

## ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE SATICININ TEMİNAT SAĞLAMA ZORUNLULUĞU

*Guarantee Obligation of Seller in the Pre-Paid Housing  
Sales Contract*

**Numan TEKELİOĞLU\***

### ÖZET

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi ilk defa 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da düzenlenerek hukuk hayatına dâhil olmuştur. Bu tip konut satışları, eski kanunda kampanyalı satışlar çerçevesinde değerlendirilmekteydi. Ancak ön ödemeli satışların uygulamada giderek yaygınlık kazanmasıyla beraber, yeni kanunda başlı başına bir sözleşme türü olarak düzenlenmiş bulunmaktadır. Bu kapsamda Kanunun 42. maddesinde düzenlenen satıcının teminat sağlama zorunluluğu, tüketiciyi koruma amacıyla getirilen önemli bir yükümlülüktür. Çalışmada ilk olarak ön ödemeli konut satış sözleşmesi ele alınmış, ardından satıcının teminat sağlama borcu üzerinde durulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Ön Ödeme, Konut, Satış Sözleşmesi, Satıcı, Tüketici.

### ABSTRACT

Pre-paid housing sales contract was first enacted in the Law on the Protection of the Consumer No 6502. This type of residential sales, which was assessed under "campaign sales" in its old form, has been re-introduced by the legislator as a contract type by itself due to its increasing prevalence in practice. In this context, the seller's liability, which is set forth in Article 42 of

---

**Makalenin geliş tarihi:** 27.02.2017 **Makalenin kabul tarihi:** 15.01.2018

\* Ar.Gör., Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

the Law, stands as an important liability for the protecting of the consumer. In the study, the contract for the sale of prepaid housing is discussed, followed by the debt of the seller to provide collateral.

**Key Words:** Pre-Paid, House, Sales Contract, Seller, Consumer.

## GİRİŞ

Ülkemizde inşaat sektörünün sürekli büyümesi, çeşitli tüketici sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Bunlardan biri de uygulamada “maketten satış”, “projeden satış” veya “sat-yap” olarak adlandırılan ön ödemeli konut satışlarında karşılaşılan sorunlardır. Ön ödemeli konut satışları 4077 sayılı mülga TKHK döneminde “kampanyalı satışlar” çerçevesinde değerlendirilmiştir<sup>1</sup>. Ancak 6502 sayılı TKHK’da<sup>2</sup> (m. 40-46) başlı başına bir sözleşme türü olarak düzenlenmiştir. Ayrıca Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından uygulama usul ve esaslarını belirlemek üzere “Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik”<sup>3</sup> çıkarılmıştır.

Ön ödemeli konut satışlarında, ortada henüz bir konut olmadan tüketicilerin para ödemeye başlaması söz konusudur. Bu durum, tüketiciler açısından çeşitli riskleri beraberinde getirmektedir. Örneğin satıcının tüketicilerden ön ödemeleri toplayıp inşaatı tamamlamaması, iflas etmesi veya ölmesi gibi durumlarda tüketicilerin sözleşmede belirlenen konutu elde etmeleri mümkün olmamaktadır. İşte kanun koyucu, çeşitli sebeplerle satıcının edimini hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi ihtimaline karşı tüketicinin mağdur olmasını engellemek amacıyla satıcıya teminat sağlama zorunluluğu yüklemiştir.

## I. SÖZLEŞMENİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE TARAFLARI

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir (TKHK m.40/1). Hukuki niteliği itibariyle, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> **Baskın, Selim**, *Kampanyalı Konut Satımında Ayıba Karşı Tekeffül Borcu* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2011, s. 4; **Tokbaş, Hakan**, *Maketten Konut Satış Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Neticeleri*, <http://tuketicihukuku.org/images/tuketicihukuku/Maketten-Konut-Satis-Sozlesmeleri.pdf> (Erişim: 28/11/2016).

<sup>2</sup> **RG**, 28/11/2013, 28835.

<sup>3</sup> **RG**, 17/11/2014, 29188.

<sup>4</sup> **Özmen, Etem Saba / Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah**, *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi*, 1. Bası, İstanbul 2016, s. 6.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi bir tüketici işlemidir. Bu sebeple, sözleşmenin bir tarafında ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi (satıcı) bulunurken, diğer tarafta tüketici sıfatını taşıyan kişi (alıcı) bulunmalıdır<sup>5</sup>. Satıcının ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket etmesi durumunda, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin özellikleri var olsa bile, bu sözleşme tüketici işlemi olarak kabul edilemez<sup>6</sup>. Alıcının ise satış konusu taşınmaz konut olarak kullanma amacıyla edinmesi gerekmektedir<sup>7</sup>. Aksi takdirde alıcının tüketici sıfatına sahip olması mümkün değildir. Gerçek kişiler dışında, tacir sıfatı bulunmayan tüzel kişiler (dernekler, vakıflar vs.) de konut amaçlı taşınmaz edinebilirler<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> **Aslan, İ.Yılmaz**, *Tüketici Hukuku Dersleri*, 5. Baskı, Bursa 2014, s.3; **Aydoğdu, Murat**, *Tüketici Hukuku Dersleri*, 1. Baskı, Ankara 2015, s.59; **Gümüş, Mustafa Alper**, *Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, C.I, 1. Baskı, İstanbul 2014, s.30; **Karakocalı, Ahmet / Kurşun, Ali Suphi**, *Tüketici Hukuku*, 1. Baskı, İstanbul, 2015, s.19; **Ozanoğlu, Hasan Seçkin**, *Tüketici Sözleşmeleri Kavramı*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.50, S.1, s. 72.

<sup>6</sup> “Bir hukuki işlemin sadece 6502 Sayılı yasadaki düzenlenmiş olması tek başına o işlemde kaynaklanan uyuşmazlığın tüketici mahkemesinde görülmesini gerektirmez. Bir hukuki işlemin 6502 sayılı yasa kapsamında kaldığının kabul edilmesi için taraflardan birinin tüketici olması gerekir. **Dava konusu olayda davacının arsasını satmak için davalı şirketle anlaşmaya vararak kaparo aldığı mahkemece kabul edilmiş ve ancak sözleşmenin ön ödemeli konut satış sözleşmesi kapsamında olduğu, davacının satıcı, davalının ise tüketici sıfatını taşıdığı, görevli mahkemenin Tüketici Mahkemesi olduğu kabul edilerek görevsizlik kararı verilmiştir.** Satış sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların 6502 sayılı yasa kapsamında olması için mutlak surette taraflardan en az birisinin tüketici vasfını taşıması gerekir. Somut uyuşmazlıkta davalı şirket ve davacı satıcı, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da tanımlanan tüketici ve satıcı kapsamında olmadığından, taraflar arasındaki ilişkinin 6502 sayılı yasa kapsamı dışında kaldığı anlaşılmaktadır. Taraflar arasındaki uyuşmazlık, Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamı dışında kaldığına göre davaya bakma hususunda genel mahkemeler görevlidir.” Yargıtay 13.HD, 15.10.2015 T., 2015/27516 E., 2015/30201 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>7</sup> Kanaatimizce kullanma kavramı dar yorumlanmalıdır. Yani kişi bizzat oturmak amacıyla sözleşme yapmış olmalıdır. Kişinin kiraya vermek, daha yüksek fiyata satmak veya yatırım yapmak amacıyla konut satın alması durumunda tüketici olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Yargıtay da aynı görüştedir (Bkz. Yargıtay 13.HD, 2015/36754 E., 2016/2002 K.; Yargıtay 20. HD, 2017/5396 E., 2017/2735 K.). Aksini kabul etmek, tüketici işlemi kavramının aşırı bir biçimde ve kanunun amacı dışında genişlemesine yol açar.

<sup>8</sup> **Özmen / Vardar Hamamcıoğlu**, s. 16. Tüzel kişi tacirler 6102 sayılı TTK m.19'da belirtilen ticari iş karinesi gereğince hiçbir şekilde tüketici sıfatına sahip olamazlar ve bu sebeple Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin alıcı tarafında bulunamazlar. Bkz. **Aslan**, s. 3; **Gümüş, Şerh**, s. 31; Aksi görüşte: **Yücer Aktürk, İpek**, *Tüzelkişi Tacirin Tüketici Sıfatı*, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.XX, S.II, 2016, s. 126. Konut kavramı ilk bakışta gerçek kişilere özgü bir kavram gibi görünmektedir. Ancak tacirler dışındaki tüzel kişiler de istisnai olarak konut edinebilirler. Söz gelimi şiddet mağduru kadınlara yardım amacıyla kurulan bir dernek veya vakıf, şiddet gören kadınların barınabilmeleri amacıyla bir konut satın almak isteyebilir. Burada tüzel kişinin yerleşim yerinin (merkezinin), konut kavramından farklı olduğunu belirtmek gerekir. Tüzel kişinin yerleşim yeri, kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça işlerinin yönetildiği yerdir (TMK m.51). Yerleşim yeriyle konutun aynı yerde olması mümkündür. Ancak yerleşim yerinin teklifi ilkesine karşılık, konut sayısı birden fazla olabilir. Yerleşim yeri, kişinin hukuken bulunduğu yerdir. Konut ise fiilen oturulan yer ifade eder ve bu açıdan geçici niteliktedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah**, *Türk Medeni Kanununa Göre Yerleşim Yeri*, 1.Baskı, İstanbul 2009, s. 11 vd.

