



Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fıkhî Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler

- *The Saving-Based Interest-Free Financing System and Evaluations on its Legitimacy in Islamic Fiqh* -

Mehmet Birsin* - Hatice Ötegeçeli**

Atıf/Citation: Birsin, Mehmet; Ötegeçeli, Hatice. "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fıkhî Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler / The Saving-Based Interest-Free Financing System and Evaluations on its Legitimacy in Islamic Fiqh". *Mesned: Mesned İlahiyat Araştırmaları Dergisi / Journal of Mesned Divinity Researches*, 10/1 (Bahar 2019): 85-114.

Öz:

Makale, başlangıçta altın günlerini modelleyerek başlayan, kurucularının "Elbirliği" olarak adlandırdığı ve zamanla araç, konut ve diğer gayr-i menkullerin satın alınması için finansman sağlayan ticari bir yapıya dönüşen "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi"ni ele almaktadır. Makale, dünyada TDFFS'ye benzer uygulamaları, sistemin işleyişini, sistem üzerinde yapılan akademik çalışmaları ve fıkhî meşruiyeti için yapılan açıklamaları konu edinmektedir. Çalışma, sistemin fıkhî meşruiyeti için önerilen çözümlerin açıklayıcılık düzeylerini ve tutarlılıklarını tartışmakta ve bir öneri sunmaktadır.

Anahtar kelimeler: İslam Hukuku, Elbirliği, Tasarrufa Dayalı Finansman, Konut finansmanı, Yapı Tasarruf Sandığı.

Abstract:

The article deals with the "Saving Based Financing System" (TDFFS/SBFS) which initially began by modeling women's golden days, which its founders called "Cooperation System" and which, over time, became a commercial structure providing financing for the purchase of vehicles, housing and other real estate. The article focuses on similar applications of TDFFS/SBFS in the world, the functioning of the system, academic studies on the system, and interpretations developed for its jurisprudential legitimacy. The study discusses the level of clarification and consistency of proposed solutions to the jurisprudential legitimacy of the system and presents a proposal.

Keywords: Islamic Fiqh, Cooperation System, Saving Based Finance, House Financing, Bauspar-kasse System.

* Doç. Dr., İnönü Üniversitesi İlahiyat Fakültesi İslam Hukuku Anabilim Dalı, mehmet.birsin@inonu.edu.tr, ORCID 0000-0002-2038-799X.

** İnönü Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İslam Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Öğrencisi.

1. GİRİŞ

Konut, bütün toplumlarda temel bir ihtiyaç olarak görülmüş, İslam fıkhı tarafından da kişinin havâic-i asliyesi kapsamında değerlendirilmiştir. Özellikle şehirleşme oranının yükselmesiyle konut ihtiyacı daha keskin bir şekilde hissedilmiş ve ihtiyaç boyutunu da aşarak çözülmesi gereken bir sorun haline gelmiştir. Kişisel birikim ile konut ihtiyacını karşılamak hala daha güvenli bir yol olmaya devam etse de uzun bir zaman dilimine gereksinim duyması, finans ve finansman konusunu gündeme taşımıştır.

Finans, ekonomik faaliyetlerin ihtiyaç duyduğu sermayeyi ifade eder. Finansman ise sermaye temini için başvuru araçları sağlamaktır. Finansal sistem ise finansal araçlar yardımıyla bireylerin ve kurumların ihtiyaç duydukları fonları fazlası olanlardan toplayıp talep edenlere arz eden işleyiştir. Konut finansmanı, konut sahibi olmak isteyenlere ihtiyaç duydukları fonların sağlanmasıdır. Konut finansman sistemi ise hem ekonomik hem de hukukî unsurları içinde barındıran özü itibarıyla finans ağırlıklı “karma” bir kavramdır. “Konut finansman sistemi” daha çok uzun vadeli konut kredisi ile konut edinme sistemini ifade etmek için kullanılmaktadır.¹

Finansman sistemleri, ekonomik faaliyetlerin ihtiyaç duyduğu sermayeyi (fon) temin etme işlevi görürler. Klasik bankacılık işlemlerinde ortaya çıkan finansal sistem, bu fonları belirli bir faiz ile kullanılmaktadır. Faizsiz finansman sistemi ihtiyaç duyulan sermayenin/nakdin faizsiz olarak teminini hedeflemektedir. Bugün katılım bankaları olarak adlandırılan kurumlar, kuruluş felsefeleri gereği klasik bankacılığın paranın bir fazlalık ile ödünç (ribevi karz) verilmesi şeklindeki finansman yöntemini kabul etmezler. Satım, kira, müşareke ve mudarebe gibi araçlar yoluyla finansman teminine yönelirler.

Klasik veya katılım bankalarının ürettiği çözümlerin yanı sıra bir çok konut inşaat şirketinin vadeli satışları, aile ve arkadaş yardımlaşması gibi finansı sağlamak için başvuru yolları ihtiyacı karşılayamadığı için yeni arayışlar ortaya çıkmaktadır. Bunlardan biri bütün dünyada ortaya çıkan tasarrufa dayalı finansman düşüncesinin doğurduğu kurumlardır.

¹ Murat Ergüven, *Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Türk Hava Kurumu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2014), 4.

1.1. Tasarrufa Dayalı Finansman Düşüncesi ve Türkiye'deki Uygulamaları

Tasarrufa dayalı finansman düşüncesi, 1775 yılında İngiltere'de kurulan "Yapı Tasarruf Sandıkları" (YTS) ile ilk kurumuna kavuşmuş, 19. yy.dan itibaren benzeri uygulamalar diğer ülkelerde de yaygınlaşmıştır. Yapı Tasarruf Sandığı uygulaması Amerika'ya 1831, Güney Afrika'ya 1855 ve Avustralya'ya 1858 yıllarında girmiştir. Sistemin en başarılı örneklerinden kabul edilen Alman uygulaması, ilk olarak 1885 yılında oraya çıkmış, I. ve II. Dünya Savaşlarında oluşan konut açığı sebebiyle yaygınlaşmıştır. Diğer Avrupa ülkelerinde ise 1950'lerden sonra yaygınlaşmaya başlamıştır.²

Yapı tasarruf sandıklarının ana düşüncesi, konut sahibi olmak isteyen kişilerin belirli bir hesaba düzenli ödeme yaparak tasarruf sağlaması ve tasarrufu belirlenmiş bir düzeye ulaştığında kredi hakkının doğması şeklindedir. Bankalara benzer bir yapıya sahip olsalar da banka statüsünde olmayan YTS'ler, Almanya örneğinde olduğu üzere, Bankacılık denetleme kuruluşlarının gözetimi altında faaliyet gösterirler. YTS'lerin Fransa, Hollanda ve Arjantin uygulamalarında olduğu üzere faizsiz modelleri olduğu gibi Almanya, Avusturya ve İsviçre modellerinde olduğu gibi katılımcılara faiz ödemesi yapan modelleri de bulunmaktadır.³

Kamu ve özel sektör kuruluşları şeklinde organize olan YTS'lerin ana faaliyet alanı konut kredisi sağlamak olsa da sandık hizmetleriyle birlikte veya kuruluşun bir kolu olarak danışmanlık, bankacılık ve sigortacılık gibi alanlarda faaliyet gösterdikleri görülmektedir.⁴ Bu sandıklar, Almanya örneğinde olduğu üzere, limited şirket veya anonim şirket olarak kurulmaktadır. Sandık ile tasarruf sahipleri arasında yapı tasarruf sözleşmesi yapılmakta ve belirli bir süre düzenli tasarruf yapan kişiye sandık, uzun vadeli ve düşük faizli kredi vermektedir. Tasarruf sahiplerinin yaptığı ödemeler ile geri ödemesi yapılan krediye bankaların faiz rayiçlerinin altında bir faiz tahakkuk ettirilmektedir. Bu şekilde sistemin cazip olması sağlanmaktadır.⁵ Bu sandıklar prensip olarak genel yarar

² Selim Kılıç, "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları", Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. Yönetim ve Ekonomi Dergisi 14/1 (2017): 236-237.

³ Kılıç, "Yapı Tasarruf Sandıkları", 237.

⁴ Nasuh Oğuzhan Altay, "Federal Almanyada Yerel Yönetim Bankacılığı: Tasarruf Sandıkları Organizasyonları", Çağdaş Yerel Yönetimler 6/2 (1997): 65,70; Kılıç, "Yapı Tasarruf Sandıkları", 239.

⁵ Kılıç, "Yapı Tasarruf Sandıkları", 239, 241.

ilkesini esas alarak kurulmuşlardır. Bu sebeple faaliyetleri bakımından kâr amaç değil, yalnızca yasal görevlerini yerine getirmenin aracı niteliğindedir.⁶

Türkiye’de konut ihtiyacının karşılanması için gerekli olan finansmanın sağlanması için cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren bazı teşebbüslerin olduğu görülmektedir. Bu bağlamda Şer’iyye Mahkemelerince yönetilen Eytam Sandıklarının 1926 yılında çıkarılan 844 sayılı kanun ile Emlak ve Eytam Bankasına dönüştürüldükleri ve daha sonra bu bankanın Türkiye Emlak Kredi Bankası adını aldığı bilinmektedir. 1930 yılında çıkarılan 1711 sayılı kanununun 1. maddesi özel idare ve belediyelere tasarruf sandıkları açma yetkisi verilebileceğini düzenlemiş ve Emniyet Sandığı bu yasa çerçevesinde kurulmuş ilk sandık olmuştur.⁷ Batıda yaygınlaşan şekliyle tasarruf sandıkları kurma hususundaki esas girişim, 1950’li yıllarda Alman YTS’leri örnek alınarak başlatılmıştır. Emlak Bankasının kuruluş mevzuatında 1951 yılında yapılan değişiklikten sonra banka YTS sistemini kurmaya çalışmıştır. Kredi alabilmek için yatırılması gereken tasarrufu bankada bir yıl bekletmeyi zorunlu gören sistem, bu sürenin sonunda kredi talebini karşılamayı taahhüt etmiştir. Bu sistem 1963 yılına kadar varlığını muhafaza etmiştir.⁸ 1980 sonrası çıkarılan 2487 sayılı kanun ve 1995 yılında yapılan düzenlemeler Yapı Tasarruf Hesabı açılarak fon oluşturma teşvik edilmişse de bu uygulama da önceki uygulamalar gibi enflasyon, tasarruf miktarının azlığı ve devlet kontrolünde oluşturulan fonların bütçe açıklarında kullanılması sebebiyle başarılı olmamıştır.⁹

Araştırmamıza konu olan ve sistemin uygulayıcıların “Elbirliği Sistemi” olarak adlandırdıkları sistem, tasarrufa dayalı bir finansman modeli olma iddiası taşımaktadır. Kurucularının Elbirliği şeklinde adlandırdıkları sistem; 1980’li yıllarda birikimlerini ortak bir havuzda yardımlaşma esasına dayalı olarak birleştirmek isteyen kişileri otomobil sahibi yapan organizasyonlar şeklinde ortaya çıkmıştır. Bu yönüyle sistem başlangıçta kadınlar arasında yapılan altın günü modellenmişti. Yani tasarruflarını değerlendirmek isteyen bireyler imece usulüyle bir araya gelmekte ve grup içinde toplanan fon kura yöntemi ile katılımcılardan birine verilmekteydi. Bu sistem, 1990’lı yıllarda ise bazı ticari şirketler tarafından “sıra ile otomobil sahibi etme” ana fikriyle ticari bir mahiyette yeniden organize edilmiştir.

⁶ Altay, “Tasarruf Sandıkları Organizasyonları”, 69.

⁷ Kılıç, “Yapı Tasarruf Sandıkları”, 242.

⁸ Kılıç, “Yapı Tasarruf Sandıkları”, 242.

⁹ Kılıç, “Yapı Tasarruf Sandıkları”, 243-244.

