

Malî Hiyel Uygulamaları Ekseninde Türkiye'deki Faizsiz Konut Finansman Sistemlerine Bir Bakış

An Outlook onto the Interest-Free Housing Financing Systems in Turkey through the Financial Legal Stratagems Axis

Sefer Korkmaz¹ 



öz

Malî hiyel uygulamaları furû-i fıkıh pratiğinin erken dönemlerinden itibaren fakihlerin meşguliyet alanlarından biri olmaya devam etmiştir. Bu uygulamalar temel olarak karz akdinin bey' akdi ile ilişkilendirilmek suretiyle faiz yasağına meşru bir çözüm bulabilme amacını taşımaktadır. Osmanlı döneminde kurumsal bir kısıya bürünen bu uygulamalar günümüze dek aktüel değerini muhafaza edebilmiştir. Bu araştırma, günümüzdeki birtakım faizsiz finans kurumlarının konut finansmanı bağlamındaki faaliyetlerinin büyük oranda aynı malî hiyel uygulamalarına dayandığını ispat etmeye çalışmaktadır. Araştırmamızı farklı kılan husus, bu uygulamalara karşı mevcut akademik çalışmalardaki olumsuz tavrın aksine kurumsal anlamda iyi bir mekanizmayla yürütüldüğünde bu uygulamaların faiz yasağına işlevsel bir çözüm kapısı olabileceği şeklindedir. İddiamızı somut bir düzlemde temellendirebilmek amacıyla öncelikle Türkiye'de faaliyet gösteren ve toplumda geniş çapta makes bulan katılım bankaları ve tararruf kuruluşlarının konut finansmanı alanındaki uygulamaları incelenmiştir. Ardından bu uygulamalar etrafındaki güncel değerlendirmeler ele alınmıştır. Son olarak malî hiyel yöntemlerinin faizsiz finansman sağlama hususundaki potansiyel işlevselliğine işaret edip birtakım çözüm önerilerinde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Konut, Tasarruf, Katılım, Murâbaha, Müşâreke

ABSTRACT

Financial legal stratagems have continued to be one of the areas of preoccupation of the fuqahâ since the early stages of the substantive fiqh stratagem. These stratagems aim to find a legitimate solution to the interest ban by associating a loan contract with an exchange contract. These stratagems, which took an institutional guise during the Ottoman period, have preserved their actual value until today. This study, tried to prove that the activities of some of today's interest-free financial institutions in the context of housing finance are largely based on the same financial stratagems. What makes our study different is that, contrary to the negative attitude in current academic studies, these stratagems can be a very functional solution to the interest prohibition when they are implemented with a good institutional mechanism. The stratagems of participating banks

Sorumlu yazar/Corresponding author:

Sefer Korkmaz, (Araştırma Görevlisi),
Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Temel İslam
Bilimleri İslam Hukuku Anabilim Dalı,
Tokat, Türkiye
E-posta: seferkorkmaz156@gmail.com
ORCID: 0000-0001-9718-179X

Başvuru/Submitted: 31.01.2021

Revizyon Talebi/Revision Requested:
11.02.2021

Son Revizyon/Last Revision Received:
18.02.2021

Kabul/Accepted: 18.02.2021

Atf/Citation: Korkmaz, Sefer. (2021). Malî Hiyel Uygulamaları Ekseninde Türkiye'deki Faizsiz Konut Finansman Sistemlerine Bir Bakış. *İslam Tetkikleri Dergisi-Journal of Islamic Review* 11/1, (Mart 2021): 309-328.
<https://doi.org/10.26650/iuitd.2021.871746>

and savings institutions in the field of housing finance, which operate primarily in Turkey and have a wide place in the society; were examined to make a concrete claim. Then, current evaluations of these stratagems were discussed. Finally, some solutions were proposed by pointing out the potential functionality of fiscal methods for providing interest-free financing.

Keywords: Housing, Saving, Participation, Murabaha, Musharakah

EXTENDED ABSTRACT

Aware of the role of capital in keeping economic strategies alive, Muslim societies have developed some legal stratagems since early times. Since their legal logic did not allow concept games that would undermine the prohibition of interest, the solutions developed had to be within the boundaries of “Shari” that is, law. The first solution that emerged in this context was the “Karz” (loan contract), which is often proposed by the Qur’an. Although various institutional structures such as the treasurer of the Islamic state, moneychangers and analysts fill an important gap in the provision of financing, the main duty of these institutions was not lending. Therefore, loan contract stratagems, which did not have an institutional character yet, could only meet financing needs partially and individually.

Over time, a serious blockage occurred in economic strategies due to factors such as the dulling of the moral structure that forms the basis of Islamic law, and as a result, people no longer loaned to each other or did not want to lend without a cash return. This blockage had to be eliminated as soon as possible on practical grounds.

Accordingly, the closer the yielded debt stratagems; which opened the door to interest-bearing transactions; to the legitimate contract (bey’), the more legitimacy it would gain. As a practical reflection of this, some stratagems that were intended to obtain returns through debt/loan were expressed in terms of shopping. These stratagems, which were firstly; frequently applied during various periods such as bey’u’l-ine, bey’ bi’l vefâ, and bey’ bi’l-istiğlâl, could be neither be defined as debt nor shopping exactly.

In this narrative, we examined the stratagems able to operate in Turkey and find a place in the wide range of community participation in the savings banks and housing finance institutions. At first, we focused on the housing finance activities of participating banks.

Deposit banks make their housing financing contracts using a consumption loan (loan contract) and demand a certain surplus (interest) in return. When we considered the issue in terms of participating banks, the consumption loan, which is the first financing stratagem that emerged from Islamic law, does not allow any interest to the mukriz (lender), and in a sense; drives the bank into a corner. Due to the strict rules of doctrine on the one hand and the economic realities of being a commercial institution on the other, the bank had to choose a second option. While accepting this fact, the participating banks had no opportunity to publicly announce this choice. Therefore, the consumption loan, which conventional banking sees as the shortest and most precise way to profit, should not attract attention - at least theoretically - in the financial transaction networks of participating banks. What was needed was to somehow

minimize the element of risk; however, this procedure needed to be implemented in parallel with Islamic legal doctrine.

Participating banks adopted the murâbaha lil-amir bi-al-shira' (usury on purchase order) method as a financial instrument, which is a modern version of the classical usury contract to ensure their legitimacy. The fact that usury was mainly based on a sales contract could raise doubts about legitimacy, and the profits obtained would therefore be called ribh (shopping profits), contrary to the interest in the consumption concession, which is not seen in the doctrine.

Approximately six years after the "interest-free financing" discourse of participating banks (1991), emerged a different discourse arose: the cooperative system. This system is based on combining the prior savings of the participants within the framework of a certain institutional scheme and meeting the loan requirements of each participant without any interest. Although the "saving" emphasis in this definition was new to Turkey, it was familiar to Continental-Europe. The savings system, previously applied with interest in countries such as the UK and Germany under the name of construction savings funds, has emerged to provide "interest-free" financing in Turkish stratagems.

Since the nomenclature of the "cooperative system" does not indicate the natural essence of the system sufficiently, we named these systems briefly as "savings institutions." Basically, the legal nature of these institutions, enables them to engage in housing financing activities through "lottery included" and "mid-term" package models. Many different interpretations have been made such as "ivazlı hibe", "karz-ı hasen", "istisnâ", "diminishing musharakah" and "şirket-i milk". In this study, we determined that the activities of interest-free financial institutions in the context of housing finance were largely fed by financial legal stratagems from the past. What makes our research different is that; contrary to the negative attitude of current academic studies, these stratagems were identified as a very functional solution to the interest prohibition when they are implemented within a good institutional mechanism.

Giriş

İslâm faizi (ribâ) tartışmasız bir yasak, alışverişi (bey‘) ise helal olarak kabul etmektedir.¹ Bu noktada şu soru akla gelmektedir: Dinamik, değişken ve sermaye temininin son derece gerekli olduğu bir piyasa ortamında faiz yasağına rağmen ne tür alternatifler üretilebilir? Bu soru erken dönemlerden itibaren Müslüman fakihlerin gündemini meşgul etmiştir. Esasen bu problemin uhrevî olarak oldukça kârlı bir çıkış kapısı yok değildi: Karz-ı hasen. Nitekim şârinin birçok ayette müminleri davet ettiği ve büyük mükafatlar vaat ettiği karz-ı hasen² hicri ilk yıllarda sarraf ve cehbezler vasıtasıyla toplumsal finansman ihtiyacı noktasında işlevsel bir uygulama alanı bulabilmiştir.³

Karz-ı hasenin gerek bireysel gerekse kurumsal bazda yaygınlık kazanması Müslümanların iktisadî faaliyetlerinin birincil amacını teşkil etmektedir. Günümüzde de bu yönde olumlu adımlar atılmaktadır. 9 Mayıs 2018 tarihli “Karz-ı Hasen’in Türkiye’de Kurumsallaşması” başlıklı çalıştayta karz-ı hasenin kurumsal ve yasal bir zemine taşınmasına yönelik ilk defa model tasarımları sunulmuştur.⁴ Bu modeller genellikle düşük gelir grubuna yönelik finansman ihtiyacına hitap etse de özgün çözümler sunmaktadır. Özellikle mikrofinans modellerinin Türkiye’de yaygınlaştırılması yönündeki teklif toplunun faizsiz kredi ihtiyacı noktasında mevcut sınırlı finans mercilerine alternatif olabilecek bir çeşitlilik sunmaktadır.⁵

Karz-ı hasen müstakriz (borç alan) açısından avantajlı bir konum sunmaktadır. Buna mukabil mukrizin (borç veren) maddî olarak bir menfaat beklentisi içerisine girmesi doktrinde faiz olarak telakki edilmiştir.⁶ Ömer Nasuhi Bilmen’in (ö. 1971), “yüksek insanî vazife”⁷ diye nitelediği karz-ı haseni gerek bireysel gerekse kurumsal anlamda ifa edebilecek mercilerin zaman içerisinde azalması sermaye temininde önemli bir kapının kapanması anlamına gelmekteydi. Müslüman toplumlar kendi tabii seyirleri içerisinde bu vakiye birtakım çözümler geliştirmişlerdir. Sahabe döneminden itibaren ilk örnekleri görülen ve müctehid imamlar döneminde ihtilaflara⁸ sebep olan bu çözümler piyasada varlığını bir şekilde sürdürmüştür.

