YENİDEN YAPILANDIRMA SEBEBİYLE KREDİ KURULUŞUNUN BEDEL TALEBİ**

### **A- Genel Olarak**

*“Erken kapatma ücreti”, “erken ödeme ücreti” ve “yapılandırma bedeli”* kavramları yukarıdaki başlıklarda açıklanmaya çalışılmakla birlikte, bu kavramlar arasında benzerlik ve farklılıklar olduğu aşikardır. Nitekim, Yargıtay kararlarında da <sup>80</sup> bu kavramların farklılığına işaret edilmiştir.

*“Erken kapatma” ve “erken ödeme”* yoluyla tüketicilerin vadenin sona ermesinden önce kapatılması, konut finansman sistemi içinde oldukça sık rastlanan bir hâldir. Özellikle, tüketicilerin aldıkları finansmana yönelik kredi veya finansal kiralamadan doğan borçların zaman içinde piyasa koşullarına göre vadelerinin uzaması, faizlerinin düşmesi yahut tüketicilerin uzun vadeli geri ödemelerinin psikolojik

---

<sup>79</sup> Yar. 13.HD. 15.12.2011 t., 2011/9823 E. 2011/19204 K.s.Karar; <https://0211zy9wv-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?EsasNo1=2011&EsasNo2=9823&Merci=4069>

<sup>80</sup> Yar. 13. HD. 01.10.2014 t., 2014/32730 E. , 2014/30169 K. s.Kararında “4077 sa. TKHK. m.10/b'ye göre kullanılan sabit faizli konut kredisinde yapılandırma aşamasında ücret alındığı ancak tahsil edilen bedelin yapılandırma bedeli mi yoksa kredinin tamamen kapatılması sebebiyle erken kapatma ücreti mi olup olmadığının açıklanması gerektiği”; Yar. 13. HD. 18.06.2013 t. ,2013/13792 E. 2013/16661 K. s. kararında bankanın kendi insiyatifiyle yapılandırma işlemini kabul ettiğini ve yapılandırma sırasında, “ bu kez başka seçeneği bulunmayan tüketicilerin, asıl sözleşmeye ek niteliğindeki yapılacak faiz indirimi neticesinde komisyon ödemesi kabulüne dair, tüketicinin sözleşmeden doğan yükümlülüklerine aykırı şekilde aleyhte değişiklik içeren dilekçe eklerini de gerekçe göstererek tüketicilerden erken ödeme komisyonu, ödeme plan değişikliği, yapılandırma komisyonu adı altında ücret talep etmenin hukuka aykırı olduğu bulunduğu” ifade edilmiştir. Aynı yönde Yar. 13. HD. 21.04.2014 t. ,2014/11413 E., 2014/12699 K. s. Karar;<https://0211zy9wv-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?KararNo1=2014&KararNo2=12699&Merci=4069>

olarak rahatsız etmesi, vadesinden çok önce bu borçları kapatmalarına yol açmaktadır<sup>81</sup>. Tamamen ödeme niteliğindeki “erken kapatma” ya da kısmen ödeme niteliğindeki “erken ödeme” dolayısıyla sistem içinde önemli saç ayaklarından olan menkul kıymetleştirilmiş finansman varlıklarından ipotekli sermaye piyasası araçlarına giden ödemelerin de etkilenmesine neden olur. Erken ödeme ücreti, aynı zamanda finansman sağlayan kuruluşun kazanacağı faiz kazancının bir kısmını telafi etme görevi gördüğünden kanun ve yönetmelikle düzenlenmiştir.

Yeniden yapılandırma kredi veren kuruluşun, kredinin vadesi, faiz oranı, faiz türü değişikliği gibi sebeplerle yenilenmesi halidir. Yeniden yapılandırma yapılırken, uygulamada çoğunlukla, önceki kredi hesabı kapatılmakta ve yapılandırılan krediye yeniden bir hesap açılmaktadır. Bu durumda, sözleşmede sadece bir “revizyon” a gidilmesi söz konusu olup, erken ödemenin varlığı reddedileceği için bedele hak kazanılması da mümkün olmayacaktır. Örneğin; ikinci kez ipotek ve ekspertiz masrafı olmayıp, ancak “belgeli ve makul olması” kaydıyla, kredi verenin idari masraflarının karşılanması söz konusu olur. Ancak yeniden yapılandırmanın, başka kredi kuruluşundan düşük faizli kredi alınarak kapatılması halinde, borcun tamamen kapanması söz konusu olduğundan alınan bedel yapılandırma ücreti değil, “erken ödeme ücreti”dir.

## **B. Tüketici Kredilerinde Erken Ödeme Halinde “Erken Ödeme Ücreti”**

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, tacirlerin gördükleri iş veya hizmet ile ilgili olarak ücret almasını yasaklamamakta sadece bazı durumlarda “ek bedel” almasını yasaklamaktadır. Bu durumda öncelikle ek bedelin ne olduğu belirlenmelidir.

Bankacılık alanında alınabilecek ücret, masraf ya da komisyonlarla ilgili olarak BDDK’ya yetki verilmiştir. Ne var ki bu yetki gereği tü-

---

<sup>81</sup> Adıgüzel Burak: “5582 Sayılı Kanun ile Getirilen Konut Finansman Sisteminde Tüketiciler ile Konut Finansman Kuruluşlarının Hak ve Borçlarına Ait Hükümler” Legal Mali Hukuk Dergisi, Yıl: 2007, S. 30, s. 1315-1348.



keticiden hiçbir şarta tabi olmadan ek ücret alınması gibi bir durum söz konusu değildir. Erken ödeme ücreti gibi ek bir ücretin alınabilmesi için de bir takım şartlar yerine getirilmelidir. “*Erken ödeme ücreti*”, 5582 Sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’la, konut finansman sözleşmelerinden doğan kredilerin erken ödenmesi halinde finansman kuruluşu tarafından ücret talep edilebileceğine dair hükümler hukukumuza ilk kez girmiştir. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da diğer tüketici kredi sözleşmeleri için benimsenmeyen bu ücret yalnızca konut finansman işlemleri hakkında düzenlenmiştir. Böyle bir bedelin istenmesinin temelinde ekonomik nedenler olduğu düşünülmektedir. Zira erken ödeme finansman kuruluşunun aleyhine, tüketici lehine olduğu; bu duruma kuruluş faiz gelirinden yoksun kalırken, tüketicinin faiz borcu hafiflemektedir<sup>82</sup>.