2007 yılında çıkarılan 5582 sayılı yasa ile ipotekli konut finansmanı (İFK) imkânının sağlanması ve ekonomik stabilizasyonun etkisiyle konut talepleri artınca, otomobil finansmanı için grup organizasyonu yapan şirketler konutu da faaliyet alanlarına katmışlardır. Böylece o güne kadar oluşturdukları sistemi konuta uyarlayarak faaliyet alanlarını genişletmişlerdir.¹⁰ Ancak bu sistemi uygulayan şirketlerin organizasyona giren kişilerle yaptıkları sözleşmelerinde, sağlanan fonun, konut finansmanı ile sınırlı olduğuna dair bir maddenin yer almayışı, bu şirketlerin konut dışındaki gayr-i menkullerin finansmanını da faaliyet alanları içerisinde gördükleri anlamına gelmektedir. Bunun bir sonucu olarak sisteme giren ve finans almaya hak kazanan kişi, konut dışında, işyeri, arsa veya herhangi bir gayr-i menkul satın alma imkânına sahip olmaktadır.

Elbirliği Sistemi ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi gibi isimlerle ifade edilen model, orta gelirli kişilerin yardımlaşma duygularına dayanması bakımından YTS'lere benzer bir toplumsal ve duygusal zemine sahiptir. Almanya'da görüldüğü YTS uygulamalarında, tasarruf sırasında ve kredi geri ödemesi yapılırken, piyasa şartlarından düşük de olsa, faiz tahakkuk ettirilmektedir. Türkiye'de geliştirilen model ise açık bir şekilde faizsiz olduğunu söylemektedir. YTS'ler özel yasal bir düzenlemeye dayalı olarak oluşturulmuşken Türkiye'de ortaya çıkan model özel bir yasal düzenlemeye henüz sahip değildir.

1.2. Sistem Üzerinde Yapılan Akademik Çalışmalar

Sistem üzerinde yürütülen ilk akademik çalışmalar iktisatçı ve işletmeciler tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu alanda yapılan ilk akademik inceleme Süleyman Tekerek'in "Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden "Elbirliği Sistemi" Üzerinde Bir Çalışma" başlığını taşıyan bir yüksek lisans tezidir.¹¹ Tekerek çalışmasını, Elbirliği Sistemini kullanarak konut sahibi olan kişilerin bu sistemi tercih sebeplerini ve memnuniyet durumlarını yüz yüze görüşme yöntemi uyguladığı bir anket çalışması üzerine kurmuştur. Araştırma, Türkiye'de banka dışı yollardan konut sahibi olan ve olmak isteyen bir kesimin varlığını ve bu kişilerin de % 71'inin faizden kaçınmak için banka dışı yolları tercih ettiklerini tespit etmiştir. Araştırmacının ulaştığı diğer ulaştığı sonuç

¹⁰ Ergüven, Murat – Kaya, Feridun, "Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercih Nedenleri Üzerine Bir Araştırma", Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi Temmuz 2016, Sayı:13, s. 25.

¹¹ Süleyman Tekerek, *Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden "Elbirliği Sistemi" Üzerinde Bir Çalışma* (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, 2013).

ise, az bilinen bu sistemin uzmanlarca incelenerek yorumlanmasının gerekli olduğu şeklindedir.¹²

Sistem üzerinde yapılan ikinci tez, “Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma” adını taşıyan bir yüksek lisans tezidir.¹³ Bu çalışma daha sonra Murat Ergüven ve danışman hocası Feridun Kaya tarafından makale olarak da yayınlanmıştır.¹⁴ Araştırmada Elbirliği Sistemi hakkında bilgi verilmiş, müşterilerin Elbirliği Sistemini tercih etme nedenleri üzerine yapılan anket bulguları analiz edilerek yorumlanmıştır. Araştırma bulgularına göre; müşterilerin çoğunluğu, Elbirliği Sistemini tercih etmelerinin en önemli sebebi olarak (önem derecesine göre birinci sırada) “faizsiz olması” seçeneğini işaretlemişlerdir. Araştırmaya göre müşteriler, “Konut finansman maliyetinin daha düşük olması” seçeneğini 2. sırada tercih etmişlerdir. Sistemin “Bireysel ve esnek bir ödeme yapısına sahip olması” 3. sırada, “Kira öder gibi ev sahibi olma imkânı olması” 4. sırada, “Finans işlemlerinin kolay olması ve kısa sürede tamamlanması”, 5. sırada tercih sebebi olarak işaretlemişlerdir.¹⁵ Aynı araştırmanın sonuçları, İngilizce bir makale olarak yayınlanmıştır.¹⁶

Sistem ile ilgili olarak işletme alanında Mustafa Okur ve arkadaşları tarafından yapılan son çalışma, “Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Modeli” başlığını taşımaktadır.¹⁷ Araştırmacılar, konut finansmanında alternatif bir model olarak uygulandığını söyledikleri sistemin, finans sektöründeki düzenlemelerin dışında kalarak finansal hizmet veren finansal bir oluşum olmasından hareket ederek bir gölge bankacılık uygulaması olduğunu söylemişlerdir. Yazarlar, sistemin finans sektöründeki düzenlemelerin dışında

¹² Tekerek, *Alternatif Modellerden Elbirliği Sistemi*, 69.

¹³ Murat Ergüven, *Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Türk Hava Kurumu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2014).

¹⁴ Murat Ergüven - Feridun Kaya, “Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercih Nedenleri Üzerine Bir Araştırma”, *Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 13 (2016): 24-39.

¹⁵ Ergüven - Kaya, “Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercih Nedenleri”, 31.

¹⁶ Feridun Kaya - Murat Ergüven, “A Study on Factors Affecting Customers’ Preferences of Cooperation System in Housing Finance”, *International Research Journal of Applied Finance* 6/9 (2015): 598-615.

¹⁷ Mustafa Okur v.dğr., “Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Modeli”, *İşletme Araştırmaları Dergisi Journal of Business Research-Turk* 10/4 (2018): 384-400.

kalmasının doğurduğu risklerin, lisanslama ve denetim konusundaki düzenlemelerle giderilmesi gerektiğini önermektedirler.

Uygulayıcı şirketlerin ve bazı akademisyenlerin elbirliği olarak adlandırdıkları sistemin, İslam hukukçuları tarafından incelenme sürecine girmesi daha geç bir tarihe tekabül etmektedir. Bu geç kalmışlığa rağmen son yıllarda İslam hukuku alanında sistemin yapısı, işleyişi ve ilkeleri üzerine fikhî yönden araştırmalar yapılmış, konu ile alakalı farklı görüş ve öneriler gündeme gelmiştir. Bu bağlamda yapılan ilk akademik çalışma Süleyman KAYA tarafından 2015 yılında II. Uluslararası Ticaret Hukuku Kongresi'nde sunulan "Günümüz Konut Finansman Teknikleri" başlıklı bildiridir.¹⁸ Bu bildiriden bir yıl sonra Sakarya Üniversitesi İslam Ekonomisi ve Finansı Uygulama ve Araştırma Merkezi (İSEFAM) ile BDDK tarafından "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi" başlıklı bir çalıştay düzenlenmiştir. Çalıştayda sistem hakkında beş tebliğ sunulmuş ve bir panel düzenlenmiştir.¹⁹ Diyanet İşleri Başkanlığı Din İşleri Yüksek Kurulu 12-14 Ekim 2017 tarihinde düzenlediği "Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantılarının" yedincisinde sistem üzerinde biri sistemin işleyişi, ikisi de fikhî yapısını ele alan üç bildiri sunulmuş ve müzakereleri yapılmıştır.²⁰

1.3. Sistemi Adlandırma Problemi

1970'li yıllardan itibaren geliştirilen katılım bankacılığının yanı sıra ülkemizde ortaya çıkarılan diğer bir sistem ise uygulayıcı şirketler tarafından "Elbirliği Sistemi" olarak adlandırdıkları finansman modelidir. Uygulayıcı şirketler modeli "Elbirliği Sistemi" olarak adlandırmış olsalar da sistemin adlandırılmasıyla ilgili tartışmalar sürmektedir. Uygulayıcı şirketler tarafından kullanılan "Elbirliği Sistemi" adı, sistem üzerinde işletme alanında yapılan ilk çalışmalarda benimsenmiş gözükmemektedir. Sistem üzerinde fikhî alanında yapılmış ilk çalışmada Süleyman Kaya'nın sistemi adlandırmadan tanıtmaya çalıştığı görülmektedir. Ancak İSEFAM ve BDDK işbirliği ile gerçekleştirilen çalıştayda "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi" adı tercih edilmiştir. Bu adlandırmanın BDDK uzmanlarının önerisi ile kabul edildiği çalıştay bildirimlerinde ifade

¹⁸ Süleyman Kaya, "Günümüz Konut Finansman Teknikleri", II. Uluslararası Ticaret Hukuku Kongresi –Günümüzdeki Meseleler (II. Uluslararası Ticaret Hukuku Kongresi –Günümüzdeki Meseleler, Konya: KTO Karatay Üniversitesi Yayınları, 2016), 661-675.

¹⁹ H. Mehmet Günay (Edt), *Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemi*, 1. Bs (İstanbul: İsefam & Ensar Yayınları, 2017).

²⁰ Fatih Kurt, ed., *Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı VII Bildiriler Kitabı*, 1. Bs (Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2018), 27-163.

edilmektedir.²¹ Diyanet İşleri Başkanlığı Din İşleri Yüksek Kurulu “7. Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı”nda sistemi bu ad ile gündeme almıştır.²² İşletme uzmanlık alanında Mustafa Okur ve arkadaşları tarafından hazırlanan makalede ise, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi” şeklindeki isimlendirmenin, konutun şirket tarafından ipotek edilmesi şartını yansıtmadığı ifade edilerek eleştirilmiştir. Araştırmacılar bu yaklaşımlarına uygun olarak, sisteme, “İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Modeli” adının verilmesini önermişlerdir.²³ Bu eleştiri, sisteme giriş için bir gayrimenkulün rehin bırakılması şart koşulmuş olsaydı haklı olurdu. Ancak sistemden temin edilen finansman ile sağlanan konutun ipotek edilmesi sisteme girişte aranan bir şart değildir. Bu uygulama, şirketin sağladığı kredinin geri ödenmesi için aldığı aynı bir teminat tedbiri niteliğindedir; modelin ana unsurlarından biri mahiyetinde değildir. Bu bakımdan “ipoteğe dayalı” ifadesinin sistemin ismine yansıtılması zorunlu görünmemektedir. 7. Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı TDFFS ismi ile konuyu ele almasına karşın sunulan tebliğlerde farklı isim önerileri olduğu görülmektedir. Bu bağlamda BDDK uzmanı sıfatıyla tebliğ sunan katılımcı, sisteme, “Yapı Tasarruf Sistemi” adını verdiklerini ve hazırlanan kanun taslağında bu ismin tercih edildiğini ifade etmektedir.²⁴ BDDK’nın kanun çalışmasında sisteme “Tasarruflu Yapı Tasarrufu Sistemi” ismi verildiği ifade edilmektedir.²⁵ İstişare toplantısında bir bildiri sunanlardan Fatih Mehmet Aydın ise, sistemi “Tasarrufa Dayalı Yardımlaşma Usulü Finansman Modelleri” şeklinde adlandırmayı önermektedir.²⁶ Sistemi uygulayan bazı şirketlerin sistemi “Tasarrufa Dayalı Gayrimenkul Edindirme Yönetimi” olarak adlandırdıkları görülmektedir.²⁷

²¹ Ali Öztürk, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sisteminde Fon Fazlası Varlıkların Değerlendirilmesi”, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 1. Bs (İstanbul: Ensar Neşriyat & İSEFAM, 2017), 52; Süleyman Kaya, “Faizsiz Finans İlkeleri ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemine Dair Öneriler”, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, ed. Hacı Mehmet Günay (İstanbul: İsefam & Ensar Yayınları, 2017), 41.

²² <https://kurul.diyamet.gov.tr/Etkinlik-Detay/300/guncel-dini-meseleler-istisare-toplantisi-VII> erişim: 10.01.2019, 15.42.

²³ Okur v.dğr., “İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Modeli”, 392-393.

²⁴ İlker Koç, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminin İşleyişi” (Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı VII Bildiriler Kitabı, Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2018), 33.

²⁵ Koç, “TDFFS’nin İşleyişi”, 33.

²⁶ Fatih Mehmet Aydın, “Tasarrufa Dayalı Yardımlaşma Usulü Finansman Modelleri ve Fıkhî Açından Değerlendirilmesi” (Diyanet İşleri Başkanlığı Din İşleri Yüksek Kurulu “7. Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı, Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, t.y.), 41.