1 Bakara 2/275.

2 Bakara 2/245; Maide 5/12; Hadîd 57/11-18; Teğâbun 64/17; Müzzemmil 73/20.

3 Celal Yeniçeri, “Cehbez”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*, (İstanbul: TDV Yayınları, 1993), 7/222.

4 Mücahit Özdemir, “Düşük Gelirli Yönelik Karz-ı Hasene Dayalı İslami Mikrofinans Modeli”, *Karz-ı Hasenin Kurumsallaşması*, (İstanbul: Ensar Neşriyat, 2019), 161; Osman Çelebi, “Karz-ı Hasen’in İhyasına Yönelik Bir Öneri: Karz-ı Hasen Vakfı”, *Karz-ı Hasenin Kurumsallaşması*, 197; Muhammet Fatih Canbaz, “Yeni Bir Karz-ı Hasen Düşüncesi-Katılım Bankaları İçin Bir Model Önerisi”, *Karz-ı Hasenin Kurumsallaşması*, 215.

5 Mücahit Özdemir, “Düşük Gelirli Yönelik Karz-ı Hasene Dayalı İslami Mikrofinans Modeli”, *Karz-ı Hasenin Kurumsallaşması*, 193.

6 Karz bir çeşit “irfâk akdi” (yardım sözleşmesi) olarak kabul edilmiştir. Bunun bir sonucu olarak كَلَّ قَرْضِ جَزَّ نَفْعًا فَهِيَ رِبَا “menfaat sağlayan her karz faizdir” şeklindeki kural fakihler arasında genel kabul görmüştür. Kâsânî, *Bedâ’i u’ş-şanâ’i fi tertibi’ş-şerâ’i*, (Beyrut: Dârü’l-kütübi’l-ilmîyye, 1986), 10/598.

7 “Yakia karz-ı hasen, yani; mukrize ait menfaatten âri, rızâ-yı ilâhîye müstenit bir karz muamelesi pek müstahsendir. Fakat her zaman bu yüksek insanî vazifeyi ifa edecek zâtilar bulunamaz. Artık nâsin ihtiyacını tehvîn için böyle bir mahlas-ı şer’iye müracaat, azîmet tarîkine münâfi olsa da ruhsat tarîkine muhalif olmaz.” Ömer Nasuhi Bilmen, *Hukûk-ı İslâmîyye ve Istilâhât-ı Fikhiyye Kâmûsu*, (İstanbul: Bilmen yayınevi, t.y.), 6/101.

8 Bu ihtilaflar için bk. Saffet Köse, *İslam Hukukunda Kanuna Karşı Hile*, (İstanbul: Birleşik Yayıncılık, 1996), 229-260.

5. yüzyıl ve sonrası Orta Asya Hanefî coğrafyasında bu tür uygulamalarda kayda değer bir artış yaşanmasının yanı sıra ilk defa bey' bi'l-vefâ ve bey' bi'l-istiğlâl gibi yeni uygulamalar da gündeme gelmeye başladı.⁹ Kısaca malî hiyel uygulamaları olarak isimlendirebileceğimiz bu uygulamalar olumlu veya olumsuz dönemin fakihlerinin fûrû-i fıkıh ve fetâvâ kitaplarında yer alabilmiştir.¹⁰ Benzer manzara *muâmele-i şer'îyye* adıyla gerek bireysel gerekse para vakıfları bünyesinde kurumsal olarak uygulama alanı bulan Osmanlı döneminde de devam edecektir.¹¹

Malî hiyel uygulamalarının temelinde faiz yasağına sebebiyet veren karz akdinin şârinin helal kılmış olduğu bey' akdi ile ilişkilendirilmesi yatmaktadır. Buradaki en temel gaye, karz akdi sonucunda bir menfaat/kâr elde edilmesi ve bunun meşru bir zeminde gerçekleştirilmesidir.¹² Somutlaştırmak gerekirse, kredi ihtiyacı olan biri herhangi bir kimseden borç aldığı anda mukriz uhrevî olarak kârlı bir iş çıkartmış olsa da birtakım risklerle karşı karşıyadır. Erken dönem fıkıh kitaplarının yazıldığı Müslüman toplum yapısındaki köklü değişiklikler göz önüne alındığında mukrizin vade geldiğinde alacağını alamama ihtimali yüksektir. Bu durum sadece bireysel olarak değil aynı zamanda kurumsal olarak da faizsiz borç uygulamalarının önünü kesme ya da en azından minimize etme ihtimalini barındırmaktadır. Bu sebeple taraflar finansman temini ihtiyacını söz gelimi herhangi bir malî vadeli bir şekilde satıp daha düşük bir bedel karşılığında geri satın almak (bey'u'l-îne) suretiyle karz ilişkisi yerine her iki tarafa da dünyevî bir menfaat sağlayan bey' ilişkisi üzerinden icra etmektedir.¹³

Mevcut akademik çalışmalar, fıkıh tarihinin erken dönemlerinden günümüz katılım bankaları ve diğer faizsiz finansman organizasyonlarına kadar birçok merci tarafından uygulanan bu çözümler hakkında genellikle eleştirel bir yaklaşım içerisindedir. Hiyel alanında doktora tezi hazırlayan Joseph Schacht (ö. 1969), bu tür uygulamaların İslam hukukunun statik kalmasına yol açtığını savunmaktadır.¹⁴ Ali Bardakoğlu ise hiyel uygulamalarının şekilci fıkıh anlayışının bir sonucu olduğunu ve ulema ve toplumu çıkmaz bir sokağa soktuğunu iddia etmektedir.¹⁵ Malî hiyel uygulamalarının günümüz faizsiz bankacılık faaliyetleriyle ilişkisi hakkında doktora tezi hazırlayan İsa el-Halûfî, “şer'î bir hükmü mübah bir vasıta ile değiştirmeye yönelik

9 M. Mahrûs el-Müderres el-A'zamî, *Meşâyihu Belh mine'l-Hanefiyye vemâ inferedû bihi mine'l-mesâili'l-fikhiyye*, (Beyrut: Dârü'l-kütübi'l-İlmiyye, 2019), 789 vd; Mir Siadat Ali Khan, “The Mohammedan Laws Against Usury and How They are Evaded”, *Journal of Comparative Legislation and International Law*, 11/4 (1929), 243; Abdülaziz Bayındır, “Bey' bi'l-Vefâ”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*, (İstanbul: TDV Yayınları, 1992), 6/20.

10 Kâdîhan, *el-Fetâvâ'l-hâniyye*, (Bulak, 1310), I-III, 2/165-3/262; Kâsânî, *Bedâ'î'u's-şanâ'î fi tertibi's-şerâ'î*, 5/199; Burhânüddîn el-Buhârî el-Mergînânî, *el-Muhtâ'ül-Burhânî*, thk. Abdülkerim Sami el-Cündî (Beyrut: Dârü'l-kütübi'l-İlmiyye, 2004), 7/139.

11 Bu hususta ayrıntılı bir inceleme için bk. Süleyman Kaya, *XVIII. Yüzyıl Osmanlı Toplumunda Nazari ve Tatbiki Olarak Karz İşlemleri*, (Yayımlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 2007).

12 Muhammed Imran Ismail, *Legal Stratagems (Hiyal) and Usury in Islamic Commercial Law*, (Yayımlanmamış Doktora Tezi, The University of Birmingham, 2010), 198-242; Muhammed b. İbrâhim, *el-Hiyeli'l-fikhiyye fi'l-mu'amelâti'l-mâlîyye*, (Tunus: ed-Dârü'l-'Arabiyye li'l-kitâb, 1983).

13 Ahmed Said Havvâ, *Suverü'l-tehâyul ale'r-ribâ*, (Beyrut: Dârü İbn Hazm, 2007), 113-120.

14 Saffet Köse, “Hiyel”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*, (İstanbul: TDV Yayınları, 1998), 18/178; Joseph Schacht, *An Introduction to Islamic Law*, (US: Oxford University Press, 1982), 78 vd.

15 Ali Bardakoğlu, “Ahlâkin Fıkıh Kuralları Arasında Buharlaşması”, *Eskiye 35/Güz* (2017), 78.

irade" olarak tanımlandığı bu tür uygulamaları men edenlerin delillerinin daha güçlü olduğunu savunmaktadır.¹⁶ Abdülaziz Bayındır da bu tür uygulamaların faiz yasağının bir kılıfı olduğunu iddia etmektedir.¹⁷ Netice itibariyle, bu yaklaşım sahiplerine göre bugün faizsiz finansman alanında bir çözüm üretilecekse öncelikle şâriyi yanıltmaya yönelik bu tür uygulamalardan vazgeçilmelidir.