## II. ÇEŞİTLİ AÇILARDAN TEMİNAT SAĞLAMA ZORUNLULUĞU

### A. Teminat Sağlama Zorunluluğunun Amacı

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde satıcının teminat sağlama zorunluluğu, doğrudan doğruya kanundan kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla tarafların aralarında anlaşarak bu zorunluluğu bertaraf etmeleri mümkün değildir (TBK m.27/1). Kanun koyucunun böyle bir zorunluluk öngörmesindeki amaç ise hiç şüphesiz tüketicinin korunmasıdır<sup>9</sup>. Geçmiş dönemlerdeki uygulamalar, özellikle büyük çaptaki konut projelerinde çeşitli sebeplerle tüketicilerin zarara uğramasına sebep olmuştur. Söz gelimi “projeden satış”<sup>10</sup> veya “maketten satış”<sup>11</sup> şeklinde konut yapacaklarını vaat ederek peşinat adı altında tüketicilerden para toplayan kişilerin daha sonra topladıkları paralarla yurtdışına kaçtıkları veya konutları yapmadıkları yönünde pek çok haber basına yansımıştır<sup>12</sup>. Diğer taraftan satıcının iflas etmesi, ölmesi, fiil ehliyetini kaybetmesi gibi sebeplerle de inşaatların bitirilememesi söz konusu olabilir. İşte kanun koyucu, tüketicinin çeşitli ihtimaller karşısında zarara uğramasını engellemek amacıyla satıcıya teminat sağlama zorunluluğu yüklemiştir.

<sup>9</sup> Özel, Çağlar, *Tüketicinin Korunması Hukuku*, 3. Bası, Ankara 2014, s. 190. “Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde en önemli sorunlardan birisi, satıcıların belirli kampanyalar düzenleyerek, konut yapımı için yüzlerce tüketici ile sözleşme akdetmeleri ve çok yüksek tutarda meblağları piyasadan toplamalarıdır. Aslında sadece bankalara verilmiş olan bu yetkinin, ön ödemeli sözleşme yapısı içinde dolaylı olarak satıcılara verilmesi, ya tüketicilerin ödemelerini yaptıkları konutları edinmelerini ya da ödedikleri meblağı güvence altına alacak bir koruma sağlamayı zorunlu kılmıştır. Aksi takdirde satıcının iflası ile birlikte ödemede bulunan tüketicilerin ciddi şekilde mağdur olması tehlikesi mevcuttur. Şöyle ki 100.000 TL bedelle konut sözleşmesi yapıldığını ve 40.000 TL ön ödemede bulunduğunu varsayalım. Geri kalan 60.000 TL eşit taksitler veya ara ödemelerle üç yılda ödenecek olsun. Sözleşmenin imzalanmasından bir yıl sonra 40.000 TL ön ödeme yapıldığını ve 20.000 TL tutarındaki birinci yıl taksitlerinin ödendiğini varsayalım. Satıcının iflası halinde tüketici kendisine teslimi taahhüt edilen konutu alamadığı gibi, o ana kadar satıcıya ödediği 60.000 TL tutarındaki ödemelerini de alamama riski ile karşı karşıya kalacaktır. Bu riski önleyecek korumanın temelini Dünyanın bazı ülkelerinde de uygulama bulan bina tamamlama sigortası oluşturmaktadır”. 6502 Sayılı TKHK m.42/1 Madde Gerekeçesi.

<sup>10</sup> Projeden satış, satıcının henüz konutun inşasına başlanmadan evvel, bittikten sonra ortaya çıkması amaçlanan halinin bir proje olarak tüketicilere sunulduğu ve bu şekilde sözleşmenin yapıldığı satışı ifade eder.

<sup>11</sup> Maketten satış, satıcının henüz konutun inşasına başlanmadan evvel, bittikten sonra ortaya çıkması amaçlanan halinin bir maket minyatür üzerinden tüketicilere sunulduğu ve bu şekilde sözleşmenin yapıldığı satışı ifade eder.

<sup>12</sup> Örneğin; “Maket ev dolandırıcılarına operasyon” <http://www.sabah.com.tr/yasam/2015/08/26/maket-ev-dolandiricilarina-operasyonu-17-gozalti>; “Maket üzerinden vurgun yapan inşaat firmasına operasyon” <http://www.ulusalkanal.com.tr/m/?id=72720> (Erişim: 05/12/2016).

## B. Teminat Sağlama Zorunluluğunun Başlangıcı

TKHK'nun "Teminat" başlıklı 42. Maddesinde, satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce, kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırmasının veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlamanın zorunlu olduğu belirtilmiştir. Maddede geçen "ön ödemeli konut satışına başlamadan önce" ifadesi, teminat sağlama zorunluluğunun ne zaman yerine getirilmesi gerektiğini açıklamaktadır. Söz konusu ifadeyi, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin yapılmasından önce satıcının teminat sağlama zorunluluğunu yerine getirmesi gerektiği yönünde anlamak mümkündür. Ancak bu noktada, sözleşmenin şekliyle ilgili hükmü ele almak gerekmektedir. Zira burada bir taşınmaz satışı söz konusu olduğuna göre, sözleşme konusu olan konutun tapuda resmi şekilde yapılan sözleşme ile birlikte devri düşünülecek olursa, satıcının teminat sağlama zorunluluğunun bu vakte kadar doğmayacağı akla gelebilir. Ülkemizde tapu sicili uygulaması taşınmaz satışlarında sözleşme ve devir işlemlerinin bir arada yapılması yönündedir. Bu sebeple, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin yapılmasını takiben bir süre beklenerek, ödemelerin tamamlanmasından sonra devir yapılması mümkün değildir. Öyleyse, teminat sağlama zorunluluğu devirden önce başlamış olmalıdır. Aksi bir durumun kabulü, teminat sağlama zorunluluğunu anlamsız kılar.

Kanunda ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaa-dinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunlu tutulmuştur. Aksi halde satıcının, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremeyeceği belirtilmiştir (TKHK m. 41/1). Kanun koyucu, taşınmaz satış sözleşmesinden doğan mülkiyeti devir borcunun ifası için bir tasarruf işlemi niteliğinde olan tescil işlemini sözleşmenin şekli olarak düzenlemiştir. Hâlbuki, sözleşme bir borçlandırıcı işlem iken, mülkiyetin devri amacıyla tapu siciline tescil bir tasarruf işlemidir.

Sözleşmenin tescili ifadesinin nasıl anlaşılması gerektiği öğretide farklı şekillerde yorumlanmıştır. Bir görüşe göre, bu ifadeden anlaşılması gereken ön ödemeli konut satışının tapu siciline şerhi veya kat irtifakının tüketici adına tescilidir<sup>13</sup>. İkinci bir görüşe göre, kanun koyucu mevcut satış sözleşmesine dayalı olarak yapılan tasarruf işlemi olan tescili, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin "kurucu olgusu" haline getirmiştir. Bu sebeple tapuda akdedilen düzenleme biçimindeki resmî şekle tabi ön ödemeli konut satış sözleşmesi, satıcının tescil talebine bağlı olarak tapu kütüğüne tescil

---

<sup>13</sup> Aydoğdu, s. 272.

edilmedikçe “yokluk” yaptırımı ile sakattır<sup>14</sup>. Üçüncü bir görüşe göre bu ifade sözleşmenin tapuda yapılmak zorunda olduğu şeklinde anlaşılmalıdır<sup>15</sup>. Başka bir görüşe göre bu hüküm uyarınca taşınmaz satım sözleşmesi tapuda akdedilmeli ancak tasarruf işlemi yapılmamalıdır<sup>16</sup>. Son bir görüşe göre ise, bu hükmün düzeltici yoruma tabi tutularak kanun koyucunun sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi zorunluluğuna işaret etmeye çalıştığı kabul edilmelidir<sup>17</sup>.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik’te, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulabileceği ifade edilmektedir (m. 6/1). Kanaatimizce, şekil şartına ilişkin olarak Yönetmelik’te yer alan hüküm uygulanmalıdır. Zira tapu sicili uygulamasında öncelikle sözleşmenin yapılıp, daha sonra tescil işleminin yapılması söz konusu değildir. Taşınmaz satış sözleşmesinde tescil adeta sözleşmenin kurucu bir unsuru olarak kabul edilmekte ve tescil olmaksızın sözleşmenin yapılamayacağı yönünde bir uygulama ortaya çıkmaktadır<sup>18</sup>. Ön ödemeli konut satışına konu olan taşınmazın tüketici adına tescil edilerek mülkiyetin devri sözleşmenin mantığına terstir. Çünkü ön ödemeli konut satışında esas olan “önce öde sonra teslim al” ilkesidir<sup>19</sup>. Dolayısıyla satıcının taşınmazın mülkiyetini tapuda tüketici adına tescil edip, daha sonra tüketicinin bedeli ödemeye başlaması, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tanımına uymamaktadır. Ayrıca, ortada henüz bir konut amaçlı taşınmazın bulunmadığı hallerde, zaten tapuya tescil de gündeme gelmez<sup>20</sup>. Bu durumda ancak Kat Mülkiyeti Kanunu m. 1/2 hükmü gereğince, bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri

<sup>14</sup> **Gümüş, Şerh**, s. 255. Yazar tapuda taşınmaz satış sözleşmesi şeklinde yapılan türü “dar anlamda ön ödemeli konut satış sözleşmesi”, noterde satış vaadi şeklinde yapılan türü ise “geniş anlamda ön ödemeli konut satış sözleşmesi olarak” isimlendirmektedir. Ayrıca kanun koyucunun tapu siciline tescili öngörerek ön ödemeli konut satış sözleşmesini bir “real sözleşme” olarak karşımıza çıkardığını ifade etmektedir.

