

Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmelerinde Dönme ve Sonuçları

Avoidance of Home Sale Contracts Involving Advance Payment and Effects of Avoidance

Av. İrem GÜRBÜZ EREL^(*)

Öz:

Uygulamada maketten satış veya sat-yap olarak bilinen ön ödemeli konut satış sözleşmeleri, inşaat sektörünün gelişmesiyle birlikte sıklıkla yapılan satışlardan biri olmuştur. Satışların yaygınlaşmasıyla inşaatların tamamlanamaması, yarıda kalması ve bu nedenle tüketiciler hem taşınmazını elde edememiş hem de çekmiş oldukları kredi borcuyla baş başa kalmaktadır. Bu mağduriyet sonucunda tüketiciyi korumak adına bazı hükümlerin getirilmesi gerekmiştir. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un 40 ila 46. maddeleri arasında bu sözleşme türü düzenlenmiş ve ayrıca Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik çıkartılmıştır.

Tüketici kanunlarında tüketici yararına hükümler düzenlenmekte olup, ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde de edimlerin dengesini korumak amacıyla inşaat şirketleri karşısında tüketicinin yararı gözetilmiştir. Buna göre tüketiciye ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde dönme hakkı verilmiştir. Söz konusu dönme hakkı kanun hükmünde kararname ile birçok değişikliğe uğramış olup, çalışmamızda değişiklik öncesi ve sonrası karşılaştırılacak, hukuki gerekçeleri ile birlikte tüketiciye getirilen dönme hakkının niteliği, şekli, süresi ve sonuçlarına geçilerek edimlerin iadesi, tazminat yükümlülüğü, tazminat istenemeyecek haller ve dönmenin bağlı krediye etkisi incelenecektir.

Anahtar Kelimeler:

Ön Ödeme, Konut, Satış Sözleşmesi, Dönme, Dönme Cezası.

Abstract:

Home sale contracts involving an advance payment element that are known as house model sale or build-sell in practice have become one of the commonly executed transactions along with the development of construction industry. Yet, spreading of sales ends up with non-completion of constructions, half- finished constructions, which is ensued by inability of consumers to acquire their property, leaving them alone as well with the outstanding bank loan they have taken out. Such grievance led to necessity to introduce certain provisions for the sake of protecting the customer. This type of contract is regulated in articles 40 through 46 of Consumer Protection Law no. 6502 and moreover, Regulation on Home Sales With Advance Payment is issued.

^(*) Avukat-Serbest.

E-posta: av.iremgurbuz@gmail.com.

Orcid Id: <https://orcid.org.0000-0002-9636-6634>.

Makale Gönderim Tarihi: 26.03.2020.

Makale Kabul Tarihi: 18.06.2020.

The consumer laws prescribe provisions that are in favor of customers and home sale contracts with advance payment do also observe customers' best interest vis-à-vis construction companies in order to maintain balance between the parties. Therefore, the right of avoidance is granted to the consumers in home sale contracts with advance payment. The aforesaid right of avoidance has undergone numerous amendments by means of statutory decrees and our essay will contain a before-and-after-amendments comparison, and then examine the nature, form, duration and consequences of the right of avoidance conferred on consumers as well as the legal grounds thereof, restitution of performances, indemnity obligation, situations where indemnity claims can't be made and effect of avoidance on the associated loan.

Keywords:

Advance Payment, Home, Sale Contract, Avoidance, Penalty for Avoidance of Contract.

GİRİŞ

İnsanlar en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılamak ve konut edinmek amacıyla, ekonomik güçlükler veya konut fiyatlarının yüksek olması nedeniyle henüz inşa edilmeyen, ortada var olmayan konutları önceden peşin veya taksitle ödeme yaparak satın almaya başlamıştır. Bu tür satışlar 4077 Sayılı mülga TKHK'da düzenlenmiş olan "Kampanyalı Satışlar" başlıklı 7. maddesi kapsamında değerlendirilmekte idi¹. Ancak bu hükümlerin tüketicilere yeterince koruma sağlamaması ve çeşitli mağduriyetler yaşanması nedeniyle tüketicileri daha fazla koruma sağlayacak sıkı tedbirler gözetilmesi gerekmiştir. 28.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren² 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu³ m. 40-46 hükümleri ile 27.11.2014 tarihinde yürürlüğe giren ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinin usul ve esaslarını düzenleyen Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik⁴ hükümleri ile ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ve ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi kavramları hukuk sistemimize dahil olmuştur.