Bu çalışmanın temel amacı, fûru-i fıkıh pratiğinin oldukça erken dönemlerinden günümüz faizsiz finansman sistemlerine kadar "süreklilik" arz eden malî hiyel uygulamalarının sadece kâr amaçlı fikhî hîleler şeklinde okunmasının doğru olmadığı, aksine bu uygulamaların Müslüman toplumların ekonomi pratiklerinin zorunlu birer çıktısı olduğu ve bu uygulamaların kurumsal anlamda faizsiz finansman temini ihtiyacına katkı sunan şer'î bir çözüm kapısı¹⁸ olabileceği şeklindedir. Örneklemler olarak Türkiye'de "faizsiz finansman" söylemiyle faaliyet gösteren iki sistemi ele alacağız. Amacımız bu sistemlerin malî hiyel uygulamalarıyla ilişkileri üzerinden yukarıdaki iddiamızı temellendirmek olduğu için söz gelimi hîle-i şer'iyeye kavramının mahiyeti, uygulamaları ve vaadin bağlayıcılığı gibi hususlara temas etmek yerine bu konulardaki ilgili çalışmalara atıfla yetineceğiz.

Katılım Bankalarında Konut Finansmanı

20. yüzyılın son çeyreğinde Türkiye'deki tüm mevduat bankaları yasal olarak faizli konut kredisi verme hakkına sahip oldular. 1985 ve sonrası faizsiz finansal muamele ifadesiyle ilk defa katılım bankaları faaliyete geçti.¹⁹

Krediyi (karz/tüketim ödücünü) merkeze alan bir tavırdan uzak olma, esas itibarıyla -diğer bankalar gibi- ticarî amaçlarla kurulmuş olan katılım bankaları için mühim bir gelir kaynağından yoksun kalma anlamına gelmekteydi. Çünkü, konvansiyonel bankacılığın tüketim ödücünü bu kadar yaygın bir şekilde kullanmasının şüphesiz mantıklı bir sebebi vardı ki o da kâr ve menfaatin kat'î oluşudur. Böyle bir sistemde, henüz krediyi verirken bile ne kadar kâr elde edeceğinizi en baştan belli olabilmektedir. Fıkıh bu kesinliği "faiz" olarak nitelediği için, katılım bankalarından temelinde "risk" (muhâtara/riziko) unsurunu içeren; ortaklık, ticaret ve kira temelli uygulamalarla finansal faaliyet yapması beklenmektedir.²⁰ Bu bağlamda; murâbaha, mudârebe, müşâreke, icâre ve selem gibi fıkıhın finansal akitleri, bu bankaların "faizsiz

16 İsa b. Muhammed Abdülganî el-Halûfî, *el-Hiyelü'l-fikhiyye ve 'alâkatuhâ bi-a 'mâli'l-masrifiyyeti'l-İslâmiyye*, (Riyad: Dâr Künuz İşbîliyyâ, 2015), 169-170.

17 Abdülaziz Bayındır, *Ticaret ve Faiz*, (İstanbul: Süleymaniye Vakfı Yayınları, 2007), 241-4.

18 "...Fakat bu muâmeleler, İmam Ebû Yusuf'a göre câizdir ve bunlar bir emr-i hayra hizmet için yapıldığı ve ayrıca bir bey'i ve şirâ mâhiyetinde bulunduğu cihetle menduptur. Ribâdan kurtulmak için bir mahlas-ı şer'îdir. Bunlar nef'i câlib bir ikrâz muâmelesi değil, belki menfaati celbeden birer bey' meselesidir. Akitler, başka başka mâhiyetleri hâiz olduğundan bir akdîn meşru olmasından diğerinin de meşru olmaması iktiza etmez." Ömer Nasuhi Bilmen, *Hukûk-ı İslâmiyye ve Istilâhât-ı Fikhiyye Kâmûsu*, 6/100.

19 Katılım bankalarının İslam dünyasında ortaya çıkışı ile ilgili bk. İsa b. Muhammed Abdülganî el-Halûfî, *el-Hiyelü'l-fikhiyye ve 'alâkatuhâ bi-a 'mâli'l-masrifiyyeti'l-İslâmiyye*, 291 vd.

20 İsa b. Muhammed Abdülganî el-Halûfî, *el-Hiyelü'l-fikhiyye ve 'alâkatuhâ bi-a 'mâli'l-masrifiyyeti'l-İslâmiyye*, 300.

finans” ifadesi çerçevesinde kullanabilecekleri en temel fikhî araçlardır. Diğer bir ifade ile, bu bankalar, tasarrufta bulunan kimselerden elde edilen fonları yukarıda belirtilen akitlerin sınırları içerisinde; ticaret, sanayi, özel sektör ve diğer gelir getirecek sahalarda değerlendirip elde edilecek kâr veya zararın banka ve tasarruf sahipleri arasında anlaşma şartlarına göre paylaşılması esasına göre faaliyet göstermektedirler. Diğer taraftan, mevduat bankalarının vermiş olduğu hemen hemen bütün bankacılık hizmetleri (EFT, havale, kredi kartı, çek-senet, fatura ödemeleri vb.) katılım bankaları tarafından da verilmektedir.²¹

Katılım bankalarının senelik bilanço raporlarında en çok kazanç getiren finansman yönteminin “üretim desteği” (murâbaha)²² olduğu görülmektedir. Başta konut ve araç finansmanı olmak üzere murâbaha, genel finansman faaliyetlerinin neredeyse % 95’ini oluşturmaktadır.²³

Katılım bankalarının faizsiz bankacılık faaliyetlerinde kullandıkları fikhî akitler klasik yapılarından farklı bir forma sahiptir.²⁴ Söz gelimi güvene dayalı bir satış işlemi (*buyû’u l-emâne*) olan murâbaha Arap ülkelerindeki güncel uygulamasında “satın alma emri üzerine murâbaha” anlamındaki *el-murâbaha li l-âmiri bi ş-şirâ* (المرابحة للأمر بالشرء)²⁵ şeklinde; icâre ise “satın alımla sonuçlanan kiralama” anlamında *el-icâretü l-müntehiyetü bi t-temlik* (الإجارة المنتهية بالتملك) kavramlarıyla ifade edilmektedir.²⁶ Murâbaha akdi için Türkiye’de bireysel muâmelelerde “bireysel finansman desteği”, kurumsal muâmelelerde ise “üretim desteği” tabirleri²⁷ kullanılırken icâre ise daha çok “finansal kiralama” (leasing) ismiyle kullanılmaktadır.

Murâbaha akdi, konut finansmanı alanında üçlü bir ilişki ağı içerisinde kurgulanmaktadır: i. Konut sahibi olmak isteyen asıl müşteri; ii. Konutun sözleşmeden önceki ilk sahibi olan birinci

21 Abdülaziz Bayındır, *Ticaret ve Faiz*, 250 vd.

22 Murâbaha sözleşmesiyle ilgili kapsamlı bir çalışma için bk. İsmail Cebeci, *İslam İktisadında Murâbaha: Modern Literatürdeki Tartışmalar*, (İstanbul: İktisat Yayınları, 2020).

23 Servet Bayındır, *Faizsiz Bankacılık İşlemlerinin İslâm Fıkhı’ndaki Yeri*, (Yayımlanmamış Doktora Tezi, Marmara Üni., 2004), 49; Abdullah Durmuş, “İslâm Hukuku Açısından Tarihten Günümüze Kredi ve Finansman Yöntemleri”, *USÛL*, III/2 (2011), 59.

24 Modern murâbaha ile klasik murâbaha arasında kurulan fikhî irtibatla ilgili bk. İsmail Cebeci, “Murâbaha Akdi Bağlamında Fıkıh Mirası ile İlişki Biçimimiz”, *Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 53 (2017). Klasik-modern murâbaha akitleri arasındaki farklılıklardan bazıları şunlardır:

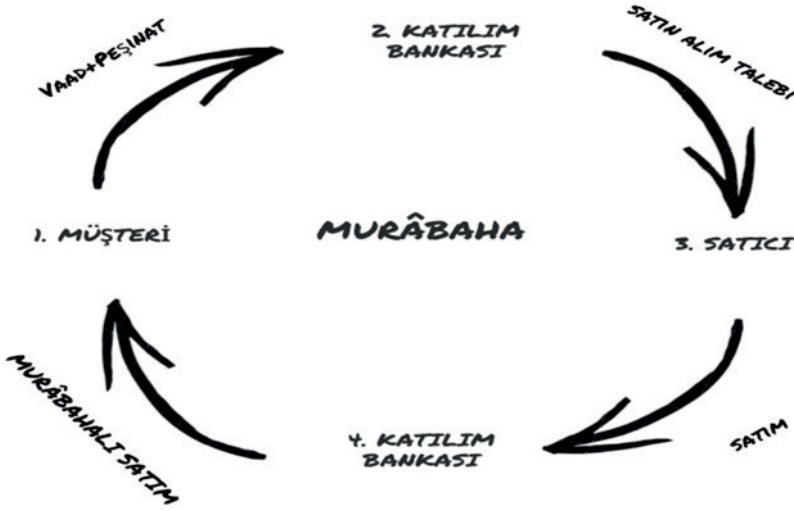
- Klasik murâbaha; bâyi’ ve müşteri olmak üzere iki taraflı bir yapıya sahipken modern murâbaha; bâyi’, müşteri ve banka (ikinci bâyi’) olmak üzere üç taraflı bir yapıya sahiptir.
- Klasik murâbahada bâyi’in yanından mevcut olan bir mal üzerinden işlem yapılırken modern murâbahada, banka müşterinin isteği üzerine malı satın alır; dolayısıyla bankanın murâbaha yoluyla satmış olduğu mal müşterinin talebinden önce bankanın mülkiyetinde değildir.
- Klasik murâbahada peşin ve vadeli bir satım imkânı söz konusuysen modern murâbahada mal vadeli olarak satılmaktadır.
- Klasik murâbahada ürün müşteriye satılmadan önce hakikî anlamda bir kabız durumu meydana gelirken modern murâbahada hükmi bir kabız işlemi gerçekleştirilmektedir. Bk. Sefer Korkmaz, *Hile-i Şer’iyye Bağlamında Türkiye’deki Faizsiz Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Araştırma*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2019), 64.