<sup>15</sup> **Öz, Turgut**, *Konusu Taşınmaz Olan Tüketici Sözleşmelerinde Geçerlilik ve Borca Aykırılık*, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları, 1. Bası, Ankara 2015, s. 143.

<sup>16</sup> **Makaracı, Aslı**, *6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı*, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, İstanbul 2015, s. 244.

<sup>17</sup> **Özmen / Vardar Hamamcıoğlu**, s. 31.

<sup>18</sup> Tapu sicili uygulamalarının eleştirisi için bkz. **Özmen / Vardar Hamamcıoğlu**, s. 33.

<sup>19</sup> **Gümüş, Şerh**, s. 250.

<sup>20</sup> Belirlilik (Muayyenlik) ilkesi gereğince, aynı haklar ancak ferdin belirli olan şeyler üzerinde kurulabilir. Bu sebeple, henüz inşa edilmemiş bir konutun tescili söz konusu olmaz. Bkz. **Ünal, Mehmet / Başpınar, Veysel**, *Şekli Eşya Hukuku*, 9. Bası, Ankara 2017, s. 131.

tarafından kat irtifakı kurulabilir<sup>21</sup>. Taşınmaz satış vaadi ise, TMK m. 1009/1 hükmü gereğince tapu kütüğüne şerh edilebilir. Böylelikle, satıcının teminat sağlama zorunluluğunun kat irtifakı devriyle birlikte yapılacak yazılı sözleşmeden veya satış vaadi sözleşmesinden önce yerine getirilmesi gerektiği söylenebilir.

Yukarıda bahsi geçen yönetmelikte, sözleşmede bulunması zorunlu olan hususlar tek tek sayılmıştır. Bunlardan biri de “verilen teminata ilişkin bilgiler” dir (m. 7/1-k). Şu halde satıcı, sözleşmenin yapılmasından önce teminatı yerine getirmeli ve buna ilişkin bilgilere sözleşme içeriğinde yer verilmelidir. Ayrıca, sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce tüketiciye verilmesi zorunlu olan ön bilgilendirme formunda da verilecek teminata ilişkin bilgiler yer almak zorundadır (Yön. m. 5/1-f).

### C. Teminat Sağlama Zorunluluğu ve Sözleşmenin Konusu

Teminat sağlama zorunluluğunun amacı tüketicilerin yaptığı ödemelerin garanti altına alınmasıdır. Ancak bunun dışında tüketicinin sözleşme konusuna ulaşmasının sağlanması da önem taşımaktadır. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin konusu “konut amaçlı taşınmaz”dır. TMK m. 704 ve m. 998/1 hükümlerinde taşınmaz mülkiyetinin konusu “arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” olarak belirtilmiştir. Burada sınırlı sayı (numerus clausus) ilkesi geçerli olup, hükümde belirtilenler dışında yeni bir taşınmaz türü oluşturulması mümkün değildir<sup>22</sup>. Dolayısıyla TKHK m. 40/1 hükmünde yer alan “konut amaçlı taşınmaz” ibaresi yeni bir taşınmaz türü oluşturmayıp, malikin taşınmazı kullanma ve yararlanma iradesinin biçimini ifade etmektedir<sup>23</sup>.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik’te konutun, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi mesken amaçlı kullanılan ya da mesken niteliği taşımamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölüm olduğu belirtilmiştir (m. 4/1-e). Şu halde yönetmelikte yer alan bu tanım doğrultusunda ön ödemeli konut satış sözleşmesinin konusunu yalnızca kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturabilecektir. Yine yönetmeliğe göre, mesken niteliği taşımayan bağımsız bölümler de

<sup>21</sup> Özmen / Vardar Hamamcıoğlu, s. 33.

<sup>22</sup> Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, 5. Bası, İstanbul 1989, s. 652; Oğuzman, Kemal / Seliçi, Özer/ Oktay-Özdemir, Saibe, *Eşya Hukuku*, 19. Bası, İstanbul 2016, s. 355; Eren, Fikret, *Mülkiyet Hukuku*, 5. Bası, Ankara 2017, s. 201; Ertaş, Şeref, *Eşya Hukuku*, 13. Bası, İzmir 2016, s. 265; Ayan, Mehmet, *Eşya Hukuku II, Mülkiyet*, 9. Bası, Ankara 2016, s. 155.

<sup>23</sup> Özmen / Vardar Hamamcıoğlu, s. 19.

sözleşmenin konusunu oluşturabilir. Ancak yönetmelikteki bu ifade kanuna aykırılık teşkil etmektedir. Kanunda açıkça “konut amaçlı taşınmaz” denildiğine göre, mesken niteliği taşımayan bağımsız bölümlerin ön ödemeli konut satışına konu olması mümkün değildir. Aksi takdirde mesken niteliğinde olmayan iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen veya depo niteliğindeki bağımsız bölümlerin de ön ödemeli konut satışına konu olması gerekmektedir ki bu durum sözleşmenin niteliği ile bağdaşmamaktadır. Kanaatimizce yönetmelikteki bu ifadeyi “tatil amaçlı taşınmaz” olarak anlamak gerekir<sup>24</sup>. Zira tatil amaçlı taşınmazlar tüketiciler tarafından genellikle devre mülk hakkı çerçevesinde kullanılmaktadır. Devre mülk hakkı ise ancak mesken niteliğinde yapılarda kurulabilir (KMK m. 58/2).

#### **D. Teminat Sağlama Zorunluluğunun Emredici Niteliği**

Satıcının teminat sağlama zorunluluğunu düzenleyen TKHK m. 42 hükmü emredicidir. Satıcının ön ödemeli konut satış sözleşmesine, yapılan ödemeler için teminat sağlanmayacağına dair bir kayıt koyması durumunda, bu kayıt geçersiz olur. Zira Kanunun emredici hükümlerine aykırı olan sözleşmeler kesin hükümsüzdür (TBK m. 27/1). Ancak teminat sağlama zorunluluğunu ortadan kaldıran kaydın hükümsüzlüğü, sözleşmenin tamamını hükümsüz kılmaz (TBK m. 27/2).

#### **E. Teminat Sağlama Zorunluluğunun Konut Sayısına Bağlanması**

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik’te, satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırmasının veya diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlamanın zorunlu olduğu düzenlenmiştir (m. 12/1). Şu halde Yönetmelik, ön ödemeli konut satışında satıcının teminat sağlama zorunluluğunu projedeki konut sayısının otuz ve üzerinde olması şartına bağlamıştır<sup>25</sup>. Dolayısıyla konut sayısının otuzun altında olduğu projelerde, satıcının herhangi bir teminat gösterme zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu durum tüketiciler açısından olumsuz sonuçlara sebep olabilir. Zira kanun koyucu, tüketicileri korumak amacıyla satıcıya teminat sağlama zorunluluğu getirmiştir<sup>26</sup>. Ancak tüketici lehine olan bu zorunluluk, Yönetmelikle

<sup>24</sup> Tatil amaçlı taşınmazların da ön ödemeli konut satışına konu olabileceği yönünde bkz. **Çabri, Sezer**, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları, 1. Bası, Ankara 2015, s.208.

<sup>25</sup> **Özmen / Vardar Hamamcıoğlu**, s. 60.

<sup>26</sup> “...inşaat ruhsatı almış olan satıcının ön ödemeli konut satışı yapmadan önce, belirlenen büyüklüğün üzerindeki projeler için bina tamamlama sigortası yaptırması zorunlu kılınmıştır. Bu sigortanın kapsamı, koşulları ve uygulama usul ve esaslarının Hazine Müsteşarlığınca belirlenmesi öngörülmüştür. Bu sayede, konut edinmek amacıyla yüksek meblağlar ödemiş olan tüketicilerin satıcı iflas bile etse bina tamamlama sigortası sayesinde nihai amacı olan konutları edinmeleri sağlanmış olacaktır. **Satıcılar bina**



hafifletilmekte ve konut sayısı otuzun altında olan projelerde tüketiciyi korumasız bırakmaktadır. Konut sayısına ilişkin kriterin neden “otuz ve üzeri” olduğu ise anlaşılamamaktadır.

Yönetmelikteki konut sayısı kriteri çeşitli riskleri içinde barındırmaktadır. Söz gelimi aynı satıcının aynı yerde birden fazla konut projesi bulunması ve her projede konut sayısının otuzun altında bulunması ihtimalinde bu satıcı teminat sağlama zorunluluğu altında olmayacaktır. Yönetmelikte düzenlenen konut sayısı kriteri istismar edilmeye açıktır. Satıcıların teminat sağlama zorunluluğundan kaçınmak için tek bir projeyi birden fazla proje gibi göstermesi pekâlâ mümkündür. Dolayısıyla Yönetmelikteki bu düzenleme tüketicileri koruma amacından uzak kalmaktadır.

