



İstanbul Hukuk Mecmuası

ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

Başvuru: 13.01.2019
Revizyon Talebi: 07.05.2019
Son Revizyon Tarihi: 25.06.2019
Kabul: 30.06.2019

6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmeleri

Yasemin Yılmaz

Öz

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda (TKHK) konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılmasıyla ilgili sözleşme olarak tanımlanmıştır.

Konut finansmanı sözleşmeleri Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda düzenlenmek sureti ile tüketici işlemi olarak kabul edilmiştir. Bu çerçevede 6502 sayılı TKHK kapsamında konut finansmanı sözleşmesinden bahsedebilmek için bu sözleşmenin tüketici ile konut finansmanı kuruluşu arasında kurulması gerekmektedir. Gerçekten de kanunda sayılanlar dışında başka gerçek veya tüzel kişilerden kredi temin edilmesi halinde yapılan sözleşmenin konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilmesi mümkün değildir.

Çalışmamızda tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan finansman sözleşmeleri 6502 sayılı TKHK kapsamında sözleşmenin tanımı, tarafları, unsurları, türleri, hukuki niteliği, bağlı kredi, tarafların karşılıklı hakları ve borçları ile sözleşmenin sona ermesi hususları çerçevesinde inceleme konusu yapılacaktır. Belirtilmelidir ki konut finansmanı sisteminin, tüketicilerin ihtiyaç duydukları konutu edinmek amacıyla konut finansmanı kuruluşuyla konut finansmanı sözleşmesi yapması ve teminatlı kredi alacağına menkul kıymete bağlanarak tedavüle konulması şeklinde iki aşamalı bulunmakta ise de çalışmamızda sadece konut finansmanı sisteminin birinci aşaması, yani tüketici ile konut finansmanı kuruluşu arasında konut edinme amacıyla yapılan kredi sözleşmeleri incelenecektir.

Anahtar Kelimeler

Konut finansmanı • Konut finansmanı sözleşmeleri • Konut finansmanı sözleşmelerinin türleri • Konut finansmanı kuruluşları • Bağlı kredi sözleşmesi

The Housing Finance Agreements in Content of the Law on Consumer Protection Number 6502

Abstract

In the Code on Consumer Protection number 6502 a housing finance agreement is described as an agreement intended at providing loan facilities to consumers for acquiring a house, leasing of houses for the consumers through financial leasing, extension of loans for consumers where such loans are secured by the houses that the consumer owns and loans extended to refinance the loans explained in this context.

The housing finance agreements are adopted as a consumer transaction by arranging in the Code on Consumer Protection. Within this framework, to mention about the housing finance agreement in content of the Law on Consumer Protection number 6502, concluding between consumer and housing finance institute of this agreement is required. In fact that accepting as the housing finance agreement of concluded agreement is not possible when the credits are acquired from another natural or legal persons except stated in code.

* Sorumlu Yazar: Yasemin Yılmaz (Hâkim, Doktora Öğr.), İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul, Türkiye. Eposta: yasemin.yilmaz.09@hotmail.com ORCID: 0000-0002-7075-1841

Atf: Yılmaz Y, "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmeleri" (2019) 77(1) İstanbul Hukuk Mecmuası 389 <https://doi.org/10.26650/mecmua.2019.77.1.0010>

In our study within scope of the Law on Consumer Protection number 6502 finance agreements that are concluded for acquiring a house of consumers will be explained in comprehension matters which contact its definition, its content, its parties, its factors, its kinds, its legal characteristic, linked credit, parties' mutual rights and debts and discharging of contact. It is crucial to state that although there are two stages of housing finance system that concludes the housing finance agreement with housing finance institute for acquiring a house which consumers require and in shape of putting into circulation by bonding to transferable security of secured credit, in our study, only first stage of the housing finance system namely credit contacts that are concluded so as to acquire a house between consumer and the housing finance institute will be examined.

Keywords

The housing finance • The housing finance agreements • Kinds of the housing finance agreements • Housing finance institutes • Linked credit agreement

Extended Summary

Housing finance refers to providing loan facilities to the consumers for the purpose of acquiring housing, leasing housing to the consumers for the purpose of leasing, providing loan facilities to the consumers under the guarantee of the houses they own and providing loan facilities to refinance these loans. There are two stages in the housing finance system: Making a housing finance agreement with the housing finance company to acquire the housing that consumers need and putting the guaranteed credit into circulation by bonding to the security.

However, in our study, only the first stage has been examined, that is, the issue of making the loan agreement with the aim of acquiring a housing between the consumer and the housing finance company. The aim of the housing finance contracts is to enable consumers to acquire housing. The housing finance contracts have four types; providing loan facilities to the consumers with the aim of acquiring housing, leasing housing to the consumers on the purpose of leasing, providing loan facilities to the consumers under the guarantee of the house they own and providing loan facilities to refinance these loans. These types of housing finance contracts are limited and besides these, even if they are intended to acquire housing, the loan agreement is not accepted as a housing finance contract.

The housing finance contracts are contracts in which a certain amount of money is given to the consumer who receives loans for the purpose of acquiring housing and the consumer gets into debt to repay the loan used at certain maturities. The legal characteristics of housing finance contracts, as a form of consumer contracts, is controversial in the doctrine.

According to our predominant opinion, housing finance contracts are in the form of consumption debt contracts. Accordingly, the housing finance contracts are firstly applied to the provisions of the Law on the Consumer Protection regarding housing finance, and in cases where there are no provisions in the Law on the Consumer

Protection, the general provisions regarding the consumption debt in the Turkish Code of Obligations shall apply.

The housing finance contracts are established in two stages. In the first stage, the consumer requesting a loan applies to the housing finance institution and fills the form prepared in advance and makes a proposal for a loan. In the second stage, the housing finance institution makes a search about the consumer and if it finds the result positive, the consumer is given a pre-contractual information form that includes credit conditions and credit information, the contract is established upon acceptance of the proposal by the consumer.

While the main debt of the financing institution from the contracting parties is to transfer and deliver the loan amount determined in the contract to the consumer, the main debt of the consumer is to repay the loan granted to the housing finance institution in the housing finance contracts. Apart from this, the housing finance institution has the rights to demand interest from the consumer in return of providing loan facilities, to request the execution of the entire loan debt in case of default and to demand early payment compensation in case of early payment and to use the loan determined to the consumer in the contract, informing the consumer, as well as debts. The consumer has the rights to use the loan, to request a reduction in the rate of interest and early payment and has the debts provide accurate information to the housing finance institution during loan negotiations, accept the loan, show guarantee against the loan, pay the contractual expenses and pay interest on the loan.

According to the Turkish Code of Obligations, the debt relationship ends in cases of performance, impossibility of performance, release, exchange, renewal and merger of creditor and debtor. Some of these situations ends the debt in the Turkish Code of Obligations are specially regulated in terms of housing finance contracts in the Law on the Consumer Protection.

The most natural way to end debts is performance. Accordingly, the housing finance contract expires in case the entire loan provided by the consumer under the contract is executed. Also the housing finance contract ends if the consumer pays entire debt in the housing finance contract.

Finally, in the event that the consumer has the right to demand the full amount of remaining debt in the case that the consumer is in default in payment of the installments, the housing finance contract expires upon the consumer's payment of the entire debt.

Lastly, we include the tied loan agreement to our study. The tied loan agreement refers to an agreement in which the housing finance loan exclusively granted for the financing of an agreement in the case of the purchase of a particular house and these

two agreements form an objective economic union. The independent agreements are the points in question in the tied loan agreements. The first one is the sales agreement between the consumer and the seller, and the second one is the loan agreement which is intended to finance the sales agreement. As well as, the sales agreement and the loan agreement are legally independent from each other, there is an economic commitment between these two agreements. Since the loan agreement has the characteristics of the housing finance agreement, in case of the agreement's form, content, pre-contractual information obligation, early payment, default and etc. the provisions in the Law on the Consumer Protection concerning the housing finance contract are applied.

Giriş

Temel insan haklarından biri olan konut hakkı, sosyal haklar içerisinde yer almaktadır ve sosyal devlet anlayışı gereğince devletin herkesin insan onuruna yakışır şekilde hayat standardı sağlama yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu kapsamda kişilerin barınma gereksinimlerinin karşılanabilmesi için ihtiyaç duydukları konutları edinmelerinde gerekli finansmanı ve finansman sözleşmelerinde korunmalarını sağlamak vb. amaçlarla 5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 2499 sayılı mülga Sermaye Piyasası Kanunu (SPK) ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun gibi çeşitli kanunlarda değişiklik yapılmıştır. Gerçekten de 4077 sayılı TKHK'ya 'Konut Finansmanı Sözleşmeleri' başlığı ile 10/b maddesi eklenerek konut finansmanı sözleşmeleri de tüketici işlemi olarak kabul edilmiş ve bu şekilde tüketici mevzuatı kapsamına alınmıştır. Daha sonra 4077 sayılı kanun yürürlükten kaldırılmış ve akabinde konut finansmanı sistemi 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un üçüncü bölümünde konut finansmanı başlığı altında 32-39 maddeleri arasında, 4077 sayılı kanuna göre daha sistematik ve kapsamlı bir şekilde düzenlenmiştir.

Çalışmamızda tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan finansman sözleşmeleri 6502 sayılı TKHK kapsamında sözleşmenin tanımı, tarafları, unsurları, türleri, hukuki niteliği, bağlı kredi, tarafların hakları ve borçları ile sözleşmenin sona ermesi hususları inceleme konusu yapılacaktır. Hemen belirtilmelidir ki çalışmamız sadece konut finansmanı sözleşmeleriyle sınırlı olup konut finansmanından doğan alacakların menkul kıymetleştirilmesi bahsi incelenmeyecektir.

I. Tanım

A. Konut Finansmanı Kavramı

Kişilerin uzun vadede konut edinmelerini sağlamaya yönelik olarak 'kira öder gibi konut edinme'¹ veya 'mortgage'² sistemi olarak kamuoyunun gündemine gelen 5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun³ ile başta 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun⁴ ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu⁵ olmak üzere birçok kanunda düzenlemeler yapılmıştır.

¹ Uygulamada uzun süreli konut finansmanını ifade etmek için 'mortgage', 'tutsat-tutulu satış', 'ipotekli konut finansmanı', 'uzun vadeli konut finansmanı' gibi birçok terim kullanılmakta ise de, çalışmamızda uzun vadeli konut kredisi ile konut edinme sistemini daha iyi ifade ettiğini düşündüğümüz için bunlara göre daha yaygın bir şekilde kullanılan 'konut finansmanı' kavramının kullanılması tercih edilmiştir.

² Kate Green, *Land Law*, (3th edn, 1997) 79 ff.; P.V. Baker, *Megarry's Manual Of The Law Of Real Property*, (4th edn, 1969) 460 ff.; Roger J. Smith, *Property Law*, (2th edn, 1998) 538 ff.

³ Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Kanun Numarası:5582, Kabul Tarihi: 21.2.2007, RG 21.02.2007/26454.

⁴ Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 4077, Kabul Tarihi: 23.02.1995, RG 8.3.1995/22221.

⁵ Sermaye Piyasası Kanunu, Kanun Numarası: 2499, Kabul Tarihi: 28.7.1981, RG 30.7.1981/17416.

Konut finansmanı sözleşmelerinin 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da düzenlenmesi ile konut finansmanı sözleşmeleri de tüketici işlemi kabul edilerek tüketici mevzuatı kapsamına alınmıştır. Daha sonra 4077 sayılı kanun yürürlükten kaldırılmış ve konut finansmanı sistemi 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un⁶ 32-39. maddeleri arasında, 4077 sayılı kanuna göre daha sistematik ve kapsamlı bir şekilde düzenlenmiştir.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu⁷ md.57/f.1'e göre konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılması olarak ifade edilmiştir.

Konut finansmanı sisteminin, tüketicilerin ihtiyaç duydukları konutu edinmek amacıyla konut finansmanı kuruluşuyla konut finansmanı sözleşmesi yapması ve teminatlı kredi alacağının menkul kıymete bağlanarak tedavüle konulması şeklinde iki aşaması bulunmakta⁸ olup çalışmamızda sadece konut finansmanı sisteminin birinci aşaması, yani tüketici ile konut finansmanı kuruluşu arasında konut edinme amaçlı kredi sözleşmesi yapılması konusu incelenecektir.

B. Konut Finansmanı Sözleşmeleri

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 32. maddesinde ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği (KFS Yön.)⁹ md.4/f.1-h bendinde konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmeler olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda tüketicilerin konut edinmek amacıyla kredi kullanması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılması konusunda tüketici ile finansman kuruluşunun anlaşması halinde konut finansmanı sözleşmesi söz konusu olacaktır.

⁶ Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 6502, Kabul Tarihi: 7.11.2013, RG 28.11.2013/28835.