25 İsmail Cebeci, *İslam İktisadında Murâbaha: Modern Literatürdeki Tartışmalar*, 33.

26 Abdullah Durmuş, “İslâm Hukuku Açısından Tarihten Günümüze Kredi ve Finansman Yöntemleri”, *USÛL*, 59, 64.

27 İbrahim Kâfi Dönmez, “Murâbaha”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*, (İstanbul: TDV Yayınları, 2006), 31/151.

satıcı; iii. Murâbaha sözleşmesi yoluyla malı satmak isteyen katılım bankası (ikinci satıcı).²⁸ Sipariş formu veya evi satın almak isteyen müşteriye doğrudan banka tarafından verilen sözlü vekâlet aracılığıyla konutun banka tarafından satın alınması sağlanmasının ardından banka ile müşteri arasında özel bir alışveriş sözleşmesi imzalanmaktadır. Bu sözleşmeye göre banka, maliyet fiyatının üzerine belirli bir oranda kâr eklemek suretiyle konutu vadeli bir şekilde müşteriye satmaktadır.²⁹



Şekil 1. Katılım bankalarında konut finansman süreci

Katılım bankası ile müşteri arasında cereyan eden yukarıdaki anlatı fikhî olarak tarafların sözlü beyanlarına dayanmaktadır. Tarafların imzaladıkları sözleşme bankacılık konut mevzuatı gereği karz akdi üzerinden yürürlüğe girmektedir: “Banka; üretici, satıcı, sağlayıcı, ithalatçı vesair olmayıp, sadece kredi/finansman sağlayan bir katılım bankasıdır.”³⁰ Banka karz akdi üzerine kurgulanan bu sözleşme sayesinde bey’ akdinin külfetlerinden kurtulmaktadır: “... gerek bu nedenle gerekse konutun bulunması, seçimi, devir/teslim alınması sorumluluklarının

28 Mahmoud A. El-Gamal, *Islamic Finance, Law, Economics, and Practice*, (Cambridge University Press, 2006), 5.

29 İsmail Cebeci, “Katılım Bankacılığında Fon Kullandırma Yöntemi Olarak Murâbaha”, *Teori ve Uygulama Açısından İslam ve Finans*, ed. Necmettin Kızılkaya (İstanbul: İSAR Yayınları, 2019), 125.

30 <https://www.albaraka.com.tr/assets/tr/pdf/sozlesme-formlar/Konut-Finansmani-Sozlesmesi.pdf>, (erişim tar. 01.01.2021).

*müşteriye ait olması gibi nedenlerle devir, teslim, ayıp, zapt gibi hiçbir sorumluluk bankaya ait değildir.”*³¹

Banka taksitlerin ödenmemesi (temerrüt) durumunda müşteriden, “gecikme kâr payı” veya “gecikme cezası” adı altında bir meblağ tahsil etmektedir. Öte yandan müşteri, borcunu vadesinden önce ödeme hakkına sahiptir.³² Bu durumda katılım bankası, mevcut borcun bir kısmında indirimine gidebilmektedir. Bunun yanı sıra, erken ödeme yapıldığı için müşteriden az miktarda “erken ödeme tazminatı” talep edilebilmektedir. Müşteri, bankaya olan borcu mukabilinde ipotek, rehin, kefâlet, alacak temliki ve bankanın ilaveten isteyebileceği diğer teminatları sağlamakla yükümlü kabul edilmektedir. Sözleşme, borcun tamamıyla tahsil edildiği tarihe kadar yürürlükte kalmaktadır. Müşteri vefat ettiğinde sözleşme sona erse de mirasçılar bankayla anlaşarak sözleşmeyi yürürlükte tutabilme hakkına sahiptirler. Ayrıca taraflar, kabul edilebilir sebeplerle sözleşmeyi feshedebilmektedirler.³³

Sonuç olarak, katılım bankaları diğer faizli bankalar gibi ticarî bankalardır. Bu sebeple sunmuş oldukları finansman hizmetleri esasen kâr amaçlıdır. Konut finansmanı bu hizmetlerin en önemlileri arasında yer almaktadır. Bankanın amacı piyasadan konut toplayıp uzun vadede yatırım yapmak (*istismâr*) değildir. Satın alınan konutlar tamamen müşterilerin taleplerine dayandığı için kabız, hasar sorumluluğu ve masraflar müşteriye yüklenmektedir. Banka ile müşteri arasındaki fikhî ilişkinin meşruiyeti yasal düzlemde olmayıp tarafların sözlü beyanlarına dayanmaktadır. Banka müşterinin talebine dayalı olarak yaptığı bu işlemdeki risk unsurlarını minimize edip³⁴ kâr elde edebilmek için yöntemsel bir tercihte bulunmaktadır. Müşteri ile doğrudan bir karz ilişkisi yerine üçüncü bir şahsın (birinci satıcı) müdahil olduğu bey‘+bey‘ şeklindeki bir fikhî ilişki (*murâbaha*) ile faiz yasağından kaçınılmaktadır.

Tasarruf Kuruluşlarında Konut Finansmanı

Sistem temel olarak katılımcıların önceden yapacakları tasarrufları belli bir organizasyon şeması çerçevesinde bir araya getirip her bir katılımcının finansman ihtiyacını faize bulaşmadan elde etme anlayışına dayanmaktadır.³⁵ Bu tanımlamadaki “tasarruf” kavramı Türkiye için yeni olsa da Kıta-Avrupası bu kavramın yabancıları değildi. Yapı Tasarruf Sandığı³⁶ (*Bausparkase*) ismiyle daha önce İngiltere ve Almanya gibi ülkelerde faizli bir şekilde uygulanan tasarruf

31 <https://www.albaraka.com.tr/assets/tr/pdf/sozlesme-formlar/Konut-Finansmani-Sozlesmesi.pdf>, (erişim tar. 01.01.2021).

32 Halil Ulutaş, “Katılım Bankacılığında Fon Kullanırma Yöntemi Olarak Murâbaha”, *Teori ve Uygulama Açısından İslam ve Finans*, 137.

33 Sefer Korkmaz, *Hile-i Şer’iyye Bağlamında Türkiye’deki Faizsiz Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Araştırma*, 32.

34 İsmail Becici, “Katılım Bankacılığında Fon Kullanırma Yöntemi Olarak Murâbaha”, *Teori ve Uygulama Açısından İslam ve Finans*, 129.

35 Hasan Hacak, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminde Yapılan Akitlerin Analizi”, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, (İstanbul: Ensar Neşriyat, 2017), 85.

36 Ayrıntılı bilgi için bk. Ömer Çekin, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve İslami Finans İlkeleri Çerçevesinde Değerlendirilmesi*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans tezi, İstanbul Üniversitesi, 2018), 60-63.

sistemi,³⁷ Türkiye uygulamasında “faizsiz” finansman sağlama iddiasıyla ortaya çıkmıştır.³⁸ Karşılıklı yardımlaşma, dayanışma ve elbirliği anlayışına dayalı olarak kurgulanan bu yeni sistemin temelleri, 90’lı yılların başında “Emin Otomotiv” ve “Fuzul Otomotiv” isimli özel kurumlar tarafından atıldı. İlk olarak araç finansmanı alanında faaliyet gösteren bu kurumlar çok geçmeden konut sektöründe de faaliyet göstermeye başladılar.

Sistem, bu alanda yapılan ilk akademik çalışmalarda genelde “elbirliği sistemi” olarak isimlendirilmekteydi.³⁹ Nitekim sistem uygulayıcıları hala bu isimlendirmeyi kullanmaya devam etmektedir.⁴⁰ Ancak “elbirliği” şeklindeki bir ifade, sistemi diğer konut finansman organizasyonlarından ayıran en önemli husus olan “tasarruf” yöntemini göz ardı ettiği için tam anlamıyla uygun bir isimlendirme değildir. Bundan dolayı, son zamanlarda sistemle yakından ilgilenen Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) yetkilileri sistemi ilk başta “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi (TDFFS)” ve nihayet “Tasarruflu Yapı Tasarruf Sistemi (YPTS)” şeklinde isimlendirmişlerdir.⁴¹ Biz bu sistemi uygulayan kurumlar için genel olarak “tasarruf kuruluşları” ifadesini kullanacağız.

