

7392 SAYILI KANUN İLE ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN YAPILAN DEĞİŞİKLİK HAKKINDA DÜŞÜNCELER

Nurgül KUTLU DOĞAR*

Öz

İnsanların en temel ihtiyacı barınmadır. Bu ihtiyacın giderilmesi için bir konuta sahip olmaları gerekmektedir. Konut fiyatlarındaki sürekli artış ve ekonomik koşullar nedeniyle konut edinmek gün geçtikçe zorlaşmaktadır. Bu nedenle düşük ve orta gelirli insanların bedelini peşin ödeyerek konut sahibi olabilmeleri neredeyse imkânsızdır. Günümüzde tüketiciler inşaat şirketlerinin kullandığı bazı pazarlama yöntemleri sonucu ve daha ekonomik olması sebebiyle genellikle proje aşamasında henüz mevcut olmayan veya inşası devam eden konutları satın almaktadır. Uygulamada maketten satış veya sat-yap olarak bilinen ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde konut satın alan tarafı oluşturan tüketici satış bedelini peşin veya kısım kısım ifa etmekte, konut ise ödemelerin tamamen veya kısmen yapılmasından sonra teslim edilmektedir. Bu durum tüketicilerin özel olarak korunmasını gerektirmektedir. Bu amaçla 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da ön ödemeli konut satış sözleşmeleri özel olarak düzenlenmiştir. Anılan kanunda adi yazılı şekilde yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin geçersizliğinin satıcı tarafından ileri sürülememesi, satıcının tüketiciyi bilgilendirme yükümlülüğü, teminat gösterilmesi zorunluluğu gibi tüketiciler lehine birtakım düzenlemeler yapılmıştır; fakat bu düzenlemeler tüketicilerin korunması bakımından yeterli değildir. 7392 sayılı Kanun¹ ile 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da birtakım değişiklikler yapılmıştır. Bunlardan biri ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin TKHK m. 44 hükmü değişikliğidir. Bu çalışmada, söz konusu değişikliğin tüketici açısından fayda ve zararları tartışılmış ve ön ödemeli konut satış sözleşmeleri bakımından tüketicilerin korunması için çeşitli çözüm önerileri sunulmuştur.

* Doktora Öğrencisi; Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı; ORCID: 0000-0002-8444-1799; nurgulkutlu@gmail.com

Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 15.04.2022

Yayınlanmasının Kabul Edildiği Tarih: 17.05.2022

Bu makaleye atıf için; KUTLU DOĞAR Nurgül, "7392 Sayılı Kanun ile Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesine İlişkin Yapılan Değişiklik Hakkında Düşünceler", **İMHD**, C. 7, S. 13, 2022, s. 521-540.

¹ RG, 01.04.2022, S.31796.

Anahtar Kelimeler: *Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketici işlemi, satıcının konutu teslim borcu, sözleşmenin şekli, 7392 sayılı Kanun*

THOUGHTS ON THE AMENDMENT TO THE PRE-PAID HOUSING SALE CONTRACT MADE WITH THE LAW NUMBER 7392

Abstract

The most basic need of people is shelter. To meet this need, they must have a residence. Due to the increase in housing prices and economic conditions, it is getting harder to acquire a house day by day. For this reason, it is almost impossible for low and middle-income people to own a house by paying the price in advance. In the pre-paid housing sales contracts known as model sales or sell-make in practice, the consumer, who buys the house, pays the sale price in cash or partially, and the delivery of the house is made after the payments are made in whole or in part. This situation requires special protection of consumers, and for this purpose, prepaid housing sales contracts are specially arranged in the Law on Consumer Protection. Some arrangements have been made in favor of consumers, such as the seller not claiming the invalidity of prepaid housing sales contracts made in ordinary writing, the seller's obligation to inform the consumer and the obligation to provide a guarantee. However, these regulations are not sufficient to protect consumers. With the Law No. 7392, some changes were made in the Law on the Protection of Consumers. One of them is the TKHK Art. 44 amendment regarding prepaid housing sales. In this study, the benefits and harms of the change for the consumer will be discussed and various solutions will be presented for the protection of consumers in terms of prepaid housing sales contracts.

Keywords: *Prepaid housing sales contract, consumer transaction, seller's housing delivery debt, form of contract, Law No. 7392*

GİRİŞ

Günümüzde çeşitli pazarlama yöntemleriyle henüz inşasına başlanmamış veya inşası devam eden konutlar, proje veya maket satış yoluyla tüketicilere satılmaktadır. Satış bedelinin konutun tesliminden önce ödenmeye başlanması tüketici için birtakım riskler içermektedir. Örneğin satışa konu olan konutun teslimi için kararlaştırılan süre dolmuş olmasına rağmen projeye hiç başlanmayabilir ya da yüklenici iflas edebilir veya inşaatı yarım bırakabilir. Ön ödemeli konut satışının 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da² özel olarak düzenlenmesinin sebebi, çeşitli risklere karşı tüketicinin henüz teslim

² RG, 28.11.2013, S.28835.

almadığı konut için ödemiş olduğu bedelin teminat altına alınmasını sağlamaktır. Ancak getirilen düzenlemeler tüketiciler için yeterli güvenceyi sağlamaktan uzaktır. Satış bedeli ve masrafların yükselmemesi adına tarafların ön ödemeli konut satış sözleşmesini uygulamada adi yazılı şekilde yaptıklarına sıklıkla rastlanmaktadır. Resmi şeklin sağladığı güvenceden yoksun kalan tüketiciler, satıcının aynı konutu birden fazla kişiye satması ve/veya üzerinde ipotek tesis etmesi gibi işlemlere karşı korunaksız kalmaktadır. Resmi şekilde yapılan ve tapu kütüğüne şerh edilen bir ön ödemeli konut satış sözleşmesi için, mevcut düzenlemeler tüketicilerin korunması bakımından yeterlidir. Buna karşılık adi yazılı şekilde yapılan veya resmi şekilde yapılsa bile şerh edilmeyen sözleşmeler için aynı koruma söz konusu değildir.

I. GENEL OLARAK ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya kısım kısım ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir (TKHK m. 40)³. Taşınmaz satışının objektif unsurları olan satış konusu, satış bedeli ve tarafların anlaşmasını içeren bu tür sözleşmeler esasen taşınmaz satış sözleşmesi niteliğindedir⁴. Satıcının borcu taşınmazın mülkiyetini devretmek, alıcının ise satış bedelini ödemektir. Türk Borçlar Kanunu'na⁵ göre satış sözleşmesinde aksi kararlaştırılmış olmadıkça alıcı ve satıcı borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlüdür (TBK m. 207). Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde ise bu kural geçerli değildir. Bu tür sözleşmelerde önce alıcı satış bedelini ödeme borcunu ifa etmektedir. Satıcı ise ödemelerin tamamen veya kısmen ifa edilmesinden sonra konutun mülkiyetini ve zilyetliğini devretmektedir⁶.

³ ÖZMEN, E. Sabâ/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 5; KARAKOCALI, Ahmet/ KURŞUN, Suphi, **Tüketici Hukuku (6502 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmeliklere Göre)**, Aristo Hukuk Yayınevi, İstanbul, 2015, s. 126; DOĞAR, Mehmet, **Ön Ödemeli Konut Satışı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 61; AYDOĞDU, Murat, **Tüketici Hukuku Dersleri**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s. 270; ASLAN, İ. Yılmaz, **Tüketici Hukuku Dersleri**, 5. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2014, s. 247; ATAMER, Yeşim M., **Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 221; ÇABRİ, Sezer, **Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları Külliyyatı Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları**, C. 2, Ed. Hakan TOKBAŞ/ Ali Suphi KURŞUN, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 69; ÇABRİ, Sezer, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları 2014-2015, 4. Tüketici Hukuku Kongresi**, Ed. Hakan TOKBAŞ/ Fehim ÜÇİŞİK, Bilge Yayınevi, Ankara, 2015, s. 206.

⁴ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 5.

⁵ RG, 04.02.2011, S. 27836.