Kredi kuruluşlarının erken ödeme halinde geri tahsil edemeyeceği yapmış olduğu masraflar, alacaklı kredi kuruluşunun erken ödeme halinde faizlerin düşmesi ile yüksek faiz oranı ile tekrar kredi verememesi ve alacaklı kredi kuruluşunun vergi sorumluluğuna olumsuz etki yapması ekonomik nedenler arasında gösterilmektedir<sup>83</sup>. Ücretin talep edilmesi ve hükmedilmesi için “*zarar*” şartı aranmadığı için doktrinde bunun “*cezai şart*” niteliğinde olduğu ileri sürülmektedir<sup>84</sup>. Maddenin gerekçesi de “*Sabit faiz oranı içeren sözleşmelerde tüketiciler piyasadaki gelişmelere göre sözleşmelerini kapatıp yeni bir sözleşme yaparak kâr edebilmektedir. Erken ödemenin arkasında yatan bu kazanç konut finansmanı kuruluşu içinse bir kayıp ifade etmekte olup, sınırlı da olsa erken ödeme ücreti uygulaması kazanç ve kayıpları dengeleyici bir unsur olacaktır. Değişken faiz oranı içeren kredi ve finansal*

<sup>82</sup> Özel Çağlar, Tüketicinin Korunması Hukuku, 5. Baskı, Seçkin 2019 Ankara, s. 215.

<sup>83</sup> Topaloğlu, Mustafa: “Konut Kredilerinde Erken Ödeme ve Yeniden Yapılandırma Ücreti”, Tüketici Hukuku Kongresi Ses Çözümleri ve Makaleleri, 29-30 Kasım 2013, İstanbul s. 274-285, s. 275.

<sup>84</sup> Topaloğlu, Mustafa: “Banka Kredilerinde Erken Ödeme”, Terazi Dergisi, Yıl: 5 Sayı: 50, Ekim 2010, s. 53-73, s. 53. ; Gönen, Doruk: Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Erken Ödeme, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, s. 145-167.

*kiralama sözleşmelerinde ise erken ödeme ücreti uygulanması mümkün olmayacaktır.”* şeklindedir.

Doktrinde bazı yazarlar<sup>85</sup> tüketicinin konut kredisi sözleşmesinden dönmesi halinde tüketici aleyhine ve sözleşmeden dönme münasebetiyle bir ceza şartı da uygulanması gerektiği fikrindedirler. Şöyle ki; kredi veren kuruluş uzun vadeye yayılan bir kredinin mali sonuçlarına ve yüküne dayanabilmek için, verdiği kredi karşılığında hak ettiği, faiz, fon, masraf ödemelerini, zamanında ve eksiksiz olarak almasına bağlanmış hassas bir hesaplama yapmaktadır. Bu durumda sözleşmeden dönme hakkını kullanmak isteyen tüketici aleyhine uygulanacak olan cezai şart, riziko süresine orantılı olarak sabit hâle getirilmeli ve cezaî şartın hesaplanmasında tüketicinin sözleşmeden dönmesi üzerine, kredi verenin maruz kalacağı muhtemel mali yük doğru ve objektif surette hesaplanmalı ve tavan kabul edilen bir düzeyi geçmemelidir. Bu gibi durumların, tüketici tarafından kolaylıkla anlaşılması için, hesap örneklerinin sözleşme öncesi evrak kapsamında gösterilmesi gerektiği de haklı olarak ileri sürülmüştür<sup>86</sup>. Nitekim Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği m. 11/IV ile kredinin kalan vadesine göre kredi kuruluşunun isteyebileceği azami miktar belirlenmiştir. Kanun koyucu, yapılan bu değişiklikte kredinin kalan vadesinin 36 ayı aşmaması halinde %1, kalan vade 36 ayı aşmakta ise %2 oranında tazminat istenebileceğini kabul ederek doktrindeki eleştirilere uygun davranmıştır.

Yargıtay kararlarında kredi kuruluşlarının tacir olması sebebiyle yaptığı masrafları karşı taraftan talep edebileceği, ancak karşı tarafın tüketici olması durumunda, uyuşmazlık tüketici hukuku kaynaklı olduğundan bankanın ancak davaya konu kredinin verilmesi için zorunlu, makul ve belgeli masrafları tüketiciden isteyebileceği, erken öde-

---

<sup>85</sup> İnal, Tamer, "Konut Mülkiyetinin İpotekli Konut Finansmanı Sistemine Dayalı Olarak Edinilmesi", Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Eylül-Ekim 2005, S. 13-14, s. 15.

<sup>86</sup> İnal .s. 15.

me olması durumunda da istenebilecek bedelin uzman bilirkişilerce hesaplanması gerektiği hakkında istikrar mevcuttur<sup>87</sup>.

Erken ödeme ücretinin hukuki niteliğini belirlemede 4077 sa. TKHK. m.10/B'nin gerekçesi bize yol göstermektedir. Gerekçede, faiz indiriminden yararlanarak kâr eden tüketicikle faiz gelirinden yoksun kalan kredi verenin menfaatlerinin dengelenmeye çalışıldığı belirtilmektedir. Başka bir deyişle, faiz indiriminden yararlanan tüketicikle, kredi veren konut finansman kuruluşunun zararının tazmini arasındaki denge sağlanmaya çalışılmaktadır<sup>88</sup>. Doktrinde bu ücretin “*dönme cezası*” değil, sözleşmede yer verilmiş olması halinde talep edilebileceği için “*akdi fedakârlığın denkleştirmesi*” uygulaması niteliğinde olduğu ileri sürülmektedir<sup>89</sup>. Bir başka görüşe göre ise erken ödeme ücreti “*götürü tazminat*” niteliğindedir<sup>90</sup>. Götürü tazminat, tazmin edilmesi gereken muhtemel zarar miktarının taraflarca önceden ve götürü olarak belirlenmesidir<sup>91</sup>. Götürü tazminatın amacı alacaklıyı zararın varlığı ve miktarı konusunda ispat yükünden kurtarmak ve ödenecek tazminatın azami miktarını tespit etmektir.

“*Erken ödeme ücreti*” ile konut finansman kuruluşuna tüketiciciye karşı muhtemel zararı maktu olarak belirleme hakkı verilmektedir. Nitekim AB Yönergesinde de kusurdan bağımsız ancak zararın varlığına bağlı bir tazminat talebi bulunduğu ifade edilmektedir<sup>92</sup>. Erken ödeme ücreti kanundan kaynaklanan ceza niteliğinde de değildir. Şöyle ki bu ücretin talep edilebilmesi için tüketicici ile finansman/kredi kuruluşu erken ödeme halinde böyle bir ücretin varlığı noktasında anlaşmış olmalıdırlar. Bu sebeple erken ödeme tazminatının sözleş-

---

<sup>87</sup> Yar. 13. HD. 26.02.2013 t. 2013/3498 E. 2013/4473 K. s. Karar; Yar. 13. HD. 04.09.2014 t. 2014/25772 E. 2014/24915 K. s. Karar; Yar. 13. HD. 24.12.2013 t. 2013/30267 E. 2013/32460 K. s. Karar.

Alman hukukunda erken ödeme ücretinin açıkça tazminat niteliğinde olduğu ifade edilmektedir, Topaloğlu,2013, s. 213.

<sup>89</sup> Gümüş, Mustafa Alper: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Cilt: 1 ( Madde 1-46), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 242.

<sup>90</sup> Topaloğlu, 2013, s. 213.

<sup>91</sup> Birinci Uzun Tuba, Götürü Tazminat, Yetkin Yayınları ,2015 Ankara.s 68.