²⁷ www.dunya.com/surdurulebilir-dunya/herkesi-ev-sahibi-yapmayi-hedefleyen-bir-model-birevim-haberi-377857. erişim: 24.05.2019.

Bu adlandırma sorunu, yalnızca sistemin ismiyle ilgili değil, sisteme girilenlerin adlandırılmasında da benzeri bir kararsızlığın olduğu görülmektedir. İlgili şirketler ve bazı araştırmacılar sisteme dâhil olan kişilere müşteri adını vermektedirler.²⁸ Bazı araştırmacılar sisteme dâhil olanları “üye” olarak adlandırmayı tercih etmektedirler.²⁹ Bazı araştırmacıların müşteri ve üye isimleri arasında farklılık gözetmeden birlikte kullandıkları görülmektedir.³⁰

İsmlendirme konularındaki belirsizliğin arka planında sistemin fıkhî yapısının yeterince açıklığa kavuşturulmamış olması yatmaktadır. Diğer bir ifadeyle sisteme verilen isim ile fıkhî mahiyetinin uyumlu olması gerekmekte, bu uyum ise ancak sistemin fıkhî mahiyetinin tespit edilmiş olmasıyla mümkün olabilecektir. Burada temel soru, bu şirketler, finansal aracılık hizmeti mi yapmaktadırlar, yoksa araç veya gayr-i menkul almak isteyen kişiler arasında belirli bir ücret karşılığında ortaklıklar oluşturan organizasyon şirketleri midir? Bu sorunun cevabı, şirketin fıkhî meşruiyetinin dayandırıldığı akdî yapı incelenirken tespit edilmeye çalışılacaktır. Ancak şimdilik bu cevabın sistemin adlandırılması üzerinde etkili olduğunu ifade etmekle yetinelim.

Sistemin fıkhî yapısı üzerinde yapılan çalışmalarda iki eğilimin ön plana çıktığı görülmektedir. İlk eğilim, mevcut uygulamayı veri alarak fıkhî bir kanaat oluşturmaya çalışırken ikinci eğilim, mevcut uygulamadan ziyade böyle bir sistemin fıkhî meşruiyet zemininde kurgulanmasıyla ilgilenmektedir.³¹ Bu özelliğiyle ikinci yaklaşım, mevcut uygulamanın en azından sözleşmelere yansıyan boyutunu yönlendirmeyi amaçlamaktadır. Bizim çalışmamız, başlangıçta derinlikli bir fıkhî analiz ve temellendirmeye dayandırılmamış olan sistemin, mevcut halini de göz önüne alarak geçerli bir fıkhî bir zeminde inşa edilmesine ilişkin öneriler taşıması bakımından ikinci yaklaşıma yakın durmaktadır. Bununla birlikte sistemin ortaya çıkışından sonra meşruiyet tesisi için ortaya konulan görüşlerin irdelenmesini gerektirmektedir. Bunun için çalışmada sistemi uygulayan şirketlerin belgelerine yansıyan yapısı esas alınmış ve ilgili fıkhî değerlendirmeler ile uyumu tartışılmıştır. Fıkhî meşruiyet için geliştirilen açıklamalar değerlendirilmiş ve sonuç kısmında bir öneri oluşturulmuştur.

²⁸ Birevim, “Bir Evim Yöntemlerinin Fıkhî Uygunluk Çalışması” (Birevim, ty), 7; İlker Koç - Ömer Çekin, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi: İşleyiş, Değerlendirme ve Tasarım”, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 1. Bs (İstanbul: Ensar Neşriyat & İSEFAM, 2017), 22.

²⁹ Hasan Hacak, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminde Yapılan Akitlerin Analizi (Elbirliği Finansman Sistemi Üzerinden)”, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi*, ed. Hacı Mehmet Günay, 1. Bs (İstanbul: Ensar Neşriyat & İSEFAM, 2017); Aydın, “TDYUF ve Fıkıh”, 42.

³⁰ Kaya, “TDFFS’ine Dair Öneriler”, 43.

³¹ Hasan Hacak, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemine Yeni Yaklaşımlar” (7. Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı, Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2018), 85.

2. TASARRUFA DAYALI FAİZSİZ FİNANSMAN SİSTEMİNİN İŞLEYİŞİ

2.1. Sistemin Kuruluş Yapısı

TDFFS şirketlerinin finans sağlama yöntemlerine geçmeden önce bütün sistemlerinde uyguladıkları temel bazı noktalara dikkat çekmek gerekmektedir:

TDFFS şirketleri, katılımcılardan “organizasyon ücreti”, “organizasyon bedeli” veya “çalışma bedeli” şeklinde adlandırdıkları bir ücret almaktadırlar.³² Şirketler bu ücreti yapmış oldukları hizmetler karşılığında aldıklarını söylemektedirler. Organizasyon ücreti/bedeli veya çalışma bedeli, kişinin seçtiği yöntem ve ödeme planına göre belirlenir. Örneğin Birevim’in adlandırmasıyla “Sıra Tespitli Yöntem” ve “Konut Değer Endeksli Yöntem”i tercih eden müşteriler, ödeme planlarına göre evin değerinin % 5,9 ile % 9,9’u arasında çalışma bedeli öderler. “Serbest Planlı Yöntem”de ise müşteriler ödenen peşinat ve taksit göre % 4,5 ile % 7,5 arasında çalışma bedeli öderler. Eminevim şirketinin sitesinde ilan ettiği şekliyle vade miktarı ve peşinat durumuna göre farklılık göstermektedir. Peşinatlı 80 aylık bir grupta organizasyon ücreti, katılımcının girişte belirlediği finansman toplamının % 8,6’sı kadardır. Örneğin 400,000 ₺ toplam finansman belirleyen kişi, 40,000 ₺ peşinat verdiğinde 34.400 ₺; 200,000 ₺ belirleyen kişi ise 20,000 ₺ peşinat ödediğinde 17.200 ₺ organizasyon ücreti ödemektedir.³³ Aşağıda verilen tablo 1’de görüleceği üzere 100 aylık bir taksit grubuna peşinat ödemediği 400,000 ₺ finans için giren katılımcı 29.200 ₺ organizasyon ücreti vermektedir ki bu finansmanın %7,3’üne karşılık gelmektedir. Aynı durumdaki kişi 40.000 ₺ peşinat verdiğinde finansman ücreti 26.800 ₺ olmaktadır ki finansmanın % 6,7’sine karşılık gelmektedir. Diğer bazı şirketler ise benzer değişkenliklere bağlı olarak %5 ile %8.5 aralığında değişen ortalama bir organizasyon ücreti aldıklarını beyan etmektedirler.³⁴

Bütün şirketlerin uygulamasında taksitleri dondurmak, taksitleri düşürmek veya arttırmak ya da sistemden ayrılmak mümkündür. Ancak bunların doğurduğu bazı sonuçlar bulunmaktadır. Taksit dondurma halinde fonu kullandırmanın aynı süre miktarı kadar ertelenmesi söz konusu olmaktadır. Fonu kullanmış müşteri, geri ödemelerini geciktirirse yüzde olarak belirlenmiş ge-

³² Birevim, “Fikhi Uygunluk”, 15; <https://www.eminevim.com/cekilisle-ev-alma-sistemi> erişim: 24.05.2019.

³³ <https://www.eminevim.com/pesinatli-sistem> erişim 01.05.2019.

³⁴ https://www.fuzulev.com/kampanya/?gclid=CjwKCAjw5pPnBRBJEiwAULZKvqMLQqkIkIuHDkTsvWgkOYrEvgIG73eVgDu0GaA6pOwEjLE60nBoCNfwQAvD_BwE erişim 22.05.2019.

cikme cezası ödemesi gerektiği sözleşmede belirlenmiştir. Katılımcıların sistemden ayrılmak istemeleri halinde, yaptıkları ödemelerin toplamı altı ay içerisinde kendilerine iade edilmekte, herhangi bir kâr payı, faiz vs. adı altında ilave bir ödeme yapılmamaktadır. Organizasyon bedelinin ödenmesinde ise şirketler arasında farklı uygulamalar bulunmaktadır. Bu ücretin yarısını iade edenler olduğu gibi iade etmeyenler de bulunmaktadır.³⁵

Şirketler, sisteme girişte belirlenen fonu çeşitli kriterlere göre hak eden müşteriye nakit olarak teslim etmemektedirler. Şirketler bu finansı, müşteri, araç veya gayr-i menkul satın aldığı anda nakden satıcıya ödemektedirler. Bu işlemler için şirketler “teslimat” kavramı kullanılmakta ve sitelerindeki çeşitli görsellerinde bunun tapu olduğu izlenimini vermektedirler. Hâlbuki TSSF şirketleri sisteme girişte belirlenen fondan daha fazlasını üstlenmemektedir. Bu meblağ, satın alınan konutun bedelini karşılayamadığında müşterinin ilave finans araçları devreye koyması gerekmektedir. Şirketi ilgilendiren husus, müşterinin satın aldığı gayr-i menkulün ipoteğe uygun olmasıdır. Müşteri ile satıcının gayr-i menkul için tayin ettikleri bedel şirketi ilgilendirmemektedir. Gayr-i menkulün bedeli düşük olduğu zaman az ödeme yapmak veya yüksek olduğunda daha fazla ödeme yapmak gibi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Bu bakımdan TDFF şirketlerinin, herhangi bir araç veya gayr-i menkulün alımına aracılık etme veya bizzat satın alıp müşterisine teslim etme görevleri yoktur.³⁶

Şirketler finansman sağladığı katılımcıdan bazı güvenceler istemektedir. Bu güvenceler, teslimat anında iki kefil istemek, kalan taksitler için düzenli senetler imzalatmak, katılımcının satın aldığı gayr-i menkule haciz koymak ve borcu sona erene kadar DASK sigortası yapmakla sorumlu tutmaktan oluşmaktadır. Buna karşılık taahhütlerini yerine getirerek ödemelerini gerçekleştiren katılımcıya sağlanacağı vaat edilen finans ile ilgili herhangi bir güvence verilmemektedir. Sadece talep edenlere masraflarını kendisi karşılamak şartı ile banka teminat mektubu verilebileceği beyan edilmektedir.³⁷

³⁵ Koç - Çekin, “TDFFS: İşleyiş, Değerlendirme”, 20.Eminevim firması organizasyon ücretinin yarısını iade ettiğini belirtmektedir. Birevim firması bu bedeli iade etmemektedir.

³⁶ Koç - Çekin, “TDFFS: İşleyiş, Değerlendirme”, 13.

³⁷ Kaya, “Günümüz Konut Finansman Teknikleri”, 663; Koç - Çekin, “TDFFS: İşleyiş, Değerlendirme”, 21.

2.2. Sistemin Finans Sağlama Yöntemleri/Fon oluşturma Yapısı

Türkiye’de halen TDFFS olarak faaliyet gösteren altı şirket bulunmaktadır.³⁸ Sektörde faaliyet gösteren şirketlerin çalışma sistemleri, isimlendirmede bazı farklılıklar taşısa da temelde benzer özelliklere sahiptir ve farklılıklar çoğu kez isimlendirme ile sınırlı kalmaktadır.

TDFFS şirketleri, katılımcılarına başlıca üç alternatif yöntem sunmaktadır. Eminevim firması bu yöntemleri; “çekilişli sistem”, “vade ortası sistem” ve “peşinatlı sistem” şeklinde isimlendirmektedir. Fuzulev, “çekiliş sistemi”, “vade ortası sistemi”, “ara ödemeli erken teslim sistemi” ve “peşinatlı erken teslim sistemi” olarak adlandırmaktadır. Birevim firması; “sıra tespitli yöntem”, “serbest planlı yöntem” ve “konut değer endeksli yöntem” şeklinde katılım alternatiflerini adlandırmaktadır. Eminevim kullandıkları yöntemleri çekilişli ve çekilişsiz sistem şeklinde ikiye ayırmaktadır. Çekilişli sistemi de kendi içerisinde çekilişli, kısaltılmış vadeli çekilişli sistem, kira destekli çekilişli ve değer artışlı çekilişli sistem şeklinde alt modellere ayırmaktadır. Çekilişsiz sistemleri ise, peşinatlı sistem, vade ortası sistem şeklinde iki gruba ayırmaktadır.³⁹ Bu yöntemler isimlendirme farklılıklarına karşın temelde iki yöntemden ibarettir. Bunlardan ilkinde “Çekilişli Sistem”, ikincisine ise “Bireysel Sistem” adı verilebilir.