⁶ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 15, 32; VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, **Ön Ödemeli Konut Satışlarına İlişkin Kanun Hükümlerinin Eleştirisi ve Çözüm Önerileri**, Aristo Yayınevi, İstanbul 2020, s. 24, (Çevrimiçi) www.hukukegitim.com, E.T.10.04.2022; ÇABRİ,

Bir taşınmaz satış sözleşmesinin ön ödemeli konut satış sözleşmesi olarak değerlendirilebilmesi için sözleşmenin tüketici işlemi niteliğinde olması gerekir⁷. Tüketici işlemi, “*Mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi*” ifade eder (TKHK m. 3/1). Bu tanımdan yola çıkıldığında bir sözleşmenin tüketici işlemi sayılıp sayılmayacağı konusunda karşımıza üç unsur çıkmaktadır. Bunlar işlemin bir tarafının ticari ve mesleki amaçlarla hareket etmesi, diğer tarafın tüketici olması ve tüketiciye yönelik bir mal veya hizmetin sunulmasıdır⁸.

A. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Konusu

Tüketici işleminin konusunu mal veya hizmetler oluşturmaktadır. Hizmet, bir ücret veya menfaat karşılığında yapılan ya da yapılması taahhüt edilen mal sağlama dışındaki her türlü tüketici işlemidir (TKHK m. 3/d). Mal ise alışverişe konu taşınır eşya, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallar ile elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri her türlü gayri maddi malları ifade eder (TKHK m. 3/h). Tanıma göre bir taşınmazın tüketici işleminin konusunu oluşturabilmesi için konut veya tatil amaçlı kullanım için edinilmesi gerekir⁹.

Konutun tanımı Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'te¹⁰ şu şekilde yapılmaktadır: “... *Kat Mülkiyeti Kanununa tabi mesken amaçlı kullanılan ya da*

Külliyyat, s. 82; **ÇABRİ, Kongre**, s. DOĞAR, **Ön Ödemeli**, s. 211; MAKARACI, Aslı, 6502 Sayılı Kanun Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı, **Yeni Tüketici Hukuku Konferansı (Makaleler-Tartışmalar)**, Derleyen Murat İNCEOĞLU, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 256; KARAKOCALI/ KURŞUN, s. 137

⁷ ÖZ, Turgut, İnşaat Sektöründe Eser Sözleşmesi, **Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları Külliyyatı Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları**, C. 2, Ed. Hakan TOKBAŞ/ Ali Suphi KURŞUN, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 205.

⁸ ATAMER, s. 58 vd.; HAVUTÇU, Ayşe, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Konu Bakımından Uygulama Alanı: Özellikle, Tüketici İşlemleri Bakımından Kanun'un Kapsamı”, **THD**, Y. 2014, C. 9, S. Özel Sayı, s. 9 vd.

⁹ AKİPEK ÖCAL, Şebnem, Akipek Şerhi, **Milli Şerh 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi**, Ed. Hakan TOKBAŞ/ Özlem TÜZÜNER, Aristo Yayınevi, İstanbul 2016, s. 54; KARAKOCALI/ KURŞUN, s. 17; ASLAN, s. 9; ATAMER, s. 65; HAVUTÇU, s. 10. Tatil amaçlı konutlar ön ödemeli konut satış sözleşmesinin konusu olabilir. Bu yönde bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 20; ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 73; ÇABRİ, **Kongre**, s. 208. İmar planında ticaret alanında kalan bir yer barınma amacıyla edinilmiş ise diğer şartların da varlığı halinde bu sözleşmenin ön ödemeli konut satış sözleşmesi olarak nitelendirilebileceği yönünde bkz. ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 71-72. Aksi yönde ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 24-25; DOĞAR, Mehmet, “Karma Kullanım Amaçlı Bir Konut Satışı Açısından TKHK Hükümlerinin Uygulanması Sorunu”, **YBHD**, Y. 2021, S.1, s. 308.

¹⁰ RG, 27.11.2014, S. 29188.

mesken niteliği taşımamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölüm” (m. 4/e). Kat Mülkiyeti Kanunu’na¹¹ göre bağımsız bölüm, “...anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümler”dir (m.2/a). İşyeri, büro, yazıhane amaçlı kullanılacak yerlerin satın alınması işlemleri Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamı dışındadır¹². Konutun edinim amacı “barınma” olmalıdır¹³.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin konusunu oluşturan konut, inşası tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulu bağımsız bölümler olabileceği gibi, kat irtifakına konu bağımsız bölümler de olabilir¹⁴. Kat mülkiyetinden farklı olarak kat irtifakında yapı henüz mevcut olmayabilir, inşası devam ediyor veya inşası tamamlanmış olmasına rağmen yapı kullanma izin belgesi alınmamış veya alınamamış olabilir. Kat irtifakı ile kat mülkiyeti arasındaki fark, yapı kullanma izin belgesinin varlığıdır. Bu belge yapının tamamlanmış ve kullanmaya elverişli olduğunu gösterir¹⁵. Yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediği tespit edilirse yapı kullanma izin belgesi verilir (İK m. 30)¹⁶.

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmamış yapıların ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin konusunu oluşturup oluşturamayacağı tespit edilmelidir. Hukukumuzda kat mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulması zorunlu değildir. Bu halde inşa edilen yapı, bütünlüycü parça kuralı gereği arazinin mülkiyetine tabi olur. Diğer bir deyişle araziye kim malik ise yapıya da o kişi malik olur. Bütünlüycü parça niteliğindeki yapılarda malik veya maliklerin mülkiyet hakkı arazi ve üzerindeki yapının tümüne yaygındır. Bu tür yapılar birinci ihtimalde villa gibi müstakil yapı niteliğinde olabilir. Müstakil yapılarda kat mülkiyeti kurulu olmasa da mülkiyet hakkının sınırları belirli olduğundan bunlar ön ödemeli konut

¹¹ RG, 02.07.1965, S. 12038.

¹² ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 24; AYDOĞDU, s. 66; İNAL, Tamer, İnal Şerhi, **Milli Şerh 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi**, Ed. Hakan TOKBAŞ/ Özlem TÜZÜNER, Aristo Yayınevi, İstanbul 2016, s. 712.

¹³ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 18; ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 72; ÇABRİ, **Kongre**, s. 207; DOĞAR, Karma Kullanım, s. 309. Bir görüşe göre hem ev hem ofis (Home Office) olarak kullanılmak üzere satın alınan konutlar ön ödemeli konut sözleşmesinin konusunu oluşturamaz. Bu yönde bkz. ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 27; DOĞAR, Karma Kullanım, s. 322. Diğer bir görüşe göre ise hem ev hem ofis olarak kullanma üzere yapılan satış veya satış vaadi sözleşmelerinde barınma amacına üstünlük tanınarak sözleşmenin ön ödemeli konut satışı olarak nitelendirilmesi gerekir. Bu yönde bkz. ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 72; ÇABRİ, **Kongre**, s. 208.

¹⁴ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 32; ATAMER, s. 220; ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 72; ÇABRİ, **Kongre**, s. 208.

¹⁵ ÖZMEN, E. Sabâ/ KIR, Hafize, **Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi** (5711/5912 sayılı Kanunlar), Sabâ Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, İstanbul, 2010, s. 138.

¹⁶ İmar Kanunu (RG, 09.05.1985, S. 18749).

KUTLU DOĞAR/ 7392 Sayılı Kanun ile Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesine İlişkin Yapılan Değişiklik Hakkında Düşünceler

satışına konu olabilir¹⁷. Buna karşılık kat mülkiyeti kurulu olmayan bazı yapıların her katında bir veya birden fazla bölüm/daire bulunabilir¹⁸. Bu bölümler ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu olamaz¹⁹. Çünkü kat mülkiyeti/kat irtifakına konu bağımsız bölümlerden farklı olarak bu bölümlerdeki mülkiyet hakkının sınırı belirli değildir. Kat mülkiyeti/kat irtifakına konu bağımsız bölümlerin ise sınırları belirlenmiştir ve bunlar üzerinde kurulu oldukları araziden ayrı ve müstakil bir hak olarak taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturur (TMK m. 704)²⁰.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesiyle bir veya birden fazla bağımsız bölüm satın alınabilir. Birden fazla bağımsız bölüm satın alındığı takdirde bu işlemin tüketici işlemi sayılıp sayılmayacağı hakkında Yargıtay'ın farklı yönde kararları bulunmaktadır. Bazı kararlara göre birden fazla bağımsız bölüm satın alan kişi tüketici kabul edilmemektedir²¹. Diğer bazı kararlarda ise birden fazla bağımsız bölüm satın alınmasının sözleşmenin tüketici işlemi niteliğini değiştirmeyeceği, önemli olanın tüketicilerin konutu edinme amaçları olduğu belirtilmektedir²².