### III. TEMİNAT TÜRLERİ

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 42/1 hükmünde teminat olarak bina tamamlama sigortası öngörülmüş, diğer teminat türleri ise Bakanlığın belirlemesine bırakılmıştır. Bakanlık tarafından çıkarılan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğe göre satıcının sağlayabileceği diğer teminatlar şunlardır (m. 12/1) :

- a) Banka teminat mektubu,
- b) Hakediş sistemi,
- c) Bağlı kredi ile teminat

#### A. Bina Tamamlama Sigortası

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik’te bina tamamlama sigortasının kapsamının, koşullarının ve uygulama esaslarının Hazine Müsteşarlığı tarafından belirleneceği düzenlenmiştir (m. 13/1). Bu çerçevede Hazine Müsteşarlığı, “Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları” nı belirlemiştir. Genel şartlarda bina tamamlama sigortasının konu itibarıyla üç halle sınırlandırıldığı görülmektedir<sup>27</sup>:

- a) Satıcının iflâs etmesi,
- b) Satıcının gerçek kişi olması durumunda mirasçılarının mirası reddetmesi şartıyla ölümü,

---

tamamlama sigortası yerine Bakanlıkça belirlenen (hak ediş sistemi, bağlı kredi, ön ödeme tutarı gibi) diğer teminat veya şartları da sağlayarak tüketicilerin ödemelerini garanti altına alabilirler”.  
6502 Sayılı TKHK m. 42/1 Madde Gereğesi.

<sup>27</sup> Özmen / Vardar Hamamcıoğlu, s. 62.

c) Satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde konutu veya devre tatili tamamlayamaması. (Genel Şartlar m. A. 1).

Yukarıda belirtilen üç halden birinin gerçekleşmesi durumunda tüketicilere Genel Şartlar ve sigorta poliçesindeki özel şartlar çerçevesinde sigorta teminatı sağlanır. Ancak satıcının ölümü durumunda, sigorta teminatının sağlanması mirasçılardan miras reddetmesi şartına bağlanmıştır. Bu durumda eğer mirasçılar miras reddetmemişse, satıcının ölmesi başlı başına rizikonun gerçekleştiği anlamına gelmemektedir. Bir diğer durum ise, satıcının konutu süresinde teslim edememesidir. Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez (TKHK m. 44/1). Ancak Genel Şartlardaki hüküm gereğince tüketici, sözleşmenin kurulmasından itibaren otuz altı ayın geçmesiyle birlikte doğrudan sigortaya başvuramaz<sup>28</sup>. Sigortaya başvurulabilmesi için, teslim tarihinin üzerinden 12 ay geçmiş olması gerekmektedir. Dolayısıyla TKHK m. 44/1 hükmünde düzenlenen devir ve teslim süresinin bir anlamı kalmamaktadır.

Genel Şartların A. 4 maddesinde teminat dışı kalan haller on iki fıkra olarak sayılmıştır. Bunlardan son dört tanesine dikkat çekmekte fayda görüyoruz. İlk olarak, tüketicinin sözleşmeden cayması veya dönmesi halinde tüketici sigortaya başvuramamaktadır (Genel Şartlar m. A. 4/9). İkinci olarak, B. 3 maddesine aykırı olarak tüketicinin taşınmazı devir veya teslim almaktan kaçınması hali de teminat dışı olarak sayılmıştır (Genel Şartlar m. A. 4/10). Genel Şartların B. 3 maddesinde taşınmazın oturmaya elverişli şekilde devrinden bahsedilmektedir. Ancak taşınmazın oturmaya elverişli olduğu halde ayıplı olması mümkündür. Şu halde satıcının devir ve teslim etmek üzere tüketiciye sunduğu konutun ayıplı olması durumunda tüketici devir ve teslim almaktan kaçınırsa sigortaya başvuramaz. Üçüncü olarak, dolaylı zararlar ile sözleşmede kararlaştırılan cezai şart teminat dışıdır (Genel Şartlar m. A. 4/11). Tüketicinin dolaylı zararlar ile cezai şart için ayrıca satıcıya başvurması gerekmektedir. Son olarak ise, taşınmazın iç kısmında kullanılan fayans, musluk, yer döşemesi, kapı kolu, mutfak dolabı gibi oturmaya elverişliliği engellemeyen kıymetlerin projede taahhüt edilen nitelikte olmaması hali de teminat dışı olarak ifade edilmiştir (Genel Şartlar m. A. 4/12). Taşınmazın iç kısmında kullanılan ve Genel Şartlarda örnek olarak sayılan malların projede satıcı tarafından taahhüt edilen nitelikte olmaması bir ayıp halidir. Ancak Genel Şartlar, taşınmazın oturmaya elverişliliği engellemeyen nitelikteki ayıplarının varlığı halinde tüketiciyi sigorta

---

<sup>28</sup> Özmen / Vardar Hamamcioğlu, s. 62.

korumasından mahrum bırakılmaktadır. Bu durumda tüketicinin TKHK m. 8 vd. hükümleri çerçevesinde satıcıya başvurması gerekmektedir.

Bina tamamlama sigortası çerçevesinde sigortacının yükümlülüğü, riziko gerçekleştiğinde tüketiciler tarafından yapılan ödemeleri yasal faizi ile birlikte geri ödemektir (Genel Şartlar m. B. 6/2). Ancak sigortacının bu çerçevede ödeyeceği tazminat tutarı, poliçede belirtilen azami teminat limiti ile sınırlıdır (Genel Şartlar m. B. 6/1). Şu halde tüketici, poliçede belirtilen limitten daha fazla zarara uğramışsa, bunların giderilmesi için satıcıya başvurmak zorundadır.

Sigortacı, poliçede kararlaştırılması halinde ödeme yapmak yerine projenin tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmesine de karar verebilir<sup>29</sup> (Genel Şartlar m. B. 6/5). Esasen bina tamamlama sigortasında tüketiciye ödeme yapmak yerine konutun tamamlanarak teslim edilmesi daha uygun bir çözüm yoludur<sup>30</sup>. Zira ön ödemeli konut satış sözleşmesinde tüketicinin amacı konut sahibi olmaktır. Dolayısıyla bina tamamlama sigortasında, sigortacının projeyi tamamlayarak tüketicilere teslim etmesinin asıl yükümlülük olarak düzenlenmesi uygun olurdu<sup>31</sup>. Hâlbuki genel şartlarda sigortacının asıl yükümlülüğünün poliçede belirtilen tazminatı ödemek olduğu düzenlenmiştir. Binanın tamamlanarak tüketicilere teslimi ise tamamen sigortacının tercihine bırakılmıştır. Dolayısıyla sigortacı, ödeme yapmak yerine projeyi tamamlamanın daha uygun olduğuna karar verirse ve poliçede de kararlaştırılmışsa bu yolu tercih edebilir.

Sigortacı, projenin tamamlanması yönünde karar verirse yeni bir yüklenici ile anlaşmak durumundadır. Ancak Genel Şartlarda, rizikonun satıcının taşınmazı sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde tamamlayamaması nedeniyle gerçekleşmesi durumunda, sigortacının aynı satıcı ile anlaşabileceği belirtilmiştir (Genel Şartlar m. B. 6/8). Bu durum tüketiciler açısından oldukça sakıncalıdır. Zira sigortacıya, tüketicilerle sözleşme yapan ve süresince taşınmazı teslim edemeyen satıcı ile projenin tamamlanması için anlaşabilme imkânı tanınmıştır. Taşınmazı süresinde tamamlamayı rizikonun doğmasına sebep olan satıcı ile projenin tamamlanması tüketicilerin yeniden mağdur edilmelerine sebep olabilir. Öte yandan, sigortacının projeyi tamamlamaya karar vermesi halinde taşınmazın

<sup>29</sup> Özmen / Vardar Hamamcıoğlu, s. 63.

<sup>30</sup> Çabri, s. 220 vd.

<sup>31</sup> Gümüş'e göre ise, sigortacıdan sigorta tazminatı ödemek yerine yüklenici gibi hareket ederek yapıyı tamamlaması beklenemez. Bina tamamlama sigortası şartlarında sigortacı için sigorta tazminatı ödemek yerine yapıyı tamamlama zorunluluğunun getirilmesi, bu sigortanın ölü doğması anlamına gelir. Zira hiçbir sigorta şirketi müteahhit şapkası takmak istemeyecektir. Gümüş, Şerh, s. 260.

yeni teslim tarihinin yüklenicinin belirlenmesinden itibaren makul süreyi ve herhalde 24 ayı geçemeyeceği kabul edilmiştir (Genel Şartlar m. B. 6/6). Zaten tüketicinin sigortaya başvurabilmesi için teslim tarihinin üzerinden 12 ay geçmiş olması gerekmektedir. Bunun üzerine bir de 24 aylık proje tamamlama süresi eklendiğinde taşınmazın teslim süresi 72 (36+12+24) aya uzamaktadır<sup>32</sup>. Dolayısıyla söz konusu bu düzenleme de tüketicilerin aleyhine bir durum ortaya çıkarmaktadır.