<sup>92</sup> Atamer, s. 178.

meden doğan yan anlaşma da olduğu ileri sürülmektedir<sup>93</sup>. Nitekim kanunla belirlenen azami haddi geçemeyeceği için konut finansman kuruluşu ayrıca erken ödeme nedeniyle uğradığı erken ödeme tazminatı tutarını aşan zararın giderimini isteyemez<sup>94</sup>.

Sözleşmede yer alma zorunluluğu ile birlikte bütün koşulların kümülatif olarak gerçekleşmesi gerekir. Öncelikle yapılan hukuki işlem, konut finansman sözleşmesi niteliğinde olmalı ve bu sözleşmeden doğan borca uygulanacak faizin sabit faiz olması gereklidir. Asgari ödeme bakımından en az bir taksitin ödenmesi gerekli olup, bir taksitten daha az miktar kabul edilmemektedir. Azami ödeme bakımından ise sınırlama getirilmemiştir. Yani kredinin tamamının ödenmesi halinde de erken ödeme ücreti alınır.

Erken ödeme ücretinin koşulları belirlenmiş olmasına rağmen, nasıl hesaplanacağı konusunda kanuni bir belirleme yoktur. Kanun koyucu bu ücretin nasıl hesaplanması gerektiğine dair sözleşmede ayrıntılar bulunması zorunluluğunu da zikretmemiştir. Oysa kanun koyucunun tüketiciyi koruma gayesiyle sözleşmede bu hususun ayrıntılı düzenlenip tüketicinin de buna göre karar vermesi menfaatine daha uygun düşmektedir.

Hesaplama dikkate alınacak olan meblağ, tüketicinin yaptığı anapara ödemesidir. Kredi kuruluşunun talep edebileceği erken ödeme miktarı ile ilgili olarak Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği<sup>95</sup> m. 11/IV, “ *erken ödeme tazminat tutarı, hiçbir şekilde tüketicie yapılacak indirim tutarını aşamaz.*” şeklindedir. Bu emredici üslupla bir yandan erken ödeme tazminatının üst sınırı belirlenirken<sup>96</sup> bir yandan da konut finansman kuruluşu zararı ispattan kurtulmaktadır. Zira kanun koyucu, tazminatın tüketicie yapılacak indirimden fazla olmayacağını öngörmüş, bu durumun aksini kabul etmemiştir. Dokt-

<sup>93</sup> Erdem, Mehmet: “Tazminatın Götürü Olarak Belirlenmesi” Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu, Mayıs 2009, s. 98 vd.

<sup>94</sup> Gümüş, Şerh, s. 243.

<sup>95</sup> 28 Mayıs 2015 t. ve 29369 s. Resmi Gazete’de yayımlanan Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği.

<sup>96</sup> Atamer, s. 178.

rinde<sup>97</sup>, yönetmeliğin bu hükmünden, kredi kuruluşunun talep ettiği miktarın zararından çok olması halinde yalnızca ispat yükünün yer değiştirdiği, tüketicinin bu durumu ispatlaması gerektiği düşünülmektedir. Bir başka deyişle tüketicinin, vadesinden önce ödeme sebebiyle konut finansman kuruluşunun herhangi bir maddi kaybının olmaması halinde tahsil edilen erken ödeme ücreti istenebilecektir<sup>98</sup>. Yine doktrinde taraflar arasında yapılan sözleşmede, tüketicinin maruz kalacağı zararın giderimi açısından, kendisine, her türlü hukukî yöntemlerle tazminat talep edebilme hakkı tanınması gerektiği ifade edilmektedir<sup>99</sup>.

Erken ödeme ücreti esasen Anayasaya aykırı da bulunmaktadır. Şöyle ki; tüketici TKHK. m. 22'ye göre tüketici kredisi kullanarak konut satın alır, daha sonra da bu krediyi erken öderse, erken ödemedeki dolaylı herhangi bir ücretle karşılaşmayacaktır. Oysa aynı şartlarda kredi kuruluşu ile konut finansman sözleşmesi yapar ve erken öderse, erken ödemedeki dolaylı ücret ödeme zorunluluğu olacaktır. Bu durum ise Anayasanın 10. maddesine aykırı bulunmaktadır<sup>100</sup>. Şöyle ki; Anayasanın 10. Maddesinin V. fıkrası “ *Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadır.*” demektedir. Devletin kredi vermekle yetkilendirdiği banka ya da konut finansman kuruluşlarının “*konut kredisi*” ismi adı altında vermiş olduğu borcun erken ifası halinde ek ücret talep edebilmesi, hukuki ve ekonomik, kaynak, sebep sonuç bakımından farklılığa yol açacaktır. Örneğin yüzbin liralık tüketici kredisi alıp vaktinden önce ifa eden borçlunun, erken ifa dolayısıyla iki yüz lirası cebinde kalırken aynı şartlarda konut kredisi kullanan kişi bunu ödemekle yükümlü olacaktır.

Öte yandan kanun koyucunun bu tazminata yalnızca konut finansman sözleşmelerinde ve sıkı şartlara tabi tutarak yer vermesi sebebiyle tüketici kredi sözleşmelerinde yer alan olası benzer ifadeler

---

<sup>97</sup> Atamer, s. 178, 179.

<sup>98</sup> Topaloğlu, s. 63.

<sup>99</sup> İnal, s. 15.

<sup>100</sup> Topaloğlu, Ceza, s. 214.

de kesin hükümsüz sayılması gerektiği haklı olarak ileri sürülmektedir<sup>101</sup>. Nitekim Tüketici Sözleşmelerindeki Haksız Şartlar Hakkında Yönetmelik<sup>102</sup> de bu görüşü desteklemektedir. Söz konusu yönetmelik m.4 /I/ c bendi uyarınca; tüketiciyle müzakere edilmeden sözleşmeye dahil edilen ve tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde dürüstlük kuralına aykırı düşecek biçime tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan sözleşme koşulları haksız şart olarak tanımlanmıştır. Akabinde 5. maddeden bu düzenlemenin tüketicilere sağlanan korumanın genel işlem koşullarına özgü olmadan, genel işlem koşulları da dahil olmak üzere genel olarak sözleşmede yer alan haksız şartlara ilişkin olduğu sonucu çıkarılmaktadır<sup>103</sup>. Bir başka deyişle, standart, tip sözleşme niteliğinde olmasa da tüketici ile müzakere edilmeden sözleşmeye dahil olan ve tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde dürüstlük kuralına aykırı biçime tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan şartlar da haksız şarttır.

Götürü tazminat niteliğindeki erken ödeme ücreti genel işlem koşulları bünyesinde düzenlenmiş ise TBK. m. 21 vd. hükümleri gereğince hakim tarafından denetlenebilir. İçerik denetimi bakımından kanun koyucu ayrıntılı bir düzenleme yapmadığından Alman hukukundan faydalanılabiliriz<sup>104</sup>. Zira Alman kanun koyucusu, götürü tazminatın genel işlem koşulu olarak düzenlenmesi halinde buna nasıl müdahale edileceğini açıkça düzenlemiştir. Alman Medeni Kanunu §309/V hükmü götürü tazminatın genel işlem koşulları kapsamında düzenlenmesi halinde hangi şartlarla geçersiz olacağını düzenlemiştir. Bu madde “ *olayların olağan akışından gerçekleşmesi beklenebilecek zarar veya değer kaybını aşacak tutarda veya diğer tarafa zarar veya değer*

---

<sup>101</sup> Atamer, s. 175.