¹⁷ DOĞAR, **Ön Ödemeli**, s. 27; ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 90. Bir görüşe göre Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik m. 5 ve 7 hükümlerine göre kat irtifakı kurulmadan proje aşamasında ön ödemeli konut satış vaadi yapılması mümkündür, fakat bu tür uygulamalar yerinde değildir. Çünkü bu halde sözleşmenin şerh edilememesi, aynı yerin birden fazla kişiye satılması, bağımsız bölümün mülkiyetinin tüketiciye devredilememesi tehlikesi vardır. Bkz. ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 90-91; ÇABRİ, **Kongre**, s. 217.

¹⁸ Burada münferit bağımsız bölüm, blok veya bağımsız bölüm kavramlarını kullanmayışımız bilinçlidir, çünkü bu kavramlar kat mülkiyetine konu yapılara özgüdür. Bütünleyici parça niteliğindeki yapılarda bu kavramların kullanılması doğru değildir.

¹⁹ DOĞAR, **Ön Ödemeli**, s. 27. Devre mülk açısından aynı sonuç için bkz. ÖZMEN, E. Sabâ, **Devre Mülk Hakkı**, Olgaç Matbaası, Ankara, 1988, s.126.

²⁰ Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler bütünleyici parça kuralının istisnasıdır, ÖZMEN, Etem Sabâ/ ŞENGÜL, Mehmet, **Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Aynı Haklar ve Şerhler**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 12, dn. 16. Tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak kaydedilen bağımsız ve sürekli üst hakkının ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu olabileceği yönünde bkz. ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 23; DOĞAR, **Ön Ödemeli**, s. 31.

²¹ “Somut olayda; 3 adet bağımsız bölüm satın alan davacı “tüketici” kavramı kapsamında kabul edilemez”, Yar. 14. HD., E. 2015/5308, K. 2017/7167, 04.10.2017. Aynı yönde İstanbul BAM, 19. HD., E. 2017/738, K. 2017/603, 08.05.2017 (Kararlar için bkz. Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (E.T. 10.05.2022).

²² “...Bağımsız bölümlerin üç adet oluşu davacıların tüketici vasfını ortadan kaldırmaz. Zira davacıların başka bir amaçla konut edindikleri de ispat edilebilmiş değildir”, Yar.13. HD., E. 2016/9389, K. 2017/8673, 27.09.2017 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (E.T. 10.05.2022). “Davacı, davalı şirket ile aralarında imzalanan 04/12/2011 tarihli sözleşme ile 2 adet bağımsız bölüm satın aldığıileri sürerek..... zararının tazminine karar verilmesini istemiştir. Bir hukuki işlemin 6502 Sayılı yasa kapsamında kaldırılmasının kabul edilmesi için taraflardan birinin tüketici olması gerekir. Somut uyumsuzlukta, davacının satın aldığı bağımsız bölüm sayısı ve kullanım amacı gözetildiğinde davacı ile davalı arasında tüketici kanununda tarif edilen şekilde taşınmaz satış yapıldığı anlaşılmaktadır”, Yar. 13. HD., E.2016/20971, K.2017/5578, 04.05.2017 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (E.T. 10.05.2022). “...mahkemece sadece satın alınan dairenin sayısı dikkate alınarak davacının tüketici kabul edilmemesi yerinde değildir. Konut alım-satımına dair

Öğretide ileri sürülen ve katıldığımız görüşe göre sözleşmenin tüketici işlemi sayılıp sayılmayacağı sadece satın alınan bağımsız bölümlerin sayısına göre değerlendirilmemeli; tüketicinin konutları edinme amacı dikkate alınmalıdır²³.

B. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Tarafları

1. Tüketici

Bir hukuki işlemin tüketici işlemi sayılabilmesi için taraflardan birinin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun anlamında tüketici olması gerekmektedir²⁴. TKHK m. 3/k gereğince tüketici “*Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi*”dir. Tanıma göre tüketici kavramının iki unsuru bulunmaktadır. İlki bir mal veya hizmetin ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinilmesidir. İkincisi ise tüketicinin gerçek veya tüzel kişi olmasıdır²⁵.

Gerçek ya da tüzel kişiler, bir mal veya hizmeti, kendi kişisel ihtiyaçları için, mesleki olmayan bir amaçla edindikleri takdirde tüketici olarak kabul edilir ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un sağladığı korumadan faydalanır²⁶. Kişinin tüketici olabilmesi için satın aldığı malı kendisinin kullanması gerekmez. Bir başkasının kullanması için, örneğin ailesi için veya arkadaşına hediye etmek amacıyla, malı satın alması veya bu amaçla sözleşme yapması yeterlidir. Burada önemli olan kişinin kâr elde etme amacı olmaksızın sözleşme yapmasıdır^{27,28}.

2. Satıcı/ Sağlayıcı

uyuşmazlıkların 6502 Sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilmesi için tüketicinin malı satın alma amacı çok büyük önem taşımaktadır...”, Yar.13. HD., E. 2015/36754, K. 2016/2002, 27.01.2016 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (E.T. 10.05.2022). “*Sadece dairelerin sayısal çokluğu davacıyı kanunda belirtilen tüketici tanımının dışına çıkarmaz. Taraflar arasında 4077 sayılı kanunda belirtilen şekilde alım satım ilişkisi bulunmaktadır*”, Yar. 13. HD., E. 2012/10605, K. 2012/17689, 10.07.2012 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (E.T. 10.05.2022).

²³ ÇABRİ, Sezer, Ön Ödemeli Konut Satışında Konutun Teslim Edilmemesi ve Sonuçları, www.hukukegitim.com (Çevrimiçi) E.T.10.04.2022, dk. 10-14; DOĞAR, Karma Kullanım, s. 316-317.

²⁴ ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 16.

²⁵ Tüketici kavramı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. AYDOĞDU, s. 59; AKİPEK ÖCAL, s. 55-56; ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 16.

²⁶ ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 16.

²⁷ AYDOĞDU, s. 59; İNAL, Tamer, Tüketici Hukuku’nda, Tüketim Malı-Yatırım Malı Ayrımının Gerekliği, **Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları 2014-2015**, Ed. Hakan TOKBAŞ/ Fehim ÜÇİŞİK, Ankara, Bilge Yayınevi, 2015, s.193.

²⁸ Dernek, vakıf, kooperatif gibi tüzel kişiler de tüketici sıfatına sahip olabilir, ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 16. Bu yönde bkz. Yar. 11. HD., E.1997/8979, K.1997/9841, 29.12.1997; Yar. 11. HD., E. 1997/1815, K. 1997/5112, 26.06.1997 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası) (E.T. 10.05.2022).

KUTLU DOĞAR/ 7392 Sayılı Kanun ile Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesine İlişkin Yapılan Değişiklik Hakkında Düşünceler

Bir tüketici işleminde taraflardan biri tüketici, diğeri satıcı veya sağlayıcıdır. TKHK m. 3/1 gereği sağlayıcı, “Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye hizmet sunan ya da hizmet sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi” olarak tanımlanmaktadır. TKHK m. 3/1 ve ÖÖKSHY m. 4/h gereği satıcı, “Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi”dir. Satıcı, tüketiciye bir mal; sağlayıcı ise hizmet sunmaktadır²⁹.

Tüketici sözleşmesinde tarafların amaçları zıt yöndedir. Satıcı veya sağlayıcının işlem yaparken ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmesi, tüketicinin ise bunun tersine ticari veya mesleki olmayan amaçla, diğeri bir deyişle kâr elde etme amacı olmaksızın, hareket etmesi gerekir³⁰. Mesleki faaliyette bulunan kişi esnaf veya tacir olmalı, mal veya hizmet sunma faaliyetini kâr elde etme amacıyla sürdürmelidir³¹.