⁷ Sermaye Piyasası Kanunu, Kanun Numarası: 6362, Kabul Tarihi: 6.12.2012, RG 30.12.2012/28513.

⁸ Aydın Zevkliler and Çağlar Özel, *Tüketicinin Korunması Hukuku* (1th edn, Seçkin 2016) 266; Ahmet Kalender, *Konut Kredisi Sözleşmesi* (Seçkin 2016) 21-22; Gençer Özdemir, *Konut Kredileri ve Konut Kredilerinde Teminat İşlemleri* (Seçkin 2017) 29; Cevdet Yavuz, Faruk Acar and Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (14 th edn, Beta 2016) (Borçlar Hukuku Dersleri) 453; Sezer Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (On İki Levha 2010) (Konut Finansmanı Sözleşmeleri) 5; Çiğdem Mine Yılmaz, *Mortgage Sisteminin Hukuki Niteliği ve Türk Hukuk Sistemindeki Yeri* (Yetkin 2012) 18, 52.

⁹ Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği, RG 28.05.2015/29369.

C. Konut Kavramı

Konut finansmanı sözleşmelerinin amacı tüketicinin konut edinmesini sağlamaktır. Konut kavramı ise ne 4077 sayılı TKHK'da ne de 6502 sayılı TKHK'da tanımlanmıştır.

Genel olarak konut, kişinin barınmasına elverişli, yerleşme amacıyla kullandığı çeşitli taşınır ve taşınmaz yapıları ifade etmektedir¹⁰. Yani, kişinin yerleşme ihtiyacını karşılayan her türlü taşınır ve taşınmaz yapı konut kavramı içine girmektedir. Ancak burada üzerinde durulması gereken husus barınma ihtiyacını karşılayan her yapının konut finansmanı sözleşmelerine konu olup olamayacağıdır.

Kural olarak konut, taşınmaz mülkiyetinin madde kapsamında arazinin bütünüyle parçası olup (Türk Medeni Kanunu (TMK)¹¹ md.718/f.2) taşınır mülkiyetine konu olamaz¹². Ancak bazı taşınırların insanların hayatlarını sürekli olarak devam ettirmek üzere konut olarak kullanılması da mümkündür. Karavan niteliğindeki araçlar, taşınmaz üzerine yerleştirilen konteynırlar veya deniz araçlarının barınma amaçlı kullanılması buna örnek olarak gösterilebilir¹³. Bu tarz yapıların barınma ihtiyacını karşılaması bakımından konut olarak nitelendirilmesi mümkün olsa da taşınmaz gibi güvenilir bir teminat niteliği taşımadığından konut finansmanı sözleşmelerine konu olamazlar. Gerçekten de bu tür yapılar teminata elverişli olmadığından finansman kuruluşlarının kredi vermesinde çekingen davranmalarına yol açacaktır¹⁴. Ancak anılan nitelikteki yapıların satın alınmasında finansman ihtiyacının karşılanması için yapılacak sözleşme, şartlarının bulunması kaydıyla tüketici işlemi olarak, TKHK md.22 kapsamında tüketici kredisi sözleşmesi niteliğinde olabilir.

Bu açıklamalarımıza binaen, konut finansmanı siteminde, yerleşme niyetiyle oturlan her yapı konut olarak kabul edilmemiş, sadece kredi sözleşmesinin amacını teşkil eden ve teminat işlevi olan taşınmazlar konut olarak kabul edilmiştir¹⁵. Nitekim doktrindeki baskın görüş¹⁶ de TKHK kapsamında konut kavramının sadece taşınmazları kapsadığını kabul etmekte bunun dışında karavan, baraka gibi taşınır nesnelere konut amacıyla kullanılırsalar dahi konut finansmanı sözleşmeleri kapsamında konut sayılmayacağını belirtmektedir.

Ayrıca belirtmelidir ki, konut finansmanı sözleşmesi kapsamında konuttan bahsedebilmek için konutun fiziksel özelliklerinin sözleşmeye bir etkisi bulunmamakta ve tüketicinin satın almış olduğu konutun tamamlanması, kat

¹⁰ Duygu Koçak, *Konut Finansmanı Kanunu Öncesi ve Sonrası Mortgage Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetleri Rolü* (Beta 2007) 13; Sezer Çabri, *6502 Sayılı Kanun'a Göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi* (Adalet 2016) (Şerh) 510 ff; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) s.68.

¹¹ Türk Medeni Kanunu, Kanun Numarası:4721, Kabul Tarihi: 22.11.2001, RG 8.12.2001/24607.

¹² Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 71; Çabri, *Şerh* (n 10) 512.

¹³ Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 71.

¹⁴ İ. Yılmaz Aslan, *6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku* (4th edn, Ekin 2014) 439; Koçak (n 8) 13.

¹⁵ Aslan (n 14) 439; Koçak (n 10) 13.

¹⁶ Aslan (n 14) 439; Zevkliler and Özel (n 8) 266; Kalender (n 10) s.41; Koçak (n 10) 13.

mülkiyetinin oluşturulması veya yapı kullanma izninin alınmış olması şart olmayıp henüz inşa edilmemiş olması da mümkündür¹⁷.

II. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Tarafları

6502 sayılı TKHK kapsamında konut finansmanı sözleşmesinden bahsedebilmek için bu sözleşmenin tüketici ile konut finansmanı kuruluşu arasında akdedilmesi gerekmektedir. Kanunda sayılanlar dışında başka gerçek veya tüzel kişilerden kredi temin edilmesi halinde bu sözleşmeler konut finansmanı sözleşmesi kabul edilmeyecektir. Bu başlık altında konut finansmanı sözleşmelerinin tarafları olan ‘tüketici’ ve ‘konut finansmanı kuruluşu’ kavramları açıklanacaktır.

A. Tüketici

6502 sayılı TKHK kapsamında konut finansmanı sözleşmelerinden bahsedebilmek için bu sözleşmelerin taraflarından birinin mutlaka tüketici olması gerekmektedir.

TKHK md.3/f.1-k bendine göre tüketici, ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi ifade etmektedir. TKHK ile paralel tanım, KFS Yön. md.1/f.2 ve Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu ve Esasları Hakkında Yönetmelik¹⁸ md.4/f.1-ğ bendinde de yapılmıştır. Ayrıca gerek TKHK md.39/f.3. hükmü gerekse de bu yönetmeliklerde konut finansmanı sözleşmeleri bakımından konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları da tüketici olduğu kabul edilmiştir.

6502 sayılı TKHK kapsamında konut finansmanı sözleşmesinden bahsedebilmek için sözleşmenin tüketici tarafının ticari ve mesleki olmayan amaçlarla hareket etmesi tek başına yeterli olmamakta ayrıca konut edinmek amacıyla hareket edilmesi de gerekmektedir. Eş bir deyişle konut finansmanı sözleşmesi ancak ticari ve mesleki olmayan amaçlarla konut edinmek için hareket edilmesi halinde söz konusu olabilecektir.

Gerçekten de gerek 6502 sayılı TKHK md.32/f.1’de gerekse de 6362 sayılı SPK md.57/f.1’de açıkça belirtildiği üzere, konut finansmanı sözleşmesinden bahsedebilmek için tüketicilere konut edinmek amacıyla kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılması gerekmektedir.

¹⁷ Kalender (n 8) 41-42; Zevkililer and Özel (n 8) 266-267; Seza Reisoğlu, ‘Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları’(2007) (61) Bankacılar Dergisi 75, 79; Çabri, *Şerh* (n 10) 538; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 87 ff; Nihat Yavuz, *Öğretinin ve Uygulamanın Işığında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, (Kartal 2007) 850.

¹⁸ Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu ve Esasları Hakkında Yönetmelik, RG 31.05.2007/26538.

Konut edinmek amacıyla ancak ticari veya mesleki amaçlarla hareket edilmesi halinde ise yapılan işlem 6502 sayılı kanun kapsamında konut finansmanı olarak değerlendirilmeyecektir Nitekim Yargıtay kararları ile de sabit olduğu üzere yatırım amacıyla konut alınması TKHK kapsamı dışındadır¹⁹.

Konut finansmanı sözleşmeleri açısından taşınmazın edinilme amacının belirlenmesinde imar mevzuatı gereğince hazırlanan imar planları herkes için bağlayıcı olduğundan imar planında taşınmazın ‘konut, ticaret veya konut-ticaret’ şeklinde belirtilen kullanım amaçlarının dikkate alınması gerekmektedir²⁰. Bu kapsamda imar planında ‘konut’ olarak belirlenen bir taşınmazın edinilmesi için yapılan finansman sözleşmeleri kanunda aranan diğer şartları da taşınması halinde TKHK kapsamında olabileceken, kullanım amacı ‘ticari’ olarak belirlenen taşınmazın edinilmesi bu kanun kapsamında değerlendirilmeyecektir²¹. Kullanım amacı ‘konut-ticari’ olarak belirlenen taşınmazların hem konut hem de ticari amaçla edinilmesi mümkün olduğundan krediyi alanın taşınmazı edinme amacı, işlemin TKHK kapsamında olup olmaması bakımından belirleyici olacaktır.

Konut finansmanı sözleşmeleri açısından ticari veya mesleki olmayan amacı incelensek, tüketicinin taşınmazı satma, kira geliri veya kar elde etme amacıyla satın alması ve bunun için konut finansmanı sözleşmesi yapması halinde bu işlem tüketici sözleşmesi olarak TKHK kapsamında sayılmayacak, yapılan konut finansmanı sözleşmesi genel hükümlere tabi olacaktır²². Tüketicinin barınma amacıyla konutu kiraya vermesi halinde ise bu işlemin tüketici işlemi olduğunun kabul edilmesi gerekir²³. Nitekim burada tüketicinin amacı barınma amaçlı konut edinmek olduğundan taşınmazın belli bir dönem veya kredi borcu bitene kadar kiraya verilmesi, konut finansman sözleşmesinin tüketici işlemi olma niteliğini değiştirmeyecektir²⁴. Burada asıl amaç gelir elde etmek değil barınma ihtiyacını karşılamaktır.

Son olarak konut kredisi ile birden fazla bağımsız bölüm satın alınması halinde kişinin tüketici sayılıp sayılmayacağı hususuna da değinmek gerekmektedir. Bu konuda farklı yargı kararları bulunmaktadır. Bazı yargı kararlarında²⁵ fazla sayıda konut alınması yatırım amaçlı olarak kabul edilip satın alan kişiyi tüketici sayılmasına

¹⁹ Yargıtay 13. HD, 15055/354, 17.1.2012 ‘... tasarruf ve geleceğini garanti altına almak amacıyla beş adet bağımsız bölüm satın alındığından davacı tüketici tanımına girmediğinden, olayda 4077 sayılı kanun hükümlerinin uygulanması da mümkün değildir.’ <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 19.11.2017.

²⁰ Özdemir (n 8) 52; Çabri, *Şerh* (n 10) 537; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 59.

²¹ Özdemir (n 8) 52-53; Çabri, *Şerh* (n 10) 537; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 59.

²² Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 57.

²³ Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 57.

²⁴ Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 57.

²⁵ Yargıtay 20. HD, 5661/7476, 23.6.2016 ‘Taraflar arasında, 4077 Sayılı Kanun kapsamında herhangi bir satış yahut hizmet ilişkisi bulunmadığı gibi, davacı tarafın bireysel tüketim açısından, aynı işletmeden 7 adet devre mülk satın almış olması hayatın olağan akışına uygun olmadığı gibi, davacı da yasada tanımlanan tüketici tanımına uymamaktadır.’ <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 19.11.2017.

rağmen, bazı yargı kararlarında ise sayısal çokluğunun²⁶ kişinin tüketici sayılmasına engel olmayacağı sonucuna varılmıştır. Kanımızca, burada satın alınan bağımsız bölümlerin sayısından ziyade her somut olayda kişinin ticari veya mesleki amaçla hareket edip etmediğine bakılmalı ve bu çerçevede barınma ihtiyacı için konut satın alınmasında ilgili kişinin tüketici olduğunun, barınma dışında yatırım amaçlı satın almalarda ise tüketici olmadığının kabulü gerekmektedir.

B. Konut Finansmanı Kuruluşları

Konut finansmanı sözleşmesinin diğer tarafında konut finansmanı kuruluşları yer almaktadır. 6362 sayılı SPK md.57/f.2, 6502 sayılı TKHK md.3/f.1-g bendi ve Konut Finansmanı Kuruluşlarının Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu ve Esasları Hakkında Yönetmelik md.4/f.1-e bendine göre konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir. Buna göre konut finansmanı sözleşmesinin mutlaka bankalar, finansal kiralama şirketleri ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansman şirketlerinden biriyle yapılması gerekmektedir. Diğer bir ifade ile tüketicilerin kanunda sınırlı sayıda düzenlenmiş ve finansman sağlama işini ticari ve mesleki olarak yapmakta olan bu finansman kuruluşları dışındaki kişilerle yaptıkları finansman sözleşmeleri TKHK kapsamında konut finansmanı sözleşmesi olmayacak, ancak genel hükümlere tabi olacaktır²⁷.