<sup>102</sup> 17.06.2014 t. 29033 s. Resmi Gazete’de yayımlanan ve yürürlüğe giren yönetmelik.

<sup>103</sup> Engin, Baki İlkay: “Türk Hukukunda Tüketicinin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması” İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mukayeseli Hukuk Araştırma ve Uygulama Merkezi, Banka ve Tüketici Sorunları Sempozyumu; On İki Levha Yayinevi, İstanbul 2010, s. 79-91.

<sup>104</sup> Akman İnce Nurten/Apaydın Öcal Bahar: Genel İşlem Koşulları Kapsamında Düzenlenen Götürü Tazminatının İçerik Denetimi,” Prof. Dr. Necla Girtlioğlu’na Armağan, Oniki Levha Yayıncılık, Mart 2020, s. 303-345, s. 337.

*kaybının olmadığını veya belirlenen tutardan önemli ölçüde düşük olduğunu kanıtlama imkanı verilmeksizin kararlaştırılan götürü tazminat veya değer kaybı talep etme imkanının tanınmasına ilişkin kayıtlar geçersizdir.” şeklindedir.*

Alman hukukunda “*götürü tazminat*” hesaplanırken özellikle sözleşmenin zayıf tarafının korunması ve tazminat kavramına hakim olan temel prensiplerin gerçek anlamda korunması hedeflenmiştir. Bu sebeple de borçluya kararlaştırılan zararın hiç doğmadığı ya da belirlenen tutardan daha düşük olduğunun ispatlama hakkının tanınması gerekir. Bir başka deyişle, Alman hukukunda borçluya götürü tazminat miktarının kararlaştırıldan daha az olduğunu ispat etme hakkı tanımayan mutlak ya da asgari götürü tazminat anlaşmaları kabul edilmemekte bunlar ceza koşulu olarak değerlendirilmektedir. Konut finansman sözleşmesinden doğan borcun erken ödenmesi halinde de, belirlenen miktar genel işlem şartı niteliğinde ise ve kuruluşun kararlaştırılan ücretten az zararının olması halinde hakimin denetimine tabi olmalıdır.

### **C. Tacirlerin Erken Ödemesi Halinde “Erken Ödeme Ücreti”**

Tacirlerin akdetmiş oldukları kredi sözleşmesinden doğan borcu erken ödemeleri halinde, bu ödeme sebebiyle “ ek bedel” istenip istenemeyeceği ve bunun hukuki mesnedine ilişkin uygulamada oldukça ihtilaf bulunmaktadır. Bu hususta öncelikle, kredi veren kuruluşların da tacir olmaları sebebiyle TTK. ve diğer ilgili kanun hükümlerine bakmak gerekir. TTK. m.20 ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun 144. Maddesince bankaların gördükleri iş ve hizmetlerle ilgili olarak çeşitli menfaatler sağlayabileceği açıkça belirtilmiştir. Bu hükümlere dayanılarak çıkarılan tebliğlerde de<sup>105</sup> bankaların gördükleri iş ve hizmetlerle ilgili ücret alabileceği belirtilmiştir. Ancak bazı durumlarda “ ek bedel” istenmesi yasaklanmaktadır. Neyin “esas bedel” neyin “*ek bedel*” olduğunun tespiti noktasında ciddi zorluklar bulunmaktadır. Yol gösterici nitelikte olan TKHK. m. 4/b.3’te “ *Tüketiciden; kendisine sunulan*

<sup>105</sup> 16.10.2006 t. ve 2006/11188 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 4/II. m. dayanılarak Merkez Bankasınca çıkarılan 2006/1 sayılı tebliğ m. 4.

*mal veya hizmet kapsamında haklı olarak yapılmasını beklediği ve sözleşmeyi düzenleyen yasal yükümlülükleri arasında yer alan edimler ile sözleşmeyi düzenleyen kendi menfaati doğrultusunda yapmış olduğu masraflar için ek bir bedel talep edilemez. Bankalar, tüketici kredisi veren finansal kuruluşlar ve kart çıkaran kuruluşlar tarafından tüketiciye sunulan ürün veya hizmetlerde ise tüketiciden faiz dışında alınacak her türlü ücret, komisyon ve masraf türleri ile bunlara ilişkin usul ve esaslar Bakanlığın görüşü alınarak bu Kanunun ruhuna uygun olarak ve tüketiciyi koruyacak şekilde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası<sup>106</sup> tarafından belirlenir.” hükmü ile ek bedel alınabileceğini kabul etmiş, bunların kapsamı ile ilgili olarak ise TCMB’ye yetki verilmiştir. Maddeden de anlaşıldığı üzere ek bedel; ana hizmetin ücreti dışında yan edim niteliğindeki diğer ücret, komisyon ya da masraflarla ilgilidir. Faiz ile birlikte anapara borcu ana hizmetin karşılığını oluşturmaktadır. Erken ödeme ücreti, dosya masrafı, yeniden yapılandırma, ipotek fek yazısı ücreti ise yan ya da ek edim olarak görülmektedir. Kanun bu bedellerin istenmesine karşı çıkmamakta aksine bu ücretlerin hangisinin ne miktarda ve hangi ilkeler çerçevesinde istenebileceğinin TCMB tarafından düzenlenmesini istemektedir.*

Tacirin akdetmiş olduğu Genel Kredi Sözleşmesi kaynaklı kredinin erken kapatılması sebebiyle bankanın erken ödeme komisyonu istemesi halinde bu talebin hukuka uygunluğunun tespitinde TBK. 20-25 hükümlerine bakılmalıdır.

TBK. 20- 25. Maddeleri arasında hukukumuzda düzenlenen Genel işlem koşullarının (GİK) denetiminde üç aşama bulunmaktadır. Bunlardan ilki GİK’in sözleşme içeriği olup olmadığının tespit edilmesi aşamasıdır. Şöyle ki; Dürüstlük kuralı uyarınca GİK’in sözleşmeyi kuran taraf iradelerinin uyuşması kapsamında olmadığı, bir başka deyişle sözleşmenin parçası olmadığı sonucuna varılabildiği hallerde GİK

---

<sup>106</sup> 20/2/2020 tarihli ve 7222 sayılı Kanununun 39 uncu maddesiyle, bu fıkranın ikinci cümlesinde yer alan “Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu” ibaresi “Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası” şeklinde değiştirilmiştir.



hükümlerinin geçerliliği hakkında tartışmaya gerek yoktur<sup>107</sup>. “İçerik denetimi” olarak isimlendirilen bu aşamada öncelikle erken ödeme ücreti ya da yapılandırma ücretinin kredi sözleşmesinin içeriğine dâhil olup olmadığına bakılmalıdır. Dolayısıyla sözleşme içeriğini doğru saptamak gerekir. Eğer GİK’in sözleşme içeriği olduğu sonucuna varılabiliyorsa bu sefer bunların yorum yoluyla denetlenmesi de mümkündür. Yorum denetimi yaparken de GİK’i kullanan aleyhine “anlamlandırılmayan sözleşme koşulları”nın hakim tarafından denetlenmesi ve yeri geldiğinde hükümsüz sayılması gerekir<sup>108</sup>. Ancak bu üç denetim aşamasının sırasıyla devreye girebilmesi için “ön mesele”, genel işlem koşulu olduğu kabul edebilecek sözleşme koşullarının varlığıdır<sup>109</sup>.