6502 Sayılı Kanun'un 40. maddesinde ön ödemeli konut satış sözleşmeleri "*tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşme*" şeklinde tanımlanmıştır. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tarafları alıcı/tüketici ile satıcı/yüklenici olarak tabir ettiğimiz inşaat şirketi veya müteahhitlerdir. Tüketiciler bu

¹ Ayrıntılı açıklama için bkz. Hakan Tokbaş, "*Maketten Konut Satış Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Neticeleri*", <https://www.tuketicihukuku.org/images/tuketicihukuku/Maketten-Konut-Satis-Sozlesmeleri.pdf> (erişim tarihi: 08.05.2020).

² Bkz. TKHK m. 87.

³ Bkz. RG. 28.11.2013, S. 28835.

⁴ Bkz. RG. 27.11.2014, S. 29188.

sözleşmede ne sözleşmenin içeriğini anlayabilecek güce ne de satıcının kendisine sunduğu şartları değiştirebilme gücüne sahiptir, buna göre satıcıya karşı zayıf konumdadır⁵. Kanun koyucu zayıf taraf olan tüketiciyi koruma amacıyla 6502 Sayılı Kanun'un 45. maddesi ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde tüketiciye herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönme hakkı tanımıştır.

Tüketiciye tanınan keyfi dönme hakkı doktrinde ciddi şekilde eleştirilmiş ve bu hakkın sınırlandırılması düşüncesi ile 684 sayılı Kanun Hükmünde Kararname⁶ m. 8 ile tüketici aleyhine değişiklikler düzenlenmiş ve daha sonra bu değişiklik hükmü 7074 sayılı Kanun⁷ ile 01.02.2018 tarihinde aynen kabul edilerek kanunlaşmıştır. Dönme hakkına getirilen bu değişikliklerin KHK ile yapılması ve tüketiciyi koruma amacına aykırı olarak tüketicilerin aleyhine hususlar barındırması nedeniyle ilgimizi çekmiş ve tarafımızca ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde dönme hakkı ve sonuçları konusu seçilerek inceleme gereği duyulmuştur.

Çalışmamız bu kapsamda, ana iki bölümden oluşmakta olup, ilk bölümde ön ödemeli konut satış sözleşmelerinden dönme hakkı başlığı altında dönme kavramı, dönme hakkının şekli ve süresi açıklanacaktır. İkinci bölümde ise ön ödemeli konut satış sözleşmelerinden dönme hakkının sonuçları olan edimlerin iadesi, tazminat yükümlülüğü ile tazminat istenemeyecek haller ve son olarak dönmenin bağlı krediye etkisi incelenecektir.

I. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMELERİNDE DÖNME

A. Genel Olarak

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde dönme TKHK m. 45 hükmünün ilk hali ile *'ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönme hakkı vardır.'* şeklinde düzenlenmiş olup, tüketiciye geniş kapsamlı, istediği zaman ve herhangi bir sebep belirtmeksizin dönme hakkı verildiği anlaşılmaktadır.

Dönme hakkı getirilmesinin sebebi kanun gerekçesinde⁸ belirtilmemişse de, İsviçre Borçlar Kanunu 227f hükmünün örnek alındığı belirtilmiştir. Ancak gerekçe de bahsedilen eİBK m. 227/f hükmü yürürlükten kalkmakla birlikte, süresi bir

⁵ İlhan Kara, *Yeni Kanuna Göre Tüketici Hukuku*, Engin Yayıncılık, Ankara, 2015, s. 136 vd.

⁶ Bkz. RG. 23.01.2017, S. 29957.