1. Bankalar

5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na²⁸ göre bankalar Mevduat Bankaları, Katılım Bankaları ve Kalkınma ve Yatırım Bankaları olmak üzere üçe ayrılmaktadır. Kanunun

²⁶ Yargıtay 13. HD 10605/17689, 10.7.2012 'Davacı ile davalılar arasında 3 adet dairenin satımına ilişkin sözleşme bulunup, sadece dairelerin sayısal çokluğu davacıyı kanunda belirtilen tüketici tanımının dışına çıkarmaz, somut uyumsuzlukta taraflar arasında 4077 sayılı kanunda belirtilen şekilde bir alım satım ilişkisi bulunmaktadır.' <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 19.11.2017.

İstanbul 7. HD, 1703/1497, 27/09/2018 'Dairenin sayısına değil alıcının nihai amacına bakmak gerekir.' <www.uyap.gov.tr> Erişim Tarihi 29.06.2019.

İstanbul 7. HD, 1520/1387, 26/10/2017 'Konut alım satımına dair uyumsuzlukların 4077 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilmesi için açıklanan özellikler yanında tüketicinin mali satın alma amacı da çok büyük önem taşımaktadır. Zira, yukarıda açıklanan kurallar nihai tüketici tarafından kullanım amacıyla alınan konut ve tatil amaçlı taşınmazlar yönünden geçerlidir.' <www.uyap.gov.tr> Erişim Tarihi 29.06.2019.

İstanbul 3. HD, 728/717, 23/06/2017 'Benzer davalarda emsal alınan Yargıtay 13.Hukuk Dairesi Başkanlığının 2015/28495 E.- 2015 27777 K. sayılı ilamında "Uyumsuzluğun 6502 sayılı kanun kapsamında değerlendirilmesi için tüketicinin mali satın alma amacı büyük önem taşımaktadır. Yasa, nihai tüketici tarafından kullanım amacı ile alınan konut ve tatil amaçlı taşınmazlar yönünden geçerlidir. Bir mal veya hizmetin kişisel ihtiyaçlar dışında belirli bir meslek icrası, belirli bir üretimde kullanma, yeniden satış, kiraya verme, ticari olarak kullanma vs. gibi mesleki veya ticari amaçlarla satın alanların tüketici kabul edilemeyecekleri kuşkusuzdur. Satın alınan dairenin satın alma amacının araştırılması gerekir." hususları vurgulanmıştır. Somut davada davacının yatırım amacıyla hareket ettiği, ancak davacının tacir olmadığı gibi ticari işletmesinin de bulunmadığı anlaşılınca, davacı işleminin tüketici işlemi olmadığı belirlendiğinden, bu davada görevli Asliye Hukuk Mahkemesidir.' <www.uyap.gov.tr> Erişim Tarihi 29.06.2019.

²⁷ Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 61; Kalender (n 8) 57.

²⁸ Bankacılık Kanunu, Kanun Numarası:5411, Kabul Tarihi: 19.10.2005, RG 1.11.2005/25983.

3. Maddesine göre *mevduat bankası*, kendi nam ve hesabına mevduat kabul etmek ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini; *katılım bankası*: özel cari ve katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini, *kalkınma ve yatırım bankası ise*, mevduat veya katılım fonu kabul etme dışında; kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren ve/veya özel kanunlarla kendilerine verilen görevleri yerine getiren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini ifade etmektedir.

Katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları TKHK kapsamında tüketici ile konut finansmanı amacıyla kanunda öngörülen tüm sözleşme tiplerini akdetme yetkisine sahip olmasına rağmen, mevduat bankalarının finansal kiralama yoluyla konut finansmanı sözleşmesi yapması kanunen yasaktır²⁹. Gerçekten de mevduat bankaları tüm bankacılık faaliyetlerini yapabilse de Bankacılık Kanunu md.4/f. son hükmü gereğince finansal kiralama sözleşmeleri yapmaları mümkün olmadığından tüketici ile konut finansmanına yönelik finansal kiralama sözleşmesi de yapamayacaklardır.

2. Finansal Kiralama Şirketleri

Tüketicilerin konut edinmek amacıyla finansal kiralama şirketleriyle yapmış olduğu finansal kiralama sözleşmelerinin konut finansmanı kapsamında olacağı hem 6362 sayılı SPK md.57/f.2'de hem de 6502 sayılı TKHK md.3/f.1-g bendinde düzenlemiştir.

Finansal kiralama sözleşmesi yapma yetkisi ise 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu (FKFFŞK)³⁰ md.3/f.1-d bendinde belirtildiği üzere katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketlerine verilmiştir. Bu çerçevede sadece FKFFŞK'de sayılan bu kuruluşlar ile yapılan finansal kiralama sözleşmeleri 6502 sayılı kanun kapsamında konut finansmanı sözleşmesi olarak değerlendirilecek olup sayılanlar dışındaki banka ve kuruluşların yaptıkları finansal kiralama sözleşmeleri TKHK kapsamında olmayacaktır.

3. Finansman Şirketleri

Finansman şirketleri, her türlü mal ve hizmet alımı amacıyla, gerçek ve tüzel kişilere finansman sağlayan kredi kuruluşlarıdır³¹. 6362 sayılı SPK ve 6502 sayılı

²⁹ Mevduat bankalarının asli fonksiyonlarından biri bireylere kredi sağlamak olduğundan mevduat bankalarının konut edinme amaçlı kredi sözleşmelerinin tamamında kredi veren taraf olarak yer alabileceğini söyleyen karşı görüş için bkz: Kalender (n 8) 59.

³⁰ Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu, Kanun Numarası:6361, Kabul Tarihi:21.11.2012, RG 13.12.2012/28496.

³¹ Özdemir (n 8) 56; Kalender (n 8) 62.

TKHK’da konut finansmanı sözleşmelerinin bankalar ve finansal kiralama şirketleri dışında finansman şirketleri tarafından da yapılabileceği düzenlenmiştir. Buna göre finansman şirketleri kredi veren olarak konut finansmanı sözleşmesinin tarafı olabilecektir.

III. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Unsurları

Konut finansmanı sözleşmesinin unsurları; mesleki ve ticari olmayan bir konut edinmeye yönelik bir miktar kredinin verilmesi ve tüketicinin krediyi belli bir ödeme planı çerçevesinde geri ödemeyi borçlanmasıdır.

A. Ticari ve Mesleki Olmayan Bir Konut Edinmeye Yönelik Bir Miktar Kredinin Verilmesi

6502 sayılı TKHK kapsamında konut finansmanı sözleşmesinden bahsedebilmek için sözleşmenin tüketici ile kanunda sayılan finansman kuruluşları arasında yapılması gerektiğini yukarıda söylemiştik³². Bu bağlamda sözleşmenin taraflarından birinin tüketici olması gerektiğinden ve gerek 6502 sayılı TKHK md.3/f.1-k bendine gerekse de Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu ve Esasları Hakkında Yönetmelik md.4/f.1-ğ bendine göre tüketici ticari ve mesleki olmayan amaçlarla hareket eden kişi olarak tanımlandığından konut finansmanı sözleşmesi açısından da yine aynı şekilde ticari ve mesleki olmayan amaçlarla hareket edilmesi gerekmektedir. Ancak önemle belirtilmelidir ki konut finansmanı sözleşmesinin konusunu tüketicinin yapmış olduğu bütün kredi sözleşmeleri değil, sadece konut edinmeye yönelik kredi sözleşmeleri oluşturmaktadır. Diğer bir deyişle, konut finansmanı sözleşmesinden bahsedebilmek için öncelikle ticari ve mesleki olmayan amaçlarla bir konut edinmek için bir miktar kredinin kullanılması gerekmektedir.

Ayrıca belirtilmelidir ki, kredinin konut finansmanı kredisi olarak değerlendirilebilmesi için kullanılacak kredin tutarında herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır³³. Bu çerçevede tüketicinin yüksek veya düşük bedelle edineceği konutlan için konut kredisi sözleşmesi yapması mümkündür.

B. Tüketicinin Krediyi Belirli Bir Ödeme Planı Çerçevesinde Geri Ödemeyi Borçlanması

Konut finansmanı sözleşmelerinin diğer bir unsurunu tüketicinin almış olduğu krediyi belli bir ödeme planı çerçevesinde geri ödemeyi borçlanması oluşturmaktadır. Ödeme planının uzun yıllara yayılmış olması ise konut finansmanı sözleşmelerinin önemli bir özelliğidir.

³² Bkz: II-Konut Finansmanı Sözleşmesinin Tarafları.

³³ Özdemir (n 8) 59.

IV. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Türleri

6502 sayılı TKHK md.32/f.1'de konut finansmanı sözleşmesinin dört şekilde yapılabileceği öngörülmüştür. Bahsi geçen hükme göre konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılmasına yönelik sözleşmeler konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilmiştir.

Maddede belirtilen konut finansmanı sözleşmesi türleri sınırlı sayıda olup bunlar dışında konut edinme amacı olsa dahi yapılan kredi sözleşmesi konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilemez.

A. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmeleri

Tüketicilerin konut edinmek amacıyla yapmış olduğu kredi sözleşmeleri SPK md.57/f.1 ve TKHK md.32 kapsamında konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilmesine rağmen, bu sözleşme ne SPK'da ne de mülga 4077 sayılı TKHK veya 6502 sayılı TKHK'da tanımlanmıştır.

Gerçekten de her iki kanunda da tanımlanmayan bu kredi sözleşmesiyle ilgili olarak 6502 sayılı TKHK'da sadece sözleşmenin amacı ve geçerlilik şekline ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Bu çerçevede tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri, kanundaki geçerlilik şartlarını ihtiva etmesi kaydıyla, konut finansmanı kuruluşu ile tüketici arasında, tüketicinin konut edinmesi amacıyla bir miktar kredinin kullanılması hususunda anlaştıkları sözleşme olarak tanımlanabilir³⁴.

B. Tüketicilere Konut Sağlama Amacıyla Kurulan Finansal Kiralama Sözleşmeleri

Finansal kiralama sözleşmesi 6502 sayılı TKHK'da tanımlanmamış, KFS Yön. md.4/f.1-d bendinde 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı FKFFŞK'nın üçüncü maddesinin birinci fıkrasının ç bendinde tanımlanan finansal kiralama sözleşmesini ifade ettiği belirtilmiştir.

6361 sayılı FKFFŞK md.3/f.1-ç bendine göre finansal kiralama, bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayıcı tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü

³⁴ Kalender (n 8) 28.

kapsaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksandan daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi şeklinde tanımlanmıştır.

FKFFŞK md.18/f.1'e göre ise, finansal kiralama sözleşmesi kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşme olarak düzenlenmiştir.

Bunun dışında finansal kiralama sözleşmesi Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu ve Esasları Hakkında Yönetmelik³⁵ md.4/f.1-d bendinde de tanımlanmıştır. Buna göre finansal kiralama sözleşmesi, konut finansmanı kuruluşunun, tüketicinin talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir konutun zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmeyi ifade etmektedir.

Yönetmelikteki tanım kanundakine paralel nitelikte olsa da FKFFŞK md.18/f.1'deki tanımdan farklı olarak finansal kiralama sözleşmesinin konusunun sadece konut olabileceğini düzenlemiştir.

Finansal kiralama sözleşmelerinde finansman kuruluşları tüketicilere doğrudan kredi vermek yerine fon tesis etmekte ve tüketicinin seçtiği taşınmazı satın almakta, satın alınan konutun mülkiyeti finansman kuruluşunda kalmakta; buna karşılık zilyetliği ise tüketicie bırakılmaktadır³⁶.

Belirtilen bu hükümlerden finansal kiralama sözleşmesinin unsurlarını kiralayanın finansal kiralama konusu konutun zilyetliğini her türlü faydayı sağlamak üzere tüketicie bırakması, kiracının kararlaştırılan kira bedelini ödeme borcu altına girmesi ve tarafların anlaşması olarak sayabiliriz³⁷.

C. Tüketicinin Sahip Olduğu Konutun Teminatı Karşılığında Kurulan Kredi Sözleşmeleri

Konut finansmanı sözleşmelerinin diğer bir türü de tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmeleridir. Bu sözleşme bakımından tüketicinin sahip olduğu konutu teminat göstererek almış olduğu her türlü kredinin konut finansmanı sistemi içerisinde sayılıp sayılmayacağı doktrinde tartışmalıdır.

³⁵ Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu ve Esasları Hakkında Yönetmelik, RG 31.05.2007/26538.