Doktrinde geçerlilik denetiminin, GİK’in tamamen sözleşmeye dahil edilmesi ile ilgili olduğu ileri sürülmektedir. Şöyle ki; GİK, kanunun aradığı şartları sağlamıyorsa sözleşmenin bir parçası haline de gelmeyecektir. GİK’in sözleşmeye dahil edilebilmesi için sözleşmeyle ilişkilendirilmelidir. İlişkilendirme anlaşması ile GİK, bireysel sözleşmenin bir unsuru haline gelir. Sözleşmenin sadece yan unsurları değil esaslı unsurlarının da GİK ile düzenlenebilmesi mümkündür<sup>110</sup>. Bilindiği üzere TBK. m. 1’e göre sözleşmenin kurulması için, tarafların iradelerinin uyuşması şarttır. İrade uyuşması ise güven teorisi gereğince taraflardan birinin beyanına karşı tarafın yükleyeceği anlam doğrultusunda oluşur. Eğer bir sözleşmede genel işlem şartı kullanılıyor ise bu halde de güven teorisinden hareket edilmelidir. Bu çerçevede, sözleşmenin karşı tarafı, sözleşmede genel işlem şartı kullanıldığını bil-

---

<sup>107</sup> Atamer, M. Yeşim: “Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi- TKHK. m. 6 ile TTK. 55/F I Karşılaştırmalı Olarak”, Türk Hukukunda Genel İşlem Koşulları Sempozyumu, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayını, 2012 s. 9-73., s. 11.

<sup>108</sup> Atamer, TTK.55., s. 11.

<sup>109</sup> Alman Medeni Kanunu’nun 305/II ve 305a paragraflarında yer verilen düzenlemelerde, GİK’in bağlayıcılık kazanması için üç şart aranmaktadır Bunlar, sözleşmede açıkça GİK’e atıf, GİK’in sözleşme ile ilişkilendirilmesinde şeffaflığın sağlanması ve GİK’in kullanılmasına sözleşmenin diğer tarafının zımni de olsa iznidir; Erişim: [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p0915](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p0915)

<sup>110</sup> Memiş, s. 120

melidir. Yürürlük denetimi ile sözleşmenin tarafının, genel işlem şartlarından haberdar olup olmadığına bakılmalı ve sözleşmenin karşı tarafına genel işlem şartı kullanıldığına bildirilmesi ve bunlar hakkında bilgi alabilmesi sağlanmalıdır. Kural olarak karşı tarafa genel işlem şartlarına ilişkin metnin verilmesi bilgilendirme sorununu halledebilir. Ancak Alman Medeni Kanunu m. 305/2'de bazı hallerde sözleşmenin nüshasının verilmesi yerine bunların ilanını da yeterli görmektedir<sup>111</sup>. Yargıtay kararlarında ise doktrinden farklı olarak, öncelikle taraflar arasındaki sözleşmenin "matbu" bir sözleşme olup olmadığı, banka tarafından komisyon adı altında kesilen ücretlerle ilgili davacının açıkça ve ayrıca bilgilendirilip bilgilendirilmediği, tahsil edilen komisyon ücretinin hangi zorunlu masraflara karşılık kesildiği hususunun banka tarafından kanıtlanması gerektiği belirtilmektedir. Yine kararlarda, sözleşmede erken ödeme komisyonu alınacağına kararlaştırılmış olduğu ancak bu komisyonun oranı ya da hesaplanma şekli ile ilgili düzenleme bulunmadığından hukuka uygun olmadığı açıklanmıştır. Alınacak erken ödeme komisyonunun hangi oranda alınacağı veya hesap şekline dair sözleşmede düzenleme bulunmalıdır<sup>112</sup>. Bunlar da yoksa tahsil edilen ücret konusunda bilirkişi incelemesi yaptırılmalıdır<sup>113</sup>.

Erken ödeme ücretinin varlığı konusunda Yargıtay kararlarında istikrarlı olarak iki farklı ihtimal üzerinden değerlendirme yapılmıştır<sup>114</sup>. Şayet, erken ödeme halinde bir ücretin ödeneceğine dair sözleşmede hüküm bulunmaması durumunda bankacılık konusunda uzman bir bilirkişiden, diğer bankaların da aynı tür kredi sözleşmeleri sebebiyle ücret/faiz/komisyon adı altında bir bedel alıp almadığı, bu ko-

---

<sup>111</sup> Memiş, s. 121.

<sup>112</sup> Yar. 19. HD. 08.05.2019 t. 2018/426 E. 2019/3029 K. No'Karar.; Yar. 11. HD. 21.01.2015 t. 2014/15128 E. 2015/726 K.s. Kararda da Genel Kredi Sözleşmesinde erken kapatma komisyonuna ilişkin ücret belirlenmişse bunun geçerli olduğu belirtilmiştir.

<sup>113</sup> Aynı yönde Yar. 11. HD. 22.05.2019 t. 2018/1495 E. 2019/4047 K. Karar.

<sup>114</sup> Yar. 11. HD. 18.06.2014 t. 2014/8242 E. 2014/11768 K. Karar, <https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?EsasNo1=2014&EsasNo2=8242&KararNo1=2014&Merci=4067>.

nudaki uygulamanın nasıl olduğu ve alınması halinde buna dair faiz/komisyon oranı ve borçlunun ödemesi gereken faizin ne kadarından vazgeçtiği hususunun değerlendirilmesi gerektiği; eğer sözleşmede komisyon alınacağına dair hüküm varsa ancak oran yoksa, davalı bankanın bu tür kredilerde uyguladığı oran, o da yoksa emsal uygulamaların esas alınması gereğini kararlarında belirtmiştir<sup>115</sup>.

Erken ödeme ücretinin belirlenmesinde esas alınacak ölçüt hususunda Yargıtay<sup>116</sup> MK. m. 2'nin esas alınarak, bu oranın belirlenmemiş olmasının hakkın kötüniyetle kullanılmasına sebep olamayacağı belirtmiştir. Söz konusu kararda genel teamüllere bakılması gereği ve nihayetinde % 2'lik bir komisyonun da hakkaniyete uygun kabul edileceği ifade edilmiştir. Yine Yar. 11. HD. 2014/438 E. 2014/2892 K. s. Kararında da<sup>117</sup>, davacı tacirin kredisini erken kapatmak istediğinde davalı bankanın %9,5 oranında erken ödeme komisyonu istemesi karşısında, ticari kredilerde erken ödeme komisyonu oranının kanunda belirlenmediği bu sebeple de MK. m. 2. gereğince konut kredilerindeki %2'lik oranın uygulanması gerektiği ifade edilmiştir.