Sistemdeki “tasarruf” vurgusu sistemin, katılımcıların aylık yapmış oldukları ödemelere dayalı bir şekilde çalıştığını göstermektedir. Bu ödemeler temelde, “çekilişli” ve “vade ortası” olmak üzere iki paket model üzerinden ele alınmaktadır. Son zamanlarda bu iki model üzerinde küçük birtakım değişikliklerle; “kısaltılmış vadeli çekilişli”, “kira destekli çekilişli”, “sıra tespitli tasarruf”, “serbest planlı tasarruf”, “konut değer endeksli tasarruf”, “tasarruflu erken teslim”, “sabit teslim”, “tüfe endeksli”, “ara ödemeli erken teslim”, “sıra tespitli tasarruf”, “serbest planlı tasarruf” gibi bir dizi alt paket model⁴² üretilmekte ise de sistemin bel kemiğini “çekilişli” ve “vade ortası” modelleri oluşturmaktadır.

1. Çekilişli Model

Katılımcı, sisteme başvurusundan sonra finansman ve model tercihinde bulunmaktadır. Buna göre, ne kadar tutarında bir konut için ve hangi paket model üzerinden sisteme katılacağını belirlemektedir. Tasarruf kuruluşu bu aşamada katılımcıdan, “katılım payı/ücreti”, “organizasyon

37 Selim Kılıç, “Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye’deki Uygulamaları”, Celal Bayar Üniversitesi İİBF, *Yönetim ve Ekonomi*, 14/1 (2007), 235 vd.

38 İlker Koç, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminin İşleyişi”, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII (12-14 Ekim 2017), *DİB Yayınları*, Ankara 2019, 34.

39 Murat Ergüven, *Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans tezi, Türk Hava Kurumu Üniversitesi, 2014); Süleyman Tekerek, *Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden Elbirliği Sistemi Üzerine Bir Araştırma*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans tezi, Gazi Üniversitesi, 2013); Murat Kumbasar, “Ev Sahibi Olmak ve Eminevim Örneği”, *Kafkas Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*, 5 (2016); *II. Uluslararası İslam Ticaret Hukuku Kongresi “Günümüzdeki Meseleler”*, ed. Mehmet Babayiğit (Konya: KTO Karatay Üniversitesi Yayınları, 2016).

40 <https://www.eminevim.com/elbirligi-dergisi> (erişim tar. 01.01.2021).

41 İlker Koç, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII, 33.

42 <https://www.eminevim.com/faizsiz-ev-alma-cozumleri>; <https://www.birevim.com/>;

<https://www.fuzulev.com/faizsiz-ev-alma-modelleri/> (erişim tar. 01.01.2021).

ücreti” ve “yönetim masrafı” gibi farklı kavramlarla ifade edilen bir ücret almaktadır.⁴³ Bu sabit bir ücret olmayıp toplam finansman tutarına göre artıp eksilebilmektedir ayrıca kurumun aslı gelir kaynakları arasında yer almaktadır. Herhangi bir sebeple sistemden çekilmeye karar veren bir katılımcı organizasyon ücretini genellikle geri alamamaktadır.⁴⁴

Bu model, konut finansmanı amacıyla kurum bünyesinde bir araya gelmiş katılımcıların yapacağı tasarrufların çəkiliş esasına göre diğer grup üyelerine aktarımı üzerine kurgulanmıştır.⁴⁵ Kolektif bir mekanizma olarak vasıflandırabileceğimiz bu modelde 40, 60, 80, 100 ve hatta 120 katılımcının bir araya gelebildiği gruplar teşkil etmektedir. Katılımcıların sıraları belli ay aralıklarıyla noter huzurunda yapılan çekilişe göre tespit edilmektedir. Taksit tutarları ise her bir katılımcının girdiği finansman tutarının kişi/ay sayısına bölünmesi şeklinde belirlenmektedir. Katılımcıların tasarrufları sonucunda ilk ay toplanan meblağ ile sırası ilk çıkan katılımcının konut finansmanı sağlanmaktadır. Örneğin 60 aylık bir paket modelde, ilk ay sırası çıkan katılımcı istediği finansmanı elde etmiş olmaktadır ve kalan 59 ay taksit ödeyecektir. Sistem son katılımcının da istediği finansmana ulaşmasına kadar sürmektedir.

Çekilişli sistem incelenirken üzerinde durulması gereken en önemli husus kira yardımıdır.⁴⁶ Buna göre, konut finansmanına hak kazanan katılımcı kalan aylarda mutlak taksitlerine ek olarak diğer katılımcılara “kira yardımı” ismiyle bir ödeme yapmaktadır. Finansman tutarı, ay miktarı ve enflasyon gibi birçok unsurun dikkate alınarak belirlendiği kira yardımı, finansman elde eden katılımcıların taksitlerinin belirli bir oranda yükselmesi, buna karşılık finansman elde etmeyen katılımcılarınkinin de azalması şeklindedir. Bunun bir sonucu olarak konut finansmanının elde edildiği aya göre toplam tasarruf miktarları katılımcılar arasında değişmektedir. Bu da ilk sıralarda finansman hakkı kazananların tasarruf miktarlarının son sıralardakinden yüksek olacağı anlamına gelmektedir. Kira yardımı uygulamasının arka planında, katılımcılar arasında mümkün olduğunca adaleti temin etme anlayışı yatmaktadır.⁴⁷

Son zamanlarda bazı tasarruf kuruluşları “azalan ortaklık” yöntemini kullanmak suretiyle çekilişli sistemde yer alan kira yardımı uygulamasını ortadan kaldırmıştır.⁴⁸ Bu sayede katılımcıların sisteme yatırdıkları meblağ ile sistemden aldıkları finansman tutarları birbirine eşittir. Katılımcılar evi teslim aldıklarında aylık ödeme miktarlarında artış olmakta ise de bu artış katılımcıların birbirlerine ödemek durumunda kaldıkları “kira yardımı” olmayıp taksitlerin daha erken bitmesi için kendilerinin ödedikleri bir artıştır. Aşağıda böyle bir uygulamanın

43 Fatih Mehmet Aydın, “Tasarrufa Dayalı Yardımlaşma Usulü Finansman Modelleri ve Fıkhî Açından Değerlendirilmesi”, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII (12-14 Ekim 2017), 50.

44 Ali Öztürk, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Faizsiz Finansman Sisteminde Fon Fazlası Varlıkların Değerlendirilmesi”, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 60.

45 Ali Öztürk, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Faizsiz Finansman Sisteminde Fon Fazlası Varlıkların Değerlendirilmesi”, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 56.

46 İlker Koç & Ömer Çekin, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Faizsiz Finansman Sistemi: İşleyiş, Değerlendirme ve Tasarım”, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 17.

47 Sefer Korkmaz, *Hile-i Şer'iyye Bağlamında Türkiye'deki Faizsiz Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Araştırma*, 34-35.

48 <https://www.eminevim.com/icazet-belgelerimiz#images-3>, (erişim tar. 02.01.2021).

örnek şablonu verilmiştir.

Tablo 1

*Örnek bir çekilişli (kısaltılmış) model paketi*⁴⁹

200.000 TL Değerinde Bir Ev	
Peşinat	20.000 TL
Gruptaki Kişi Sayısı	60
İlk Taksit Tutarı	3.000 TL
Evi Alınca Eklenecek Fark	900 TL
Organizasyon Ücreti	18.400 TL
Toplam Maliyet-İlk Teslim	218.400 TL
Toplam Maliyet-Son Teslim	218.400 TL

Çekilişli sistemde, -katılım bankalarında olduğu gibi- ödeme yapmayan veya bilerek geciktiren katılımcılara “gecikme cezası/zammı” uygulanmaktadır. Henüz konut finansman hakkı kazanmayan katılımcıların belirli bir süre sistemdeki kayıtlarını dondurabilme hakları bulunmaktadır. Böyle bir durumda kurum geçen süre kadar o katılımcının konut finansmanını tehir etmektedir. Ayrıca, katılımcılar konut finansmanını elde etmedikleri sürece istedikleri zaman sistemden tamamen ayrılabilirler. Bu durumda, katılımcıya organizasyon ücreti veya başka ücretler kurum tarafından ödenmeyip sadece anapara ödemesi yapılmaktadır. Kurum, bu ödemeyi hemen yapmayıp 6 aylık bir süre sonrasına tehir etmektedir.

2. Vade Ortası Model

Vade ortası model, finansman teslimi hususunda belirsizliğin olduğu “çekiliş” uygulaması ile katılımcılar arasındaki ödeme miktarlarının farklılaşmasına yol açan “kira yardımı” uygulamasının olmadığı bir konut finansman modelidir. İsminden de anlaşılacağı üzere bu sistemde katılımcılar, vade ortasını doldurmak zorunda olup hemen peşindeki ayda konut finansmanına hak kazanmaktadırlar. Örneğin 40 bin TL değerindeki bir konut için katılımcının aylık olarak 1000 TL ödediğini varsaydığımızda, bu katılımcı konut finansmanını 21. ayda elde etmiş olacaktır. Bu sistemde, katılımcı aylık olarak ödeyeceği tasarruf miktarı ile istediği konutu ne zaman elde edeceği bilgisine önceden sahiptir.⁵⁰

Kurum, vade ortasına gelindiğinde farklı kanallardan biriken fon (organizasyon ücretleri ve diğer gruplardan sağlanan meblağlar) sayesinde bu sistemdeki katılımcıların konut finansmanlarını karşılayabilmektedir. Bu model, çekilişli sistemdeki grup dayanışmasından ziyade, katılımcılar ile kurum arasındaki bir finansman sözleşmesi vasfındadır. Katılımcılar, konut finansmanını daha erken elde etmek isterlerse sisteme girmeden önce belli miktarlarda

49 <https://www.eminevim.com/kisaltilmis-vadeli-cekilisli-sistem>, (erişim tar. 02.01.2021).