³⁶ Zevkliler and Özel (n 8) 267.

³⁷ Kalender (n 8) 31.

Bir görüşe göre³⁸ konut edinme amaçlı olmak şartıyla temin edilen krediler konut finansmanı kapsamında sayılmalıdır³⁹. Diğer görüşe göre ise⁴⁰ tüketicinin sahip olduğu konutu teminat göstererek almış olduğu kredi gerçek anlamda konut finansmanı sözleşmesi niteliğinde değildir. Bu tür kredilerde konut edinme amacı olmayıp tüketici başka bir ihtiyacını karşılamak üzere kredi sözleşmesi yapmakta ve yapılan bu kredi sözleşmesi için sadece konutunu teminat olarak göstermektedir.

Burada üzerinde durulması gereken diğer bir tartışma da teminat olarak gösterilen taşınmazın mülkiyetinin kime ait olması gerektiğine ilişkindir. Bir görüş⁴¹, hükümden geçen '*sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması*' şeklindeki ifadeden üçüncü kişilerin tüketici lehine konutlarını ipotek ettirmesinin sistemin dışında kaldığının anlaşıldığı ileri sürülmektedir. Diğer bir görüş⁴² ise alınan kredi karşılığında tüketicinin veya üçüncü bir kişinin konutunu ipotek ettirmesi arasında fark olmadığını belirtmektedir. Bu görüşe göre önemli olan alınan kredi karşılığı bir taşınmazın teminat olarak gösterilmesi ve teminatla güvence altına alınan alacağın menkul kıymetleştirmeye konu olabilmesidir.

Kanımızca, birinci tartışmaya ilişkin olarak, TKHK md.32'de açıkça konut finansmanı sözleşmesinden bahsedebilmek için sözleşmenin konut edinme amacıyla yapılmış olması ön koşul olarak arandığından, tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kredi kullanmak için yaptığı her sözleşmenin konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilmemesi, sadece konut edinmek amacıyla yapılan bu tarz kredi sözleşmelerinin konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilmesi kanunun açık hükmü karşısında daha yerindedir. İkinci tartışma bakımından ise, kanunun lafzında '*sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması*' açık bir şekilde şart olarak arandığından teminat olarak gösterilecek konutun tüketiciye ait olması gerekmektedir.

D. Konut Finansmanı Sözleşmeleriyle Sağlanan Kredilerin Yeniden Finansmanı Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmeleri

Konut finansmanı sözleşmeleriyle sağlanan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri de SPK md.57 ve 6502 sayılı TKHK md.32 kapsamında

³⁸ Kalender (n 8) 34; Osman Oy, *Türkiye'de Mortgage Uygulaması: Konut Finansmanı Sistemi ve Ana Hatları ile Gayrimenkul Mevzuatı* (Beta 2007) 101.

³⁹ Yargıtay 13. HD, 7119/23068, 02.07.2015 '*Konutun sözleşmeden önce yahut sonra devralınmasına ilişkin bir ayrım bulunmayıp tam tersine sahip oldukları konutların teminatı altında kullanılan kredilerin de konut finansman kredisi kapsamında bulunduğu belirtildiği ... nin konut kredilerinde kesilmesinin mümkün olmadığı, davalının şahsi konut finansmanı için kredi kullandığı, konut kredisi kullanım amacı taahhütnamesinde ancak kredinin başka amaçla kullanılması halinde ... yükümlülüğünün doğacağı şeklindeki bilgilendirmenin sözleşmedeki ... ibaresinin karşılığı olduğu ve kredinin başka amaçla kullandığı iddia ve ispat olunamadığına göre ... den davalının sorumlu tutulamayacağı...*' <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 19.11.2017.

⁴⁰ Aslan (n 14) 439; Reisoğlu (n 17) 77; Çabri, *Şerh* (n 10) 490; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 29; Yılmaz (n 8) 65.

⁴¹ Reisoğlu (n 17) 78; Özdemir (n 8) 61-62; Murat Aydoğdu, *Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) Sisteminin Tüketici Hukukuna Etkileri ve Sistemde Yer Alan Menkul Kıymetler* (Adalet 2010) (Mortgage) 56; Yılmaz (n 8) 65.

⁴² Çabri, *Şerh* (n 10) 490-491; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 29.

konut finansmanı sözleşmesinin son türünü oluşturmaktadır. Konut finansmanı sözleşmesinin bu türünde, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleriyle sağlanan kredilerin yeniden yapılandırılması sözleşmesi yapılmaktadır. Bu sözleşmenin diğer konut finansmanı sözleşmelerinden farkı daha önce temin edilen kredinin yeniden yapılandırılmasıdır. TKHK md.32’de de belirtildiği üzere yeniden yapılandırılan sözleşmede de amaç, tüketicinin konut edinmesidir.

KFS Yön. md.12/f.1’e göre, konut finansmanı sözleşmesinde kredi faiz oranında, kredinin vadesinde, konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen faiz türünde veya kredinin para biriminde değişiklik yapılması, aynı konut teminat gösterilerek birden fazla konut finansmanı sözleşmesi kurulmuşsa bunların tek bir konut finansmanı sözleşmesi ile birleştirilmesi hususlarından en az birinin gerçekleşmesi halinde yeniden finansman söz konusu olur. Paralel düzenleme Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik⁴³ md.5’te yer almakla birlikte ek olarak konut finansmanı kuruluşunda değişiklik yapılması da yeniden finansman kapsamında kabul edilmiştir.

Bu düzenleme ile konut finansmanı niteliğini ihtiva eden kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan kredilerin de konut finansmanı tanımına dâhil edilmesi amaçlanmıştır. Tüketicilerin mevcut kredilerini erken ödeyerek kapatmak amacıyla yeni bir kredi kullanmaları mümkün olup kapatılan kredi konut finansmanı kapsamına giren bir kredi ise, yeni açılan kredi de bir konut finansmanı işlemi olarak kabul edilmektedir⁴⁴.

KFS Yön. md. 12/f.2 ve Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik md.7 uyarınca konut finansmanı sözleşmesinde yeniden finansman kapsamında yapılacak değişikliklerde tüketiciden yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile onay alınması gerekmektedir. Hemen belirtilmelidir ki finansman kuruluşunda değişiklik yapılması şeklinde yapılan yeniden finansman sözleşmesinde bu onay aranmayacaktır. Gerçekten de bu halde tüketici başka bir konu finansmanı kuruluşu ile yeni bir kredi sözleşmesi yapmak suretiyle önceki sözleşmeden doğan borcunu erken ödeme ile sona erdirdiğinden onay alınması gerekmemektedir. Diğer bir deyişle tüketicinin onayı sadece konut finansmanı kuruluşunun değişmesi dışındaki işlemler bakımından gereklidir.

Ayrıca tüketiciden onay alınmadan önce KFS Yön. md. 12/f.2 ve Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik md.6 kapsamında konut finansmanı kuruluşunca, yeniden finansman amacıyla konut finansmanı sözleşmesinde yapılan değişikliklerin tüketiciye nasıl

⁴³ Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, RG 29.09.2007/26658.

⁴⁴ Oy (n 38) 102; Çabri, *Şerh* (n 10) 502-503.

yansıyacağına ilişkin karşılaştırmalı bilginin yazılı olarak (en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde) tüketiciye verilmesi gerekmektedir.

V. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Konut finansmanı sözleşmesi belirli bir miktar paranın konut edinmek amacıyla kredi alan tüketiciye verilmesi, tüketicinin de kullandığı krediyi belirli vadelerle geri ödemeyi borçlandığı sözleşmedir. Tüketici sözleşmelerinin bir türü olan konut finansmanı sözleşmelerinin hukuki niteliğine ilişkin olarak doktrinde çeşitli görüşler ileri sürülmüştür.

Bir görüşe göre⁴⁵ tüketici kredisi sözleşmesi borçlar hukukunda düzenlenmiş olan sözleşme tiplerinden herhangi birine tam olarak uymadığından kendine özgü bir yapısı olup sui generis bir karakter taşımaktadır. 6502 sayılı TKHK’da açıkça düzenlenmesinden sonra tüketici kredisi sözleşmesinin sui generis veya başka nitelikte olması mümkün değildir⁴⁶. Başka bir görüşe göre⁴⁷, banka kredi sözleşmeleri kendine özgü yapısı olan ve bünyesinde karz (ödünç) sözleşmesi yanında kefalet gibi başka nitelikteki sözleşme edimlerini barındıran yani birden fazla sözleşme tipinin karakteristik edimini taşıdığından kendine özgü (sui generis) bir sözleşmedir. Bizim de katıldığımız doktrindeki ağırlıklı görüşe göre⁴⁸ ise konut finansmanı sözleşmesi tüketim ödünçü (karz) sözleşmesi niteliğindedir. Buna göre konut finansmanı sözleşmelerine ilk önce konut finansmanına ilişkin TKHK’daki hükümler uygulanacak, TKHK’da hüküm bulunmayan hallerde ise Türk Borçlar Kanunu (TBK)⁴⁹’daki tüketim ödünçüne ilişkin genel hükümler uygulama alanı bulacaktır.

VI. Sözleşmenin Şekli

6502 sayılı TKHK md. 32/f.2 ve KFS Yön. md.8’e göre konut finansmanı sözleşmeleri yazılılık geçerlilik şartına tabi tutulmuştur. Buna göre konut finansmanı sözleşmeleri yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. Ancak aynı maddenin devamında belirtildiği üzere geçerli bir sözleşme yapmamış olan konut finansmanı kuruluşu, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez. Doktrindeki hâkim görüşe göre⁵⁰ burada tüketici lehine tek taraflı

⁴⁵ Şebnem Akipek, *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi* (Seçkin 1999) 41 ff.

⁴⁶ Özdemir (n 8) 66; Cevdet Yavuz, Faruk Acar and Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (10th edn, Beta 2014) (Özel Hükümler) 845; Kalender (n 8) 79.

⁴⁷ Şener Akyol, ‘Banka Sözleşmeleri’ (2001) Ord. Prof. Dr. Kemaleddin Birsene’ye Armağan, 94; Kalender (n 8) 79.

⁴⁸ Yavuz, Acar and Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri* (n 8) 455; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 33 ff; Faruk Acar, ‘Konut Finansmanı Sözleşmesinin Sona Ermesi ile İlgili Bazı Düşünceler’ (2017) (1) Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları, 372, 372.

⁴⁹ Türk Borçlar Kanunu, Kanun Numarası: 6098, Kabul Tarihi: 11.1.2011, RG 4.2.2011/27836.

⁵⁰ Murat Aydoğdu, *Tüketici Hukuku Dersleri* (Adalet 2015) (Tüketici Hukuku Dersleri) 259; Çabri, *Şerh*, (n 10) 548; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 127ff.

hükümsüzlük vardır ve buna göre sözleşmenin geçersizliğini sadece tüketici ileri sürebilir. Diğer bir deyişle, burada doktrinde ‘esnek hükümsüzlük’ olarak nitelendirilen yaptırım öngörülmektedir ve bu hükümsüzlük hali hükümsüzlüğün tüketici tarafından ileri sürülmesine ve onun lehine olmak üzere hâkim tarafından kendiliğinden göz önünde bulundurulmasına imkân tanımaktadır⁵¹.

Ayrıca KFS Yön. md. 8/f.2 uyarınca konut finansmanı sözleşmesinin en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenmesi ve bir örneğinin, kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilmesi zorunludur.

Konut finansmanı sözleşmeleri için öngörülen şeklin kapsamı KFS Yön md.9’da belirtilmiştir. Sözleşmenin içeriğinde yer alan hususların ayrıca belirtilmiş olması nedeniyle konut finansmanı sözleşmeleri için aranan yazılı şeklin niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş⁵² TKHK’da öngörülen şeklin adi yazılı şekil olduğunu savunurken bizim de katıldığımız diğer bir görüşe⁵³ göre ise, KFS Yön. md.9’da sözleşmenin içeriğinde yer alması gereken zorunlu hususların olması ve TKHK md.4/f.1’de TKHK’da yazılı olarak düzenlenmesi öngörülen sözleşmeler ile bilgilendirmelerin en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenmesinin aranması sebebiyle buradaki şeklin nitelikli adi yazılı şekil olduğunun kabulü gerekmektedir.

Son olarak konut finansmanı sözleşmelerinde sözleşmenin zorunlu içeriğine uyulmaması halinde yaptırımın ne olacağı hususuna da değinmek gerekmektedir. KFS Yön. md.9’da belirtilen sözleşmenin zorunlu içeriğine uyulmaması halinde, TKHK md.4/f.1 hükmü gereğince bu eksiklik sözleşmenin geçerliliğine etki etmeyecek ve eksikliğin sözleşmeyi düzenleyen tarafından derhal giderilmesi gerekecektir.