2.2.1. Çekilişli Sistemler

Çekilişli sistemin “Kısaltılmış Vadeli Çekilişli Sistem”, “Kira Destekli Çekilişli Sistem” ve “Değer Artışlı Çekilişli Sistem” şeklinde farklı uygulama şekilleri bulunmaktadır. Bu sistemi bazı şirketler, “Sıra Tespitli Yöntem” ve “Konut Değer Endeksli Yöntem” şeklinde adlandırmayı tercih etmişlerdir.⁴⁰ Aralarındaki küçük farklılıklara rağmen sistem özü bakımından aynıdır.

Bu yöntemde ev almak isteyen kişiler, 40, 60, 80, 100, 120,160 ve 200 kişilik gruplar halinde TDFFS (Elbirliği) şirketleri tarafından bir araya getirilirler. Katılımcı peşinat ödeyerek veya ödemeksizin çekilişli sisteme dahil olabilir. Bu sistemde taksit, katılımcının almak istediği finansman miktarının ödeme gücüne bölünmesiyle elde edilir. Eğer katılımcı peşinat ödemiş ise, peşinat düşüldükten sonra almak istediği toplam finansmandan geriye kalan miktarın aylık ödeme gücüne bölünmesiyle taksit sayısı tespit edilir. Peşinat ödemişse hedeflediği finansmanın aylık ödeme gücüne bölünmesiyle taksit sayısı belirlenir. Bu bakımdan peşinat ve peşinat miktarı, aylık taksit tutarının belirlenmesine ve

³⁸ Bu şirketler, Fuzulev, Eminevim, Birevim, Finansevim, Konya merkezli Hedefevim ve İstanbul’da faaliyet gösteren Katılmevim firmeleridir.

³⁹ <https://www.eminevim.com/faizsiz-ev-alma-cozumleri> erişim:24.05.2019

⁴⁰ Birevim, “Fıkhi Uygunluk”, 10.

sisteme girişte belirlenen fonu kullanmaya hak sahibi olma süresine etki etmektedir. Peşinat ödeyen müşteri daha erken fon kullanma hakkına sahip olurken kullanmayan müşteri, kuranın çıkmasını veya vade ortasından sonraki ayı bekleyecektir.

Peşinat ödeyen veya ödemeyen katılımcı hedeflediği finansmana, örneğin 100 aylık taksit ödemesiyle ulaşmayı hedefliyorsa şirket bu kişiyi yüz kişiden oluşan bir grubun içerisine dâhil eder. Bu kişilerin aynı miktarda taksit ödeme zorunluluğu yoktur. Önemli olan taksit sayısıdır. Zaten taksit sayısı aynı zamanda grupta toplanan katılımcıların sayısını da göstermektedir. Bu sistemde peşinat ödemek teslimat tarihinin öne çekilmesi ve aylık taksit tutarının azalmasında etki olmaktadır.

TOPLAM GAYRİMENKUL BEDELİ 400,000 TL	TOPLAM GAYRİMENKUL BEDELİ 400,000 TL
Evin Değeri 400.000 TL	Evin Değeri 400.000 TL
Peşinat 0 TL	Peşinat 40.000 TL
Gruptaki Kişi Sayısı 100	Gruptaki Kişi Sayısı 100
İkinci Taksit 3.968 TL	İkinci Taksit 3.571 TL
Teslim Sonrası Taksit 5.400 TL	Teslim Sonrası Taksit 4.860 TL
Evin Teslim Alındığı Ay 8-42 Çekiliş	Evin Teslim Alındığı Ay 1-34 Çekiliş
Toplam Taksit Sayısı 100 Ay	Toplam Taksit Sayısı 100 Ay
Organizasyon Ücreti 29.200 TL	Organizasyon Ücreti 26.800 TL
Toplam Maliyet - İlk Teslim * 558.716 TL	Toplam Maliyet - İlk Teslim * 551.540 TL
Toplam Maliyet - Son Teslim * 478.909 TL	Toplam Maliyet - Son Teslim * 493.154 TL
** Toplam maliyetlere organizasyon ücreti ve varsa peşinat dahildir.	** Toplam maliyetlere organizasyon ücreti ve varsa peşinat dahildir.

Tablo 1: Tablo Eminevim şirketinin sitesinden alınmıştır.⁴¹

Çekilişin hangi zaman aralıklarında yapılacağı şirketlerin uygulamalarında zaman içerisinde farklılık göstermiştir. On ayda bir çekiliş yaparak finansmanı almaya hak kazanan on kişiyi belirlemek şeklinde yapılan çekilişler daha sonraları beş aya düşürülmüştür. Bazı firmalarda aylık çekiliş uygulamasına da yer verildiği görülmektedir. Kurada çıkan katılımcıya peşinat ödemişse, peşinat + taksit tutarı; peşinat ödememişse toplam taksit tutarı kadar finans sağlanır. Bu finansman katılımcının sisteme girişte belirlediği miktardır. Çekiliş uygulaması gruba dâhil katılımcıların yarısı için geçerlidir. Çekiliş ile katılımcıların yarısının finansman talebi karşılanıp vade ortasına gelindiğinde takip eden ayda diğer katılımcıların sisteme girişte belirledikleri finansman tutarı şirket tarafından sağlanır. Bu şekilde vade ortasından sonra bütün katılımcılar,

⁴¹ <https://www.eminevim.com/cekilisle-ev-alma-sistemi> erişim: 01.05.2019.

şirkete girişte amaçladıkları finansmanı elde etmiş olurlar. Bu model Kısaltılmış Vadeli Çekilişli Sistem olarak da adlandırılır.

Bu modelde, sisteme girişte belirlenen fonu kullanan katılımcıların taksit tutarı, toplam tutarın binde dördü/beşi/altısı oranında arttırılarak taksit sayısı yeniden düzenlenir. Bu şekilde toplam ödeme tutarı değişmeden fon kullanan katılımcının taksit süresi kısaltılarak oluşan fonun sıra bekleyenlere aktarılması sağlanmış olur. Bu modelde ayrıca taksit sayısı 240 aya kadar uzatılabildiği için, fon kullanma sırası gelmiş olsun olmasın bütün katılımcıların aylık taksit ödemelerine yıllık %8 değer artışı ilave edilerek uygulanmaktadır.

Bazı şirketler, (Eminevim ve Fuzulev) çekilişli sistemin kira destekli modelini geliştirmişlerdir. Bu modelin diğer çekilişli modellerden farkı, fonu erken kullanarak konut satın alan üyelerin belirlenen oranda kira yardımı adıyla normal taksit ödemelerine ilave bir bedel ödemesidir. Bu bedel toplam taksit tutarının % 0,3 ile % 0,25'i arasında değişen miktarda belirlenmekte ve ödemeler sona erinceye kadar sabit tutulmaktadır. Henüz fon kullanım sırası gelmemiş katılımcılara ise kira yardımı adı altında toplam taksit tutarının %0,01 ile başlayıp %0,7'ye kadar yükselen bir meblağ hesaplanıp aylık taksit tutarlarından düşürülmektedir. Bu şekilde henüz konut finansmanı almamış grup üyelerinin aylık taksit ödeme tutarları belli bir miktarda azaltılmış olmaktadır. Bazı şirketler (Birevim) çekilişli sistemin bu modelini meşru görmeyerek tercih etmemişlerdir.

Bazı şirketler tarafından “Konut Değer Endeksli Yöntem” adı da verilen Değer Artışlı Çekilişli Sistemde ise, sağlanan finansman ile konut edinen katılımcı kiradan kurtulması sebebiyle bir miktar fazla ödeme yapar. Bu fazla ödeme henüz konut finansmanı sağlanmamış olanlara değer artışı olarak yansıtılır. Bu şekilde artan konut maliyetlerinden henüz finansman sağlanmamış olan katılımcıların etkilenmemesi hedeflenmektedir. Bu model, ilk kullanan ile son kullanan bakımından fonun, eş değer konut satın alma gücünü korumayı hedeflemektedir. Bunun için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın her ay yayınladığı, ülke genelinde toplanan konut verilerinin ortalama (medyan) değeri olan konut fiyat endeksi esas alınır. Bu modeli tercih ederek sisteme giren katılımcılar için üçüncü ayın sonunda ikinci sıradaki ayın konut değer endeksine göre belirlenen fiyat artışı katılımcılara yansıtılmaktadır. Bu şekilde her ay katılımcıların eşit değerde konut finansmanı sisteme aktarmaları hedeflenmektedir.

Çekilişli sistemlerin bütün çeşitlerinde vade ortası geçildikten sonra sistem bütün müşterilerine belirledikleri fonu sağlar. Bu fonun kaynağı, esas olarak, diğer gruplardaki katılımcıların peşin ödemeleriyle oluşan fon fazlasıdır. Şirket, sisteme girişte yaptığı sözleşme ereği fon fazlası üzerinde tasarruf yetki-

sine sahiptir. Bu yetkisine dayanarak vade ortası geçen müşterilerine yapması gereken ödemeleri bu fon fazlasından karşılar. Bunun ikinci kaynağı ise, sisteme girişte belirlenen fonu kullanan katılımcıların taksit tutarının, toplam tutarın binde dördü/beşi/altısı oranında arttırılmasıyla elde edilen serbest fondur.

2.2.2. Bireysel Sistemler

TDFFS şirketleri bu sistemi, "Vade Ortası Teslim", "Peşinatlı Sistem" "Peşinatlı Erken Teslim Sistemi", "Ara Ödemeli Erken Teslim Sistemi" ve "Serbest Planlı Yöntem" şeklinde farklı isimlerle adlandırmaktadırlar. Bu şekilde bu sistemde grup oluşturma yoluna gidilmemekte, fon ilişkisi müşteri ile şirket arasında kurulmaktadır.

Bu sistem vade ortası sistem olarak uygulandığında, ev sahibi olmak isteyen kişi, sistemden almak isteği fonun miktarını ve taksit sayısını belirlemektedir. Taksit tutarı ise evin bedeli sayılan fonun taksit sayısına bölünmesiyle elde edilmektedir. Toplam taksit sayısının ortasını takip eden aya gelindiğinde, katılımcıya gayr-i menkul satın alması için girişte belirlediği fon tutarı teslim edilmektedir.

Bu sistemin peşinatlı uygulamasında, finansmanın vade ortasından önce taraflarca üzerinde anlaşma sağlanan vadede teslim edilebilmesi sağlanmaktadır. Bu modelde müşteri başlangıçta büyük miktarda bir peşinat yatırmakta ve bu sebeple fonu erken kullanma hakkı elde etmektedir. Peşinat ödenerek fonun teslim tarihinin daha erken bir zamana alınması, bireysel sistemler içerisinde bazı küçük farkların bulunduğunu göstermektedir. Ancak ister vade ortası şeklinde ister peşinat oranına göre finansmanın erken teslimini sağlayan nitelikte organize edilsin her iki model de bireysel model niteliğindedir. Her iki uygulamada çekiliş yapılmamakta, aylık taksitler, başlangıçta belirlenen fonun tutarı esas alınarak, vade farkı olmadan sabit taksitler şeklinde belirlenmektedir. Bireysel sistem, şirket ile müşteri arasında belirli bir miktar tasarruf yapıldıktan sonra finansman kullandırma özelliği sebebiyle Almanya'daki Yapı Tasarruf Sandığı (YTS) uygulamasına oldukça benzerlik göstermektedir.

Çekilişli yöntemde oluşu gibi bu yöntemde de katılımcının sistemden ayrılması halinde organizasyon ücretinin yarısı hariç, ödediği miktar iade edilmektedir. Bu sistemde ara peşinat vermek veya taksit miktarını arttırmak suretiyle evin teslim tarihi öne alınabilmektedir. Bu sisteminin çekilişli sistemden ayrılan diğer yönü aylık ödemelerin teslimat öncesi ve sonrasında değişmeyip sabit olmasıdır.