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin konusunu oluşturan konut mal olarak nitelendirilir ve sözleşmenin satıcı tarafını çoğunlukla yükleniciler oluşturur. Bununla birlikte yüklenicinin, satıcının ve taşınmaz malikinin aynı kişi olması zorunlu değildir³². Örneğin bir kişi arazi üzerinde toplu yapı inşa etmek için yüklenici ile anlaşabilir. Yüklenici inşa edeceği konutları kendisi satabileceği gibi konutların pazarlanması işini bir başka kişiye de verebilir. Öte yandan inşa edilen konutlar doğrudan taşınmaz maliki tarafından da satılabilir. Tüm bu ihtimallere göre tüketicinin muhatabı olacak kişi, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin satıcı tarafını oluşturan taşınmaz maliki, yüklenici veya konutları pazarlayan gerçek veya tüzel kişi olabilir. Taşınmaz maliki dışındaki bu kişilerle geçerli bir şekilde ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılabilir; fakat onlarla sözleşme yapan tüketicinin bağımsız bölümün mülkiyet hakkını edinmesi zorlaşır. Bu nedenle tüketicilerin sözleşme akdetmeden önce satıcıların mülkiyet hakkına sahip olup olmadıklarını veya satıcı ile taşınmaz maliki arasındaki ilişkiyi araştırmaları olası uyumsuzlukların önüne geçmek adına önem arz eder.

Yüklenicilerin inşa ettikleri konutları tüketicilere satmaları mesleki ve ticari bir faaliyettir ve ön ödemeli konut satış sözleşmesine vücut verir³³. Bir kişinin kendi oturduğu konutu satması tüketici işlemi niteliğinde değildir. Zira bu halde mesleki veya ticari bir faaliyet bulunmamaktadır³⁴. Bu tür satışlar hakkında Tüketicinin

²⁹ AYDOĞDU, s. 63; AKİPEK ÖCAL, s. 54-55; HAVUTÇU, s. 10.

³⁰ AYDOĞDU, s. 64.

³¹ AYDOĞDU, s. 64; İNAL, Tüketim Malı, s. 194.

³² Ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 8 vd.

³³ DOĞAR, **Ön Ödemeli**, s. 47. Yazara göre emlakçı (gayrimenkul tellalı, simsarı) tarafından pazarlanan bir konutun satın alınması da tüketici işlemi niteliğindedir.

³⁴ ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 17; DOĞAR, **Ön Ödemeli**, s. 53.

Korunması Hakkında Kanun hükümleri değil; Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu hükümleri uygulanır. Bununla birlikte bir toplu yapı³⁵ inşa eden veya yükleniciye yaptıran arazi malikinin, buradaki bağımsız bölümleri kazanç sağlama amacıyla sattığında tüketici işleminden söz edilmesi gerekir³⁶.

C. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Şekli

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şekli TKHK m. 41’de düzenlenmektedir. Söz konusu hüküm uyarınca, “*Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur*”³⁷. Buna göre ön ödemeli konut satış sözleşmeleri tapu müdürlüğünde taşınmaz satışı şeklinde ya da noterde taşınmaz satış vaadi şeklinde yapılabilir.

Türk Medeni Kanunu³⁸ ve Türk Borçlar Kanunu’na göre taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşmelerin resmi şekilde düzenlenmesi gerekmektedir (TMK m. 706/1, TBK m. 237). Taşınmaz satış sözleşmesine resmîyet verecek makam TK³⁹ m. 26 hükmüne göre tapu sicili müdürü veya tapu sicil görevlileridir. Uygulamada tapu müdürlüklerinde yapılan taşınmaz satış sözleşmesine ilişkin resmi senetler akit tablosu olarak adlandırılan matbu bir belgenin doldurulması suretiyle düzenlenmekte ve tasarruf işlemi niteliğindeki tescil ise hemen akabinde yapılmaktadır. Diğer bir deyişle borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemi arasına zaman girmemektedir⁴⁰. Matbu olarak hazırlanan borçlandırıcı işlem niteliğindeki akit tablosu (resmi senet) ile tescil beyanı da alındığından resmi senette vade, koşul veya diğer sübjektif esaslı noktalara yer verilememektedir⁴¹. Tapuda

³⁵ “*Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder*” (KMK m. 66). Uygulamada “*site*” kavramı kullanılsa Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre doğru kullanım “*toplu yapı*”dır.

³⁶ AKİPEK ÖCAL, s. 54-55; HAVUTÇU, s. 10; DOĞAR, **Ön Ödemeli**, s. 51.

³⁷ Bu düzenlemedeki “*ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi*” ifadesi eleştirilmekte ve sözleşmelerin tescil edilemeyeceği, hükmün tapu kütüğüne mülkiyet hakkının tescil edileceği şeklinde anlaşılması gerektiği ifade edilmektedir. Bu yönde bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 31; ATAMER, s. 217; MAKARACI, s. 249; KARAKOCALI/ KURŞUN, s. 131.

³⁸ RG, 08.12.2001, S. 24607.

³⁹ Tapu Kanunu (RG, 29.12.1934, S. 2892).

⁴⁰ ÖZMEN, Sabâ/ BİLGİN YÜCE, Melek, “Taşınmaz Satış Vaadlerinde Tarih Önceliğine Üstünlük Tanıyan Yargıtay Kararlarına İlişkin Düşünceler”, **Prof. Dr. Hayri Domanıç’e 80. Yaş Günü Armağanı**, C. 2, Beta Basım, İstanbul, 2001, s. 952; BELEN, Herdem, “Medeni Hukukun Bazı Temel Kavramları”, **İBD**, Y. 2014, C. 88, S. 2014/1, s. 104, dn. 33; ÖZMEN/ VARADR HAMAMCIOĞLU, s. 33; ÖZMEN, E. Sabâ, “Tapu Daireleri Uygulamaları Üzerine Düşünceler”, **İBD**, Y. 2012, C. 86, S. 4, s. 44; ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 80; ÇABRİ, **Kongre**, s. 212.

⁴¹ Bu uygulamayı eleştiren ÖZMEN’ in de lege ferenda önerisi tapu müdürlüklerinin taşınmaz yönelik borçlandırıcı işlem yapma yetkilerinin kaldırılması ve bu yetkinin noterlere devredilmesidir. Hatta yazara göre bu tür sözleşmeler avukatlar tarafından imzaları ile tasdik edilmişse noterler de devre dışı bırakılmalıdır. Bkz. ÖZMEN, Tapu Daireleri, s. 44.

mülkiyetin devredildiği fakat teslimin daha sonra yapılacağıın kararlaştırıldığı bu hallerde tarafların sözleşmenin sübjektif unsurlarına yer verdikleri ayrı bir yazılı sözleşme yapmaları gerekmektedir⁴².

Tapu müdürlüklerinde taşınmaz satış sözleşmelerinin matbu olarak düzenlenmesi ve içeriğine müdahale edilememesi nedeniyle ön ödemeli konut satış sözleşmeleri uygulamada daha çok taşınmaz satış vaadi şeklinde yapılmaktadır⁴³. Bu tür sözleşmelere resmîyet verecek makam ise noterlerdir (NK m. 89)⁴⁴.

Resmî şekilde yapılmayan taşınmaz satış sözleşmelerinin yaptırımı hakim görüşe göre kesin hükümsüzlüktür⁴⁵. Öte yandan tapu harcı ve noter masraflarının yüksek olması ve bu tür masrafların tüketicilere yükletilmesi karşısında uygulamada ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin adi yazılı şekilde yapıldığına sıklıkla rastlanılmaktadır⁴⁶. Bu durumu dikkate alan kanun koyucu resmî şekilde yapılmayan sözleşmelerin satıcı tarafından tüketicinin aleyhine olacak şekilde geçersiz olduğunun ileri sürülemeyeceğini hükme bağlamıştır (TKHK m. 41/1/c. 2). Diğer bir deyişle şekle aykırılığı sadece tüketici ileri sürebilmektedir⁴⁷.