VII. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Kurulması

Konut finansmanı sözleşmeleri iki aşamada kurulur. Birinci aşamada kredi talep eden tüketici konut finansmanı kuruluşuna başvurarak önceden hazırlanan formu doldurur ve bu şekilde kredi verilmesi konusunda öneriye davette bulunur⁵⁴. İkinci aşamada ise, konut finansmanı kuruluşu tüketici hakkında araştırma yapar ve sonucu olumlu bulursa tüketiciye kredi koşullarının ve krediye ilişkin bilgilerin yer aldığı sözleşme öncesi bilgi formu verilerek öneride bulunur ve tüketicinin bu öneriyi kabulü ile de sözleşme kurulur⁵⁵.

⁵¹ Necip Kocayusufoğlu, Hüseyin Hatemi, Rona Serozan and Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.I.: Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme (7th edn, Filiz 2017) 67-68; Emine Ashı Küçükaydın, *Tüketiciyi Koruyucu Nitelikli Geri Alma Hakkı* (1th edn, On İki Levha 2018) 67 ff.

⁵² Aslan (n 14) 440.

⁵³ Kalender (n 8) 82; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 123.

⁵⁴ Kalender (n 8) 65, 71-72.

⁵⁵ İbid 65,72-73.

Hemen belirtilmelidir ki konut finansmanı kuruluşunun tüketicinin kredi talebini olumsuz karşılaması ve bu talebini reddetmesi halinde KFS Yönetmeliği md.7'ye göre tüketiciyi yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirmesi zorunludur.

VIII. Bağlı Kredi Sözleşmesi

A. Tanımı

Bağlı kredi sözleşmesi TKHK md.35/f.1 hükmünde, 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 sözleşme olarak tanımlanmıştır.

Bağlı kredi sözleşmelerinde birbirinden bağımsız iki sözleşme söz konusudur. Bunlardan birincisi tüketici ile satıcı arasında yapılan satış sözleşmesi, ikincisi ise satış sözleşmesinin finansmanını sağlamaya yönelik kredi sözleşmesidir⁵⁶. Bağlı kredi sözleşmesinde satış sözleşmesi ile kredi sözleşmesi hukuken birbirinden bağımsız olmakla birlikte, bu iki sözleşme arasında ekonomik bir bağlılık söz konusudur⁵⁷.

Bağlı kredi sözleşmesi konut finansmanı sözleşmesi niteliğinde olduğundan sözleşmenin şekli, içeriği, sözleşme öncesi bilgilendirme yükümlülüğü, erken ödeme, temerrüt vb. hallerde TKHK md.32 vd. hükümlerine tabidir. Bu nedenle bu başlık altında sadece bağlı kredi sözleşmesine özgü hususlar incelenecektir.

B. Unsurları

1. Tüketicinin Bir Konutun Edinilmesi İçin Kredi Sözleşmesi Yapması

Bağlı krediden bahsedebilmek için öncelikle kredinin belirli bir konutun bedelini finanse etmesi için verilmiş olması gerekir⁵⁸. Bağlı kredi sözleşmesi iki şekilde yapılabilir. Ya kredi verenin belirlediği belirli bir konutun edinilmesi amacıyla ya da belirli bir satıcı ile sözleşme yapmak koşuluyla verilir⁵⁹.

Bağlı kredi sözleşmesinde kredi belli bir konutun satın alınması veya belli bir kişiyle satış sözleşmesi yapılması amacıyla verildiğinden kredi sözleşmesi tamamen veya kısmen satım sözleşmesini finanse etmekte ve bundan dolayı satım sözleşmesi ile kredi sözleşmesi bileşik sözleşme niteliğindedir⁶⁰.

⁵⁶ Sezer Çabri, 'Konut Finansmanında Bağlı Kredi Sözleşmesi' (2017) (1) Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları (Bağlı Kredi) 344, 346-347; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 174-175; Zevkliler and Özel (n 8) 274.

⁵⁷ Çabri, *Bağlı Kredi* (n 56) 345; Zevkliler and Özel (n 8) 274.

⁵⁸ Çabri, *Şerh* (n 10) 583.

⁵⁹ Çabri, *Bağlı Kredi* (n 56) 347-348; Çabri, *Şerh* (n 10) 581 ff; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 174; Zevkliler and Özel (n 8) 274.

⁶⁰ Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 175.

2. İki Sözleşme Arasında Ekonomik Birliğin Varlığı

Ekonomik birlik bu iki sözleşmenin birbirine bağlanmasını, aynı amaçla yapılmasını ifade eder⁶¹. Ekonomik birliğin hangi hallerde olacağı KFS Yön. md.15/f.2'de belirtilmiştir. Bunlardan birincisi satıcının tüketici için krediyi finanse etmesidir (KFS Yön. md.15/f.2-a). Bu halde tüketicinin yararlanacağı kredi sözleşmesi bizzat satıcı veya sağlayıcı tarafından yapılmaktadır. İkincisi satış sözleşmesinin üçüncü bir tarafça finanse edilmesi durumunda konut finansmanı kuruluşunun kredi sözleşmesinin imzalanması veya hazırlanması ile ilgili olarak satıcının hizmetlerinden yararlanmasıdır (KFS Yön. md.15/f.2-b). Bu halde tüketici konutun alınması konusunda satıcı ile anlaşmakta, kredi sözleşmesi ise satıcı tarafından kredi verenin temsilen yapılmaktadır⁶². Burada satıcı kredi verenin doğrudan temsilcisi konumundadır⁶³. Üçüncüsü ise, belirli bir konutun verilmesinin kredi sözleşmesinde açıkça belirtilmesidir (KFS Yön. md.15/f.2-c).

3. Satıcı ile Konut Finansmanı Kuruluşu Arasında Satış Sözleşmelerinin Finansmanına İlişkin Sözleşme Yapılması

Bağlı krediden bahsedebilmek için mutlaka satıcı ile konut finansmanı kuruluşu arasında konutun tedarikine ilişkin bir sözleşmenin bulunması gerekmektedir. Gerçekten de TKHK md.35/f.4 uyarınca konut finansmanı kuruluşu ile satıcı arasında belirli bir konutun tedarikine ilişkin bir sözleşme olmaksızın, tüketicinin kendisi tarafından belirlenen konutun bedelinin kredi veren konut finansmanı kuruluşu tarafından ödenmesi suretiyle kullanılan krediler bağlı kredi sayılmaz.

C. Konutun Hiç Ya Da Gereği Gibi Teslim Edilmemesinden Sorumluluk

TKHK md.35/f.2'ye göre bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen seçimlik haklarından birini kullanması hâlinde, satıcı ve konut finansmanı kuruluşu müteselsilen sorumludur. Ancak, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu; konutun teslim edilmemesi durumunda konut satış sözleşmesinde veya bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen konut teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi durumunda konutun teslim edildiği tarihten itibaren, kullanılan kredi miktarı ile sınırlı olmak üzere bir yıldır.

Anılan düzenleme ile bağlı kredilerde konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmesinden dolayı konut finansmanı kuruluşunun satıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu olacağı öngörülmüştür. Buna göre tüketici konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesinden dolayı satıcı yanında konut finansmanı kuruluşuna da başvurabilecektir.

⁶¹ Çabri, *Bağlı Kredi* (n 56) 352; Çabri, *Şerh* (n 10) 584.

⁶² Çabri, *Bağlı Kredi* (n 56) 354; Çabri, *Şerh* (n 10) 585.

⁶³ Çabri, *Bağlı Kredi* (n 56) 354; Çabri, *Şerh* (n 10) 585.

Konutun gereği gibi teslim edilmemesi hususunda TKHK md.35/f.2 lafzından, tüketicinin TKHK md.11'deki ayıba ilişkin seçimlik haklarını tamamının satıcı yanında konut finansmanı kuruluşuna karşı da ileri sürebileceği gibi bir anlam çıkarılabilir de madde gerekçesinde tüm seçimlik hakların konut finansman kuruluşuna karşı ileri sürülemeyeceği açık bir şekilde anlaşılmaktadır. Gerçekten de madde gerekçesinde belirtildiği üzere, tüketici satıcıdan onarım veya yenisi ile değiştirme istemişse, yani borcun içeriğini değiştirerek bir ifa talebinde bulunmuşsa, konut finansmanı kuruluşuna karşı herhangi bir talepte bulunamaz. Buna karşılık tüketici bedelde indirim veya sözleşmeden dönme haklarından birini kullanmışsa satıcının yanında konut finansmanı kuruluşuna da zararın tazmini için başvurabilir. Bu durumda konut finansmanı kuruluşu ile satıcı müteselsilen sorumludur.

Bağlı kredilerde konut finansmanı kuruluşunun borcun hiç ya da gereği gibi ifa edilmemesi halinde satıcı ile olan müteselsil sorumluluğu, kullanılan kredi miktarı ve konutun teslim edilmemesi durumunda satış sözleşmesinde veya bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen konut teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi durumunda ise konutun teslim edildiği tarihten itibaren bir yıllık süre ile sınırlıdır.

IX. Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Hükümleri ve Sona Ermesi

A. Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Hükümleri

1. Tarafların Hakları ve Borçları

Konut finansmanı sözleşmelerinde sözleşmenin taraflarından finansman kuruluşunun asıl borcu sözleşmede kararlaştırılan kredi tutarını tüketiciye devir ve teslim etmek iken, tüketicinin asıl borcu ise, kendisine kullanılan krediyi konut finansmanı kuruluşuna geri ödemektir.

Bu başlık altında konut finansmanı kuruluşu ile tüketicinin konut finansmanı sözleşmelerinden doğan hakları ve borçları incelenecektir. Ek olarak belirtilmelidir ki, taraflardan biri için hak olan bir husus diğer taraf açısından borç niteliğinde olduğundan tekrardan kaçınmak amacıyla bu hak ve borca ayrıca yer verilmeyecektir.

a. Tüketicinin Hakları ve Borçları

(1) Tüketicinin Hakları

Konut finansmanı sözleşmesi kapsamında tüketicinin sahip olduğu başlıca haklar krediyi kullanma, faiz miktarında indirim yapılmasını isteme ve erken ödemektir.

Ayrıca belirtilmelidir ki tüketici kredisi ve ön ödemeli konut satış sözleşmeleri

bakımından tüketicinin cayma hakkı⁶⁴ olmasına rağmen konut satış sözleşmeleri bakımından böyle bir hakkı bulunmamaktadır⁶⁵.

i-Faiz Miktarında İndirim Yapılmasını İsteme Hakkı

KFS Yön. md.4/f.1-ç bendine göre erken ödeme, tüketicinin, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesini ifade etmektedir.

TKHK md.37/f.1'e göre tüketici, vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabileceği gibi, konut finansmanı borcunun tamamını da erken ödeyebilir. Bu hâllerde, konut finansmanı kuruluşu, erken ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlüdür.

ii-Erken Ödeme Hakkı

Konut edinmek amacıyla konut finansman kuruluşundan kredi alma yoluna giden tüketici, sözleşme ilişkisi devam ederken eline toplu para geçmesi halinde kredi borcunu kapatmak veya vade sayısını düşürmek isteyebilir. Tüketicinin erken ödeme yapması konut finansmanı kuruluşunun sözleşmede kararlaştırılan faiz kazancından mahrum kalacağı anlamına gelmektedir. Bununla birlikte tüketicinin erken ödeme imkânı da bulunmaktadır. Gerçekten de TKHK md.37/f.1 hükmü uyarınca tüketicinin iki şekilde erken ödeme yapması söz konusu olabilmektedir. Buna göre tüketici ya vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunarak ya da konut finansmanı borcunun tamamını ödeyerek erken ödemede bulunabilmektedir.

Erken ödeme hakkının hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş⁶⁶ erken ödemenin sözleşmenin feshi niteliğinde olduğunu ileri sürerken, diğer bir görüş⁶⁷ erken ödemenin borcun ifa ile sona ermesi anlamına geldiğini savunmaktadır. Bu görüşe göre konut finansmanı sözleşmelerinde borç zamana yayılmıştır, bu nedenle kredi alanın erken ödeme hakkını kullanması kalan borcun tamamını ifa etme zorunluluğunu kaldırmamaktadır. Ayrıca tüketicinin erken ödeme beyanında bulunması sözleşmeyi ortadan kaldırma amacı taşımamaktadır⁶⁸.

⁶⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz: Küçükaydın (n 51) 73 ff- 79 ff.

⁶⁵ Konut finansmanı sözleşmelerinde tüketiciye cayma hakkının tanınmamasının gerekçesi olarak, sözleşmenin tüketicinin kredi alma bilinci ve istemi ile kredi verenin işyerinde imzalandığı ve bu nedenle acele bir kararla kredi alması söz konusu olmayacağından bu hususta korunmaya değer hukuki bir yararının bulunmadığı belirtilmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz: Bilgehan Çetiner, 'Konut Kredileri ve Tüketicinin Korunması' (2007) (4) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 351, 355-356.