Evin Değeri 400.000 TL
Peşinat 0 TL
Gruptaki Kişi Sayısı 100
İlk Taksit 5.000 TL
Teslim Sonrası Taksit 5.000 TL
Evin Teslim Alındığı Ay 41. Ay
Toplam Taksit Sayısı 80 Ay
Organizasyon Ücreti 34.400 TL
Toplam Maliyet - İlk Teslim * 558.716 TL
Toplam Maliyet * 434.400 TL
<i>* Toplam maliyetlere organizasyon ücreti ve varsa ara ödemeler dahildir.</i>

Tablo 2: Tablo Eminevim şirketinin sitesinden alınmıştır.⁴²

3. SİSTEMİN FIKHÎ MAHİYETİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

TDFFS'yi uygulayan şirketler kuruluş akitlerinde ve katılımcı ile yaptıkları sözleşmelerde sistemin akdî yapısı hakkında açık ifadeler yer vermemektedirler. Sistemin uygulayıcı şirketleri, faaliyet şekillerini yardımlaşmak isteyen kişileri belli bir organizasyon ücreti karşılığında organize eden ve katılımcılardan topladıkları fonları belirli usullerle katılımcılara vermek şeklinde açıklamaktadırlar. Bu yaklaşım kendilerini organizasyon ücreti karşılığında çalışan bir yardımlaşma sandığı olarak tanımladıkları manasına gelmektedir. Sistemin kurucuları tarafından "Elbirliği Sistemi" olarak adlandırılması da bunun bir sonucudur.

Aslında sistemin ortaya çıkışı ile fikhî değerlendirmelere konu edilmesi arasında zamansal farklılık bulunmaktadır. Bu durum, fıkıh/hukukun doğası gereği kabul edilebilir. Çünkü gerek fıkıh gerekse pozitif hukuk genel olarak toplumda hiç düşünülmeyen ve uygulanmayan müesseseler icat etmeyi hedeflemezler. Toplumda bir şekilde ortaya çıkan uygulamaların, hakkaniyet esasına göre kritiğini yapar ve toplumsal barışı zedelemeyecek şekilde işlemesi için gereken düzenlemeleri ortaya korlar. Ancak bu, her zaman ortak bir yaklaşım içerisinde oluşmaz, farklı görüşler ortaya çıkar. Bu bakımdan araştırma konumuz olan TDFFS'nin fikhî mahiyetinin tespitinin farklı değerlendirmelere konu olmuş ve genel olarak üç temel görüş ortaya çıkmıştır.

⁴² <https://www.eminevim.com/vade-ortasi-sistem> erişim: 01.05.2019.

3.1. TDFFS'nin İstisna' veya Selam Akdi Olduğu Görüşü

Sistemin meşruiyetini temellendirmek için ileri sürülen görüşlerden biri, katılımcılar ile şirket arasında bir istisnâ' akdinin kurulduğu yönündedir. Bu görüşü savunanlar, belirli sayıdaki siparişçi, ev veya araç cinsinden siparişleri için şirketle görüşmekte ve teslim zamanına göre bedeli belirleyerek sözleşme yapmaktadır. Bu şekilde katılımcının yaptığı ödeme sipariş ettiği evin/aracın bedeli; şirketin tahsil ettiği meblağ ise teslim ettiği ürünün karşılığı olmaktadır.

İstisnâ' akdi, Hanefi hukukçular tarafından, "zimmette yer alan ve iş şart koşulan bir ürün üzerinde yapılan akit" şeklinde tanımlanmıştır. Hanefilerin bu tanımı el-Mevsûatu'l-fıkhîyye tarafından da benimsemiştir. Mecelle ise, bir kimse bir sanatkâra bana şu fiyata şu vasıflardaki bir şey yap der ve sanatkâr da kabul ederse bu satım akdi istisna akdi olarak kurulmuş olur diyerek örnekleme yoluyla akdin tanımını yapmaktadır. (Mecelle, mad. 388). İstisnâ' akdinin bu tanımı dikkate alınarak mevcut kurumların uygulamalarına bakıldığında zaman böyle bir benzerlik kurma olasılığının olmadığı açıktır. Çünkü söz konusu şirketlerin üretici olmadıkları açıktır. Zaten bir kısım şirketler çalışmalarının istisnâ' kapsamında olmadığını beyan etmektedirler.

Eğer söz konusu şirketler ev veya aracın bedelini ödemeyi tamamlayanlara veya belirli bir miktarını ödeyenlere tedarikte bulunmayı taahhüt ettikleri kabul edilirse, bir satım akdi vadinin yapıldığı anlamına gelir. Hedeflenen ödeme şirkete teslim edilene kadar taraflar arasındaki ilişki satın alma/satma vadinin ibaret olmuş olur. Belirlenen ödeme planına göre teslim zamanı geldiğinde, taraflar bir satım sözleşmesi yaparak işlem tamamlanır. Emtia/mebî'in bütün bedelinin ifası tamamlanmış ve ürün teslim edilmişse peşin gerçekleşen bir satım sözleşmesi yapılmış olur. Emtia/mebî'in bedelinin belirli bir miktarına karşılık gelen ödemediği sonra emtia peşin olarak teslim edilmişse vadeli satım sözleşmesi gerçekleştirilmiş olur. Bu akdin hükümlerinin uygulanması gerekir. Satım akdinden önce şirkete teslim edilen para ise, vedia veya karz akdi hükümlerine göre taraflarca sözleşme altına alınmak durumundadır. Böyle bir işlemde söz edilebilmesi için şirketlerin mevcut yapısından farklı bir yapıda organize olmaları gerekmektedir. Bu haliyle söz konusu şirketlerin bu açıklamaya konu edilmeleri mümkün değildir.

Eğer ödeme tamamlandığında belirli bir vadenin sonunda emtia/mebî'in teslimi kararlaştırılmışsa, selem akdinden söz edilebilir. Bu durumda selem akdinin hükümleri gereği, re'su malî's-selemin sözleşme anında teslim edilen mevcut miktar olarak sabitlenmesi, seleme konu emtianın ise teslim zamanın belirlenmesi ve aralarında faiz ilişkisi oluşmayan mallar cinsinden olması gerekir. Ancak yukarıda ifade ettiğimiz gibi bu şirketler, bir malın tedarikini üst-

lenmedikleri için selem akdi çerçevesinde fikhî bir temellendirmeye imkân bulunmamaktadır. Zaten bu şirketler de meşruyetlerini selem akdine bina etmemektedirler.

TDFFS şirketi ile sisteme giren kişi arasındaki sözleşmede bir emtianın üretimi veya tedarikiyle ilgili açık bir ifade olmadığı gibi bunu hatırlatan bir imaya dahi yer verilmemektedir. Zaten sisteme girişte belirlenen fonu alan katılımcı bununla ev alabileceği gibi başka bir gayr-i menkul da alabilmektedir. Bu bakımdan şirketlerin işleyişinin fikhî yapısını satım, istisna' ve selem akitlerine dayandırmak mümkün değildir.

3.2. TDFFS'nin İvaz Şartlı Hibe ve Karz Olduğu Görüşü

TDFFS'nin fikhî hükmünü tespit etmeye çalışan diğer görüş, sistemi, "ivaz şartlı hibe" olarak açıklama yönünde olmuştur. Bu görüş, bazı akademisyenler ile klasik fıkıh eğitimi geleneğinden gelen bazı hocalar tarafından savunulmuştur.

Bilindiği üzere fıkıh kaynaklarında hibe, "malın bedelsiz temliki" şeklinde tanımlanmıştır. Hibe akdini vasiyetten ayırmak için "hayatta iken" kaydı konulduğunda ise tanım, "karşılık şart koşulmaksızın bir malın hayatta iken temliki" şeklini almaktadır. İvaz şartlı hibe ise, hibe lafzı kullanılarak bir bedel karşılığında gerçekleştirilen temlik işlemidir. Mecelle bunu, "ivaz şartı ile olan hibe sahih ve şart mu'teberdir" (Mad.: 'nin 855) şeklinde kanunlaştırmıştır. Bu madde için şöyle bir örnek verilmiştir: "Mesela bir kimse şu makule ivaz vermek yahut kendisinin malum'ul-mikdar deynini eda etmek şartıyla birine bir şey hibe ettikde mevhubu'n-leh ol şarta riayet ederse hibe lazım olur; etmezse vâhip dahi hibesinden rücu edebilir. Kezalik bir kimse ölünce(ye kadar) kendisini beslemek şartı ile mülk akarını birine hibe ve teslim etdikde mevhubu'n-leh şart-ı mezkur üzre vâhibi beslemeye razı iken vâhib nâdim olup da hibesinden rücu' ile ol akarını istirdad edemez."

Bedel (ivaz) karşılığı yapılan hibede kabzdan önce hibe hükümleri, kabzdan sonra ise lafız ve manaya birlikte riayet için satım (bey') akdi hükümleri tatbik edilir. Örneğin, bir elbise bir gıda maddesinin teslimi şartıyla hibe edildiğinde taraflar, karşılıklı kabzdan önce elbise ve gıda maddesini teslimden kaçınma hakkına sahiptirler. Çünkü hibe akdi kabz ile kesinleşir. Kabzdan sonra ise satım akdi hükümleri devreye girer. İvaz karşılığında yapılan hibeden rücuun caiz olmayışı bu özelliği sebebiyledir. Hibeye karşılık olarak verilen bedelin (ivaz) az veya çok olması, hibe edilen mal ile aynı cinsten olup olmaması arasında fark yoktur. Bu, hibeye karşılık olarak verilen bedelin mahza ivaz olmaması sebebiyledir. Bu sebeple hibe ile karşılık olarak verilen bedel arasında

faiz işlemi gerçekleşmez. Söz konusu bedel (ivaz) hibeden rüçû etmeye engel olmakta etkisini gösterir. Buna bağlı olarak tarafların hak ve sorumlulukları (ikincil hükümler/tevâbi') satım akdi hükümlerine göre belirlenir. Bu özelliği dikkate alındığında ivaz şartlı hibede sonuç bakımından bir satım akdidir. Sonraki değerlendirmelere temel oluşturması bakımından satım akdinin "mebî" üzerinde kurulduğunu hatırlatmakta yarar bulunmaktadır. İvaz şartlı hibe hakkında klasik fıkıh kaynaklarında verilen örneklerin tamamı da semen-mebî ayrımı üzerine kurulmuştur.

TDFFS'nin çekilişli modellerini hibe akdiyle açıklamaya çalışan araştırmacılara göre, sistemin akdî yapısı, kadınların altın gününden uyarlanmış bir ivazlı hibedir. Hibe akdinde şart koşmanın cevazından yararlanan bu araştırmacılar, bedel (ivazı) şartıyla hibede bulunan üyelerin hibelerinin ivazını (karşılığını) aldıklarında işlemin satım akdi olarak neticelendiğini ileri sürmektedirler. Bu görüşte olanlar, yapılan işlemin bir yardımlaşma (teavün) olduğunu da sözlere ilave etmektedirler. Sistemi ivaz şartlı hibe kapsamında tartışan araştırmacılardan bir kısmı, TDFFS'nin kuruluş ve yapısı gereği fonda biriken finans üzerinde herhangi bir ortaklığın oluşmadığını yani tarafların bir mal şirketi (şirketu'l-ı-emvâl) kurmadıklarına dikkat çekmektedirler.

İvaz şartlı hibe değerlendirmesini yapanlar, grup içerisinde toplanan meblağ ile her ay bir üyeye ev alındığını varsaymaktadırlar. Bu yaklaşıma göre örneğin 40 kişilik grupta her ay toplanan para ile bir üyeye ev hibe edilmektedir. Henüz ev almayanlar grubun kendilerine bir ev alması karşılığında (ivaz) hibede buldukları için aynı uygulamayı kendileri için beklemektedirler. Grupta herkese birer konut satın alındığında şartlı hibe tamamlanmış ve katılımcılar karşılıklı olarak konut hibesi yapmış olmaktadır. Ancak konut standart (misli) mallardan değildir. Her katılımcının aynı grup içerisinde olsa dahi satın aldığı evin değeri farklı olabilmektedir. Hibe edilen mali bedelin, satın alınan konutun bedelini karşılama zorunluluğu da bulunmamaktadır. Bu durum konutun belirli bir yüzdesinin hibe edildiğini kabul etmeyi gerektirmektedir. Ancak satın alınan konutların değer farklılığı, müşterinin satın aldığı evin hibe edilen kısmının yüzdelik olarak sabitlenmesini mümkün kılmamaktadır. Sonuç olarak konutun, fon tarafından karşılanan kısmına karşılık gelen değişebilen yüzdelik oranı hibe edilmiş olur. Bu bakımdan ivaz şartlı ile hibe edilen konut olduğu söylenemez. Bu gerekçelerle toplanan fonun grup içerisinde kullanıldığı varsayıldığında dahi konut hibesi yapıldığı gerçeği yansıtmamaktadır. Doğrusu her katılımcı sisteme girişte teslim alacağı fonu kendisi belirlemekte ve zamanı geldiğinde onu satın aldığı evin bedelinin finansesinde kullanmaktadır.