II. MALVARLIĞINI ETKİLEYEN İŞLEMLER AÇISINDAN ÖN ÖDEMELİ KONUT SÖZLEŞMESİ

Bir kişinin para ile ifade edilebilen bütün hak ve borçları o kimsenin malvarlığını oluşturur. Malvarlığının aktifinde alacak hakkı gibi haklar; pasifinde ise borçlar yer almaktadır. Malvarlığını etkileyen hukuki işlemler, borçlandırıcı işlemler ve tasarruf işlemleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Borçlandırıcı işlemler, yapan kişiyi borç altına sokarak malvarlığının pasifini arttırır. Tasarruf işlemleri ise malvarlığının aktifindeki bir hakkı bir başkasına devreden, sınırlayan, külfet yükleyen, değiştiren veya sona erdiren hukuki işlemlerdir⁴⁸. Ön ödemeli konut

⁴² ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 33-35; ÇABRİ, **Kongre**, s. 213- 214.

⁴³ ÇABRİ, **Kongre**, s. 213.

⁴⁴ Noterlik Kanunu (RG, 05.02.1972, S. 14090).

⁴⁵ OĞUZMAN/ M. Kemal/ÖZ, Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. 1, 19. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021, s. 163; NOMER, Halûk N., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 18. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2021, s. 68; BELEN, Herdem, **6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh)**, Beta Basım, İstanbul, 2014, s. 62. Şekle uyulmamasının hangi hükümsüzlük yaptırımına tabi olduğu konusunda ileri sürülen farklı görüşler için bkz. EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 19. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 289-295; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, C. 1, Prof. Dr. Necip KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 309 vd.

⁴⁶ Bir görüşe göre sözleşmenin tapu kütüğüne şerh edilmesi tüketici lehine olduğundan şerh masraflarına tüketicinin katlanması gerekir. Bkz. ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 86; ÇABRİ, **Kongre**, s. 215.

⁴⁷ ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 87; ÇABRİ, **Kongre**, s. 216; ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 41.

⁴⁸ Malvarlığını etkileyen işlemler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZMEN/ BİLGİN YÜCE, s. 951-964; BELEN, s. 97 vd.

satış sözleşmeleri açısından borçlandırıcı işlem tapuda yapılan satış sözleşmesi veya noterde yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesidir; tasarruf işlemi ise konutun mülkiyetinin devrine yönelik tescil talebi sonrası tapu kütüğünde yapılan tescil işlemidir⁴⁹.

Malvarlığının aktifinde yer alan mülkiyetin devrini talep etmeye yönelik alacak hakkı borç ilişkisinin nisbiliği ilkesi gereğince sadece satıcıya karşı ileri sürülebilir. Satıcı borcunu ifa etmediği takdirde tüketici TMK m. 716 uyarınca tescile zorlama davası açabilir⁵⁰. Taşınmaza ilişkin borçlandırıcı işlem yapılması malikin tasarruf yetkisini ortadan kaldırmamaktadır. Malik, ön ödemeli konut satış sözleşmesi yaptıktan sonra bağımsız bölümün mülkiyetini üçüncü bir kişiye devredebilir veya bağımsız bölüm üzerinde sınırlı ayni haklar tesis edebilir. Tüketicinin, malikin bu tür tasarruflarını engelleme yetkisi yoktur.

Aynı konuya ilişkin birden fazla borçlandırıcı işlem yapılması hukuken mümkündür ve bunların tümü geçerlidir⁵¹. Diğer bir deyişle satıcı aynı konutu farklı kişilere satmış ise bu satış sözleşmelerinin tümü geçerlidir ve bunlar arasındaki tarih sırasının herhangi bir önemi bulunmamaktadır. Buradaki amaç alıcı/tüketici tarafı korumaktır. Söz konusu satış sözleşmeleri geçersiz kabul edilirse borca aykırılık hükümlerine başvurulamaz. Buna karşılık geçerli kabul edilmesi halinde alıcı borca aykırılık hükümleri uyarınca zararının tazminini talep edebilir⁵².

Borçlandırıcı işlem yapabilmek için borçlanma yetkisine sahip olmak gerekli değildir. Diğer bir deyişle malvarlığının aktifinde bulunmayan bir hak da satış sözleşmesine konu olabilir. Örneğin taşınmaz maliki ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapan yüklenici, bağımsız bölümlerin mülkiyeti henüz kendisine devredilmeden, bu bağımsız bölümleri ön ödemeli konut satış sözleşmesiyle tüketicilere geçerli bir şekilde satabilir. Fakat mülkiyet hakkına sahip olmadığı için tasarruf işlemi olan tapu kütüğünde mülkiyetin tescilini gerçekleştiremez. Geçerli bir tasarruf işlemi yapabilmek için ise satıcının tasarruf yetkisi olmalıdır⁵³.

Aynı konuda birden fazla borçlandırıcı işlem yapan kişi, bu borçlarından dilediğini ifa edebilir. Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde ifa, mülkiyetin ve zilyetliğin devri yoluyla gerçekleşir. Konut üzerindeki mülkiyet hakkı, lehine tasarruf işlemi niteliğindeki tescilin yapıldığı alıcıya ait olur. Borçlandırıcı işlemlerden farklı olarak tasarruf işlemlerinde kıdeme itibar ilkesi hakimdir⁵⁴. Diğer bir deyişle tarih bakımından önce yapılan işlem geçerlidir. Mülkiyeti hakkı

⁴⁹ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 6.

⁵⁰ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 37; ÇABRİ, **Kongre**, s. 238.

⁵¹ ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 7; BELEN, s. 101; ÖZMEN/ BİLGİN YÜCE, s. 954.

⁵² ÖZMEN/ BİLGİN YÜCE, s. 956.

⁵³ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 6; ÖZMEN/ BİLGİN YÜCE, s. 960; BELEN, s.102.

⁵⁴ ÖZMEN/ BİLGİN YÜCE, s. 960; BELEN, s.103.

KUTLU DOĞAR/ 7392 Sayılı Kanun ile Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesine İlişkin Yapılan Değişiklik Hakkında Düşünceler

lehine tapu kütüğünde tescil edilen tüketiciye karşı, aynı konutu satın alan diğer tüketiciler herhangi bir hak ileri süremez. Onların muhatabı ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tarafı olan satıcıdır.

Satıcının bu tür işlemlerine karşı kendi hakkını güvence altına almak isteyen tüketici, noterde taşınmaz satış vaadi şeklinde yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmesini tapu kütüğüne şerh ettirmelidir. Şerh, sözleşmeden doğan alacak hakkının, konut üzerinde sonradan hak kazananlara karşı da ileri sürülebilmesini sağlar. Şerh edilebilecek sözleşmelerden doğan haklar sınırlı sayıdadır (numerus clausus). TMK m. 1009 hükmünde sayılan bu haklardan biri de taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan nisbi haktır.

Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre taşınmaz satış vaadinden doğan hakkın şerhi için noterce düzenlenen sözleşme gerekmektedir (m. 47/1/c)⁵⁵. Diğer bir deyişle noterde taşınmaz satış vaadi şeklinde yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmeleri tapu kütüğüne şerh edilebilir Buna karşılık adi yazılı şekilde yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmeleri için şerh imkânı yoktur⁵⁶.

Şerh talebinde bulunabilmek için tarafların anlaşması gerekli değildir⁵⁷. Tüketici resmi şekilde düzenlenen ön ödemeli konut satış vaadi ile tek taraflı olarak tapu müdürlüğünde şerh talebinde bulunabilir. Zira TK m. 26/8 hükmüne göre “...noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ...taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir”. Bununla birlikte tapu müdürlüklerinin hatalı uygulaması sonucu şerh talebinde bulunabilmek için taşınmaz malikinin şerh talebinde bulunması gerektiği dayatılmaktadır^{58,59}. Sözleşmenin şerhi satıcının aynı zamanda taşınmazın maliki olduğu hallerde mümkündür⁶⁰. Satıcı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile alacaklı olduğu bağımsız bölüme ilişkin ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapmışsa satıcı ile malik farklı kişiler olduğundan sözleşme şerh edilemez⁶¹.