Ticari kredilerde erken ödeme halinde Yargıtay<sup>118</sup> erken ödeme ücretinin hesaplanmasında vadesi gelmemiş taksitlerin vadesi gelmiş gibi tam tahsil edilmiş olması dolayısıyla erken ödenen her bir taksit tutarı içinde yer alan faiz tutarının %15 i oranında KKDF miktarı

---

<sup>115</sup> Yar. 11. HD. 24.06.2019, 2018/3220 E. 2019/4725 K. Karar, <https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlarlari?EsasNo1=2018&EsasNo2=3220&KararNo1=2019&KararNo2=4725&Merci=4067>

<sup>116</sup> Yar. 19. HD. 30.04.2012, 2011/ 15653 E., 2012/7268 K. Karar, <https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlarlari?EsasNo1=2011&EsasNo2=15653&KararNo1=2012&Merci=4075>

<sup>117</sup> <https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlarlari?EsasNo1=2014&EsasNo2=438&KararNo1=2014&KararNo2=2892&Merci=4067>

<sup>118</sup> Yar. 11. HD. 01.10.2015 t. 2014/ 12589 E. 2015/9745 K.

alınmasının hukuka aykırı olduğunu , yine<sup>119</sup> tacirin, ticari işletme kredisini kapatmak istemesi karşısında istenen erken ödeme komisyonunu hesaplanırken erken kapatmanın yapıldığı tarihte kalan anapara üzerinden yapılması gerektiğini belirtmiştir<sup>120</sup>.

#### **D. Yeniden Yapılandırma Halinde “Yapılandırma Ücreti”**

Yeniden yapılandırmanın mevzuat çerçevesinde nasıl yapılacağı çalışmamızın önceki bölümlerinde açıklandı. Ancak uygulamada ihtilaf doğuran bir mesele, önceki kredi hesabının kapatılarak yapılandırılan krediye yeni bir hesap açılması durumunda, bunun başka bankadan alınan konut finansman kredisinden farkı bulunmadığı, bu durumun erken ödeme oluşturduğu fikridir<sup>121</sup>. Bir başka deyişle, başka bir bankadan kredi kullanılarak önceki konut kredisinin kapatılmasında alınan ücretin ismi yeniden yapılandırma ücreti olsa da aslında burada erken ödeme olup, alınan ücret de “erken ödeme ücreti” niteliğinde olduğudur. Ancak bankanın kredi dosyasını kapatmadan, aynı kredi dosyası üzerinden yapılandırmaya gitmesi, örneğin vadenin kısaltılması halinde, kredi hesabının kapatılıp kapatılmaması arasında muhasebesel olarak farkının da olmaması halinde aslında erken ödeme hali mevcuttur<sup>122</sup>. Kanun koyucunun, yeniden yapılandırma halinde erken ödeme ücretinin alınıp alınmayacağı noktasında bir düzenleme yapması isabetli olacaktır. Bu hususta Yargıtay, ilk kredinin kapatılmasına yönelik makbuzda kredinin kapatılma amacı olarak “R” ibaresinin gösterilmiş olduğu, “R” harfinin Refinansman anlamına geldiği kredinin erken ödeme yoluyla değil yeniden yapılandırma yoluyla ortadan kalktığına dair karine teşkil etse dahi, tahsil edilen

---

<sup>119</sup> <https://0211zy9sd-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlariri?EsasNo1=2012&EsasNo2=15841&KararNo1=2013&KararNo2=14080&Merci=4067>

<sup>120</sup> Yar.11. HD. 02.07.2013 t .2012/15841 E. 2013/14080 K. Karar. Oysa ilk derece mahkemesi son taksit tarihleri arasında hesaplanan faiz tutarı üzerinden komisyon hesaplamıştır.

<sup>121</sup> Topaloğlu, 2013, s. 283.

<sup>122</sup> Topaloğlu, 2013 ,s. 284.

ücretin erken ödeme mi yoksa yapılandırma işlemi olduğu noktasında rapor alınması gereğini ifade etmiştir<sup>123</sup>. Pek çok kararında da<sup>124</sup> kredinin yapılandırılmasının aslında sözleşmede bir değişikliğe, revizyona gidilmesinin erken ödeme niteliğinde bulunmadığı, bu sebeple de bir ücrete hak kazandırmayacağı belirtilmiştir. Ancak bu değişiklik sebebiyle, kredi kuruluşunun da bir takım masraflarının olması halinde bunlardan belgeli ve makul olanların kredi borçlusundan talep edilebileceğine kabul etmiştir<sup>125</sup>.

Yargıtay, bankanın, tüketicinin talebi üzerine yeniden yapılandırmayı kabul etmiş olması halinde “plan değişikliği” adı altında yeniden ücret talep etmesi halinde yapılan işlemin teknik olarak erken ödeme niteliğinde bulunmayıp, yapılandırma işlemi niteliğinde bulunması halinde erken ödeme ücreti adı altında bir ücretin tüketicilerden alınmasında hukuka uygunluk bulunmadığı ifade edilmiştir. Yine<sup>126</sup>, aynı bankadan olmak şartı ile yeni faiz oranları üzerinden ödeme miktarları ve tarihlerinin düzenlenmesine dair işlemin mevzuat kapsamında erken ödeme niteliğinde olmayıp bu durumlarda tüketicilerden yapılandırma ücreti veya komisyon adı altında yapılan tahsilatların hukuka uygun olmadığını belirtmiştir. Benzer bir kararda ise “borç yapılandırmasını kabul eden bankanın, yapılandırma esnasında bu kez başka seçeneği bulunmayan tüketicilerin eli ürünü olarak kabul ettikleri ve taraflar arasındaki asıl sözleşmeye ek niteliğindeki yapılacak faiz indirimi neticesinde komisyon ödemesinin kabul edildiğine dair” tüketicinin sözleşmeden doğan yükümlülüklerinde iyiniyet kurallarına aykırı düşecek şekilde aleyhte değişiklik içeren

<sup>123</sup> Aynı yönde Yar. 13. HD. 29.11.2012 t.,2012/27053 E. 2012/27475 K. s. Karar, <https://0211z0i7x-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?EsasNo1=2012&EsasNo2=27053&Merci=4069>

<sup>124</sup> Yar. 13. HD. 15.12.2011 t. 2011/9823 E. 2011/19204 K. s. Karar; Yar. 13. HD. 31.03.2014 t. E. 2014/10312 E. 2014/9614 K. s. Karar, <https://0211z0i82-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?EsasNo1=2011&EsasNo2=9823&Merci=4069>; Yar. 13. HD. 23.12.2014 t. 2014/46021 E. 2014/41164 K. s. Karar,

<sup>125</sup> Yar. 13. HD. 15.11.2012 t. 2012/26042 E. 2012/25690 K. s. Karar.