Katılımcıların, örneğin 40 taksitlik bir grup içerisinde yaptıkları ödemeyi hibe, kura gereği veya vade ortasından sonra aldıkları fonu ise ivaz saydığımızda, paranın para karşılığında (ivaz) hibe edildiği ortaya çıkmaktadır. Bu değerlendirmeye uyarınca hibelerin karşılıklı tesliminden (kabz) sonra yapılan kurulan bu ilişkiye satım akdi hükümlerinin uygulanmasının lazım geldiği dikkate alındığında, paranın para karşılığında vadeli satımı gibi meşru olmayan bir durumun ortaya çıktığı görülecektir. Bu işlemin hibe sayılması, bütün sarf işlemlerine hibe adı verilerek fazlalık ile veya nesie olarak satışını yapma imkânı doğurabilecektir. Klasik ulemanın hibenin ivazını mahza bedel saymayışları, hakiki bir hibe akdi üzerinde hareket etmeleri sebebiyledir.

Akitlerde maksada itibar edilebileceği kaidesi bağlamında TDFFS şirketlerinin kuruluş ve çalışma esasları ile bu organizasyonlara katılanların amacı dikkate alındığında sistemin motive edici unsurunun hibe olmadığı görülecektir. Şirketler ticaret yapmakta taraflar gerçekte tasarruf yaparak daha uygun maliyetli finansman sağlamayı hedeflemektedirler. Bu hususun tespiti ilgili şirketlerin ve katılımcıların beyanlarında açıklıkla anlaşılmaktadır. Bu bakımdan yürütülen işlemlerin, ivazlı hibe kapsamında ele alınması mümkün görünmemektedir. Bu durum, hibe ve bedeline sarf akdinin hükümlerini uygulayarak işlemin peşin ve eşit olma kuralına uygun olması gerektiği sonucunu doğurmaktadır. Sarf akdi kuralları uygulanarak bedellerin peşin ve eşit değiştirilmesinin teklifi, sistemin varlık sebebine aykırıdır. Çünkü sistem her katılımcının belli bir süre ödeme yaptıktan sonra vadeli olarak geri ödeyeceği fon tedariği üzerine kurulmuştur. Diğer taraftan kura sonucu finansmanı ilk teslim alan ile son teslim alan arasındaki değer farkının tartışılmış olması da bunu göstermektedir. Bunun sonucu olarak kira yardımlı ve değer endeksli modeller ortaya çıkmıştır.

Farklı zamanlarda teslim edilen bedellerin her ikisinin de nakit olduğunu düşünen araştırmacılar, TDFSS şirketlerindeki işlemin sarf akdi ile açıklanmasının mümkün olmadığını tespit etmişlerdir. Bu durumda nakit nitelikli bedellerin farklı zamanlarda teslimini meşru kılan karz akdinin imkânlarına başvurmaya yönelmişlerdir. Sistemde uygulanan modeller bu ölçüye göre değerlendirdiklerinde kira yardımı içermeyen çekilişli modellerin geçerli (sahih) olacağını ifade etmişlerdir. Bu yorumu tercih edenler, kira yardımlı modeli, katılımcının yaptığı karz karşılığında yarar elde ettiği düşüncesini içerdiği için meşru görmemişlerdir. Sistemin meşruiyetini sağlamak için ise, kira yardımının geriye dönük olarak hesaplanan enflasyon farkını geçmemesi gerektiğini önermişlerdir. Bu durumda kira yardımına değil, değer kaybının karşılığı olan enflasyon farkına cevaz vermiş olurlar. Bu yaklaşım, geriye dönük enflasyon farkı veya konut değer endeksi ortalamasından doğan farkların üyelere yansıtılma-

sını meşru görmüştür. Şirketin vade ortasında veya sırası gelenlere kendi imkânları ile sağladığı finansman karşılığında, değer endeksi farkı veya kira bedeli adıyla aldığı ücretin de genel enflasyon veya konut değer endeksi ile meydana gelen fiyat değişimini aşmaması gerektiğini tespit etmişlerdir.

TDFFS sisteminin çekilişli modellerini şartlı hibe ve karz akitleri çerçevesinde incelemeyi uygun gören araştırmacılardan bir kısmı, bireysel modelleri, doğrudan karz akdi kapsamına dâhil etmişlerdir. Bu yaklaşımın doğal sonucu, TDFFS'nin bireysel modelindeki karz ilişkisinin riba/faiz ilişkisi içermemesi gerektiğidir. Şirketle müşteri arasındaki fon ilişkisi karz olarak tanımlandığında her iki tarafın verdiği daha fazlasını alması riba/faiz ilişkisi kapsamına girmiş olacaktır. Karz ile doğan borç ilişkisinde vadenin bağlayıcılığı çerçevesinde riba/faiz tartışması yapmak fikhin genel kabulleri bakımından anlamlı değildir. Bu açıklama yöntemini seçenler modelde fazlalık ribasının (riba'l-fadl) ise oluşmadığı görüşündedirler. Bununla birlikte bu araştırmacılara göre, riba haramlığı niteliğinde olmasa da, tarafların, farklı zamanlarda birbirlerine borç vermek şartıyla kurdukları bu ilişkinin menfaat celb ettiğini ve bu sebeple modelin ürettiği karz ilişkisini mekruh olarak nitelemektedirler. Bununla birlikte bey' bi'l-vefâya kıyas ile daha ehven bir uygulama sayarak meşruiyetini kabul etmişlerdir.

3.3. TDFFS'nin Eksilen Ortaklık (el-müşâreketu'l-mütenâkisa) Olduğu Görüşü

Bu görüşü savunan hukukçular, modern iktisadi şartların daha önce hukuk sistemi tarafından isimlendirilmeyen birçok yeni akit türü ortaya çıkardığı tespitinden yola çıkmaktadırlar. TDFFS'yi isimlendirilmeyen yeni akitlerden biri olarak gören bu görüş sahipleri, klasik fikhin iki gerçek kişi arasında belirli bir konu üzerinde yapılan akitler ile TDFFS'yi açıklamanın mümkün olmayacağını savunmaktadırlar. Bunun temel gerekçesi olarak da grup organizasyonunun ayrı bir mantığının bulunmasını göstermektedirler. Elbette bu görüşü savunanlar da TDFFS'nin işleyişinin, önceki görüşlerde olduğu üzere, sistemin akdi yapısının belirlenmesiyle mümkün olacağını benimsemektedirler. Ancak bunun karz, hibe, sarf, ivaz şartlı hibe ve karz akitleriyle olamayacağını, bunun yerine ortaklık (müşareke) akdinden yola çıkarak sistemi buna göre modellemek gerektiğini savunmaktadırlar.

Çekilişli model esas alındığında, TDFFS şirketinin organizasyonu bir araya gelen grup üyeleri arasında akde dayalı (akit şirketi) bir ortaklık kurulmaktadır. Ortakların şirkete sermaye olabilecek mal varlıklarında eşitlik şartı aranmadığından oluşan ortaklık inan şirketi niteliğindedir. İnan şirketi, bu mo-

delin esaslıdır ve mülk ortaklığı içermektedir. Çünkü çekiliş ile sırası gelen üye-ye ortak sermaye ile finanse edilen konut teslim edildiği zaman fondaki ortaklık mülk üzerinde ortaklığa dönüşmektedir. Konutu teslim alanın konut üzerindeki mülkiyeti, yaptığı ödemenin yüzdelik karşılığı kadardır. Geri kalan yüzdelik kısmın sahibi, konut teslim almamış olan grubun diğer üyeleri yani ortaklıktır. Her ay yapılan ödemeler ile konutunu teslim alanın konut üzerindeki mülkiyet oranı yükselirken ortaklığın mülkiyet oranı ise azalmaktadır. Bu arada diğer üyeler sırasıyla konutlarını teslim almakta ve yaptıkları ödeme oranında mülk sahibi olmakta, henüz ödemesini tamamlamadıkları kısım ise ortaklığın mülkü sayılmaktadır. Katılımcının her ay yaptığı ödemelerle birlikte ortaklık hisse devri yoluyla kendi payını katılımcıya aktarmaktadır. Bu şekilde vade ortası geldiğinde bütün üyeler konutlarını teslim olurlar ve konutun ortak fondan karşılanmış kısmının sahibi ise grup yani ortaklık olmaya devam eder. Sisteme girişte belirlenen taksit ödemesinin sonuna geldiğinde grup üyelerinin tamamı konut sahibi olmuş olur. Başlangıçta fon üzerinde oluşturulan ortaklık daha sonra konutlar üzerinde oluşmakta, belirlenen taksit ödemelerinin gerçekleştirilmesiyle her ay azalarak devam etmekte ve bütün üyelerin ödemelerini ifa etmesiyle ortaklık suretinde tesis edilen bu hukuki ilişki sona ermektedir. Bu hukuki ilişki, belirlenen vadenin sonuna kadar bağlayıcı şekilde sürdürülen ardışık satım ve takas işlemlerini içeren eksilen ortaklığın (el-müşâreketu'l-mütenâkisa) özel bir türüdür.

TDFFS'nin içerdiği ortaklık yalnızca çekilişli sistemler için oluşturulan grup içerisinde ortaya çıkmamaktadır. Vade ortası geldiğinde, grubun çekilişte ismi çıkmamış üyelerine şirket tarafından sağlanan finansmanın kaynağının izahı, ortaklığı genişletmeyi gerekli kılmaktadır. Çünkü vade ortasında sağlanan finansın kaynağı, küçük grubun kendisi olamayacağına göre bu finansman, üç kaynaktan sağlanmış olabilir. Bu kaynak, çekilişli sistemin diğer gruplarından, bireysel sistemlerden veya organizatör firmanın öz-kaynaklarından sağlanmış bir fondan başkası olamaz. Bu fonların özellikle kira geliri içerecek şekilde kullanılması, finansmanı kullananlar ile söz konusu kaynağın sahipleri arasında bir ortaklığın olduğunu varsaymayı gerektirmektedir. Bu bakımdan fonu kullananlar ile bu üç kaynaktan tedarik edilen fon (ortaklık fonu) arasında yeni bir müşarekenin meydana geldiğinin kabul edilmesi gerekir. Ancak böyle bir müşarekenin kurulması için öncelikle sisteme katılanların organizasyon şirketine önce azalan ortaklık (el-müşâreketu'l-mütenâkisa) kurma hususunda vekâlet yetkisi vermesi gerekir. Müşteriler, zımnen veya bileşik akdin kapsamında vekâlet yetkisi verdikleri şirkete toplanan fonların yönetimi ve oluşan kârın belirli oranlara göre dağıtılması hususunu kapsayan ve mudârebe olarak adlandırılan ikinci bir sözleşme yaparlar. Bu şekilde sisteme katılanlar, grup içi,

gruplar arası ve organizasyon şirketinin kendisinden oluşan üçlü bir ortaklık yapısı içerisine girmiş olurlar.

TDFFS'yi bileşik akitlerin eksilen ortaklık türü ile açıklayanlar, uygulayıcıların kira yardımı olarak adlandırdıkları ödemeleri, ortaklık hissesine karşılık gelen kira bedeli/geliri kabul etmektedirler. Bu hissenin grup üyelerinin mülkü, geniş grubun mülkü veya organizasyon şirketinin mülkü olması arasında fark yoktur. Her durumda fonu kullanarak mülk sahibi olanın konutunda diğer ortaklık üyelerinin payına karşılık gelen bir kira gelirinin tayini mümkündür. Diğer bir ifadeyle ortaklığın, konutu teslim almış üyeden hissesine karşılık gelen miktarda kira bedeli talep etmesi ve diğer üyelerin ödemelerine mahsup etmesi meşrudur.