⁷ Bkz. RG. 08.03.2018, S. 30354.

⁸ İlgili maddenin gerekçesi *"İsviçre Borçlar Kanununun 227/f maddesi örnek alınarak tüketiciye tanınan diğer bir imkân, konutun devir ve teslim edilmesine kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkıdır. Kuşkusuz bu hallerde satıcıyı korumak açısından tüketicinin bir dönme cezası ve konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafları ödemesi sözleşme ile kararlaştırılabilir. Fakat kararlaştırılacak olan dönme cezası en fazla toplam satış bedelinin % 2'si oranında istenebilecektir."* şeklindedir.

yıldan uzun veya belirsiz süreli sözleşmelerde, alıcıya her zaman ve haklı bir sebep olmaksızın fesih hakkı tanımış olup, TKHK hükümlerinde ise sözleşmenin süresine bakılmaksızın geçmişe etkili sona erdirilebileceği düzenlenmiş, bu nedenle kimi yazarlar her iki düzenlemenin farklı olduğunu belirterek eleştirmiştir⁹. Buna ilave olarak, bir görüş TBK m. 269/1’de yer alan ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcıya, malın devrine kadar her zaman sözleşmeden cayma hakkı tanınmasına ilişkin hükmün gerekçe olarak gösterilmesinin daha yerinde olacağını belirtmiştir¹⁰. Aynı şekilde diğer bir görüş, tüketiciye verilen dönme hakkının ikinci bir “cayma hakkı” olduğunu¹¹, ancak hakların kullanıldığında sonuçlarının farklılık arz ettiği, cayma hakkı herhangi bir tazminat ödemeksizin kullanılabilirken, dönme hakkında tüketiciye tazminat yükümlülüğüne yol açtığı belirtmiştir¹². Başka bir görüş ise, eTKHK m. 7/IV yürürlükte iken kampanyalı satışlarda “Tüketici kampanyadan ayrılmaya karar verdikten sonra kampanyayı düzenleyen, mal veya hizmetin tüketiciye teslim tarihini geçmemek şartıyla tüketicinin o ana kadar ödediği tüm bedeli ödemekle yükümlüdür.” şeklindeki malın teslim tarihine kadar ayrılma hakkının dönmenin bir şekli olduğu savunulmuştur¹³.

Doktrinde çokça eleştiril¹⁴ alan dönme hakkını düzenleyen TKHK m. 45 için hiçbir sebep gösterilmeksizin, tamamen subjektif saiklerle bu hak kullanılabilirdiğinden kimi yazarlar “keyfi dönme hakkı” tabirini kullanmakta¹⁵, kimi yazarlar ise “ahde vefa” ilkesini askıya almış olması nedeniyle hükmün gerekçesini sorgulamaktadır¹⁶. Ayrıca tüketiciye istediği zaman dönme serbestisi tanınmasının sözleş-

⁹ Sezer Çabri, *6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016, s. 697; Mustafa Alper Gümüş, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, Cilt 1, (Madde 1-46), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 270 vd.

¹⁰ Sezer Çabri / Maya-Turgut Öz / Murat Aydoğdu / Ömer Çınar / Umut Yeniocak / Turan Şahin, “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri”, *Konut Sektöründe Tüketici Uygulamaları*, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 112.

¹¹ Gümüş, s. 270; Yeşim M. Atamer, *Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 242 vd.

¹² Sezer Çabri, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri” 4. Tüketici Hukuku Kongresi, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, (Ed. Tokbaş, Hakan / Üçışık, Fehim), Ankara, 2014-2015, s. 223, 229.

¹³ Aslı Makaracı, *Taşınır Mallara İlişkin Kampanyalı Satış Sözleşmesi*, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2007, s. 159.

¹⁴ Hakan Acar, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi”, *Fatih Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 3, S. 1, 2015, s. 34; Gümüş, s. 271; Etem Saba Özmen / Gülşah Vardar-Hamamcioğlu, *6502 Sayılı Tüketici Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 82.

¹⁵ Özmen / Vardar-Hamamcioğlu, s. 79 vd.