<sup>126</sup> Yar. 13. HD. 21.04.2014 t., 2014/12670 E. 2014/12700 K. s. Karar; <https://0211z0i82-y-https-www-hukukturk-com.proxy.uludag.deep-knowledge.net/yargitay-kararlari?EsasNo1=2014&EsasNo2=12670&Merci=4069>

dilekçe içeriklerini gerekçe göstermek suretiyle tüketicilerden komisyon adı altında ek ödeme istenmesi kanuna aykırı bulunmuştur. Yargıtay bazı kararlarında da kanun koyucunun bu konuda düzenleme getirmeyerek sessiz kalmasını erken ödeme dışında bir bedel alınmasını istememesinden kaynaklı olduğunu; tüketici ile müzakere edilmeden yeniden yapılandırılan sözleşmeye tek taraflı konulan “ ücret ve masraf “ adı altındaki şartın TKHK. m 6 gereğince haksız şart niteliğinde olup iadesinin gerektiğini belirtmiştir.

## SONUÇ

Çalışma konusu olan kredilerde erken ödeme ve kredilerin yeniden yapılandırılması esas olarak Türk Borçlar Kanuna dayanmaktadır. Hukukumuzda, borçlu, edimi henüz muaccel olmadan da ifa edebilir. “*Erken ifa yetkisi*” olarak adlandırılan bu yetki Türk Borçlar Kanunu’nun 96. Maddesinde düzenlenmiştir. Bu madde ile borçlu, edimini süresinin sona ermesinden önce ifaya yetkili kılınmaktadır. Tüketici ve konut finansman sözleşmesinden kaynaklı kredinin kanun, sözleşme hükümleri ya da halin icabına göre engel bir durum yoksa erken ödenmesi mümkündür. Bu durumda da kredi veren, erken ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlüdür.

Erken ödeme halinde tüketicilerin karşılaşılabilecekleri yükümlülük ise “erken ödeme ücreti”dir. TKHK’da diğer tüketici kredi sözleşmeleri için benimsenmeyen bu ücret yalnızca konut finansman işlemleri hakkında düzenlenmiştir. Bu bedel hakkında Yargıtay, kredi kuruluşlarının tacir olması sebebiyle yaptığı masrafları karşı taraftan talep edebileceği, ancak karşı tarafın tüketici olması durumunda, uyuşmazlık tüketici hukuku kaynaklı olduğundan bankanın ancak davaya konu kredinin verilmesi için zorunlu, makul ve belgeli masrafları tüketiciden isteyebileceği, erken ödeme olması durumunda da istenebilecek bedelin uzman bilirkişilerce hesaplanması gerektiği hakkında istikrarlı davranmaktadır.

Tacirlerin ticari faaliyeti sebebiyle kullandıkları kredilerin erken ödenmesi halinde ise TKHK'dan yararlanamayacağı aşikârdır. Bu sebeple , Borçlar Kanunu hükümlerine başvurulması uygundur. TBK. hükümleri kambiyo senedine bağlanmamış borçlar için erken ödemeye izin vermekte, yine TKHK'dan farklı olarak kalan borcun bir defada hepsinin ödenmesi halinde indirim mümkün olmaktadır. Kanun hükümlerinin yanında bu husus esas olarak yargı kararlarıyla şekillenmektedir. Ticari krediler bakımından erken ifa dolayısıyla indirim talep edilmesinde TBK. m. 96 hükümlerine başvurulmalı ve öncelikle ticari kredilerde erken ödeme halinde indirime imkan veren düzenleme veya adet bulunup bulunmadığına bakılmalıdır.

Tacirin akdetmiş olduğu Genel Kredi Sözleşmesi kaynaklı kredinin erken kapatılması sebebiyle bankanın erken ödeme komisyonu istemesi halinde Yargıtay bu talebin hukuka uygunluğu noktasında TBK'nın 20, 25. ve 96. maddesine dayanmakta ve tacirlerin TTK. m. 18/II gereğince ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli iş adamı olarak hareket etme yükümlülüğünden dolayı gerçek ya da tüzel kişi tacir fark etmeksizin sözleşmenin parçası haline gelmiş "*Genel İşlem Koşulları*"nın denetimine başvurulması gerektiğini , kabul etmektedir.

Kredi sözleşmeleri ile borç altına giren tarafların, çeşitli sebepler sonucu sözleşmede değişikliğe gitmeleri "*yeniden yapılandırma*" olarak kabul edilmekte ve mevcut sözleşme yapılandırılırken eski ve yeni sözleşme arasındaki farklar hakkında tüketici bilgilendirilmelidir. Kanun koyucunun, yeniden yapılandırma halinde erken ödeme tazminatının alınıp alınmayacağı noktasında bir düzenleme yapması isabetli olacaktır. Pek çok kararında da kredinin yapılandırılmasının aslında sözleşmede bir değişikliğe, revizyona gidilmesinin erken ödeme niteliğinde bulunmadığı, bu sebeple de bir ücrete hak kazandırmayacağı belirtilmiştir. Ancak bu değişiklik sebebiyle, kredi kuruluşunun da bir takım masraflarının olması halinde bunlardan belgeli ve makul olanların kredi borçlusundan talep edilebileceğine kabul etmiştir.

Aynı bankadan olmak şartı ile yeni faiz oranları üzerinden ödeme miktarları ve tarihlerinin düzenlenmesine dair işlemin mevzuat kapsamında erken ödeme niteliğinde olmayıp bu durumlarda tüketicilerden yapılandırma ücreti veya komisyon adı altında yapılan tahsilatların hukuka uygun olmadığını belirtmiştir. Yine kanun koyucunun bu konuda düzenleme getirmeyerek sessiz kalması da erken ödeme dışında bir bedel alınmasını istememesinden kaynaklı olup tüketici ile müzakere edilmeden yeniden yapılandırılan sözleşmeye tek taraflı konulan “ ücret ve masraf “ adı altındaki şart TKHK. m 6 gereğince haksız şart niteliğinde olup, hukuka uygun değildir.

### **KAYNAKÇA**

ADIGÜZEL Burak: “5582 Sayılı Kanun ile Getirilen Konut Finansman Sisteminde Tüketiciler ile Konut Finansman Kuruluşlarının Hak ve Borçlarına Ait Hükümler” Legal Mali Hukuk Dergisi, Yıl: 2007, S. 30, s. 1315-1348.

AKKAYAN YILDIRIM, Ayça: Konut Finansmanı Sistemi Çerçevesinde İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013.

AKMAN İNCE Nurten /APAYDIN ÖCAL Bahar: “Genel İşlem Koşulları Kapsamında Düzenlenen Götürü Tazminatının İçerik Denetimi,” Prof. Dr. Necla Giritlioğlu’na Armağan, Oniki Levha Yayıncılık, Mart 2020, S. 303-345.

ALTOP Atilla: “ Türk Hukukunda, Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı” İKÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, C.3, S.1-2 Aralık 2004, s. 3-14.