### B. Banka Teminat Mektubu

Satıcının teminat sağlama zorunluluğu çerçevesinde sağlayabileceği teminatlardan biri de banka teminat mektubudur. Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte, banka teminat mektubunun, satıcının tüketiciye karşı ön ödemeli konut satışına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde tüketicinin ödediği bedeli, ilk talebinde ona derhal ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair banka tarafından verilen kesin ve süresiz mektup olduğu ifade edilmiştir (m. 14/1).

Banka teminat mektubu hukukî niteliği itibariyle üçüncü kişinin fiilini üstlenme niteliğinde bir garanti sözleşmesi olarak kabul edilmektedir<sup>33</sup>. Yargıtay da yerleşik içtihatlarında aynı görüşü benimsemiştir<sup>34</sup>. Banka teminat mektubunda üçlü bir ilişki vardır. Bu üçlü ilişkide garanti veren “banka”, garanti alan “muhatap” ve lehine garanti verilen borçlu ise “lehtar”dır<sup>35</sup>.

Konumuz açısından ele alacak olursak, garanti veren “banka”, garanti alan “tüketici” ve lehine garanti verilen ise “satıcı”dır. Tüketici ile satıcı

<sup>32</sup> Özmen / Vardar Hamamcıoğlu, s. 64.

<sup>33</sup> Barlas, Nami, *Türk Hukuk Sisteminde Banka Teminat Mektupları*, 1. Bası, İstanbul, 1986, s. 9; Başara, İzzet, *Banka Teminat Mektuplarının Hukuki Niteliği*, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 83, 2009, s. 302; Doğan, Vahit, *Teminat Mektupları*, 5. Baskı, Ankara 2015, s. 18; Erzurumluoğlu, Erzan, *Teminat Mektupları ve Banka Teminat Mektuplarının Hukuki Niteliği*, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Dergisi, C.V, S.1, 1973, s. 18; Reisöğlu, Seza, *Banka Teminat Mektupları ve Kontrgarantiler*, 4. Baskı, Ankara 2003, s. 30; Yener Coşkun, Hilal, *Banka Teminat Mektuplarında İlgililerin Hak ve Borçları*, 1. Bası, İstanbul 2012, s. 13.

<sup>34</sup> “Bankanın sıfatı teminatı veren olduğundan, taahhüdü esas sözleşmeyi yapan taraflardan ve esas akitten ayrı ve tamamen müstakildir. Bankanın taahhüdü lehtarın borcunun geçerliliğine ve varlığına bağlı olmaksızın garanti taahhüdü olarak tecessüm eder. Bir kimse, asıl borçlunun ileri sürebileceği itirazlara bakılmaksızın borcun yerine getirilmemesinden doğan zararın tazminini kabul etmesi halinde o kimseye garanti veren durumundadır. Üçüncü şahsın fiilini garanti eden, yani bu şahsın bir şey yapacağını başkasına vaat eden şahıs müstakil bir taahhüt altına girmiştir.” Yargıtay İBK, 13.12.1967, 66/16 E., 67/7 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>35</sup> Çetin, Abdurrahman / Dinç, Yusuf, *Türkiye’de Teminat Mektupları: Uygulamalar ve Hukuki Sorunlar*, Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi, C.5, S.9, 2013, s.71; Güler, Muhammet Ali, *Banka Teminat Mektuplarının Paraya Çevrilmesi* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara 2011, s. 13.

arasındaki ilişki temel borç ilişkisi, yani ön ödemeli konut satış sözleşmesinden doğan ilişkidir. Banka ile tüketici arasındaki ilişki teminat ilişkisidir<sup>36</sup>. Zira banka, tüketici ile banka teminat mektubu sözleşmesi yaparak satıcının ön ödemeli konut satış sözleşmesinden doğan devir ve teslim borcunu ifa edeceğini garanti etmektedir. Banka ile satıcı arasındaki ilişki ise karşılık ilişkisidir<sup>37</sup>. Banka, satıcının talebi doğrultusunda ve onun lehine olarak tüketiciyle banka teminat mektubu sözleşmesi yapma yükümlülüğü altına girmekte, bunun karşılığında ise satıcıdan komisyon almaktadır.

Banka teminat mektuplarının pek çok türü vardır<sup>38</sup>. Ancak Yönetmelikte yer alan banka teminat mektubu tanımında, satıcının sağlayacağı teminat mektubunun “ilk talepte ödeme kayıtlı, kesin ve süresiz” olması gerektiği düzenlenmiştir (m. 14/1). Tüketicie verilecek banka teminat mektubunun ilk talepte ödeme kayıtlı, kesin ve süresiz olması, rizikonun gerçekleşmesi halinde tüketiciye yüksek derecede bir teminat sağlar<sup>39</sup>.

Banka teminat mektubu tüketici açısından bina tamamlama sigortasına nazaran daha avantajlı görünmektedir. Ancak bankanın yükümlülüğü, riziko gerçekleştiğinde teminat mektubunda yer alan miktarın ödenmesinden ibarettir. Zira üçüncü kişinin fiilini üstlenen, bu fiili yerine getirmekle yükümlü olmayıp, bunun gerçekleşmemesi üzerine alacaklının uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür<sup>40</sup>. Dolayısıyla tüketici sözleşmede amaçladığı konuta sahip olamayacaktır. Öte yandan tüketici, teminat mektubunda yer alan miktardan daha fazla zarara uğramış olabilir. Bu durumda söz konusu zararlar için ayrıca satıcıya başvurması gerekmektedir<sup>41</sup>. Buna karşılık, tüketicinin zararının teminat mektubunda belirtilen miktardan daha az olması durumunda bankanın tüketicinin zararını mı yoksa teminat mektubundaki miktarı mı ödeyeceği hususunda teminat mektubu sözleşmesine göre yorum

<sup>36</sup> **Aral, Fahrettin**, *Teminat Mektuplarında Lehtar ile Muhatap ve Lehtar ile Banka Arasındaki Hukuki İlişki*, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C.XXIV, S.II, 2007, s. 189.

<sup>37</sup> **Reisoğlu**, s. 289.

<sup>38</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. **Doğan**, s. 33 vd; **Güler**, s. 44 vd; **Yener Coşkun**, s. 80 vd; **Reisoğlu**, s. 139 vd.

<sup>39</sup> İlk talepte ödeme kayıtlı banka teminat mektupları, muhatapın talebi üzerine herhangi bir itiraz ileri sürmeden bankanın derhal ödeme yapmayı taahhüt ettiği teminat mektubu türüdür. Bu tür teminat mektupları muhataba (tüketiciye) en yüksek derecede güvence sağlamaktadır. Zira burada banka, garanti edilen rizikonun gerçekleşmesiyle birlikte hiçbir itirazda bulunmadan ve talebin haklılığına dair ispat araçları talep etmeden muhatapın (tüketicinin) ilk talebi üzerine ödeme yapmayı taahhüt etmektedir. Kesin ve süresiz banka teminat mektupları ise, muhataba (tüketiciye) karşı taahhüt edilen ifanın sözleşmeye uygun olarak yerine getirilmemesi halinde, mektupta belirtilen miktarın herhangi bir süreye tabi olmaksızın muhatapın talebi üzerine ödenmesi kaydını içeren mektuplardır.

<sup>40</sup> **Oğuzman, Kemal / Öz, Turgut**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II*, 15. Bası, İstanbul 2017, s. 420.

<sup>41</sup> **Oğuzman / Öz**, s. 421.

yapılmalıdır<sup>42</sup>. Kanaatimizce tüketiciye verilecek teminat mektubunun ilk talepte ödeme kayıtlı, kesin ve süresiz olması zorunluluğu karşısında, tüketicinin zararı daha az olsa bile bankanın herhangi bir itiraz ileri sürmeksizin teminat mektubunda yer alan tutarı ödemesi gerekmektedir.

### C. Hakediş Sistemi

Hakediş, yüklenicinin inşaatta yapmış olduğu işlerin karşılığı olarak tahakkuk eden alacağı anlamındadır<sup>43</sup>. Hakediş sistemi inşaat sektöründe yaygın olarak kullanılmaktadır. Bu sistem, yüklenicinin inşaatı tamamladığı oranda bunun karşılığı olan ödemeleri iş sahibinden alması esasına dayanmaktadır. Böylelikle, iş sahibinin inşaatın başlangıcında veya bitiminde ödeme yapmasının sakıncaları giderilmiş olmaktadır<sup>44</sup>.

Hakediş sistemi, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'te satıcının sağlayabileceği teminatlardan biri olarak düzenlenmiştir (m. 15). Buna göre, tüketicinin ödemelerinin hakediş sistemi ile teminat altına alınması durumunda sözleşmede bir banka belirlenir ve bu bankada satıcı adına hesap açılır (Yön. m. 15/1). Tüketici de sözleşme gereğince yapacağı ödemeleri bu hesaba yatırır, ancak tüketicinin ödemeleri konutun devir veya teslimine kadar bloke altında olur (Yön. m. 15/1). Satıcının inşaatı tamamladığı oranda hakediş karşılığı olarak bu hesaptaki ödemeler serbest bırakılır.