¹⁶ Atamer, s. 242.

menin kaderini tamamen bir tarafın keyfiyetine bırakılması olarak değerlendirilmiş ve bu durumun tüketici için sözleşmeye bağlanma ciddiyeti bulunmadığından sözleşmenin geçerli olarak doğmadığı görüşü de belirtilmiştir¹⁷. Katıldığımız görüşe göre, tüketiciye verilen dönme hakkının hiçbir gerekçe veya şarta bağlanmamasını sözleşmelerde tüketici lehine dengeyi bozduğu ve hakkın kötüye kullanımı ile yükleniciler için telafisi güç zararlara olanak tanıyabileceği yönündedir¹⁸.

İlgili hükümde düzenlenen dönme hakkı, kanundan doğan dönme hakkı olup, TBK’da yer alan düzenlemelerin (TBK m. 125, m. 227) aksine herhangi bir sebebe bağlanmaksızın bu hakkın verilmesi hatalı bulunmuştur¹⁹. Tüm bu nedenlerle, her ne kadar kanun koyucu zayıf taraf olan tüketiciyi koruma düşüncesiyle hareket etmişse de, hiçbir şart ve gerekçe olmaksızın sözleşmeden dönme hakkı verilmesi, sözleşmede tarafların dengesini bozduğu eleştirilerine katılmaktayız.

Tüketici ile satıcı arasındaki dengenin sağlanması²⁰ ve tüketiciye verilen dönme hakkının sınırlandırılması düşüncesi ile 684 sayılı KHK m. 8/1 ile hüküm değişikliğe uğramış ve “*Ön ödemeli konut satışında sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila oniki ay arası için yüzde altısına ve oniki ila yirmidört ay arası için de yüzde sekizine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir.*” şeklinde güncel halini alarak, süre bakımından sınırlandırılmış ve satıcıya sözleşmenin aşamasına göre artan bedellerde tazminat talep etme hakkı tanınmıştır. Tüketici aleyhine artan oranlarda getirilen tazminat hükmü, kanımızca da, tüketicinin sözleşmeden rahatça dönmelerini engellemek ve mali yönden külfetlerine katlanmak üzere tekrar düşünmesini sağlamayı amaçlamaktadır²¹. Ancak bu sınırlandırma haklı olarak doktrinde yeterli görülmemiş, süre bakımından sınırlandırma yerine gerekçe bakımından sınırlandırma yapılması gerektiği belirtilmiştir²².

¹⁷ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 82.

¹⁸ Mehmet Doğan, *Ön Ödemeli Konut Satışı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 276.

¹⁹ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 82.

²⁰ Murat Aydoğdu, *Tüketici Hukuku Dersleri*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s. 278-279; Aslı Makaracı, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı*, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, İnceoğlu / Murat (der.), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 257 vd.; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 142; Çabri, s. 701-702; Doğan, s. 289 vd.; Özel, s. 194.

²¹ Doğan, s. 290.

²² Doğan, s. 278.

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde tüketiciye tanınan dönme hakkı, nispi emredici nitelikte²³ olup, tüketici aleyhine değiştirilemez. Sözleşme ile dönme hakkı sınırlandırılmaz, kaldırılamaz ancak tüketici lehine değişiklik yapılabilir. Buna göre, kanunda sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar tanınan dönme hakkı, taraflarca sözleşme ile tüketici lehine otuz aya kadar serbestçe uzatılabilir. Bunun aksine, dönme hakkını sınırlayan, kaldıran sözleşme hükümleri tüketici aleyhine olacağından kesin hükümsüzdür.

B. Dönme Hakkının Hukuki Niteliği

Sözleşmeden dönme, iradi dönme ve kanuni dönme olarak ikiye ayrılır. Taraflar sözleşme akdederken başlangıçta veya bir şekilde sonradan irade serbestisi ile dönmeyi saklı tuttukları takdirde iradi dönme olur iken, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu²⁴ ve TKHK hükümlerinde belirtilen taraflara tanınmış olan sözleşmeden dönme hakkı ise kanuni dönme olmaktadır. Kanuni dönme, belirli şartlara tabi tutulmuş, temerrüt veya ayıplı ifaya bağlı olarak tek tarafa tanınmış bir haktır. Sözleşmeden doğan dönme ise tarafların iradi anlaşması ile subjektif nedenlere dayanmaktadır.