ARAT, Ayşe: “Tüketici Kredileri ve Konut Finansmanında Yeniden Yapılandırmanın Yenileme ( Tecdit, Novatio) ve Sözleşmede Değişiklik Yapılması ( Sözleşmenin Tadili ) ile İlişkisi”, Terazi Hukuk Dergisi, Sayı 156 Ağustos 2019, Erişim; <https://0215srs5a-y-https-jurix-com-tr.proxy.uludag.deepknowledge.net/article/19204>.



ASLAN, İ.Yılmaz: Tüketici Hukuku, V. Bası, Ekin Yayınevi, Bursa 2015.  
( Tüketici Hukuku)

ASLAN, İ.Yılmaz: Tüketici Hukuku Dersleri, VII. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2019.

ATAMER, M. Yeşim: Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016.

ATAMER, M. Yeşim: “Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi- TKHK. m. 6 ile TTK. 55/F I Karşılaştırmalı Olarak”, Türk Hukukunda Genel İşlem Koşulları Sempozyumu, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınevi, 2012 s. 9-73.( TTK.55)

ATAMER, M. Yeşim: “ Genel İşlem Koşullarının Denetiminde Yeni Açılımlar”, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, Ankara 2004, s. 291-332. ( Armağan)

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

BİRİNCİ UZUN, Tuba: Götürü Tazminat, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.

BOZKURT YAŞAR, Sevgi: 6502 Sayılı TKHK’na Göre Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, Banka ve Finans Hukuku Dergisi, C. 3, Sa:10, 2014, s. 107- 162.

ÇETİNER Bilgehan: Konut Kredisi Sözleşmelerinin Kuruluşu ve Koşulları, Legal Hukuk Dergisi,01.07.2007,s.2155-2171, Erişim; [https://proxy.uludag.deepknowledge.net/MuseSessionID=0212z09ek/MuseProtocol=https/MuseHost=legalbank.net/MusePath/belge/konut-kredisi\\_sozlesmelerinin-kurulusu-ve\\_kosullari/824114/genel+i%c5%9flem+%c5%9fartlar%c4%b1+tacir](https://proxy.uludag.deepknowledge.net/MuseSessionID=0212z09ek/MuseProtocol=https/MuseHost=legalbank.net/MusePath/belge/konut-kredisi_sozlesmelerinin-kurulusu-ve_kosullari/824114/genel+i%c5%9flem+%c5%9fartlar%c4%b1+tacir)

ÇETİNER Bilgehan: “ 6361 Sayılı Kanun ile Finansal Kiralama Sözleşmelerine İlişkin Getirilen Yeni Düzenlemeler”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sa. 13, Ankara 2013, s. 67 vd

- ENGİN, Baki İlkey: “ Türk Hukukunda Tüketicinin Genel İşlem Koşullarına Karşı Korunması” İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mukayeseli Hukuk Araştırma ve Uygulama Merkezi, Banka ve Tüketici Sorunları Sempozyumu; On İki Levha Yayınevi, İstanbul 2010, s . 79-91.
- ERDEM, Mehmet: “ Tazminatın Götürü Olarak Belirlenmesi” Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu, Mayıs 2009, s. 98 vd.
- EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, 24. Baskı, Ankara 2019.
- ERDEM, Mehmet: “ Tazminatın Götürü Olarak Belirlenmesi” Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu, Mayıs 2009.
- GEZDER, Ümit, Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, İstanbul 1998.
- GÖNEN, Doruk: , Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Erken Ödeme, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2013, s. 145-167.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I., İstanbul 2012.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Cilt: 1 ( Madde 1-46), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014.
- HATEMİ, Hüseyin /GÖKYAYLA K. Emre: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.
- İNAL, Tamer: "Konut Mülkiyetinin İpotekli Konut Finansmanı Sistemine Dayalı Olarak Edinilmesi", Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Eylül-Ekim 2005, S. 13-14, s. 15.
- İNAN, Ali Naim/YÜCEL, Özge: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, IV. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2014.
- KALENDER Ahmet: “6502 Sayılı TKHK Hükümlerine Göre Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Karşılaştırılması”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl 2015, Cilt 23 Sa:2 s. 203- 239.

- KILIÇOĞLU, Ahmet: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Turhan Kitabevi, Ankara 2019.
- KILIÇOĞLU, Ahmet: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi, Ankara, s. ( Genel)
- MEMİŞ, Tekin: Sigorta Sözleşmesi Şartlarının Yargısal Denetimi, Oniki Levha Yayınevi, İstanbul, 2016.
- NOMER, Haluk N.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, XV. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2017.
- OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018.
- OZANOĞLU Hasan Seçkin: “Mukayeseli Hukuk ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Açısından Tüketiciyi Koruyan Düzenlemelerin Kişi Bakımından Uygulama Alanı ( Tüketici Kavramına Mukayeseli Bir Yaklaşım), Prof. Dr. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, İstanbul Beta 2000.
- OZANOĞLU Hasan Seçkin: “Tüketici Sözleşmeleri Kavramı ( Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un Maddi Anlamda Uygulama Alanı) ” 2001, C. 50, Sa:1, s. 55-90, s. 60, Erişim: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/629327>
- ÖNAY, Işık: Yenileme, Oniki Levha Yayınevi, İstanbul 2016.
- ÖZEL, Çağlar: Tüketicinin Korunması Hukuku, V. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2019.
- POROY, Reha: “Tüketicinin Korunmasına İlişkin Bazı Özel Hukuk Sorunları”, Halil Arslanlı’nın Anısına Armağan, İstanbul 1978, s.513- 550.
- REİSOĞLU, Seza, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, Bankacılar Dergisi, 2007, s. 75-84.
- TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/2, 4. Tıpkı basım, Vedat 2008.

TEKİNAY Selahattin Sulhi /AKMAN Sermet /BURCUOĞLU Haluk/ALTOP Atilla, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Yayınevi, İstanbul 1993.

TOPALOĞLU, Mustafa: “Mortgage Kredilerinde Erken Ödeme Ücreti ( Cezası)”, Prof. Dr. Attila Özer’e Armağan, Ankara 2010, s. 185-221. ( Ceza)

TOPALOĞLU, Mustafa: “Konut Kredilerinde Erken Ödeme ve Yeniden Yapılandırma Ücreti”, Tüketici Hukuku Kongresi Ses Çözümleri ve Makaleleri, 29-30 Kasım 2013, İstanbul s. 274-285. ( 2013)

TOPALOĞLU, Mustafa: “ Banka Kredilerinde Erken Ödeme”, Terazi Dergisi, Yıl: 5 Sayı: 50, Ekim 2010, s. 53-73.

ÜLGEN, Hüseyin/HELVACI, Mehmet/KAYA, Arslan/NOMER ERTAN, N. Füsün: Kıymetli Evrak Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019.

YAVUZ, Nihat: “Öğretinin ve Uygulamanın Işığında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi”, Adalet Yayınevi, Ankara 2010.

YENİOCAK, Umut: “Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Genel İşlem Koşullarının Yargısal Denetimi”, TBB. Dergisi, 2013/107, s. 75-96.

YÜCER AKTÜRK İpek:“Tüzel Kişi Tacirin Tüketici Sıfatı” Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.XX.Y.2016, Sa. 2, s. 103- 128.