Yönetmeliğe göre, konutun tamamlanma oranı çerçevesinde belirlenecek hakediş sisteminde, ödemelerin doğrudan bankaya yapılmış olması ve bankanın sorumluluğu altında inşaatın ilerleme seviyesi oranında şirkete aktarılması esastır. Bu şekilde yapılacak ödemelerde tüketicinin rızası aranmaz. Bu işlemlerle ilgili olarak banka, tüketiciden komisyon ve benzeri isim altında herhangi bir bedel talep edemez (m. 15/2). Söz konusu hükümde, inşaatın ilerleme seviyesi oranında ödemelerin şirkete aktarılacağı belirtilmiştir. Ancak buradaki “şirket” ifadesini “satıcı” olarak anlamak gerekir. Zira satıcının bir şirket olmaması da mümkündür. Bir başka dikkat çekici husus, bankanın hakediş oranına göre yapacağı ödemelerde tüketicinin rızasını alma zorunluluğunun bulunmamasıdır. Bu durum, hakediş sistemi için bankada açılan hesabın satıcı adına olmasının ve banka ile satıcı arasındaki ilişkiyi ilgilendirmesinin bir sonucudur. Yine aynı sebeple, bankanın bu ilişki çerçevesinde yaptığı işlemler dolayısıyla tüketiciden komisyon ve benzeri isim altında herhangi bir bedel talep etmesi yasaklanmıştır.

<sup>42</sup> Oğuzman / Öz, s. 421.

<sup>43</sup> <http://www.yildiz.edu.tr/~inan/Hakedis.pdf> (Erişim: 28/12/2016).

<sup>44</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Ünal, Egemen, *Kamu İhale Kanunu Kapsamındaki Yapım İşlerinde Hakediş Uygulamaları ve Denetimi* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2010, s. 15 vd.

Satıcı konutu devir ve teslim borcunu yerine getirmezse, hakediş ödemeleri için bankada açılan hesap üzerindeki haklarını kaybeder (Yön.m.15/3). Bu durumda, tüketicinin yapmış olduğu ödemelerin akıbetinin ne olacağı gündeme gelmektedir. Tüketicinin yapmış olduğu ödemelerin hakediş sistemine göre satıcıya aktarılmayan kısmı banka tarafından tüketiciye iade edilir (Yön.m.15/3). Ancak satıcıya aktarılmış olan kısımlar için tüketicinin yine satıcıya başvurması gerekmektedir<sup>45</sup>.

Hakediş sistemi, tüketicinin ödemelerinin banka aracılığıyla teminat altına alınması ve bu ödemelerin inşaatın ilerleme oranına göre satıcıya aktarılması açısından avantajlıdır. Ancak satıcıya aktarılan ödemelerin akıbeti açısından tüketicinin zor durumda kalması mümkündür.

#### **D. Bağlı Kredi İle Teminat**

Bağlı kredi sözleşmesi tüketici kredileri açısından TKHK m. 30 hükmünde ve konut finansmanı sözleşmeleri açısından da TKHK m. 35 hükmünde düzenlenmiştir. Bağlı kredi sözleşmesi; konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu sözleşmeyi ifade etmektedir (TKHK m.35/1). Şu halde bağlı kredinin söz konusu olabilmesi için, konut satış sözleşmesi ile konut finansmanı sözleşmesinin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturması gerekmektedir. Objektif açıdan ekonomik birliğin nasıl oluşacağı ise TKHK m. 30/2 hükmünde belirtilmiştir<sup>46</sup>. Buna göre ekonomik birliğin varlığı;

- a) Satıcı veya sağlayıcının tüketici için krediyi finanse ettiği,
- b) Üçüncü bir tarafça finanse edilmesi durumunda, kredi verenin kredi sözleşmesinin imzalanması veya hazırlanması ile ilgili olarak satıcı veya sağlayıcının hizmetlerinden yararlandığı,
- c) Belirli bir mal veya hizmetin verilmesinin kredi sözleşmesinde açıkça belirtildiği,

Durumlarından en az birinin varlığı halinde kabul edilir.

Kanunda yer alan bu düzenlemenin temel amacı, satıcının tüketiciyi belirli bir kredi verenden kredi almaya yönlendirmesi durumunda, satış sözleşmesi ile kredi sözleşmesi arasında bağlantı kurularak tüketicinin

---

<sup>45</sup> Özmen / Vardar Hamamcıoğlu, s. 68.

<sup>46</sup> Karakocah / Kurşun, s. 111.

korunmasıdır<sup>47</sup>. Tüketicinin herhangi bir yönlendirme veya satıcı ile kredi veren arasında bir sözleşme olmaksızın kredi kullanması durumunda, söz konusu kredi bağılı kredi olarak nitelendirilemez<sup>48</sup> (TKHK m. 30/5, TKHK m. 35/4).

Ön Ödemeli Konut Satışları Yönetmeliğine göre, ön ödemeli konut satışının bağılı kredi ile yapılması halinde, kullanılan kredi tutarında teminat sağlanmış olur. Ancak, satıcı kullanılan bağılı kredi tutarının üzerinde kalan tutarı, ayrıca teminat altına almak zorundadır (m. 16). Satıcının bağılı kredi ile teminat sağlaması durumunda, konutun hiç veya gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketici TKHK m. 11’de belirtilen seçimlik haklarından<sup>49</sup> birini kullanırsa, satıcı ve konut finansmanı kuruluşu müteselsilen sorumludur (TKHK m. 35/2). Burada belirtmek gerekir ki konut finansmanı kuruluşunun, TKHK m. 11’de tüketiciye tanınan bütün seçimlik haklardan sorumlu tutulması mümkün değildir<sup>50</sup>. Zira “satılanın ücretsiz onarılmasını isteme” ve “satılanın ayıpsız bir misliyle değiştirilmesini isteme” hakları, işin doğası gereği ancak satıcıdan istenebilir<sup>51</sup>. Şu halde tüketici,

<sup>47</sup> Karakocalı / Kurşun, s. 111.

<sup>48</sup> “Kredi veren kuruluşun verdiği kredinin bağılı kredi sayılabilmesi için, kredi verenin tüketici kredisini belirli marka, bir mal veya hizmet satın alması ya da belirli bir satıcı veya sağlayıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi gerekir. Bu koşulları taşımayan tüketici kredisinin bağılı kredi olarak kabulü olanaksızdır. Davacının konut satın almada kullanmak üzere davalı bankadan kredi kullandığı sabittir. **Davacı ile davalı arasında yapılan kredi sözleşmesinde satın alınacak malın herhangi bir özelliği belirtilmediği gibi, satıcı ismi de belirtilmemiştir. Davahlar arasında bir sözleşme olmadığı gibi, broşürlerde de davalı bankanın adı hiç geçmemiştir. Öyle olunca bankanın davacıya kullandığı kredinin bağılı kredi niteliğinde olmadığından davalı banka hakkındaki davanın husumet yönünden reddi gerekir.**” Yargıtay 13. HD, 19.10.2015 T, 2015/29827 E., 2015/30307 K. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>49</sup> Malın ayıplı olduğunun anlaşılması durumunda tüketici;

a) Satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme,  
b) Satılanı alıkoymayı ayıp oranında satış bedelinden indirim isteme,  
c) Aşırı bir masraf gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme,  
ç) İmkân varsa, satılanın ayıpsız bir misli ile değiştirilmesini isteme,  
seçimlik haklarından birini kullanabilir. Satıcı, tüketicinin tercih ettiği bu talebi yerine getirmekle yükümlüdür. Tüketici bu seçimlik haklarından biri ile birlikte 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca tazminat da talep edebilir.

<sup>50</sup> Gümüş, Şerh, s. 234.

<sup>51</sup> “İkinci fıkrada, bağılı kredilerde konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi halinde kredi verenin sorumluluğuna ilişkin hükümler düzenlenmiştir. İki sözleşme arasındaki bağılılığın önemli bir sonucu, konutun hiç ya da gereği gibi teslim veya ifa edilmemesi riskidir. Bu durumda, tüketici konut finansman kuruluşuna karşı da bazı haklar kullanabilecektir. Örneğin bağılı kredi ile satın alınan konut ayıplı çıkmışsa, tüketicinin satıcı veya sağlayıcıya karşı kullanacağı haklarına bağılı olarak konut finansman kuruluşuna da başvurması mümkündür. **Tüketici satıcıdan tamirat veya yenisi ile değiştirme istemiş, yani içerik değiştirmiş bir ifa talebinde bulunmuşsa, konut finansman kuruluşuna karşı herhangi bir talebi olmaz. Buna karşılık tüketici, bedelin indirimi veya sözleşmeden dönme haklarını kullanmayı tercih etmişse, konut finansman kuruluşuna da başvurma imkânının olması büyük önem taşır.** Aksi takdirde tüketici, elde etmek istediği konutun ayıplı olmasına veya hiç ifa edilmemiş



“sözleşmeden dönme”, “satış bedelinde indirim” ve tazminat taleplerini konut finansmanı kuruluşuna karşı da kullanabilir.

Konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu, konutun teslim edilmemesi durumunda konut satış sözleşmesinde veya bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen konutun teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi durumunda konutun teslim edildiği tarihten itibaren bir yıl süre ile sınırlanmıştır (TKHK m. 35/2). Söz konusu bir yıllık süre zamanaşımı süresidir<sup>52</sup>. Ayrıca konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu, kullanılan kredi miktarı ile sınırlıdır. Dolayısıyla kredi miktarının üzerindeki zararlar için tüketicinin satıcıya başvurması gerekmektedir<sup>53</sup>. Bu noktada Ön Ödemeli Konut Satışları Yönetmeliği m. 16 gereğince satıcının bağlı kredi tutarının üzerinde kalan miktar için ayrıca teminat gösterme zorunluluğu olması tüketici açısından bir başvuru imkânı getirmektedir.