50 Hasan Hacak, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminde Yapılan Akitlerin Analizi”, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 97.

peşinat ödemesi yapabilirler ki bu modele “peşinatlı vade ortası” denmektedir.

Tablo 2

*Örnek bir vade ortası model paketi*⁵¹

200.000 TL Değerinde Bir Ev	
Peşinat	-
Vade	60
Teslim Öncesi Taksit Tutarı	2.000 TL
Teslim Sonrası Taksit Tutarı	3.000 TL
Organizasyon Ücreti	13.800 TL
Toplam Maliyet	213.800 TL

Ana hatlarıyla ele aldığımız bu iki paket model, bugün Türkiye’de katılımcıların tasarruflarına dayalı olarak faaliyet gösteren faizsiz konut organizasyonlarının en yaygın olarak kullandıkları modellerdir. Şimdi kısaca bu kurumların gelir kaynaklarını ele alalım.

3. Gelir Kaynakları

“Tasarruf kuruluşları şu kanallardan fon sağlamaktadırlar: i. Organizasyon ücreti. Sisteme kayıt olan her bir katılımcıdan belirli bir oranda (%4, 5) peşin veya bir kısmı peşin olarak alınan ücrettir. Katılımcı herhangi bir sebeple sistemden ayrılrsa bile organizasyon ücreti genellikle iade edilmemektedir. Bu yönüyle organizasyon ücreti sistemin aslî gelir kaynakları arasında yer almaktadır; ii. Tasarruf ödemeleri. Tercih edilen konut finansman modeli kapsamında katılımcıların ödemiş oldukları peşinat, aylık taksit ve ara ödemelerden oluşan tasarruf ödemelerinden oluşmaktadır. Katılımcı, sistemden ayrılması durumunda yapmış olduğu tasarruf ödemeleri 6 ay sonra kendisine iade edilmektedir; iii. Kira yardımı ödemeleri. Konut finansman modellerinden çekilişli modelde uygulanan kira yardımı, finansmanını elde etmiş katılımcıların henüz finansmanını elde etmeyen katılımcılara aylık olarak yapmış oldukları ödemelerden oluşmaktadır. Bu ödeme, finansman elde eden katılımcıların taksitlerinin belirli bir oranda yükselmesi, buna mukabil henüz elde etmeyen katılımcılarınkinin de o oranda azalması şeklinde uygulanmaktadır; iv. Ek kaynaklar. Çeşitli sebeplerle sistemden ayrılan katılımcıların tasarruflarının 6 ay boyunca kurum tarafından değerlendirilmesi ve kayıt donduran katılımcıların önceki tasarruflarının yine kurum havuzunda kalıp değerlendirilmesi neticesinde oluşan ek gelir kaynakları. İlk iki kaynak, sistemin aksamadan devam edebilmesi için kilit rol oynamaktadır. Bunlardan organizasyon ücreti ödenmediği takdirde katılımcı sisteme aktif olarak dâhil olamamaktadır. Tasarruf ödemelerinin ödenmemesi veya geciktirilmesi durumunda ise katılımcının konut finansman teslim tarihi geçen süre kadar ertelenmektedir.”⁵²

51 <https://www.eminevim.com/vade-ortasi-sistem>, (erişim tar. 03.01.2021).

52 Sefer Korkmaz, *Hile-i Şer’iyye Bağlamında Türkiye’deki Faizsiz Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Araştırma*, 60.

4. Fıkhî Değerlendirmeler

4.1. İvaz Şarhı Hibe

Teberru akitlerinden olan hibenin bir bedel (*ivaz*) karşılığında oluşu doktrinde câiz görülmüştür.⁵³ İvaz şartlı hibe başlangıç itibariyle hibe olsa da netice itibariyle satım akdinden ibarettir.⁵⁴ Bu görüşü savunanlara göre, katılımcıların kendi aralarında ve organizatör firmayla olan fıkhî ilişkileri “ivaz şartlı hibe” meselesine benzerlik göstermektedir.⁵⁵ Bunun bir sonucu olarak, katılımcıların sisteme yaptıkları tasarruflar hibe olarak telakki edilmekte; ancak bu hibe karşılığında vadesi geldiğinde kendilerine konut finansmanı sağlanması şart koşulmaktadır.

Katılımcıların tasarruflarının nakit para oluşu ve mukabilinde sistemin sağlamış olduğu finansmanın da yine nakit para oluşu sarf akdini çağrıştırmakta olup ivaz şartlı hibe kurallarına uymamaktadır. Bu durumda da katılımcıların tasarruflarıyla sistemin sağlamış olduğu finansman tutarı aynı cins para olduğundan eşit ve peşin olması gerekmektedir. Peşinlik ise sistemin temelini oluşturan “tasarruf” uygulamasına aykırı olacaktır.⁵⁶

Katılımcıların nakit ödemelerinin karşılığında sistemin sağlamış olduğu finansmanı, yine nakit para değil de bizzat “konut” olarak düşündüğümüzde, ilk bakışta para mukabilinde malın mübadelesini konu edinen normal bir bey‘ akdi izlenimi vermektedir. Ancak sistemin mevcut uygulamasını göz önünde tuttuğumuzda, hem semende hem de malda bir belirsizlik (*garar*) durumunun olduğu görülmektedir.

4.2. İstisnâ‘

Özel nitelikli (*kıyemî*) malları konu edinen istisnâ‘ (sipariş sözleşmesi) yaklaşımına göre katılımcılar (*müstasni‘*) tasarruf kuruluşuna (*sâni‘*) istedikleri bir konutun teslimi için talimat vermektedirler. Sırası gelen katılımcıya sipariş ettiği konut teslim edilmekte ve sözleşme çerçevesinde katılımcı bir kısmı peşin veya vadeli bir şekilde kuruma ödeme yapmaktadır.

İstisnâ‘ akdi sâni‘in ürettiği veya temin ettiği bir malı müstasni‘e satımından ibarettir. Bunun için de sâni‘ her şeyden önce o mala sahip olmalıdır. Mevcut uygulamada ise firma sadece konut finansmanı temin etmekte olup konutun mülkiyetine sahip olmamaktadır.⁵⁷ Bir başka ifadeyle, istisnâ‘ akdi bağlamında katılımcıların tasarrufları “ücret” olarak düşünüldüğünde, bu ücret mukabilinde aldıkları şey yine belirli miktarda finansman tutarından ibarettir. Dolayısıyla, bu işlem istisnâ‘ akdiyle benzerlik göstermemektedir.

53 “İvaz şartı ile olan hibe sahih ve şart muteberdir.” Mesud Efendi, *Mirât-ı Mecelle*, md. 855.

54 Ali Bardakoğlu, “Hibe”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*, (İstanbul: TDV Yayınları, 1998), 17/424.

55 Murat Kumbasar, “Ev Sahibi Olmak ve Eminevim Örneği”, *KÜİFD*, 5 (2016), 161 vd.

56 Süleyman Kaya, “Faizsiz Finans İlkeleri ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemine Dair Öneriler”, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 42.

57 Süleyman Kaya, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 42.

4.3. Müşâreke-i Mütenâkisa (Azalan Müşâreke)

Sermaye ortaklığı” anlamına gelen müşâreke,⁵⁸ eşitliğin (mufâvada) gerekmediği ve tarafların özgür bir şekilde sermayelerini ortaya koyduğu inan-emvâl ortaklıklarına benzeyen bir akit türüdür. Bu akit türünde tarafların sermayelerini birleştirmek suretiyle ticaret yapip elde ettikleri kâr ve zararı aralarında paylaşması amaçlanmaktadır. Kâr, tarafların anlaşığı şekilde, zarar ise ortaklık için koyulan sermaye oranına göre belirlenmektedir.⁵⁹

Müşâreke, dâimî/sâbit ve eksilen/azalan müşâreke olmak üzere iki kısma ayrılmaktadır. Dâimî müşârekede tarafların amacı -herhangi bir süre kaydı olmaksızın- sermayelerini birleştirip ortaklaşa ticaret, yatırım, iş vb. yapmak suretiyle kâr elde etmektir. Bir başka ifadeyle, bu ortaklık türünde taraflar kendi kişisel kârlarından ziyade ortaklığın daha büyümesini hedeflemektedirler. Azalan müşârekede ise ortaklık belirli bir süreyle kayıtlıdır ve süre bitiminde ortaklardan biri diğerinin tüm paylarına sahip olmaktadır. Bu özelliğinden ötürü azalan müşâreke Arapça literatürde, “satın alımla (temellük) sonuçlanan ortaklık” anlamında *el-müşâreketü 'l-müntehiyetü bi 'l-temlik* (المشاركة المنتهية بالتمليك) olarak ifade edilmektedir.⁶⁰

Azalan müşâreke, iki tarafın herhangi gayrimenkul, proje veya başka bir yatırıma konu olacak bir şeyi satın alıp peşi sıra gerçekleşen satımlarla bir ortağın hisselerinin diğerine geçeceği şekilde programlanan geçici bir mülk şirkettir. Bu ortaklığın kuruluş gayesi, tarafların üzerinde anlaşacağı (müfâheme/müvâtaa) şekilde sınırları önceden belirlenmiş bir finansman temininden ibarettir. Bundan ötürü, azalan müşâreke, salt bir alışveriş, kiralama veya hisse satımı yapma gayesiyle kurulan bir ortaklık değildir. İlk defa 20. yüzyılda Mısır’da uygulanan azalan müşâreke, büyük sanayi ve ziraat projeleri, hastane, okul ve konut gibi diğer sosyal yapıların finansmanında kullanılabilir. ⁶¹

Katılımcılar çekilişli modelde sermaye ortaklığı (müşâreke) kurmak suretiyle tasarruflarını birleştirmektedirler. Aylık olarak biriken tasarruf miktarıyla her ay ortaklardan birisi ev sahibi olmaktadır. Konut sahibi olan katılımcı, ortaklık gereği konutun tamamına sahip olmayıp yapmış olduğu tasarruf miktarınca konutun hissesine sahiptir. Konutun kalan hisseleri diğer ortaklara aittir. Konut sahibi her ay ödeme yaptıkça konuttaki hissesi artıp ortakların mülkiyeti ona devrolacak ve nihayet konutun tam olarak sahibi olacaktır. Azalan müşârekede amaç finansman temini olduğu için, herkes konut sahibi olduktan sonra artık ortaklık amacını yerine getirmiş sayıldığı için son bulacaktır. ⁶²

Vade ortası finansman yöntemi, çekilişli yönteme göre daha net bir yapıya sahiptir. Bu yöntemde katılımcılar, konutu ne zaman teslim alacağı konusunda önceden bilgi sahibidirler.