⁶⁶ Aslan (n 14) 443; Zevkliler and Özel (n 8) 278, 279; Çetiner (n 65) 365.

⁶⁷ Çabri, *Şerh* (n 10) 611; Özdemir (n 8) 122.

⁶⁸ Çabri, *Şerh* (n 10) 612.

Bizim de katıldığımız başka bir görüş ise⁶⁹, erken ödemenin hukuki niteliğini belirlerken ikili bir ayırım yapmaktadır. Tüketicinin bir veya birden fazla taksiti erken ödemesi halinde bu ödeme kısmi ifa niteliğinde olup TKHK md.37/f.1 hükmü gereğince alacaklı kısmi ifayı reddedemeyecektir. Borcun tamamının erken ödenmesi halinde ise, bu erken ödeme sözleşmenin feshi niteliğinde olup burada fesih hakkı doğrudan kanundan (TKHK md.37) doğmaktadır.

Gerçekten de madde gerekçesinde, tüketicinin vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksiti erken ödeyebileceği ya da konut finansmanı sözleşmesini feshederek kredi borcunun tamamını erken ödeyebileceği ve hatta tüketicinin konut finansmanı sözleşmesini feshetmesi için ne haklı bir sebebinin olması ne de bir feshi ihbar süresine uyması arandığından borcun tamamının erken ödenmesi halini sözleşmenin feshi olarak kabul etmek gerekmektedir.

Ayrıca gerekçede tüketiciye böyle bir imkânın getirilmesinin bir hukuk politikası tercihi olduğu ve amacın, tüketicilerin ellerine geçen ek bir parayı hemen kredi borçlarını kapatmak için kullanmaları ve mümkün olduğu ölçüde borç sarmalından çıkmalarını sağlamak, kredi borcunun tümünü kapatamadıkları hallerde de en azından bir veya birden fazla taksit ödemelerine imkân vermek olduğu belirtilmiştir. Son olarak, kredi verenin erken geri ödemeyi kabul etmemesi halinde, TBK md.106 vd. hükümleri uyarınca alacaklı temerrüdüne düşeceği belirtilmiştir.

iii-Erken Ödemeden Dolayı İndirim İsteme Hakkı

TBK md.96'ya göre kural olarak erken ifada bulunan borçlu bu nedenle indirim yapılmasını isteyemez. Meğerki kanun, sözleşme veya adet gereği olsun. Konut finansmanı sözleşmeleri bakımından ise TBK md.96'ya kanunen bir istisna getirilmiştir. Gerçekten de TKHK md.37/f.1'e göre borçlu tüketicinin erken ödeme yapması halinde, konut finansmanı kuruluşu erken ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlüdür

Madde gerekçesinde gerek taksitlerin erken ödenmesi gerekse kredi sözleşmesinin feshi nedeniyle kredinin tümünün erken geri ödenmesi halinde kredi verenin erken ödenen miktara göre gerekli faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlü olduğu belirtilmiştir. Bu düzenleme ile tüketicilerin erken geri ödeme yapmaya teşvik edilmesi amaçlanmıştır.

Ayrıca belirtilmelidir ki erken ödeme hakkı tüketicilere kanunen tanınmış bir hak olup erken ödeme halinde konut finansmanı kuruluşunun erken ödeme indirimi yapmayacağına yönelik sözleşme koşulları haksız şart niteliğinde olacaktır ve burada 6502 sayılı TKHK md.5 ve TBK md.27 hükümleri uyarınca esnek hükümsüzlük söz konusudur.

⁶⁹ Kalender (n 8) 131-132.

(2) Tüketicinin Borçları

Konut finansmanı sözleşmelerinde tüketicinin en temel borcu kredi bedelini geri ödemektir. Bunun dışında kredi görüşmeleri sırasında konut finansmanı kuruluşuna doğru bilgi verme, krediyi kabul etme, krediye karşılık teminat gösterme, sözleşmeden kaynaklanan masrafları ve krediye karşılık faiz ödeme borcu da bulunmaktadır.

Kural olarak konut finansmanı sözleşmelerinde tüketicinin teminat gösterme zorunluluğu bulunmamaktadır⁷⁰. Ancak finansman tutarının yüksek olması, kredi tutarının uzun vadeye yayılmış şekilde geri ödenmesi, kredi alacaklarının menkul kıymetleştirilerek piyasaya sürülmesi vb. nedenler konut finansmanı kuruluşlarını teminat almaya zorlamaktadır⁷¹. Bu nedenle uygulamada hiçbir konut finansmanı kuruluşu alacağı teminat altına almaksızın konut finansmanı sözleşmesi kurmamaktadır. Konut finansmanı kuruluşunun teminat istemesi halinde ise tüketicinin teminat borcu doğar.

Ayrıca belirtmelidir ki TKHK md.38/f.1-c.1 uyarınca konut finansmanı sözleşmeleri kapsamında tüketicinin sigorta yaptırma zorunluluğu bulunmamaktadır. Gerçekten de anılan hükme göre tüketicinin yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla açık talebi olmaksızın kredi ile ilgili sigorta yaptırılamaz.

b. Konut Finansmanı Kuruluşunun Hakları ve Borçları

(1) Konut Finansmanı Kuruluşunun Hakları

Konut finansmanı kuruluşunun konut finansmanı sözleşmesi kapsamında başlıca hakları tüketiciye kullandığı kredi karşılığında faiz istemek, tüketicinin temerrüdü halinde kanundaki koşulların gerçekleşmesi şartıyla kredi borcunun tamamının ifasını istemek ve erken ödeme halinde erken ödeme tazminatı talep etmektir.

i-Faiz İsteme Hakkı

6502 sayılı TKHK kapsamında yapılan konut finansmanı sözleşmeleri doktrindeki baskın görüşe göre tüketim ödünçü sözleşmesi niteliğinde olduğunu yukarıda söylemiştik⁷². Tüketim ödünçü sözleşmeleri adi tüketim ödünçü ve ticari tüketim ödünçü şeklinde iki türü bulunmaktadır. Konut finansmanı sözleşmelerinin hangi tüketim ödünçü türünde olduğuna dair ise ne TBK'da ne de 6502 sayılı TKHK'da bir düzenleme bulunmaktadır. Buna bağlı olarak da tarafların sözleşmede faizi kararlaştırmadığı konut finansmanı sözleşmelerinde konut finansmanı kuruluşunun faiz isteme hakkının olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır.

⁷⁰ Reisoğlu (n 17) 80; Kalender (n 8) 46, Çabri, *Şerh* (n 10) 488; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 25; Özdemir (n 8) 59, 88 ff.

⁷¹ Özdemir (n 8) 59; Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 25, 208.

⁷² Bkz: V-Konut Finansmanı Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.

Bu konuya ilişkin olarak doktrinde savunulan bir görüşe göre⁷³, 6502 sayılı TKHK kapsamında kurulan konut finansmanı sözleşmelerinde sözleşmede açıkça yazmasa dahi konut finansmanı kuruluşunun faiz isteme hakkı bulunmaktadır. Bu görüşü savunanlar Türk Ticaret Kanunu (TTK)⁷⁴'daki ticari iş karinesinden hareket etmektedirler. Buna göre konut finansmanı sözleşmeleri, kredi veren açısından ticari iş niteliğinde olduğundan sözleşmede kararlaştırılmasa bile kredi verenin faiz isteme hakkı bulunmaktadır.

Bu görüş kabul edildiğinde tüketicilerin tacir sıfatına sahip bir kişiden temin ettiği her türlü kredinin TTK hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesinin gerekeceği, sözleşmede yer almasa bile konut finansmanı kuruluşunun tüketiciden faiz isteyebileceği, faiz oranının TTK'ya göre serbestçe belirlenebileceği ve teselsül karinesinin de geçerli olabileceği ve böylece TKHK hükümlerinin uygulanmasının neredeyse sona ereceği ve bu halde kanunun benimsemiş olduğu tüketicinin korunması amacının gerçekleşmesinin mümkün olmayacağı gerekçeleriyle doktrinde eleştirilmektedir⁷⁵.

Bizim de katıldığımız doktrindeki diğer bir görüş ise⁷⁶, tüketicilerin taraf olduğu herhangi bir konut finansmanı sözleşmesine TTK'nın uygulanmasının mümkün olmadığını, konut finansmanı sözleşmelerinin adi tüketim öduncü sözleşmesi niteliğinde olduğunu ve bu nedenle TBK'nın ticari olmayan tüketim öduncü sözleşmelerine ilişkin hükümlerinin uygulanması gerektiğini savunmaktadır. Ayrıca 6502 sayılı TKHK md.36/f.2'de açıkça '*sözleşmede belirtilmek suretiyle*' denildiği için konut finansmanı kuruluşunun faiz talep edebilmesi ancak faizin sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması halinde mümkündür.

Uygulamada ise, konut finansmanı kuruluşları önceden hazırladıkları standart sözleşme metinlerinde faizi kararlaştırmış olduğundan hatayla da olsa faizin talep edilmediği bir konut finansmanı sözleşmesine rastlanılmamaktadır⁷⁷.

(a)-Faiz Oranı

TKHK md.36/f.1 ve KFS Yön. md.14'te belirtildiği üzere kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı konut finansmanı sözleşmeleri bakımından faiz kabul edilir.

TKHK md.36/f.2 hükmü gereğince konut finansmanı sözleşmelerinde tarafların faiz

⁷³ Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (n 8) 34 ff, 193 ff; Yavuz, Acar and Özen, *Özel Hükümler* (n 46) 845; Yavuz, Acar and Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri* (n 8) 455; Ümit Gezder, *Tüketici Kredisi Sözleşmesi* (1th edn, Beta 1998) 115 ff.; Akipek (n 45) 46, 54; Özdemir (n 8) 91; Yılmaz (n 8) 97.

⁷⁴ Türk Ticaret Kanunu, Kanun Numarası:6102, Kabul Tarihi: 13.1.2011, RG 14.2.2011/27846.

⁷⁵ Kalender (n 8) 97.

⁷⁶ Zevkililer and Özel (n 8) 277; Kalender (n 8) 77, 97.

⁷⁷ Kalender (n 8) 97.

oranını serbestçe kararlaştırmaları mümkün değildir. Gerçekten de gerek TKHK md.36/f.2'ye gerekse de KFS Yön. md.14/f.2'ye göre sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit ve değişken olarak ya da aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Maddenin devamında belirtildiği üzere faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmenin kurulduğu tarihte belirlenen oran kural olarak değiştirilemez. Meğerki tarafların bu konuya ilişkin rızası olsun. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı başlangıçta sözleşmede belirlenen azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslerden en düşük olanı baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde ise bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenir.

Yukarıda da belirttiğimiz şekilde konut finansmanı sözleşmelerinde taraflar faiz oranı olarak sabit, değişken veya karma oran olarak belirleyebilirler.

(i)-Sabit Oranlı Faiz

Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik⁷⁸ md.4/f.1-f bendine göre sabit faiz, sözleşme başlangıcında belirlenen ve her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemeyen faiz oranını ifade eder. Aynı yönetmeliğin 14. maddesinin 3. fıkrasına göre sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde tek bir akdi faiz oranına yer verilir. Erken ödeme, temerrüt veya benzeri durumlarda bu akdi faiz oranı dikkate alınır.

Sabit oranlı faizin öngörüldüğü sözleşmelerde kredinin ilk taksitlerinde geri ödenen miktar içinde faizlerin bedeli yüksek olup taksitlerde sona doğru gidildikçe ödenen faiz miktarı azalmaktadır⁷⁹.

(ii)-Değişken Oranlı Faiz

Değişken faizin tanımı KFS Yön. md.4/f.1-c bendinde yapılmıştır. Buna göre değişken faiz, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faiz ve endekslere konut finansmanı kuruluşunca uygulanacak marj oranı eklenerek bulunan faiz oranını ifade etmektedir. Bu yöntemde faiz oranı 6 ay, 1 yıl veya 2 yıl gibi aralıklarla yeniden belirlenmektedir⁸⁰. Değişken oranlı faizin belirlenmesi halinde faiz oranları değişen koşullara göre azaltılıp artabilecektir. Buna bağlı olarak

⁷⁸ Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, RG 31.05.2007/ 26538.

⁷⁹ Kalender (n 8) 99.

⁸⁰ İbid 100.

da tüketici faiz oranları düşerse bundan olumlu etkilenecek, yükselirse olumsuz etkilenecektir. Bu husus sabit faiz ile değişken faiz arasındaki temel ayrımdır. Bu faiz oranının kararlaştırılmasının tüketici açısından en büyük faydası erken ödeme halinde TKHK md.37/f.1’de öngörülen erken ödeme tazminatını ödemekten kurtulmasıdır.