#### E. Diğer Teminatlar

Ön Ödemeli Konut Satışları Yönetmeliğinde, bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hakediş sistemi ve bağlı kredi ile teminat dışında, tüketicinin tüm ödemelerini garanti altına alan başka bir yöntem öngörülmesi durumunda, bu yöntemin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde teminat olarak kabul edilebileceği belirtilmektedir (m. 12/2). Şu halde Yönetmelik, satıcının sağlayacağı teminatlar hususunda başka bir yöntem de belirlenebileceğini öngörmüş, ancak bu noktada satıcıya takdir yetkisi tanımayarak Bakanlığın uygun görmesi şartını getirmiştir. Öğretide bu düzenlemenin, “garantörlük şirketleri”<sup>54</sup> olarak adlandırılan tüzel kişilerin verdiği hizmetlerle sağlanan teminat uygulamalarının ülkemize kazandırılmasına yol açabileceği belirtilmektedir<sup>55</sup>.

#### IV. TEMİNATLARIN İFLÂS MASASINA DÂHİL OLMAMASI VE HACZEDİLEMEMESİ

Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvencelerin iflas veya tasfiye masasına dâhil edilmesi,

---

olmasına rağmen kredi taksitlerini ödemeye devam etmek ve ödediği parayı bu sefer satıcıdan geri almaya çalışmak zorunda kalacaktır”. 6502 Sayılı TKHK m. 35/2 Madde Gereğince.

<sup>52</sup> Gümüş, Şerh, s. 235.

<sup>53</sup> Özmen / Vardar Hamamcıoğlu, s. 69.

<sup>54</sup> İngilizcede “trust company”, Almandada “treuhand gesellschaft” olarak ifade edilmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Grundmann, Stefan, *Trust and Treuhand at the End of the 20th Century, Key Problems and Shift of Interests*, The American Journal Of Comparative Law, Vol.47, 1999, s. 401; Molloy, Tony / Graham, Toby, *Trustee Companies in With a Chance of Making Celibacy Hereditary*, Trust&Trustees, Vol. 19, No.2, 2013, s. 115; Weaver, Elizabeth, *Private Trust Companies: A Future For Derivative Claims?*, Trust&Trustees, Vol. 17, No.3, 2011, s. 177.

<sup>55</sup> Özmen / Vardar Hamamcıoğlu, s. 65.

hacizlenmesi, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulması mümkün değildir (TKHK m. 42/2). Aynı hüküm Ön Ödemeli Konut Satışları Yönetmeliğinde de yer almaktadır (m. 13/2). Buradaki temel amaç tüketicinin ödemelerinin güvence altına alınmasıdır<sup>56</sup>. Ancak hükümde yalnızca bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvencelerden bahsedilmektedir. Bu sebeple, bina tamamlama sigortası dışındaki teminatlar kapsamında sağlanan güvencelerin bu korumadan yararlanamayacağı gibi bir sonuç ortaya çıkmaktadır<sup>57</sup>. Hal böyle olmakla birlikte, kanaatimizce bina tamamlama sigortası dışındaki diğer teminat türlerinde sağlanan güvencelerin de iflas veya tasfiye masasına dâhil olmaması, hacizlenmemesi ve üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaması gerekmektedir<sup>58</sup>. Aksi takdirde, tüketicinin ödemelerinin güvence altına alındığı söylenemez.

#### V. TEMİNAT SAĞLAMA ZORUNLULUĞUNUN YERİNE GETİRİLMEMESİNİN SONUÇLARI

Satıcının teminat sağlama zorunluluğunu yerine getirmemesi durumunda, bunun hukuki sonucunun ne olacağına dair TKHK'da ve Yönetmelik'te bir hüküm bulunmamaktadır. Yalnız TKHK m. 77/8'de, Kanunun 42. maddesinde belirtilen yükümlülükler aykırı hareket edenlere aykırılığın giderilmesi için bir ay süre verileceği, süre sonunda aykırılığın giderilmemesi halinde 500.000 TL idari para cezası uygulanacağı düzenlenmiştir. Söz konusu para cezası, her sene belirli bir miktar arttırılmaktadır. Bakanlık tarafından yayımlanan tebliğ<sup>59</sup> gereğince 2017 yılı için bu miktar 603.532 TL'dir. Ancak TKHK'da yer alan ceza hükümlerinde genellikle her bir işlem veya sözleşme için ayrı ayrı ceza tayin edilirken, teminat sağlama zorunluluğu açısından tek bir ceza miktarı söz konusudur. Şu halde, söz gelimi 100 konutluk bir proje için ayrı ayrı tüketicilerle sözleşme yapan bir satıcı, hiçbir tüketiciye karşı teminat sağlama zorunluluğunu yerine getirmemiş olsa bile tek bir para cezası alacaktır. Hâlbuki ceza miktarının daha düşük tutularak, her bir sözleşme için ayrı ayrı ceza verileceğinin düzenlenmesi kanaatimizce daha isabetli olurdu.

<sup>56</sup> Gümüş, *Şerh*, s. 260.

<sup>57</sup> Hükümün gerekçesi de bu noktada yeterli açıklık sağlamamaktadır: "İkinci fıkrada bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvencelerin iflas veya tasfiye masasına dâhil edilemeyeceği, hacze konu edilemeyeceği ve üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamayacağı düzenleme altına alınarak, sigorta şirketinin binanın tamamlanmasına yönelik bir an önce çalışmalara başlanmasının önündeki engellerin kaldırılması amaçlanmıştır." 6502 sayılı TKHK m. 42/2 Madde Gereğçesi.

<sup>58</sup> Aynı yönde; Özmen / Vardar Hamamcioğlu, s. 65.

<sup>59</sup> 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 77nci Maddesine göre 2017 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ, RG, 03.12.2016/29907.

Teminat sağlama zorunluluğunun yerine getirilmemesi, sözleşmenin geçersizliğine sebep olmaz. Zira bu zorunluluk, sözleşme için bir geçerlilik koşulu değildir. Ayrıca, TKHK m. 4/1 hükmü gereğince sözleşmede bulunması gereken şartlardan bir veya birkaçının bulunmaması sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Dolayısıyla sözleşmenin zorunlu içeriği açısından teminata ilişkin bilgilerin bulunması gerekirse de (Yön. m. 7/1-k), bu eksiklik sözleşmeyi geçersiz hale getirmez. Bu durumda tüketici, cayma hakkını kullanabilir<sup>60</sup>. Tüketici, on dört gün içerisinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin cayma hakkına sahiptir (TKHK m. 43/1). On dört günlük sürenin başlangıcı sözleşmenin kurulduğu tarihtir (Yön. m. 8/1). Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim bu süre içerisinde noterlikler vasıtasıyla satıcıya bildirilmesi yeterlidir (Yön. m. 8/2).

Tüketicinin başvurabileceği başka bir imkân ise sözleşmeden dönme hakkıdır. Ön ödemeli konut satışında, sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır (TKHK m.45/1)<sup>61</sup>. Sözleşmeden dönme bildirimini de cayma hakkında olduğu gibi noterlikler aracılığıyla satıcıya yöneltilmesi yeterlidir (Yön. m. 9/2).

## SONUÇ

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, 4077 sayılı TKHK döneminde “kampanyalı satışlar” içerisinde değerlendirilirken, giderek artan önemine binaen 6502 sayılı TKHK’ nun 40 ve 46. maddeleri arasında ayrıca bir sözleşme türü olarak düzenlenmiştir. Bu sözleşmede tüketicinin korunması amacına hizmet etmeye yarayan en işlevsel araç ise, satıcıya yüklenen teminat sağlama zorunluluğudur. Hal böyle olmakla birlikte, Kanunda düzenlenen teminat sağlama zorunluluğu, Yönetmelikteki ve Genel Şartlar’daki düzenlemeler neticesinde tüketiciyi koruma amacından ve işlevselliğinden uzaklaştırılmıştır.

Her şeyden evvel, Yönetmelik gereğince satıcının teminat sağlama zorunluluğu, projedeki konut sayısının 30 ve üzerinde olması şartına bağlanmıştır. Demek ki 30’un altında konut bulunan projelerde tüketicilerin korunmasına ihtiyaç yoktur. Bu düzenleme getirilirken, ön ödemeli konut

<sup>60</sup> Sert Sütçü, Selin, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Hükmüne Göre Tüketicinin Cayma Hakkı*, 1. Bası, Ankara, 2016, s. 47.

<sup>61</sup> Maddenin ilk halinde, herhangi bir süre belirtilmeksizin konutun devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin sözleşmeden dönme hakkı olduğu düzenlenmekteydi. Ancak 684 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile bu hüküm değiştirilerek sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört ay süreyle sınırlandırılmıştır.

satışlarının uygulamada genellikle büyük ölçekli projelerde ortaya çıkması sebebiyle sınırlandırma getirilmiş olabilir. Ancak böyle bile olsa, konut sayısı 30'un altında olan projelerde de tüketicilerin korunması gerektiği hususu izahtan varestedir.

Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları'nda getirilen düzenlemeler sigortacıların lehinedir. Zira sigorta tazminatı mı ödeneceği yoksa projenin tamamlanıp tüketicilere teslim mi edileceği noktasında tüketicilerin hiçbir söz hakkı olmayıp, bu husus tamamen sigortacının tercihinine bırakılmıştır. Öte yandan Genel Şartlar'da, sigortacının projenin tamamlanmasına karar vermesi durumunda, süresinde konutları teslim edemeyen satıcı ile yeniden anlaşma imkânının sunulması açıkça tüketici aleyhinedir. Konutun teslim edilmesine ilişkin azami süreyi sözleşme tarihinden itibaren 36 ay olarak ifade eden TKHK m. 44 hükmünün ise, Genel Şartlar'da yer alan sürelerle dair düzenlemeler karşısında hiçbir işlevselliği kalmamıştır.

Banka teminat mektubu, hakediş sistemi ve bağlı kredi ile teminat sağlanması durumunda, satıcı konutu devir ve teslim borcunu yerine getirmese, bu teminatların kullanılması yoluyla konutun tamamlanması sağlanamamaktadır. Zira söz konusu teminatlar, konutun tamamlanmasını değil, tüketicilerin yaptığı ödemelerinin garanti altına alınmasını amaçlamaktadır.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde satıcının teminat sağlama zorunluluğu, gerçek anlamda bir zorunluluk olmayıp, hâlihazırdaki durumu ile tüketicilerin korunması açısından işlevsel görünmemektedir. Teminat sağlama zorunluluğunun işlevsel olabilmesi için, kanaatimizce şu düzenlemeler yapılmalıdır:

- Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik m.12/1'de yer alan, "konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için" ifadesi çıkarılarak, satıcının teminat sağlama zorunluluğu konut sayısı kriterine bağlı olmaktan çıkarılmalıdır.

- Sigorta tazminatına başvurabilmek için, satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde konutu veya devre tatili tamamlayamaması şartını getiren, Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartlar m. A. 1/c hükmü kaldırılmalıdır. Bunun yerine, satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini geçirdiği günden itibaren sigortaya başvurabilme imkanı getirilmelidir.

- Tüketicinin dolaylı zararlarını ve sözleşmede kararlaştırılan cezai şartları teminat dışı bırakan, Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları m. A. 4/11 hükmü kaldırılmalıdır.

- Taşınmazın iç kısmında kullanılan fayans, musluk, yer döşemesi, kapı kolu, mutfak dolabı gibi oturmaya elverişliliği engellemeyen kıymetlerin projede taahhüt edilen nitelikte olmaması halini teminat dışı bırakan, Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları m. A. 4/12 hükmü kaldırılmalıdır.

- Sigortacıya poliçede kararlaştırılması halinde ödeme yapmak yerine projenin tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmesine karar verme imkânı tanıyan, Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları m. B. 6/5 hükmü değiştirilerek, sigorta tazminatı yerine binanın tamamlanmasını isteme hakkı tüketiciye tanınmalıdır.

- Sigortacının projenin tamamlanmasına karar verilmesi halinde, bunun için aynı satıcı ile anlaşabileceğini belirten Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları m. B. 6/8 hükmü kaldırılmalıdır.

### KISALTMALAR

AİTİAD	: Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Dergisi
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
E.	: Esas
FÇAD	: Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi
GÜHFD	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD	: Hukuk Dairesi
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
K.	: Karar
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
No	: Numara
RG	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
s.	: Sayfa

T.	: Tarih
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TKHK	: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	: Türk Medeni Kanunu
vd.	: ve devamı
Vol.	: Volume
vs.	: ve saire
Yön.	: Yönetmelik
Yönetmelik	: Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik

**KAYNAKÇA\***

- Aral, Fahrettin:** *Teminat Mektuplarında Lehtar ile Muhatap ve Lehtar ile Banka Arasındaki Hukuki İlişki*, BATİDER, C. XXIV, S. II, 2007, s. 188-199.
- Aslan, İ. Yılmaz:** *Tüketici Hukuku Dersleri*, 5. Bası, Bursa 2014.
- Ayan, Mehmet:** *Eşya Hukuku II, Mülkiyet*, 9. Bası, Ankara 2016.
- Aydoğdu, Murat:** *Tüketici Hukuku Dersleri*, 1. Bası, Ankara 2015.
- Barlas, Nami:** *Türk Hukuk Sisteminde Banka Teminat Mektupları*, İstanbul 1986.
- Baskın, Selim:** *Kampanyalı Konut Satımında Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul 2011.
- Başara, İzzet:** *Banka Teminat Mektuplarının Hukuki Niteliği*, TBBD, S. 83, 2009, s.302-317.
- Başpınar, Veysel: Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah:** *Türk Medeni Kanununa Göre Yerleşim Yeri*, İstanbul 2009.
- Çabri, Sezer:** *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi*, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları, 1. Bası, Ankara 2015.
- Çetin, Abdurrahman/ Türkiye’de Teminat Mektupları: Uygulamalar ve Hukuki Dinç, Yusuf:** *Sorunlar*, FAÇD, C.5, S.9, 2013, s. 67-92.
- Doğan, Vahit:** *Teminat Mektupları*, 5. Baskı, Ankara 2015.
- Eren, Fikret:** *Mülkiyet Hukuku*, 5. Bası, Ankara 2017.
- Ertaş, Şeref:** *Eşya Hukuku*, 13. Bası, İzmir 2016.
- Erzurumluoğlu, Erzan:** *Teminat Mektupları ve Banka Teminat Mektuplarının Hukuki Niteliği*, AİTİAD, C. V, S. 1, 1973, s. 121-133.
- Grundmann, Stefan:** *Trust and Treuhand at the End of the 20th Century, Key Problems and Shift of Interests*, The American Journal Of Comparative Law, Vol. 47, 1999, s. 401-429.
- Güler, Muhammet Ali:** *Banka Teminat Mektuplarının Paraya Çevrilmesi*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara 2011.
- Gümüş, Mustafa Alper:** *Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, C.I, İstanbul 2014.
- Karakocalı, Ahmet/ Tüketici Hukuku**, İstanbul 2015.
- Kurşun, Ali Suphi: Makaracı, Aslı:** *6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı*, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, İstanbul 2015.

---

\* Dipnotlarda geçen eserler yazarlarının soyadları ile anılmıştır.

- Molloy, Tony/Graham, Toby:** *Trustee Companies in With a Chance of Making Celibacy Hereditary*, Trust&Trustees, Vol. 19, No. 2, s. 115-121.
- Oğuzman, Kemal/ Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II**, 15. Bası, **Öz, Turgut:** İstanbul 2017.
- Oğuzman, Kemal/ Seliçi, Özer/ Oktay-Özdemir, Saibe:** *Eşya Hukuku*, 19. Bası, İstanbul 2016.
- Ozanoğlu, Hasan Seçkin:** *Tüketici Sözleşmeleri Kavramı*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 50, S. 1, s. 55-90.
- Öz, Turgut:** *Konusu Taşınmaz Olan Tüketici Sözleşmelerinde Geçerlilik ve Borca Aykırılık*, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları, 1. Bası, Ankara 2015.
- Özel, Çağlar:** *Tüketicinin Korunması Hukuku*, 3. Bası, Ankara 2014.
- Özmen, Etem Saba/ Vardar Hamamcioğlu, Gülşah:** *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi*, İstanbul 2016.
- Reisoğlu, Seza:** *Banka Teminat Mektupları ve Kontrgarantiler*, 4. Baskı, Ankara 2003.
- Sert Sütçü, Selin:** *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Hükümlerine Göre Tüketicinin Cayma Hakkı*, Ankara 2016.
- Tekinay, Sulhi/ Akman, Mehmet /Burcuoğlu, Haluk/ Altop, Atilla:** *Tekinay Eşya Hukuku*, 5. Bası, İstanbul, 1989.
- Tokbaş, Hakan:** *Maketten Konut Satış Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Neticeleri*,<http://tuketicihukuku.org/images/tuketiciHukuku/Maketten-Konut-Satis-Sozlesmeleri.pdf>. (Erişim Tarihi: 28/11/2016).
- Ünal, Egemen:** *Kamu İhale Kanunu Kapsamındaki Yapım İşlerinde Hakediş Uygulamaları ve Denetimi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2010.
- Ünal, Mehmet / Şekli Eşya Hukuku**, 9. Bası, Ankara 2017.
- Weaver, Elizabeth:** *Private Trust Companies: A Future For Derivative Claims?*, Trust&Trustees, Vol. 17, No. 3, 2011, s.177-184.
- Yener Coşkun, Hilal:** *Banka Teminat Mektuplarında İlgililerin Hak ve Borçları*, İstanbul 2012.
- Yücer Aktürk, İpek:** *Tüzelkişi Tacirin Tüketici Sıfatı*, GÜHFD, C.XX, S.II, 2016, s. 103-128.

#### İnternet Kaynakları

<http://www.yildiz.edu.tr/~inan/Hakedis.pdf>

<http://www.ulusalkanal.com.tr/m/?id=72720>

<http://www.sabah.com.tr/yasam/2015/08/26/maket-ev-dolandiricilarina-operasyonu-17-gozalti>

#### Yargıtay Kararları

Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.