⁵⁵ RG, 17.08.2013, S. 28738.

⁵⁶ ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 88; ÇABRİ, **Kongre**, s. 216. Bir görüşe göre ön ödemeli konut satış sözleşmesi şerh edilmemiş/adi yazılı şekilde yapılmış olsa bile tüketici, yüklenicinin banka lehine tesis ettirdiği ipoteği terkin ettirebilir. Bankaların ağırlaştırılmış özen yükümlülükleri vardır ve kredi verdikleri tacirlerin ticari faaliyetlerini, krediye konu taşınmazın satış sözleşmesine konu olup olmadığını üzerinde ipotek bulunup bulunmadığını araştırmakla yükümlüdürler. Bu yönde bkz. DÖNMEZ, Ünsal/ ŞAHİN, Hale, “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Banka Lehine İpotek Tescilinin Tüketicieye Etkisi”, **Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2021, C. 25, S. 4, s. 21 vd.

⁵⁷ ÇABRİ, **Kongre**, s. 215.

⁵⁸ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 39.

⁵⁹ Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde şerhin süresi 5 yıl ile sınırlandırılmıştır (Tapu K. m. 26/9).

⁶⁰ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 40.

⁶¹ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 39-40.

Şerhin eşyaya bağlı borç ve munzam etki olmak üzere iki etkisi bulunmaktadır⁶². Şerhin eşyaya bağlı borç etkisine göre şerh edilmiş nisbi hakkın kullanılması sırasında taşınmaz kim malikse, bu kişi kurulan borç ilişkisinin tarafı olur⁶³. Örneğin ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapıp tapu kütüğüne şerh edildikten sonra, satıcı konutu üçüncü bir kişiye satıp mülkiyetini devretmiş ise, alıcı/tüketici şerhin verdiği yetkiyle TMK m. 716 hükmüne dayalı tescilli talep hakkını yeni malike karşı ileri sürebilir⁶⁴. Şerhin munzam etkisi ise taşınmaz üzerinde sınırlı aynı haklar veya şerhe konu nisbi haklar tesisinde gündeme gelmektedir. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapıp şerh edildikten sonra, satıcı malik konut üzerinde ipotek ve kira şerhi tesis etmiş olabilir. Konutun mülkiyeti alıcı/tüketici adına tescil edildikten tüketici şerhin sağladığı munzam etkiyle bu ipotek ve kira şerhini terkin ettirebilir⁶⁵.

Noter masraflarının ve tapu harçlarının yüksek olması nedeniyle ön ödemeli konut satış sözleşmeleri çoğunlukla adi yazılı şekilde yapılmaktadır ve tapu kütüğüne şerh edilmemektedir. Bu tür sözleşmelerin geçersizliğinin satıcı tarafından ileri sürülebilmesi tüketicilerin korunması açısından yeterli bir tedbir değildir.

Adi yazılı ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin tapu kütüğüne şerhi edilip edilemeyeceğine ilişkin 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Bir görüşe göre adi yazılı ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şerh edilebilmesi için dava açılmalı ve mahkeme aracılığıyla şerh talebinde bulunulmalıdır⁶⁶. Mevcut yasal düzenlemeler karşısında bu görüş benimsenebilir de tüketicilerin korunması açısından bu konuda yasal düzenleme yapılması kanaatimizce daha doğru olur. Bu nedenle de lege ferenda önerimiz resmi veya adi yazılı şekilde yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinden kaynaklanan hakların şerhinin zorunlu olduğunun

⁶² Ayrıntılı bilgi için bkz. OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, **Eşya Hukuku**, Güncellenmiş ve Eklmeler Yapılmış 22. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, s. 286-288; SİRMEN, A. Lâle, **Eşya Hukuku**, 9. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 225 vd.; GÜRSOY, Kemal T./EREN, Fikret/CANSEL, Erol, **Türk Eşya Hukuku**, 2. Bası, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1984, s. 278 vd.; HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir, **Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s. 436 vd.; ERTAŞ, Şeref/CUMALIOĞLU, Emre/SERDAR, İlknur, **Eşya Hukuku**, 15. Bası, Fakülteler Kitabevi, İzmir, 2020, s. 172 vd.

⁶³ Borçlar hukukunun temel ilkelerinden biri olan nisbilik ilkesi gereğince; sözleşme, ancak sözleşmenin taraflarını borç altına sokar. Fakat bazen bir kimse borçlanma yolunda bir irade beyanında bulunmadığı halde sadece bir malın maliki olduğu için bir borçla yükümlü olmaktadır. Böyle durumlarda borç eşya üzerindeki mülkiyet hakkına bağlıdır ve borçlu, borcun bağlı olduğu eşyanın malikidir. Eşya, borçluyu tespit etmek bakımından bir araçtır. Eşyaya bağlı borç kavramı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. EREL, Şafak, **Eşyaya Bağlı Borç**, 100. Doğum Yılında Atatürk'e Armağan Dizisi 33, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1982; SİRMEN, Eşya Hukuku, s. 225; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 279; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 172.

⁶⁴ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 39; SİRMEN, Eşya Hukuku, s. 226; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 172.

⁶⁵ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 39; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 280; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 172.

⁶⁶ ÇABRİ, Teslim, dk. 24.

düzenlenmesidir. Tapu müdürlüğüne yöneltilecek şerh talebinin satıcılara bir yükümlülük olarak yükletilmesi ve bu yükümlülük yerine getirilmediği sürece ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tamamlanmış sayılmayacağı ve satıcıların bedele hak kazanamayacağı yönündeki bir kanun değişikliğinin tüketicilerin korunması açısından faydalı olacağı kanaatindeyiz. Öte yandan resmi şekilde yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin harçtan muaf tutulması veya en azından harç miktarlarının düşürülmesi de gerekir.

III. SATICININ KONUTU TESLİM BORCUNA İLİŞKİN YENİ DÜZENLEME VE ELEŞTİRİSİ

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresinin sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemeyeceği düzenlenmiştir (TKHK m. 44/c. 1)⁶⁷. Öğretide hükümdeki “*devir veya teslim*” ifadesinin hatalı olduğu, “*veya*” bağlacının “*ve*” şeklinde okunması gerektiği ve “*teslim*” yerine “*zilyetliğin devri*” ifadesinin kullanılması gerektiği belirtilmiştir⁶⁸. Satıcı eksiksiz ve ayıpsız olarak konutun zilyetliğini tüketiciye devretmek zorundadır⁶⁹. Bu süre içinde hem konutun mülkiyetinin hem de zilyetliğinin devredilmesi gerekir. Sadece mülkiyetin veya sadece zilyetliğin devri ifa için yeterli değildir⁷⁰.

7392 sayılı Kanun⁷¹ ile getirilen yeni düzenlemeye göre: “*Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içerisinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her halükârda sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz ayı geçemez*”⁷². Yürürlükteki düzenlemeden farklı olarak “*devir veya teslim*” yerine sadece “*teslim*” ifadesine yer verilmiştir. Madde bu haliyle tapu kütüğünde devir yapılmadan sadece konutun teslim edilmesi (zilyetliğin devri) ile satıcının borcunun ifa edilmiş sayılacağı intibasını uyandırmaktır. Hükümde konutun teslimi ile mülkiyetin de devredilmesi gerektiği şeklinde bir ifadeye yer verilmesi kanaatimizce daha doğru olurdu. Bu haliyle hükmün amaca göre yorumu

⁶⁷ Süre sözleşmenin kurulduğu andan itibaren başlar. Ayrıntılı bilgi için bkz. ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 127-129; ÇABRİ, **Kongre**, s. 236-237.

⁶⁸ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 24, 32, 52; ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 128; ÇABRİ, **Kongre**, s. 236; DOĞAR, **Ön Ödemeli**, s. 213; MAKARACI, s. 241. Bir görüşe göre tüketiciye oturulabilir bir konutun zilyetliğinin nakli ile teslim borcu ifa edilmiş sayılır. Bundan sonraki aşamada ayıp hükümlerinin uygulanması gerekir. Bu yönde bkz. ATAMER, s. 250.

⁶⁹ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 32.

⁷⁰ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 52.

⁷¹ RG, 01.04.2022, S. 31796.