TKHK md.36/f.2’ye göre oranın değişken olarak belirlenmesi hâlinde, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı başlangıçta sözleşmede, belirlenen azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslerden en düşük olanı esas alınarak değiştirilebilir. Ayrıca oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi de şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenir.

KFS Yön. md.14/f.5’e göre değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte değişiklik gerçekleşmeden önce tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilmesi zorunludur. Bilgilendirme yükümlülüğünün ihlali halinde konut finansmanı kuruluşu her bir kredi işlemi veya sözleşme için bin Türk Lirası idari para cezası ödemek zorundadır.

(iii)-Karma Oranlı Faiz

Konut finansmanı sözleşmelerinde taraflar sabit veya değişken faiz oranı kararlaştırabileceği gibi aynı anda her iki yöntemi de benimseyebilirler. Bu yöntemde faiz oranları başlangıçta sabit olarak belirlenmekte ancak kredi daha sonra yeniden hesaplanabilmektedir.

Karma faiz oranının kararlaştırılması halinde tüketiciden erken ödeme tazminatı istenip istenemeyeceğine dair TKHK’da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Kanımızca⁸¹ burada tüketici lehine yorum yapılması gerekmekte ve karma faizin kapsamında değişken faiz de kararlaştırıldığından ve değişken faiz oranının öngörüldüğü hallerde tüketiciden erken ödeme tazminatı alınamayacağından karma faiz halinde de tüketiciden erken ödeme tazminatı istenemez⁸².

(b)-Bileşik Faiz Yasağı

Tüketici işlemlerinin temel ilkelerinin düzenlendiği TKHK md.4/f.7’de genel olarak ve konut finansmanı sözleşmeleri bakımından da KFS Yön. md.14/f.4’te özel olarak temerrüt hâli de dâhil olmak üzere, tüketici işlemlerinde bileşik faizin uygulanamayacağı düzenlenmiştir.

⁸¹ Aynı yöndeki görüş için bkz: Kalender (n 8) 102; Çabri, *Şerh* (n 10) 626.

⁸² Aksı yöndeki görüş için bkz: Aydoğdu, *Tüketici Hukuku Dersleri* (n 50) 267-268.

Bahsi geçen düzenlemeler sebebiyle konut finansmanı sözleşmelerinde tüketiciden bileşik faiz alınması mümkün değildir. Yasak olmasına rağmen konut finansmanı sözleşmelerine bileşik faiz uygulanacağını öngören bir koşul bulunması halinde ise bu koşul geçersiz olacak ve sözleşmenin geri kalanı geçerliliğini koruyacaktır.

ii-Tüketicinin Temerrüdü Halinde Kalan Borcun Tamamının İfasını Talep Etme Hakkı

6502 sayılı TKHK md.34 uyarınca tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi halinde, belirli şartların gerçekleşmesi kaydıyla konut finansmanı kuruluşunun kalan borcun tamamının ifasını talep etme hakkı bulunmaktadır⁸³. Hemen belirtilmelidir ki borçlu tüketicinin temerrüde düşmesi ve fakat TKHK md.34'teki şartların gerçekleşmemesi halinde veya bu şartlar gerçekleşmiş olsa dahi alacaklı konut finansmanı kuruluşunun talebi doğrultusunda TBK md.117 vd. daki borçlu temerrüdüne ilişkin genel hükümlere gidilmesi mümkündür. Diğer bir deyişle, TBK'daki borçlu temerrüdünün koşulları gerçekleşmiş ancak konut finansmanı kuruluşunun kalan borcun tamamının ifasını talep etmesi için TKHK md.34'te aranan şartlar gerçekleşmemiş olabilir ya da bu şartlar gerçekleşmiş olsa dahi konut finansmanı kuruluşu sadece vadesi gelen ancak ödenmeyen ayların taksitlerini isteyebilir. Her iki halde de konut finansmanı kuruluşunun borçlu temerrüdüne ilişkin TBK'daki genel hükümlere gitmesi mümkün olsa da çalışmamız açısından konut finansmanı kuruluşunun TKHK kapsamında sahip olduğu haklara değinilecektir.

Konut finansmanı sözleşmesi kapsamında tüketicinin taksitlerini⁸⁴ ödemede temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşunun kalan taksitlerin tamamının ifasını talep edebilmesi için TKHK md.34/f.1 uyarınca konut finansmanı kuruluşunun bu (kalan borcun tamamının ifasını talep etme) hakkını saklı tutması, bütün edimlerini ifa etmiş olması ve tüketicinin de birbirini izleyen en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmüş olması gerekmektedir. Ayrıca bu şartların gerçekleşmiş olması konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanması için yeterli olmamakta, tüketiciye en az otuz gün süre verilerek muacceliyet uyarısında bulunulması gerekmektedir.

Muacceliyet uyarısına ilişkin olarak kanunda ve yönetmeliklerde herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Muacceliyet uyarısının geçerliliği şekle bağlı olmamakla birlikte yazılı olarak yapılması taraflar arasında ispata ilişkin çıkabilecek uyuşmazlıkların önlenmesi bakımından yerinde olacaktır⁸⁵.

⁸³ Borcun tamamının muaccel kılınması imkânının getirilmiş olması doktrinde TKHK'nın tüketiciyi koruma amacına uymaması, zayıf konumda olan tüketicinin konut finansmanı kuruluşu karşısında korunmaması, bilakis mevcut düzenlemenin tüketiciden çok konut finansmanı kuruluşunu koruduğu gerekçesiyle eleştirilmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz: Kalender (n 8) 112.

⁸⁴ KFS Yön. md.4/f.1- j bendine göre taksit, ödeme planında her bir vade için hesaplanan anapara, faiz, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler toplamından oluşan her bir ödeme tutarını ifade etmektedir.

⁸⁵ Çabri, *Şerh* (n 10) 571; Yavuz (n 17) 844; Özdemir (n 8) 104.

Madde gerekçesinde belirtildiği üzere bu hükümlerle muacceliyet kayıtlarına karşı tüketicinin korunması amaçlanmıştır. Nitekim muacceliyet kayıtlarının varlığı halinde tüketicinin bir taksiti ödemede temerrüde düşmesi halinde henüz vadesi gelmemiş alacaklar da muaccel hale gelmekte ve konut finansmanı kuruluşu bu alacakları tüketiciden talep edebilmektedir. Anılan düzenleme ise muacceliyet kaydının geçerli olmasını belirli şartlara bağlayarak tüketicinin korunmasını amaçlamıştır.

Ayrıca konut finansmanı kuruluşunun, ödenmeyen taksidde ilişkin temerrüt faizi tahsil etmek suretiyle yeterince korunması mümkündür ve bu nedenle kural olarak, tüketicinin kalan bütün borcunu hemen muaccel kılmakta konut finansmanı kuruluşunun haklı bir menfaati yoktur. Meğerki tüketici geç ödemeyi alışkanlık haline getirsin ve bu açıdan konut finansmanı kuruluşunun gelecekte doğacak alacağını tahsil etmeyeceği ihtimali ortaya çıkmış olsun. Dolayısıyla muacceliyet kayıtları ancak TKHK md.34'te sayılan şartların bir arada gerçekleşmesi halinde haklı bir gerekçeye dayanır.

TKHK md.34/f.2 uyarınca muaccel kılınan taksitlerin hesaplanmasında faiz, komisyon ve benzeri masraflar dikkate alınmaz. Yani tüketicinin ödemesi gereken bedel hesaplanırken, muaccel kılınan taksit tutarından faiz, komisyon ve benzeri masraflar çıkarılacaktır. Gerçekten de tıpkı tüketicinin borcun tamamını erken ödemesinde olduğu gibi konut finansman kuruluşunun krediye erken kavuşmasından dolayı gerekli faiz indirimini yapması gerekir⁸⁶.

iii-Erken Ödeme Tazminatı İsteme Hakkı

Sabit faiz oranının kararlaştırıldığı konut finansmanı sözleşmelerinde tüketicinin erken ödeme yapması halinde, konut finansmanı kuruluşunun erken ödeme tazminatı talep edebilmesi kabul edilmiştir. Gerçekten de TKHK md.37/f.2'ye göre faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Erken ödeme tazminatı gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birini, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde ise tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilemez.

Anılan düzenleme ile tüketiciden erken ödeme tazminatının talep edilebilmesi faizin sabit oranlı olarak kararlaştırılması ve konut finansman kuruluşunun bu hakkını sözleşmede açıkça belirtilmesi koşullarına bağlıdır. Gerçekten de gerek madde lafzından gerekse de gerekçesinden anlaşılacağı üzere, kredi akdi faiz oranının

⁸⁶ Çabri, *Şerh* (n 10) 572.

sabit olduğu bir dönemde ödenmişse konut finansmanı kuruluşunun erken ödeme tazminatı talep etmesi mümkün iken, akdi faiz oranının değişken olduğu bir dönemde erken ödeme yapılması durumunda ise herhangi bir tazminat uygulanması mümkün olmamaktadır. Akdi faiz oranının sabit olduğu bir dönemde borcun erken ödenmesi durumunda, faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin gerekli indirim yapılarak, erken ödeme tarihinde ödenmesi gereken anapara tutarı hesaplanacaktır. Konut finansman kuruluşu, bu hesaplanan tutarın en fazla % 2'sini erken ödeme tazminatı olarak tüketiciden isteyebilecektir.

TKHK md.37 hükmü gereğince şartlarının bulunması halinde konut finansmanı kuruluşu erken ödemede bulunan tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edebilecektir. Peki temerrütteki tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilecek midir? Daha açık bir ifade ile, taksit borcunu ödemede temerrüde düşmüş ve TKHK md.34 gereğince kalan borcunun tamamı muaccel olmuş bir tüketicinin tüm kredi borcunu ödemesi halinde, konut finansmanı kuruluşunun erken ödeme tazminatı talep etmesi söz konusu olabilir mi? Bu konuya ilişkin olarak TKHK'da bir düzenleme bulunmamaktadır. Bizim de katıldığımız görüşe göre mevcut kanuni düzenlemelere göre, her ne kadar TKHK md.37 borcuna sadık bir tüketicide erken ödeme yapması halinde tazminat ödeme yükümlülüğü getiriyor ve borca aykırı davranarak temerrüde düşen tüketiciden erken ödeme tazminatı istenebileceğini öngörmüyor ve bu durum adeta borcuna sadık tüketicide cezalandırıyor gibi görünse de, TBK'ya göre genel kuralın erken ödeme halinde tazminat yokluğu olması ve TKHK md.37'nin bu açıdan istisnai bir hüküm olması ve istisnai bir hükmün kıyasen uygulama alanının genişletilmesinin isabetli olmaması sebebiyle TKHK md.34 kapsamında erken ödemede bulunan tüketiciden tazminat istenemeyeceğinin kabulü gerekmektedir⁸⁷. Ayrıca md.34 uyarınca kalan borcunun tamamı muaccel olan bir tüketiciden -yani ödeme güçlüğü içinde olan borçludan- kalan borcunun tamamının ödenmesi istenmekte iken bir de ondan tazminat istemek kanunun tüketicinin korunması gerektiği amacıyla bağdaşmamaktadır⁸⁸. Diğer bir deyişle temerrüt halinde tüketicinin kalan taksitlerinin tamamını ifa etmek zorunda kalması tüketici için bir yaptırımdır ve hem bu yaptırımla karşılaşması hem de erken ödeme tazminatı ödemek zorunda kalması tüketici için ağır bir yükümlülük olup kanunun amacıyla bağdaşmaz⁸⁹.

iv-İcra dışında (doğrudan) konutun satışını isteme hakkı

Hukukumuzda kural olarak alacağını elde edemeyen alacaklının doğrudan borçluya ait malvarlığını satışa çıkarma yetkisi bulunmamaktadır. Gerçekten de alacaklının ancak İİK⁹⁰ çerçevesinde icra yoluna başvurarak icra kanalıyla satış isteme hakkı bulunmaktadır.

⁸⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz: Acar (n 48) 375 ff; Çabri, *Şerh* (n 10) 572-573; Özdemir (n 8) 105.

⁸⁸ Acar (n 48) 375 ff.

⁸⁹ Çabri, *Şerh* (n 10) 573.

⁹⁰ İcra ve İflas Kanunu, Kanun Numarası: 2004, Kabul Tarihi:9.6.1932, RG 19.6.1932/2128.

Finansal kiralama şirketleri tarafından yapılan konut finansmanı sözleşmelerinde ise TKHK md.34/f.3 hükmü ile bu kurala bir istisna getirilmiştir. Anılan düzenlemeye göre finansal kiralama işlemlerinde, muacceliyet uyarısında verilen süre içinde tüketicinin edimini yerine getirmemesi hâlinde, bu sürenin sona ermesini takiben konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere konut finansmanı sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhâl satışa çıkarmak suretiyle bu hakkını kullanabilmektedir. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca yetki verilmiş olan kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Konutun satışından elde edilen bedelin, kalan borcu aşması hâlinde aşan kısım tüketiciciye derhâl ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı FKFFŞK'nın 33. maddesi uygulanmaz.