Bu yaklaşıma göre TDFFS, müşterilerin şirkete müşareke yetkisi verdikleri ücretli vekâlet ile başlamaktadır. Bu temellendirme şirketlerin çeşitli adlar ile girişte aldıkları ücreti meşru kılmaktadır. Aldığı yetki ve vekâlete dayanarak şirket, grup içi ve grup dışı üyeler arasında hatta gerektiğinde bizzat kendisiyle eksilen ortaklık ilişkisi tesis eder. Fon ile sağlanan mülklerden kira geliri elde edilmesi ve gelirin belirli esaslara göre hak sahiplerine paylaşılması için gereken yetkinin sağlanması için şirkete katılanlar ile şirket arasında mudarebe akdi kurulur. Bu şekilde bütün katılımcılar sermayedar, şirket ise girişimci (mudârip) kapsamında olur. Ortaklık fonu ile satın alınan konut adına tescil edilen üye, mülkün sınırlı bir kısmına sahip olduğu için geri kalan kısmı için ortaklık ile icare sözleşmesi yaparak ortaklığa kira ödemesinde bulunur.

Bireysel sistem olarak adlandırılan modelin akdi yapısı, özü bakımından çekilişli sistemden farklı değildir. Ancak bu sistemde grup içi müşareke söz konusu değildir. Her müşteri doğrudan şirketin yönettiği büyük fon ile müşareke ilişkisine girmiş kabul edilmektedir. Her katılımcı toplanan fon üzerinde tasarruf yetkisini ücretli vekâlet akdi ile şirkete devretmektedir. Bu bakımdan sisteme girişte şirkete ödenen ücret vekâlet ücreti kabul edilir. Sisteme katılanlar ile şirket arasında tesis edilen ikinci akdi ilişki, toplanan fonun yatırım alanlarında kullanım yetkisini şirkete veren mudarebe akdi ile tesis edildiği varsayılmaktadır. Bu yetkiye dayanarak şirket biriken fon ile çekilişli ve bireysel sistemlerin finansmanını gerçekleştirebilir. Şirket, bireysel sistem katılımcıları ile fonun kullandırılmasıyla birlikte azalan müşareke ilişkisi içerisine girer. Uygulamada karşılığı olmasa da katılımcı, mudarebe ile finansman sağlanan üyelere elde edilen kira gelirinden belirli oranda pay sahibi olabilir.

TDFFS'yi azalan ortaklık kabul edenler, özellikle şirketin hızlı büyüdüğü zamanlarda, sistemin işleyişi için kullanılması zorunlu fonun olan fondan arta kalanın, diğer ifadeyle atıl fonun ortaya çıkabileceğini kabul ederler. Böyle bir

durumda, atıl fonun, zarar riski az olan alanlarda çalıştırılmasını, katılımcı ile yapılan mudârebe akdinin kapsamına alınması şartıyla meşru görürler. Katılımcıların kâr beklentisi içerisinde olmadıklarından hareketle kâr paylaşımının ise, şirketin avantajlı olacağı bir formül ile belirlenebileceğini kabul ederler. Mudarebe akdi ile katılımcı için belirlenen oransal kâr payının aktarımı, son taksit/taksitlerin alınmaması veya taksit bedellerinin düşürülmesi şeklinde gerçekleştirilebilir.

TDFFS'yi azalan ortaklık olarak kabul edenler, bu ortaklığın satın alınan konutlar üzerinde gerçekleştiğini kabul etmektedirler. Ancak mevcut uygulamada konut finansmanı kullanan adına tescil edilmektedir. TDFFS şirketleri haciz koyma ve kefil ile teminat alma yoluna başvurumaktadırlar. Bu uygulama azalan müşareke şeklindeki modellemeye aykırı düşmektedir. Bunun için mülk üzerindeki malikiyetin azalan ortaklık olduğunun şerh olarak tapuya konulabileceğini, bu mümkün olmazsa, konutun şirket ve üye arasında kurulan bir ortaklık adına alınabileceği önerilmektedir. Bunlardan birincisi yasal mevzuat zorluğu; ikincisi ise pratik zorluklar taşımaktadır. Üçüncü yol ile TDFFS şirketlerinin gayr-i menkul üzerinde ipotek tesis etmesinin kolaylaştırılmasıdır. Bu yetkinin verilmesiyle birlikte şirketin katılımcı ile yaptığı sözleşmede bu ipotekin işleminin grup nam ve hesabına yapıldığı ve azalan müşareke ile finansman kullanan kişinin mülk üzerindeki payı %100 oluncaya kadar ipotekin süreceğinin belirtilmesi ile güvence sorununun aşılacağı önerilmektedir.

TDFFS'yi azalan ortaklık (müşâreke) ile açıklayanlar sistemin içerisine mudârabenin katılması hususunda hemfikir değildirlir. Müdârebeyi meşru görenler, atıl fonun değerlendirilmesi yoluyla kira bedeli dâhil olmak üzere elde edilebilecek kârın şirket ve biriken fonun sahipleri (rabbu'l-mâl) arasında paylaşılmasını meşru kılmak isterler. Sisteme mudarebenin dâhil edilmesine karşı çıkanlar ise, bunun sistemi daha karmaşık hale getireceğini, fonun işletilmesiyle elde edilen kârın kimlere hangi oranda dağıtılacağı ve kimin hangi tarihte yatırdığı paraya ne kadar kârın tahakkuk ettirileceği şeklinde ilave sorunlar çıkaracağını savunmaktadırlar. Bu görüşte olanlar, katılımcılar ile şirket arasında müşâreke-i mütenâkîsa kurma yetkisi veren bir vekâletin olmasını yeterli görmekte idirler.

Sistemin içerisine mudârabenin dâhil edilmesi, şirketin müdarip sıfatıyla yaptığı faaliyetlerde zarar etmesi halinde zararın fon sahiplerine (rabbu'l-mâl) yansıtılmasını ve şirketin zarara katılmamasını gerektirir. Sisteme müdârebeyi dahil edenlerin veya buna karşı çıkanların bu sorun ile ilgilenmedikleri görülmektedir. Belki sistemde zarar ihtimali olmadığından yola çıkmaktadırlar. Ancak atıl fonun sistem içinde kullanılmasının yanı sıra sistem dışında da işletil-

mesine izin verildiğinde zarar ihtimali göz ardı edilebilecek bir risk değildir. Bazı şirketlerin meşruiyet belgelerine (icazet) de yansıttıkları mudarebe akdinin zararın karşılanmasıyla ilgili bir açıklık içermedikleri görülmektedir.

Sistemin müşâreke ve müdârebe şekillerinde akit ile kurulan bir mal şirketi olarak değerlendirilmesinin kira gelirinin yansıtılması ve fon fazlasının kullanılması hususunda bazı kolaylıklar sağladığı görülmektedir. Ancak bu modeli savunanlar, sisteme giren kişilerin girişte belirledikleri fon ile bir konutun %100'ünün satın alındığı varsayımı üzerinde hesap yapmaktadırlar. Hâlbuki 100.000 ₺ finansman için sisteme giren kişinin 200.000 ₺ değerinde bir ev almasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Birçok kez sistemin sağladığı finansmana karşılık gelen bir konutun satın alınması ya tercih edilmediğinden veya bulunmadığından mümkün olmamaktadır. Bu durumda ortaklık fonunun, özellikle çekilişli sistemde fon kullanan katılımcının konutunun ne kadarına sahip olduğu standart bir değerlendirmeye konu edilmesi güçleşmektedir. Kira ödemelerinin belirlenmesinde veya konut değer endeksine göre değerinin tespitinde ciddi muhasebe sorunları ortaya çıkaracaktır.

TDFFS'yi eksilen ortaklık (müşâreketü'l-mütenâkisa) olarak kurgulamanın doğurduğu başka bir sıkıntı, ortak mülkün değer artışının ortaklığa yansıtılması meselesi ile zarar görmesi halinde ortaklıkça tazmin edilmesiyle ilgilidir. TDFFS'yi müşâreke olarak kurgulayanlar konutun ortaklık adına veya şahsen sigortalanabileceğini, sigortasız olması halinde ortaklığın zarara katılacağı bir modelin geliştirilebileceğini ifade etmektedirler. Bununla birlikte müşrekeyi esas aldığını ifade eden şirketlerin (örn. Eminevim) bu hususta sözleşme metinlerine geçmiş bir taahhütlerine rastlanmamaktadır.

TDFFS'yi azalan ortaklık (müşâreke) olarak kurgulayanlar, 1990'lı yıllardan beri sürdürülen sistemin yeniden yapılandırılmasını amaçlamaktadırlar. Bu görüşlerin ilk defa 2016 yılında İSEFAM ve BDDK işbirliği ile gerçekleştirilen çalıştayda seslendirildiği dikkate alınrsa, modeli uygulayan şirketlerin ve sisteme katılanların bu tarihe kadar sistemi ortaklık kavramı üzerinden modelledikleri anlaşılmaktadır. Bu tarihten sonra sistemin fıkhî meşruiyeti için geliştirilen ortaklık (müşareke) modellemesini kabul ettiklerini beyan eden şirketlerin (Örneğin Eminevim) tanıtımlarında ve finansman için başvuranların yönetimlerinde ortaklık fikrinin hakim olduğunu söylemek mümkün görünmemektedir. Özellikle sisteme katılanlar finansman temini amacını gütmektedirler. Aslında sistemi BDDK'nun faaliyet sahası içerisinde konumlandırılması finansal bir faaliyetin organize edildiğini göstermektedir. Zaten ortaklık modellemesini savunanlar da TDFFS'yi bir finans faaliyeti olarak gördüklerini ifade etmektedirler.

4. SONUÇ

TDFFS, şartlı hibe veya şartlı karz akitlerine ya da mudarebeli veya mudarebesiz müşâreke-i mütenâkisa ile temellendirilsin bir finans faaliyetidir. Bu sebeple sistem finans faaliyetinin ana mantığına bağlı işlemek durumundadır.

Şartlı hibe veya karz akdine dayalı meşruiyet analizinde, katılımcıların birbirine karz veya hibe ettikleri düşünülürken, şirket yalnızca bir organizasyon şirketine dönüşmekte ve organizasyon dışında bir sorumluluğun olmadığı izlenimi doğmaktadır. Hâlbuki sisteme girenlerin birbiriyle hiçbir hukuki bağı bulunmamakta ve tamamen şirket ile muhatap olmaktadır. Şirketin salt organizatör olması, kira bedeli, erken ödeme, değer artışları, büyük grup-küçük grup fonlarında tasarruf, fazla fonun kullanılması ve doğabilecek zararlar hususunda belirsizlikler taşımaktadır. Bu yaklaşım, bütün bu sorunların vekâlet akdi ve şirket hesabı ile fon hesabının ayrılması ile çözüleceğini varsaymakta, belirsiz kişilerin birbirine şartlı hibe ve karz yaparak sistemi işlettiklerini esas almaktadır. Yardımlaşmak için ikna edici bir duygusal bağa sahip olmayan, birbirini tanımayan hatta birbirlerinden habersiz olan kişiler arasında oluşturduğu düşünülen yardımlaşma, finansal bir kurumun sürekliliği bakımından ikna edici değildir.

Modern iktisadi hayatın iç içe girmiş karmaşık karakteri, yeni muamelelerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. TDFFS modern iktisadi hayat içerisinde gelişmiş bir finansal faaliyettir. Bu sebeple TDFFS'nin fikhî meşruiyeti tek bir akdin yalın olarak tatbiki ile sağlanamamaktadır. Bu durum, bileşik akit kavramı içerisinde sisteme girişten çıkışa kadar müteselsilen süren bir akitler zinciri içerisinde işlemin izah edilmesini gerektirmektedir. Söz konusu bileşik akit, bir taraftan mümkün olduğu kadar sade diğer taraftan sistemin işleyişini mümkün kılacak şekilde planlanmış olmalıdır.