58 Azalan müşâreke ile ilgili ayrıntılı bilgi için bk. Yunus Akyüz, *Azalan Müşâreke ve Fikhi Tahlili*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans tezi, Marmara Üniversitesi, 2018).

59 الربح على ما اصطلاحا عليه و الوضعية على قدر المال Muhammad Taqi Usmani, “The Concept of Musharakah and Its Application as an Islamic Method of Financing”, *Arap Law Quarterly*, Vol. 14, 3 (1999), 208.

60 Sefer Korkmaz, *Hile-i Şer 'iyye Bağlamında Türkiye'deki Faizsiz Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Araştırma*, 71.

61 Sefer Korkmaz, *Hile-i Şer 'iyye Bağlamında Türkiye'deki Faizsiz Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Araştırma*, 71.

62 Abdullah Kahraman, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 77 vd.

Çekişli yöntemin kolektif yapısından ziyade katılımcılarla firma arasındaki bir ilişkiden söz konusudur. Buna göre, katılımcılar vade ortasına (40 aylık vadede 20. ay) kadar sisteme tasarrufta bulunmakta ve ertesi ay (21. ay) sistem, katılımcıların konut finansman bedellerini ev almak şartıyla teslim etmektedir. Bu tarihten itibaren katılımcılar, sistemden aldıkları finansman bedellerini vade sonuna kadar geri ödemektedirler. Fikhî olarak ise katılımcılar konut teslim tarihine kadar tasarruflarının değerlendirilmesi için sistemle mudârebe akdi yaparlar. Konut teslim tarihi geldiğinde ise katılımcının o ana kadar yatırdığı sermaye ile sistemden sağlanan fon arasında azalan müşâreke kurulur. Katılımcı tüm taksitleri ödeyene kadar ortaklık azalarak devam eder.

4.4. Şirket-i Milk

Bu yöntemde göre katılımcıların sisteme yatırdıkları tasarruflarla ortaklaşa bir konut satın alınmaktadır. Gruptaki herkes satın alınan konutta hisse sahibidir. Grubun vekili konumundaki organizatör firma ortak konutu diğer grup üyeleri adına kura kendisine çıkan katılımcıya tevliye⁶³ yoluyla vadeli olarak satar. Bu durumda konutun mülkiyeti tamamıyla satın alan katılımcının olmaktadır. Bu katılımcının konutu teslim aldıktan sonraki aylarda ödemiş olduğu bedel her bir grup üyesine konut mukabilindeki borcu olarak telakki edilir. Konut vadeli olarak satıldığı için katılımcı sistemden ayrılmak istediği takdirde o ana kadar yatırdığı parayı da ancak vadeli olarak geri alabilir. Bu yöntemde organizatör kurum ücretli vekil olarak düşünüldüğü için belirli bir ücret almayı hak etmektedir. Ancak katılımcı herhangi bir sebeple gruptan ayrılmak istediğinde o ana kadar sunulan organizatörlük hizmeti miktarınca bir ücret hesaplanıp geri kalan organizatör ücreti katılımcıya iade edilmelidir.⁶⁴

Özetle, kısa bir zaman diliminde toplumda geniş çapta makes bulan tasarruf kuruluşlarının fikhî meşruiyet zemini hakkında yapılan yorumlara yukarıda temas ettik. Bu yorumlar esasen sistemle ilgili teorik ve sözlü bir fikhî çabayı temsil etmekte olup -katılım bankalarında olduğu gibi- yasal bir düzleme sahip değildir. Sistemin mevcut yasal uygulamasına baktığımızda karz akdiyle karşılaşmaktayız.⁶⁵ Sistemle alakalı bu kadar farklı yorumun yapılması tasarruf sisteminin kompleks bir fikhî ilişki ağına sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Bu yorumlardan ivazlı hibe, karz-ı hasen ve istisnâ⁶ sistemin meşruiyeti açısından uygun gözükmemektedir. Müşâreke-i mütenâkisa ile şirket-i milk yöntemleri gerek katılımcıların kendi aralarında gerekse sistemle olan ilişkileri açısından daha işlevsel gözükmemektedir. Her iki yorumun ortak özelliği mevcut uygulamadaki problemlere yol açan karz işlemini vekâlet+şirket+bey⁶ akitleri yardımıyla meşru bir zemine çekmektir. Aksi takdirde sistemin en temel gelir kaynaklarından biri olan organizasyon ücretinin meşruiyeti ortadan kalkacaktır.

63 Tevliye: Bir malı maliyet fiyatında herhangi bir değişiklik yapmadan satmak. İsmail Cebeci, "Tevliye", *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*, (İstanbul: TDV Yayınları, 2012), 41/39.

64 https://www.youtube.com/watch?v=C3shg0XISPo&ab_channel=%C4%B0smaila%C4%9FaNET (erişim tar. 05.01.2021).

65 Din İşleri Yüksek Kurulu, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII (12-14 Ekim 2017), *DİB Yayınları*, Ankara 2019, 35.

Elbirliği ve gurup dayanışması amacıyla katılımcıların dahil oldukları gruplar esasen finansman süresini ifade etmekte olup finansman temini açısından semboliktir. Yani aylık olarak grupta toplanan meblağlarla konut satın alınması mümkün değildir. Aylık olarak ödenen tüm meblağlar grubun değil sistemin havuzunda toplanmaktadır. Sistem sırası gelen katılımcıya bu havuzdan sözleşmedeki finansman tutarını vermektedir. Havuzda toplanan meblağ ile aylık olarak sağlanan finansman arasında sistem lehine ciddi bir fon kaynağı oluşmaktadır. Sistem bu fonları çeşitli ticarî alanlarda değerlendirmektedir. Buradan elde edilen kârların mudârebe akdi yardımıyla katılımcılara yansıtıldığı iddia edilmektedir.

Sonuç

Menfaate dayalı olmayan bir karz uygulaması (karz-ı hasen) teşvik edilmiş ve uhrevî olarak büyük mükafatların sebebi olarak görülmüştür. Borç verenin herhangi bir menfaat beklemeyip tamamen borç alan kimseyi düşündüğü karz bir çeşit yardım sözleşmesi (‘*akdü’l-irfâk*’) olarak telakki edilmiştir. Yardıma dayalı bu uygulama toplumsal olarak pek az kişi tarafından tercih edilebilmiştir. İlk dönemlerden itibaren fıkıh pratiğinde yer alan malî hiyel uygulamaları bu durumu teyit etmektedir.

Malî hiyel uygulamaları karz akdinde borç alanın yanı sıra dünyevî olarak borç verene de avantaj sağlamayı amaçlayan meşru çözümlerdir. Bu çözümler uygulayıcılar tarafından faiz yasağını “aşmak” ya da faiz yasağından “kaçınmak” olmak üzere iki şekilde de kullanılmaya müsaittir. Fıkıh tarihinde her ikisinin de örnekleri mevcuttur. Söz gelimi bireysel olarak insanlara borç para verip zahirî bir bey’ sözleşmesi vasıtasıyla fâhiş miktarlarda bu parayı geri almak suretiyle tefecilik yapmak faiz yasağını aşmanın bir örneğiyken; piyasada sermaye kıtlığı yaşanması nedeniyle Müslüman tüccarların iş yapamamasına bey’ sözleşmesi üzerinden bir çözüm bulma veya para vakıfları kanalıyla birkaç talebenin aylık giderlerinin finanse edilmesi faiz yasağından kaçınmanın örneğidir. Biz ikinci anlamdaki bir uygulamanın ekonomi pratiğinin zorunlu bir çıktısı olduğunu düşünüyörüz.

Günümüzde de aynı uygulamalar cüzî isim değişiklikleriyle devam etmektedir. Katılım bankalarının veya tasarruf kuruluşlarının konut finansmanı alanındaki uygulamaları geçmiş malî hiyel tecrübesinden farklı değildir. Her iki kurum da ticarî bir yapıya sahip olup kâr amaçlı kurumlardır. Mevcut uygulamada yasal olarak karz akdine dayanan bu kurumlara murâbaha, tevliye, şirket ve mudârebe gibi akitler üzerinden en azından sözlü bir meşruiyet kazandırılmaktadır. Kanaatimizce meşruiyet bağlamında katkı sunan tüm yorumlar faiz yasağından kaçınmanın birer ifadesidir ve önemli bir fikhî çabayı temsil etmektedir.