Hemen belirtilmelidir ki doğrudan satış imkânı her finansman kuruluşuna tanınmamış olup sadece finansal kiralama şirketlerine özgüdür. Bunun nedeni ise konut bedelinin tamamen ödenmesi aşamasına kadar mülkiyetin finansal kiralama şirketinde olmasıdır⁹¹. Diğer bir deyişle burada aslında finansal kiralama şirketinin kendi malını satışa çıkarması söz konusudur.

Finansal kiralama şirketinin bu hakkını kullanabilmesi için muacceliyet koşuluna ilişkin şartların gerçekleşmiş olmasına ek olarak tüketiciciye verilen muacceliyet uyarısındaki sürenin sona ermesini takiben konut finansmanı kuruluşunun kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere makul süre içerisinde⁹² konut finansmanı sözleşmesini feshetmesi ve konutu derhal satışa çıkarması gerekmektedir.

Satış sonrasında elde edilen bedel borcu aşıyorsa borç ödendikten sonra kalan bedeli tüketiciciye ödenir ve bunu takiben tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması hâlinde zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahısların konutu tahliye etme yükümlülükleri söz konusu olur (TKHK md.34/f.4).

(2) Konut Finansmanı Kuruluşunun Borçları

i-Genel Olarak

Konut finansmanı sözleşmelerinde kredi veren finansman kuruluşunun en önemli borcu sözleşmede kararlaştırılan krediyi tüketiciciye kullandırmaktır. Bunun dışında sözleşme kurulmadan önce tüketiciciyi bilgilendirme, sözleşmede öngörülen şartları tüketici aleyhine değiştirmeme (TKHK md.4/f.2) , sır saklama gibi diğer borçları da bulunmaktadır.

⁹¹ Aydoğdu, *Tüketici Hukuku Dersleri* (n 50) 262.

⁹² Çabri, *Şerh* (n 10) 573-574.

ii-Kredi Sağlayan Konut Finansmanı Kuruluşunun Sözleşme Öncesi Bilgi Verme Yükümlülüğü

Sözleşme öncesi bilgilendirme yükümlülüğü 6502 sayılı TKHK md.33/f.1’de öngörülmüş ve TKHK md.39/f.4’te bu konunun yönetmelikte düzenleneceği belirtilmiştir.

TKHK md.33/f.1’de konut finansmanı kuruluşu bakımından tüketiciye, konut finansmanı sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu, sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce vermek zorunluluğu getirilmiştir.

Makul süreden ne anlaşılması gerektiği konusunda kanunda bir düzenleme bulunmasa da Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik md.5/f.1’de sözleşme öncesi bilgi formunun tüketiciye yazılı olarak verilmesini takip eden 1 iş günü geçmeden imzalanan sözleşmelerin geçersiz olacağı belirtilerek bu sürenin formun tüketiciye verilmesinden itibaren en erken 1 iş günü sonrası olduğu düzenlenmiştir.

KFS Yön. md.5’e göre sözleşme öncesi bilgi formunun, en az on iki punto büyüklüğünde anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenmesi ve bir örneğinin kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilmesi zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

Konut finansmanı kuruluşunun sözleşme öncesi bilgi verme yükümlülüğüne aykırı davranması halinde Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik md.5/f.1’e göre sözleşme geçersizdir. Ancak bilgilendirme yükümlülüğünün ihlaline dayanarak sözleşmenin geçersiz olduğunu ileri sürme hakkı sadece tüketiciye ait olup konut finansmanı kuruluşu sözleşmenin geçersizliğini ileri süremez.

Bilgilendirme yükümlülüğünün ihlali aynı zamanda TKHK md.77/f.1 hükmü gereğince idari para cezasına bağlanmıştır. Anılan hükme göre bilgilendirme yükümlülüğüne aykırı hareket eden konut finansmanı kuruluşuna, aykırılığı tespit edilen her bir işlem için iki yüz Türk Lirası idari para cezası uygulanır.

B. Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Sona Ermesi

Borcu sona erdiren haller TBK md.131 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre ifa, ifa imkânsızlığı, ibra, takas, yenileme ve alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesi borç ilişkisini sona erdirmektedir. TBK’daki borcu sona erdiren bu hallerden bazıları TKHK’da konut finansmanı sözleşmeleri bakımından ayrıca düzenlenmiştir.

Borçların en doğal sona erme şekli ifadır. Buna göre tüketici tarafından sözleşmeyle temin edilen kredinin tamamının ifası halinde konut finansmanı sözleşmesi sona erer.

TKHK md.37 hükmü gereğince tüketicinin konut finansmanı sözleşmesindeki tüm borcunu erken ödemesi halinde de konut finansmanı sözleşmesi sona erer.

Son olarak, TKHK md.34 hükmü gereğince tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda konut finansmanı kuruluşunun kalan borcun tamamını talep etme hakkının olduğu hallerde, tüketicinin tüm borcunu ödemesi üzerine konut finansmanı sözleşmesi sona erer.

Sonuç

İnsanların barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri amacıyla konut edinmelerinde gerekli finansmanın sağlanması amacıyla 5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile birçok kanunda değişiklik yapılmış ve 4077 sayılı TKHK'ya 'Konut Finansmanı Sözleşmeleri' başlığı ile 10/b maddesi eklenerek konut finansmanı sözleşmeleri tüketici işlemi olarak kabul edilmiştir. Daha sonra 4077 sayılı kanunun yürürlükten kaldırılması üzerine konut finansmanı sözleşmeleri 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un üçüncü bölümünde konut finansmanı başlığı altında 32-39 maddeleri arasında, 4077 sayılı kanuna göre daha sistematik ve kapsamlı bir şekilde düzenlenmiştir.

Konut finansmanı sisteminin, tüketicilerin ihtiyaç duydukları konutu edinmek amacıyla konut finansmanı kuruluşuyla konut finansmanı sözleşmesi yapması ve teminatlı kredi alacağının menkul kıymete bağlanarak tedavüle konulması şeklinde iki aşaması bulunmakta ise de çalışmamızda sadece finansman sisteminin birinci aşaması yani konut finansmanı kuruluşu ile tüketici arasında yapılan konut finansmanı sözleşmesi inceleme konusu yapılmıştır.

6502 sayılı TKHK md.32 uyarınca konut finansmanı sözleşmesinin, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılması şeklinde dört türü bulunmaktadır.

Konut finansmanı sözleşmesinin hukuki niteliği doktrinde tartışmalı olmakla birlikte bizim de katıldığımız ağırlıklı görüşe göre konut finansmanı sözleşmesi tüketim ödücü (karz) sözleşmesi niteliğindedir. Buna göre konut finansmanı sözleşmelerine ilk önce konut finansmanına ilişkin TKHK'daki hükümler uygulanacak, TKHK'da hüküm bulunmayan hallerde ise TBK'daki tüketim ödücüne ilişkin genel hükümler uygulama alanı bulacaktır.

Konut finansmanı sözleşmelerinde sözleşmenin taraflarından finansman kuruluşunun asıl borcu sözleşmede kararlaştırılan kredi tutarını tüketiciye devir ve teslim etmek iken, tüketicinin asıl borcu ise, kendisine kullanılan krediyi konut finansmanı kuruluşuna geri ödemektir.

Bunun dışında konut finansmanı kuruluşunun tüketiciciye kullandırdığı kredi karşılığında faiz isteme, tüketicinin temerrüdü halinde kanundaki koşulların gerçekleşmesi şartıyla kredi borcunun tamamının ifasını istemek ve erken ödeme halinde erken ödeme tazminatı talep etme gibi hakları ve sözleşmede kararlaştırılan krediyi tüketiciciye kullandırma, sözleşme kurulmadan önce tüketiciciyi bilgilendirme, sözleşmede öngörülen şartları tüketici aleyhine değiştirmeme, sır saklama gibi borçları bulunmaktadır. Tüketicinin ise krediyi kullanma, faiz miktarında indirim yapılmasını isteme ve erken ödeme şeklinde hakları ve kredi bedelini geri ödeme, kredi görüşmeleri sırasında konut finansmanı kuruluşuna doğru bilgi verme, krediyi kabul etme, krediye karşılık teminat gösterme, sözleşmeden kaynaklanan masrafları ve krediye karşılık faiz ödeme gibi borçları bulunmaktadır.

Konut finansmanı hususuna ilişkin olarak, konut finansmanı kuruluşunun tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi halinde kalan borcun tamamının ifasını talep etme hakkı gibi bazı konulardaki düzenlemeler, tüketiciden ziyade finansman kuruluşunu koruduğu ve TKHK'nın amacı ile bağdaşmadığı gerekçeleriyle doktrinde eleştirilmektedir.

Son olarak konut finansmanı sözleşmesi TBK'daki genel hükümlere ek olarak, tüketicinin kredi borcunu ödemesi, TKHK md.37 hükmü gereğince konut finansmanı sözleşmesindeki tüm borcunu erken ödemesi ve TKHK md.34 hükmü gereğince tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda konut finansmanı kuruluşunun kalan borcun tamamını talep etmesi üzerine yapılan ödeme ile sona erer.

Finansal Destek: Yazar bu çalışma için finansal destek almamıştır.

Kaynakça/References

- Acar F, 'Konut Finansmanı Sözleşmesinin Sona Ermesi ile İlgili Bazı Düşünceler' (2017) (1) Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları 372-376.
- Akıpek Ş, *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi* (1th edn, Seçkin 1999).
- Akyol Ş, 'Banka Sözleşmeleri' (2001) Ord. Prof. Dr Kemaleddin Birsen'e Armağan.
- Aslan İY, *6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku* (4th edn, Ekin 2014).
- Aydoğdu M, *Tüketici Hukuku Dersleri* (1th edn, Adalet 2015) (Tüketici Hukuku Dersleri).
- Aydoğdu M, *Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) Sistemin Tüketici Hukukuna Etkileri ve Sistemde Yer Alan Menkul Kıymetler* (1th edn, Adalet 2010) (Mortgage).
- Baker PV, *Megarry's Manual Of The Law Of Real Property*, (4th edn, 1969).
- Çabri S, 'Konut Finansmanında Bağlı Kredi Sözleşmesi' (2017) (1) Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları (Bağlı Kredi).
- Çabri S, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (1th edn, On İki Levha 2010) (Konut Finansmanı Sözleşmeleri).
- Çabri S, *6502 Sayılı Kanun'a Göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi* (1th edn, Adalet 2016) (Şerh)
- Çetiner B, 'Konut Kredileri ve Tüketicinin Korunması' (2007) (4) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 351-356.
- Gezder Ü, *Tüketici Kredisi Sözleşmesi* (1th edn, Beta 1998).
- Green K, *Land Law*, (3th edn, 1997).
- Kalender A, *Konut Kredisi Sözleşmesi* (1th edn, Seçkin 2016).
- Kocayusufoğlu N, Hatemi H, Serozan R and Arpacı A, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.I.: Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme* (7th end, Filiz 2017).
- Koçak D, *Konut Finansmanı Kanunu Öncesi ve Sonrası Mortgage Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetleri Rolü* (1th edn, Beta 2007).
- Küçükaydın EA, *Tüketiciyi Koruyucu Nitelikli Geri Alma Hakkı*, (1th edn, On İki Levha 2018).
- Oy O, *Türkiye'de Mortgage Uygulaması: Konut Finansmanı Sistemi ve Ana Hatları ile Gayrimenkul Mevzuatı* (1th edn, Beta 2007).
- Özdemir G, *Konut Kredileri ve Konut Kredilerinde Teminat İşlemleri* (1th edn, Seçkin 2017).
- Reisoğlu S, 'Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları' (2007) (61) Bankacılar Dergisi 75-84.
- Smith RJ, *Property Law*, (2th edn, 1998).
- Yavuz C, Acar F and Özen B, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (10th edn, Beta 2014) (Özel Hükümler).
- Yavuz C, Acar F and Özen B, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (14 th edn, Beta 2016) (Borçlar Hukuku Dersleri).
- Yavuz N, *Öğretinin ve Uygulamanın Işığında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, (1th edn, Kartal 2007) 850.
- Yılmaz ÇM, *Mortgage Sisteminin Hukuki Niteliği ve Türk Hukuk Sistemindeki Yeri* (1th edn, Yetkin 2012).
- Zevkliler A and Özel Ç, *Tüketicinin Korunması Hukuku* (1th edn, Seçkin 2016).

Elektronik Kaynaklar/Electronic Resources

www.kazanci.com

www.kararara.com

www.uyap.gov.tr