Sistemin rasyonel işleyişinin imkânı ve fikhî temel kaideler dikkate alındığında sistemin merkezinin ortaklık üzerine kurulması gerektiği anlaşılmaktadır. Bu bağlamda bileşik akit kavramı içerisinde sistemin fikhî meşruiyeti için geliştirilen el-müşâreketu'l-mütenâkisa önerisi, sistem içerisindeki ilişkileri ortaklık temelinde ele alması bakımından yerindedir. Ancak bu ortaklığın başta küçük grup içerisinde sonraki aşamada büyük grup arasında oluştuğunun varsayılması tarafları belirsiz olan ortaklık kavramını doğurmaktadır. Organizasyon şirketine (TDFFS) vekâlet yetkisinin verilmesi ve şirketin sunduğu finansman ile satın alınan mülkte oluşan ortaklığın ikinci payının ortaklık payı olarak adlandırılması söz konusu muğlâklığı aşma çabaları niteliğindedir. Bununla

birlikte bu çözüm, oluşabilecek zararın gerçek kişilere muhasebeleştirilmesindeki olası sorunları çözemediği görülebilmektedir.

Sistemin sadeleştirilmesi için tarafların gerçek beklentilerine uygun, uygulanabilir çözümler geliştirmek ve gerçeklikten uzak karmaşık açıklamalardan uzak durmak gerekmektedir. TDFFS özü itibariyle batıda geliştirilen Yapı Tasarruf Sandıklarının (YTS) modellenmesidir. YTS'ler, belirli bir süre tasarruf yapan üyesine düşük maliyetli (faiz) finans tedarik etmektedirler. Finansal bir faaliyet olarak TDFFS bu modelin faiz içermeyen biçimi olarak organize edilebilir. Bunun için TDFFS şirketleri finansal bir kuruluş olarak yasal güvenceye kavuşturulduktan sonra müşteri ile kurdukları ilişki, müşteriye finans sağlanıncaya kadar karz, finansın sağlanmasıyla birlikte el-müşâreketü'l-mütenâkisa şeklinde formüle edilebilir. Karz ile şirket akitlerinin bir arada tek akit (bileşik akit) içerisinde birleştirilmesi klasik dönem Hanefi fakihleri tarafından da geçerli kabul edilmiştir. Bu bakımdan fikhî meşruiyet tartışması sorunu bulunmamaktadır.

Buna göre sisteme giren katılımcının müşareke yoluyla amaçladığı finansmana ulaşabilmesi için belirli bir süre tasarruf etmesi yani TDFFS şirketine karz vermesi gerekli olacaktır. Bu şartı karşılayan kişi, TDFFS şirketinden finansman kullanma hakkına sahip olur. Bu finansman, müşterinin satın alacağı gayr-i menkulün finansmanı için şirket tarafından doğrudan satıcıya teslim edilir. Bu aşamada TDFFS şirketi ile katılımcı arasındaki karz ilişkisi sona erer ve yeni bir akdi süreç olarak azalan ortaklık ilişkisi tesis olur. Bu şekilde TDFFS şirketi sağladığı fonun gayr-i menkuldeki oranı kadar katılımcının satın aldığı konutun ortağı olur. Şirket, satın alınan mülk üzerindeki hakkını güvence altına alan hukuki tedbirler alır.

Önerdiğimiz haliyle sistemin organize edilmesi halinde sisteme girişte vekâlet ücreti altında alınan ücret devre dışı kalır. Çünkü şirket ile kurulan ilişki başlangıçta karzdır. Bunun karşılığında ücret alınmaz. Sonraki aşamada ortaklıktır. Katılımcı şirketten kendi adına bir işlem yapmasını, örneğin organizasyon yapması için yetki vermesini gerektirecek bir durum yoktur. Çünkü şirket bu yetkiye kuruluşu ile sahiptir. Bu sebeple ücretli vekâlet akdi gerekçeyle meşruiyet kazandırılan katılım ücretinin sebebi ortadan kalkmaktadır.

Müşteriler, müşareke şartlı karz akdi ile sisteme girmektedirler. Karz bir yönüyle teberrudur. Bu sebeple karz veren müşteriden katılım ücreti vs. gibi bir isim ile ücret alınması meşru görülemez. Finansman kullanmadan önce karz akdi hükümleri işlediğinden sistemden çıkan müşteri herhangi bir şey talep edemez. Şirket de bu kişileri cezalandırıcı bir işlem tesis edemez. Yalnızca finansman kullanma hakkına sahip olabilmek için belirlenen süre kadar tasarruf

etmesini ister. Bunun diğer bir sonucu ise, sistemden çıkan müşterinin birikimini hiç geciktirmeden iade etme zorunluluğudur. Sistemden çıkan müşteriye yapılacak geri ödeme ticari uygulamalarda peşin kabul edilen bir aylık bir süreyi geçemez.

Müşteriler arasında akdi bir bağ olmadığı için birinin satın aldığı konutun değer artışı ve kira maliyeti diğer ortakları ilgilendirmez. Bu durum şirket ile finansmanı kullanan müşteriye münhasıran ilgilendirir. Şirket, aylık taksit ödemeleri ile gerçekleşen hisse devirleri esnasında konut değer endeksine göre her pay için oluşan artışa ve mülkü müşteri için tahliye etmiş olmasından kaynaklanan kiraya hak sahibi olur. Bu ilişki muhasebe kolaylığı ve öngörülebilirlik bakımından yıllık bazda hesaplanıp uygulanabilir. Ödemelerin sona ermesiyle şirket ile müşteri arasındaki eksilen ortaklık ilişkisi sona erer.

TDFFS'nin korunmaya ve geliştirilmeye ihtiyacı bulunmaktadır. Önerdiğimiz model sistemin akdi yapısını, tanıtımdaki söyleminin ve müşteriye sunulduğu enstrümanların güncellenmesini gerektirebilir. Ancak tarafların haklarının korunmasını esas alan fikhî meşruiyet bunu gerektirmektedir. Hakları güvenceye kavuşturmayan şekilsel fikhî meşruiyetlere bina edilen işlemlerin, sonrasında hak kayıplarına ve buna bağlı olarak güven bunalımına yol açtığı birçok defa tecrübe edilmiştir.

5. KAYNAKÇA

- Altay, Nasuh Oğuzhan. "Federal Almanya'da Yerel Yönetim Bankacılığı: Tasarruf Sandıkları Organizasyonları". *Çağdaş Yerel Yönetimler* 6/2 (1997): 64-82.
- Aydın, Fatih Mehmet. "Tasarrufa Dayalı Yardımlaşma Usulü Finansman Modelleri ve Fikhî Açıdan Değerlendirilmesi". Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, t.y.
- Bardakoğlu, Ali. "Hibe". *DİA*. 421-426. İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 1998.
- Berki, Ali Himmet. *Açıklamalı Mecelle (Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye)*. İstanbul: Hikmet Yayınları, 1978.
- Birevim. "Bir Evim Yöntemlerinin Fıkhi Uygunluk Çalışması". Birevim, ty.
- Birsin, Mehmet. *İslâm Eşya ve Borçlar Hukuku*. 2. Bs. Malatya: Protecth Matbaacılık, 2018.
- Cüнди, Ebü'l-Mevedde Ziyaeddin Sidi Halil b. İshak b. Musa. *Muhtasarü'l-allâme Halîl*. Beyrut: Dâru'l-fikr, 1401.
- Döndüren, Hamdi. "İslâm'da Para-Kredi Faiz ve Enflasyon İlişkileri". *İslami Araştırmalar Dergisi*. 3 (1987): 56-70.

- Ergüven, Murat. Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Türk Hava Kurumu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2014.
- Ergüven, Murat - Kaya, Feridun. "Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercih Nedenleri Üzerine Bir Araştırma". Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi. 13 (2016): 24-39.
- Günay, H. Mehmet. Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemi. 1. Bs. İstanbul: İsefam & Ensar Yayınları, 2017.
- Hacak, Hasan. "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminde Yapılan Akitlerin Analizi (Elbirliği Finansman Sistemi Üzerinden)". Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi. Ed. Hacı Mehmet Günay. 1. Bs. İstanbul: Ensar Neşriyat & İSEFAM, 2017.
- Hacak, Hasan. "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemine Yeni Yaklaşımlar". Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2018.
- Hammâd, Nezîh. el-Ukûdu'l-mürekkebe fı'l-fıkhî'l-islâmî. 2. Bs. Dımaşk: Dâru'l-kalem, 1432.
- Hammâd, Nezîh Kemâl. "el-Müşâreketu'l-müntenâkisa ve ahkâmuha fı dav'î davâbiti'l-ukûdi'l-müsteccede". Mecelletu'l-mecmei'l-fıkhî'l-islâmî. 15 (t.y.): 192-221.
- Heyet. el-Mevsûatu'l-fıkhıyye. Kuveyt: Vezâretü'l-evkâf ve'ş-şuûnü'l-islâmiyye, ty.
- İbnu'l-Himâm, Kemâluddîn Muhammed b. Abdulvahhâb. Şerhu Fethî'l-kadîr (Netâicu'l-efkâr fı keşfi'r-rumûz ve'l-esrâr ile birlikte). 9 Cilt. Beyrut: Dâru'l-kutubi'l-ilmıyye, 1412.
- Kahraman, Abdullah. "Bir Faizsiz Finansman Yöntemi Olarak Müşâreke Akdi ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Sistem". Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi. 1. Bs. İstanbul: Ensar Neşriyat & İSEFAM, 2017.
- Kâsânî, Alâuddîn Ebû Bekr b. Mes'ûd el-. Bedâiu's-senâi' fı tertîbi'ş-şerâi'. 2. Bs. Beyrut: Dârukutubi'l-ilmıyye, 1986.
- Kaya, Feridun - Ergüven, Murat. "A Study on Factors Affecting Customers' Preferences of Cooperation System in Housing Finance". International Research Journal of Applied Finance 6/9 (2015): 598-615.
- Kaya, Süleyman. "Faizsiz Finans İlkeleri ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemine Dair Öneriler". Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi. Ed. Hacı Mehmet Günay. 120. İstanbul: İsefam & Ensar Yayınları, 2017.
- Kaya, Süleyman. "Günümüz Konut Finansman Teknikleri". II. Uluslararası Ticaret Hukuku Kongresi –Günümüzdeki Meseleler. 661-675. Konya: KTO Karatay Üniversitesi Yayınları, 2016.
- Kaya, Süleyman. "Müzakere". Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2018.
- Kılıç, Selim. "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları". Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. Yönetim ve Ekonomi Dergisi 14/1 (2017): 231-246.

- Koç, İlker. “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminin İşleyişi”. Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2018.
- Koç, İlker - Çekin, Ömer. “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi: İşleyiş, Değerlendirme ve Tasarım”. Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi. 1. Bs. İstanbul: Ensar Neşriyat & İSEFAM, 2017.
- Kumbasar, Murat. “Ev Sahibi Olmak ve Eminevim Örneği”. Kafkas Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi, 5 (2016).
- Kurt, Fatih, ed. Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı VII Bildiriler Kitabı. 1. Bs. Ankara: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, 2018.
- Mevsûlî, Abdullah b. Muhammed b. Mevdûd el-. el-İhtiyâr li'ta'lîli'l-Muhtâr. İstanbul: Çağrı Yayınları, 1984.
- Meydânî, Abdulğani el-Ğanîmî ed-Dîmeşkî el-. , el-Lubâb fi şerhi'l-Kitâb. Beyrut: Dâru'l-kitâbi'l-Arabî, 2015.
- Okur, Mustafa - Çatıkkaş, Özgür - Ersoy, Mehmet. “Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşım Faizsiz Finansman Modeli”. İşletme Araştırmaları Dergisi Journal of Business Research-Turk 10/4 (2018): 384-400.
- Öztürk, Ali. “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sisteminde Fon Fazlası Varlıkların Değerlendirilmesi”. Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi. 1. Bs. İstanbul: Ensar Neşriyat & İSEFAM, 2017.
- Senhûrî, Abdurrezzak Ahmed es-. Nazariyyetu'l-akd. Beyrut: Menşûrâtu'l-halebî el-hukukiyye, 1998.
- Serahsî, Şemsu'l-Eimme Ebû Bekr Muhammed b. Ebî Sehl es-. el-Mebsût. Beyrut: Dâru'l-Ma'rife, ty.
- Tekerek, Süleyman. Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden “Elbirliği Sistemi” Üzerinde Bir Çalışma. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, 2013.