⁷² 7392 sayılı Kanun'un 19. maddesine göre bu hüküm 22.10.2022 tarihinde yürürlüğe girecektir.

neticesinde teslim, konutun mülkiyetinin ve zilyetliğinin devri şeklinde anlaşılmalıdır⁷³.

Mülkiyetin devri ile zilyetliğin devrinin aynı anda yapılması gerekli değildir. Tapu müdürlüğünde mülkiyet devredildikten sonra zilyetliğin devri daha sonraki bir tarihte de yapılabilir⁷⁴. Bunun tersine zilyetlik devredilmiş olmasına rağmen tapuda mülkiyet devredilmemiş olabilir. Mülkiyetin veya zilyetliğin devrinde, bunlardan hangisi sonraki tarihte yapılmışsa, o tarihte satıcının borcunu ifa ettiği kabul edilmelidir⁷⁵. Belirlenen sürede mülkiyet ve zilyetlik devredilmemiş ise satıcının temerrüde düştüğü kabul edilmelidir. Bu halde tüketici aynen ifa ve gecikme tazminatı talep edebileceği gibi, aynen ifadan vazgeçip müspet zararlarının tazminini veya sözleşmeden dönerek menfi zararlarının tazminini talep edebilir⁷⁶. Tüketicinin bu haklardan hangisini seçmesi gerektiği her somut olayın özelliğine göre değerlendirilmelidir⁷⁷.

Teslimin konusu kat mülkiyeti konu bağımsız bölümlerdir. Kat irtifakına konu bağımsız bölümler ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu edilebilirse de bu sözleşmeden doğan teslim borcunun ifası için kat mülkiyetinin kurulması veya kat mülkiyetine geçilmesi gerekmektedir. Bu açıdan Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 44/1/c. 2 hükmü yanlıttıcıdır. Anılan düzenlemeye göre, “*Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri halinde de devir ve teslim yapılmış sayılır*”⁷⁸. Kat irtifakına konu bağımsız bölümün mülkiyetinin ve zilyetliğinin devri satıcının borcunu ifa etmiş sayılması için yeterli kabul edilmemelidir; çünkü kat mülkiyetine ancak yapı kullanma izin belgesi olan yapılar geçebilir. Bu belgenin alınabilmesi için bağımsız bölümün projeye uygun inşa edilmesi ve projeye aykırılıkların bulunmaması gerekir. Kat irtifakı ve zilyetliğin devrinin satıcının borcunu ifa etmiş sayılması için yeterli olduğunun kabulü tüketici aleyhinedir. Çünkü bu halde yapı kullanma izin belgesinin alınabilmesi için projeye aykırılıkları projesine uygun hale getirme yükümlülüğü tüketiciye yükletilmiş olur⁷⁹. Bu nedenle gereği gibi ifadan söz

⁷³ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 50; ÇABRİ, **Kongre**, s. 236; DOĞAR, **Ön Ödemeli**, s. 213.

⁷⁴ ÇABRİ, **Kongre**, s. 213.

⁷⁵ ÇABRİ, **Teslim**, dk. 32.

⁷⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. ÇABRİ, **Külliyyat**, s. 131 vd.; ÇABRİ, **Kongre**, s. 238; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 57-59; DOĞAR, **Ön Ödemeli**, s. 212.

⁷⁷ ÇABRİ, **Teslim**, dk. 40 vd.

⁷⁸ Hükme yönelik eleştiriler için bkz. ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 53-54.

⁷⁹ DOĞAR, **Ön Ödemeli**, s. 216-217. Bir görüşe göre kat irtifakı tapusu ve zilyetlik devredilmiş olsa bile, projeye aykırılık nedeniyle yapı kullanma izin belgesi alınması mümkün değilse satıcının, satılan konutun hukuki ayıbından sorumlu olmaya devam eder ve TKHK m. 8-12 arasındaki hükümler uygulama alanı bulur. Bu yönde bkz. ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU’ s. 54. Yazarlara göre sadece yapı kullanma izin belgesinin alınması da yeterli değildir. Konut, teknik şartnameye ve sözleşmedeki koşullara uygun olarak imal edilmiş olmalıdır. Konut satışının ifa edilmiş olması için kat irtifakının tescilinin yeterli görülmesi ve yapı kullanma izin belgesine ilişkin sorunu çözecek önlemlerin düzenlenmemiş olması büyük bir eksiklik olduğu yönünde bkz.

KUTLU DOĞAR/ 7392 Sayılı Kanun ile Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesine İlişkin Yapılan Değişiklik Hakkında Düşünceler

edebilmek için bağımsız bölümün kat mülkiyetine geçirilmiş olması gerekir, fakat bu da yeterli sayılmamalı sözleşmedeki koşullara uygun bir konutun teslim edilmesi aranmalıdır⁸⁰.

Hükümde yapılan bir diğer değişiklik ön ödemeli konut satışında teslim süresinin otuz altı aydan kırk sekiz aya çıkarılmasıdır⁸¹. Bu değişiklik inşaat şirketleri ve TOKİ lehine yapılan bir düzenlemedir; fakat kanunun gerekçesinde sanki tüketici lehine getirilmiş bir düzenlemeymiş gibi yansıtılmaktadır. Teslim süresinin uzatılması kirada oturan tüketiciler için bir yıl daha kira ödemek zorunda kalacakları anlamına gelmektedir. Bu kira bedellerinin temerrüde düşen satıcıdan fiili zarar olarak talep edilebilmesi için, yeni düzenlemeye göre sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz ay içinde teslimin yapılmaması gerekir. Diğer bir deyişle eski düzenlemede otuz altı ay geçtikten sonra ödenen kira bedelleri fiili zarar olarak satıcıdan talep edilebiliyorken artık talep edilemeyecek ve tüketici bir yıl fazladan ödemek zorunda kaldığı kira bedelini kendisi karşılamak zorunda kalacaktır. Böylesi bir değişikliğin tüketiciler lehine getirilmiş gibi gösterilmesi yanıltıcıdır.

Gereğede teslim süresinin ihlal edilmesine ilişkin herhangi bir düzenleme olmadığından teslim süresine uyulmasının zorunlu hale getirildiği ifade edilmiştir; fakat herhangi bir yaptırım öngörülmemiştir. Yaptırım öngörülmeven teslim süresine ilişkin yapılan değişiklik bu haliyle temenniden öte bir anlam taşımamaktadır.

SONUÇ

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin geçerli olabilmesi için resmi şekilde düzenlenmeleri gerekir. Genel hükümlere göre şekle aykırılığın yaptırımı kesin hükümsüzlük olsa da Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre sözleşmenin geçerli şekilde yapılmadığını sadece tüketici ileri sürebilir. Bu nedenle adi yazılı şekilde yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmeleri de tüketici tarafından hükümsüzlük ileri sürülmediği sürece geçerli kabul edilmektedir.

SİRMEN, Lâle, “Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Genel Olarak Değerlendirilmesi”, **THD**, Y. 2014, C. 9, S. Özel Sayı, s. 157.

⁸⁰ ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 50 vd.

⁸¹ 7392 sayılı Kanun'un 6. maddesinin gerekçesinde şu ifadeler yer almaktadır: “*Kanunda ön ödemeli konutların azami teslim süresi belirlenmesine karşın sözleşmede belirlenen teslim süresinin ihlal edilmesine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumun, tüketicilerinin ekonomik çıkarımı zedelediği, tüketicinin satın alma kararını etkilediği ve haksız ticari uygulamaya neden olduğundan değerlendirildiğinden, 6502 sayılı Kanunun 44 üncü maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklikler sözleşmeden belirlenen teslim tarihine uyulması zorunlu hale getirilmektedir. Diğer taraftan, büyük ölçekli ön ödemeli konut projelerinde inşaatın tamamlanması çok uzun süreler alabildiği için ön ödemeli olarak tüketicilere satılan konutun azami teslim süresi kırk sekiz aya çıkarılmaktadır*”.