Malî hiyel uygulamalarının bireysel olarak suistimallere kapı aralayabilecek bir potansiyele sahip oluşu kurumsal olarak bu uygulamalardan faydalanmamıza engel olmamalıdır. Özellikle büyük sermayeler gerektiren ticarî faaliyetlerin finansman problemleri bu şekilde çözülebilir. Tek bir cümleyle ifade etmek gerekirse bu uygulamalar günümüz piyasası açısından meşru birer risk yönetim aracı (hedging/ إدارة المخاطر) olarak okunmalıdır.

Hakem Değerlendirmesi: Dış bağımsız.

Çıkar Çatışması: Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.

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

Peer-review: Externally peer-reviewed.

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

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

Kaynakça/References

- A. El-Gamal, Mahmoud. *Islamic Finance: Law, Economics, and Practice*. Cambridge University Press. 2006.
- A'zamî, M. Mahrûs el-Müderri. *Meşâyîhu Belh mine 'l-Hanefiyye vemâ inferedû bihî mine 'l- mesâîli 'l-fikhiyye*. Beyrut: Dârü'l-kütübi'l-İlmiyye. 2019.
- Akyüz, Yunus. *Azalan Müşâreke ve Fıkhi Tahlili (Yayınlanmamış Yüksek Lisans tezi)*. Marmara Üniversitesi. 2018.
- Ali Khan, Mir Siadat. "The Mohammedan Laws Against Usury and How They are Evaded". *Journal of Comparative Legislation and International Law*. 11/4. 1929.
- Aydın, Fatih Mehmet. "Tasaruffa Dayalı Yardımlaşma Usulü Finansman Modelleri ve Fikhî Açından Değerlendirilmesi". *Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII*. Ankara: DİB Yayınları. 41-72. 2019.
- Bardakoğlu, Ali. "Ahlâkın Fıkıh Kuralları Arasında Buharlaşması". *Eskiye*. 35/51-94. 2017.
- Bardakoğlu, Ali. "Hibe". *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*. 17/421-426. İstanbul: TDV Yayınları. 1998.
- Bayındır, Abdülaziz. "Bey' bi'l-Vefâ". *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*. 6/20-22. İstanbul: TDV Yayınları. 1992.
- Bayındır, Abdülaziz. *Ticaret ve Faiz*, İstanbul: Süleymaniye Vakfı Yayınları. 2007.
- Bayındır, Servet. *Faizsiz Bankacılık İşlemlerinin İslâm Fıkhi'ndeki Yeri (Yayınlanmamış Doktora Tezi)*. Marmara Üniversitesi. 2004.
- Bayındır, Servet. "Sermaye Ortaklığının İslâm Hukuku Açısından Değerlendirilmesi". *USÛL*. 3/140-157. 2005.
- Bilmen, Ömer Nasuhi. *Hukûk-ı İslâmiyye ve Istulâhât-ı Fikhiyye Kâmûsu*. İstanbul: Bilmen yayınevi. t.y. 6/101.
- Cebeci, İsmail. *İslam İktisadında Murâbaha: Modern Literatürdeki Tartışmalar*. İstanbul: İktisat Yayınları. 2020.
- Cebeci, İsmail. "Murâbaha Akdi Bağlamında Fıkıh Mirası ile İlişki Biçimimiz", *Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 53/73-96. 2017.
- Cebeci, İsmail. "Katılım Bankacılığında Fon Kullandırma Yöntemi Olarak Murâbaha", *Teori ve Uygulama Açısından İslam ve Finans*. ed. Necmettin Kızılkaya. İstanbul: İSAR Yayınları. 2019.
- Cebeci, İsmail. "Tevliye". *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*. 41/39-40. İstanbul: TDV Yayınları. 2012.
- Çekin, Ömer. *Tasaruffa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve İslami Finans İlkeleri Çerçevesinde Değerlendirilmesi (Yayınlanmamış Yüksek Lisans tezi)*. İstanbul Üniversitesi. 2018.
- Dönmez, İbrahim Kâfi. "Murâbaha", *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*. 31/148-152. İstanbul: TDV Yayınları. 2006.
- Durmuş, Abdullah. "İslâm Hukuku Açısından Tarihten Günümüze Kredi ve Finansman Yöntemleri", *USÛL*, 2/57-109. 2011.
- Ergüven, Murat. *Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma (Yayınlanmamış Yüksek Lisans tezi)*. Türk Hava Kurumu Üniversitesi. 2014.

- Hacak, Hasan. “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminde Yapılan Akitlerin Analizi”. *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*. İstanbul: Ensar Neşriyat. 85-102. 2017.
- Halûfî, İsa b. Muhammed Abdülğani. *el-Ĥiyelü'l-fikhiyye ve 'alâkatuhâ bi-a'mâli'l-masrifîyyeti'l-İslâmiyye*. Riyad: Dâr Künûz İşbîliyyâ. 2015.
- Hammâd, Nezîh. *Mu'cemü'l-mustalahâti'l-mâliyye ve'l-iktisâdiyye fî lugati'l-fukahâ*. Cidde: Dârü'l-beşîr. 2008.
- Hammâd, Nezîh. “el-Müşâreketü'l-mütenâkîsa ve ahkâmuhâ fi dav'il-'ukudi'l-müstecidde”, *Mecelletü'l-Mecma'i'l-fikhi'l-İslâmî*, 15/193-221. 2002.
- Havvâ, Ahmed Said. *Suverü't-tehâyul ale'r-ribâ*. Beyrut: Dârü İbn Hazm. 2007.
- Ismail, Muhammed Imran. *Legal Stratagems (Ĥiyal) and Usury in Islamic Commercial Law* (Yayınlanmamış Doktora Tezi). The University of Birmingham. 2010.
- Kâdîhan. *el-Fetâva'l-ĥânîyye*. I-III. Bulak. 1310.
- Kahraman, Abdullah. “Bir Faizsiz Finansman Yöntemi Olarak Müşâreke Akdi ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Sistem”, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*. İstanbul: Ensar Neşriyat. 69-84. 2017.
- Karz-ı Hasenin Kurumsallaşması*. ed. Süleyman Kaya & Mücahit Özdemir & Abdullah Taha Genç. İstanbul: Ensar Yayınları. 2019.
- Kâsânî. *Bedâ'i'u's-şanâ'i' fî tertibi's-şerâ'i'*. Beyrut: Dârü'l-kütübi'l-ilmîyye. 1986.
- Kaya, Süleyman. *XVIII. Yüzyıl Osmanlı Toplumunda Nazari ve Tatbiki Olarak Karz İşlemleri* (Yayınlanmamış Doktora Tezi). Marmara Üniversitesi. 2007.
- Kılıç, Selim. “Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları”. Celal Bayar Üniversitesi İİBF. *Yönetim ve Ekonomi*. 1/231-246. 2007.
- Koç, İlker. “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminin İşleyişi”. Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII (12-14 Ekim 2017). *DİB Yayınları*. Ankara. 2019.
- Korkmaz, Sefer. *Hile-i Şer'îyye Bağlamında Türkiye'deki Faizsiz Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Araştırma* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi. 2019.
- Köse, Saffet. *İslam Hukukunda Kanuna Karşı Hile*. İstanbul: Birleşik Yayıncılık. 1996.
- Kumbasar, Murat. “Ev Sahibi Olmak ve Eminevim Örneği”, *Kafkas Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*, 5/155-166. 2016.
- Mergînânî, Burhânüddîn el-Buhârî. *el-Muĥîṭü'l-Burĥânî*. thk. Abdülkerim Sami el-Cündî. Beyrut: Dârü'l-kütübi'l-İlmîyye. 2004.
- Mesud Efendi. *Mirât-ı Mecelle*. İstanbul: Matbaa-yı Osmanî. 1299/1881.
- Muhammed b. İbrâhim. *el-Ĥiyelü'l-fikhiyye fî'l-mu'âmelâti'l-mâliyye*. Tunus: ed-Dârü'l-'Arabîyye li'l-kitâb. 1983.
- Öztürk, Ali. “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminde Fon Fazlası Varlıkların Değerlendirilmesi”. *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*. İstanbul: Ensar Neşriyat. 51-68. 2017.
- Schacht, Joseph. *An Introduction to Islamic Law*. US: Oxford University Press. 1982.
- Tekerek, Süleyman. Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden Elbirliği Sistemi Üzerine Bir Araştırma (Yayınlanmamış Yüksek Lisans tezi). Gazi Üniversitesi. 2013.
- II. Uluslararası İslam Ticaret Hukuku Kongresi “Günümüzdeki Meseleler”. ed. Mehmet Babayiğit. Konya: KTO Karatay Üniversitesi Yayınları. 2016.

Usmani, Muhammad Taqi. "The Concept of Musharakah and Its Application as an Islamic Method of Financing". *Arap Law Quarterly*. Vol. 14. 3/203-220. 1999.

Yeniçeri, Celal. "Cehbez", *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*. 7/222-223. İstanbul: TDV Yayınları. 1993.

<https://www.albaraka.com.tr/assets/tr/pdf/sozlesme-formlar/Konut-Finansmani-Sozlesmesi.pdf>,

<https://www.eminevim.com/elbirligi-dergisi>

<https://www.eminevim.com/icazet-belgelerimiz#images-3>