Uygulamada bu tür sözleşmeler noter masraflarının ve tapu harçlarının yüksek olması nedeniyle çoğunlukla adi yazılı şekilde yapılmaktadır. Fakat adi yazılı sözleşmelerin şerh imkânı olmadığından tüketiciler yeterli derecede korunamamaktadır. Bu tür sözleşmelerin geçersizliğinin satıcı tarafından ileri sürülebilmesi tüketicilerin korunması açısından yeterli değildir.

De lege ferenda önerimiz resmi veya adi yazılı şekilde yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin şerhinin zorunlu olduğu yönünde yasal düzenleme yapılmasıdır. Tapu müdürlüğüne yöneltilecek şerh talebinin satıcılara bir yükümlülük olarak yükletilmesi ve bu yükümlülük yerine getirilmediği sürece ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tamamlanmış sayılmayacağı ve satıcıların bedele hak kazanamayacağı yönündeki bir kanun değişikliğinin tüketicilerin korunması açısından faydalı olacağı kanaatindeyiz. Öte yandan resmi şekilde yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmeleri harçtan muaf tutulmalı veya en azından harç miktarları düşürülmelidir.

Teslim süresinin otuz altı aydan kırk sekiz aya çıkarılmasına yönelik değişiklik tamamen inşaat şirketleri lehine yapılan bir düzenlemedir, fakat kanunun gerekçesinde sanki tüketici lehine getirilmiş bir düzenlemeymiş gibi yansıtılmaktadır. Gerekçede teslim süresinin ihlal edilmesine ilişkin herhangi bir düzenleme olmadığından teslim süresine uyulmasının zorunlu hale getirildiği ifade edilmiştir, fakat herhangi bir yaptırım öngörülmemiştir. Yaptırım öngörülme-yen teslim süresine ilişkin değişiklik bu haliyle temenniden öte bir anlam taşımamaktadır.

Hakem Değerlendirmesi: Dış bağımsız.

Çıkar Çatışması: Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.

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

Peer-review: Externally peer-reviewed.

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

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

KAYNAKÇA / REFERENCES

AKİPEK ÖCAL, Şebnem, Akipek Şerhi, **Milli Şerh 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi**, Ed. Hakan TOKBAŞ/ Özlem TÜZÜNER, Aristo Yayınevi, İstanbul 2016.

ASLAN, İ. Yılmaz, **Tüketici Hukuku Dersleri**, 5. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2014.

KUTLU DOĞAR/ 7392 Sayılı Kanun ile Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesine İlişkin Yapılan Değişiklik Hakkında Düşünceler

ATAMER, Yeşim M., **Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.

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

BELEN, Herdem, “Medeni Hukukun Bazı Temel Kavramları”, **İBD**, Y. 2014, C. 88, S. 2014/1, s. 89-114.

BELEN, Herdem, **6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh)**, Beta Basım, İstanbul, 2014.

ÇABRİ, Sezer, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, **Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları Külliyyatı Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları**, C. 2, Ed. Hakan TOKBAŞ/ Ali Suphi KURŞUN, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 67-133 (**Külliyyat**).

ÇABRİ, Sezer, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, **Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları 2014-2015, 4. Tüketici Hukuku eresi**, Ed. Hakan TOKBAŞ/ Fehim ÜÇİŞİK, Bilge Yayınevi, Ankara, 2015, s. 205-240 (**Kongre**).

ÇABRİ, Sezer, Ön Ödemeli Konut Satışında Konutun Teslim Edilmemesi ve Sonuçları, www.hukukegitim.com (Çevrimiçi) E.T.10.04.2022 (Teslim).

DOĞAR, Mehmet, **Ön Ödemeli Konut Satışı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018 (**Ön Ödemeli**).

DOĞAR, Mehmet, “Karma Kullanım Amaçlı Bir Konut Satışı Açısından TKHK Hükümlerinin Uygulanması Sorunu”, **YBHD**, Y. 2021, S.1, s. 305-326 (Karma Kullanım).

DÖNMEZ, Ünsal/ ŞAHİN, Hale, “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Banka Lehine İpotek Tescilinin Tüketicieye Etkisi”, **Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2021, C. 25, S. 4, s. 3-26.

EREL, Şafak, **Eşyaya Bağlı Borç**, 100. Doğum Yılında Atatürk’e Armağan Dizisi 33, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1982.

EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 19. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.

ERTAŞ, Şeref/ CUMALIOĞLU, Emre/ SERDAR, İlknur, **Eşya Hukuku**, 15. Bası, Fakülteler Kitabevi, İzmir, 2020.

GÜRSOY, Kemal T./ EREN, Fikret/ CANSEL, Erol, **Türk Eşya Hukuku**, 2. Bası, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1984.

HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir, **Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991.

HAVUTÇU, Ayşe, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un Konu Bakımından Uygulama Alanı: Özellikle, Tüketici İşlemleri Bakımından Kanun’un Kapsamı”, **THD**, Y. 2014, C. 9, S. Özel Sayı, s. 8-19

İNAL, Tamer, “Tüketici Hukuku’nda, Tüketim Malı-Yatırım Malı Ayrımının Gerekliliği”, **Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları 2014-2015**, Ed. Hakan TOKBAŞ/ Fehim ÜÇİŞİK, Ankara, Bilge Yayınevi, 2015, s. 161-199 (**Tüketim Malı**).

İNAL, Tamer, İnal Şerhi, **Milli Şerh 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi**, Ed. Hakan TOKBAŞ/ Özlem TÜZÜNER, Aristo Yayınevi, İstanbul 2016 (**Milli Şerh**).

KARAKOCALI, Ahmet/ KURŞUN, Suphi, **Tüketici Hukuku (6502 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmeliklere Göre)**, Aristo Hukuk Yayınevi, İstanbul, 2015.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/ HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, C. 1, Prof. Dr. Necip KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.

MAKARACI, Aslı, 6502 Sayılı Kanun Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı, **Yeni Tüketici Hukuku Konferansı (Makaleler-Tartışmalar)**, Derleyen Murat İNCEOĞLU, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s.239-259.

NOMER, Halûk N., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 18. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2021.

OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. 1, 19. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021.

OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, **Eşya Hukuku**, Güncellenmiş ve Eklemeler Yapılmış 22. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.

KUTLU DOĞAR/ 7392 Sayılı Kanun ile Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesine İlişkin Yapılan Değişiklik Hakkında Düşünceler

ÖZ, Turgut, İnşaat Sektöründe Eser Sözleşmesi, **Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları Külliyyatı Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları**, C. 2, Ed. Hakan TOKBAŞ/ Ali Suphi KURŞUN, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 203-229.

ÖZMEN, E. Sabâ, **Devre Mülk Hakkı**, Olgaç Matbaası, Ankara, 1988 (**Devre Mülk**).

ÖZMEN, E. Sabâ, “Tapu Daireleri Uygulamaları Üzerine Düşünceler”, **İBD**, Y. 2012, C. 86, S. 4, s. 42-54 (Tapu Daireleri).

ÖZMEN, E. Sabâ/ KIR, Hafize, **Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi** (5711/5912 sayılı Kanunlar), Barış Matbaası, İstanbul, 2010.

ÖZMEN, E. Sabâ/ BİLGİN YÜCE, Melek, “Taşınmaz Satış Vaadlerinde Tarih Önceliğine Üstünlük Taniyan Yargıtay Kararlarına İlişkin Düşünceler”, **Prof. Dr. Hayri Domaniç’e 80. Yaş Günü Armağamı**, C. 2, Beta Basım, İstanbul, 2001, s. 951-997.

ÖZMEN, E. Sabâ/ ŞENGÜL, Mehmet, **Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Aynı Haklar ve Şerhler**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018.

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

SİRMEN, Lâle, “Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Genel Olarak Değerlendirilmesi”, **THD**, Y. 2014, C. 9, S. Özel Sayı, s. 156-162 (Tüketicinin Korunması).

SİRMEN, A. Lâle, **Eşya Hukuku**, 9. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021 (**Eşya Hukuku**).

VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, **Ön Ödemeli Konut Satışlarına İlişkin Kanun Hükümlerinin Eleştirisi ve Çözüm Önerileri**, Aristo Yayınevi, İstanbul 2020, s. 24, (Çevrimiçi) www.hukukegitim.com, E.T. 10.04.2022.