Sözleşmeden dönme hakkı, hukuki niteliği itibarıyla yenilik doğuran bir hak niteliğindedir²⁵. Dönme hakkı tek taraflı ve varması gerekli bir irade beyanı olup, kullanılması şarta bağlanamaz ve bu hak kullanıldıktan sonra artık geri alınamaz²⁶. Buna göre, dönme bildiriminin ulaşmasıyla birlikte hüküm ve sonuçlarını doğurur.

Doktrinde sözleşmeden dönmeyi hukuki sonuçları açısından dört görüş ile-ri sürülmüştür²⁷; bunlar klasik dönme²⁸, aynı etkili dönme²⁹, kanuni borç³⁰ ve yeni

²³ Gümüş, s. 264; Çabri, s. 682.

²⁴ Bkz. RG. 04.02.2011, S. 27836.

²⁵ Vedat Buz, *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme*, Yetkin Yayınları, Ankara, 1998, s. 72-74; Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 80 vd.; Doğan, s. 273; Bkz. Yarg. 23. HD. E. 2013/3588 K. 2013/5446 T. 17.9.2013, “sözleşmelerden dönmek isteyen taraf, dönme iradesini karşı tarafa bildirdiği an, bozucu yenilik doğuran bu hak (sözleşmeden dönme hakkı) kendiliğinden hükmünü ... eder.” www.lexpera.com.tr, (erişim tarihi: 08.05.2020); Yarg. 13. HD, E. 2014/37603, K. 2015/31534, T. 02/11/2015, “Dönme hakkı, bir hukuksal ilişkiye son veren yenilik doğurucu haklardandır”, www.kazanci.com, (erişim tarihi: 08.05.2020); Bu hakkın bozucu yenilik doğuran hak mı değiştirici yenilik doğuran hak niteliğine ilişkin tartışmalar için bkz. Rona Serozan, *Sözleşmeden Dönme*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 59.

²⁶ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 1150 vd.

²⁷ Gülgün Anık, “Borçlunun Temerrüdünden Dolayı Sözleşmeden Dönme”, TBB Dergisi, S. 59, 2005, s. 225 vd.; Buz, s. 117 vd.

²⁸ Halûk Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 16. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2018, s. 407; Kemal Oğuzman / Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 16. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 517.

²⁹ Buz, s. 121 vd.; Eren, s. 1257.

³⁰ Serozan, s. 62 vd.; Buz, s. 120 vd.; Etem Saba Özmen, “2014/12321 Başvuru Numaralı Faik Tari ve Sultan Tari Başvurusuna İlişkin Anayasa Mahkemesi’nin Fahiş Hatalı Kararı’nın

dönme (dönüşüm) görüşleridir. Bu görüşlerden ağırlıklı olarak klasik dönme görüşü ile yeni dönme görüşü benimsenmiştir.

Klasik dönme görüşü, dönme hakkını bozucu yenilik doğuran hak olarak ele almakta olup, dönme bildirimi ile sözleşme geçmişe etkili olarak sona erer ve tarafların henüz ifa etmemiş olduğu edimler ortadan kalkarken, ifa edilmiş olan edimlerin ise iadesi gerekir³¹. Bu görüşe göre, sözleşmenin geçmişe etkili olarak sona ermesiyle ifa edilmiş edimler hukuki sebepten yoksun olacağı için sebepsiz zenginleşme teşkil eder ve taraflar kazandıkları edimleri sebepsiz zenginleşme hükümlerine (TBK m. 77) dayanarak iadesini isteyebilir³². Bu görüşü savunan yazarlara göre dönmede amaç, mümkün olduğu ölçüde sözleşmenin kurulmasından önceki durumu yeniden sağlamaktır³³.

Aynı etkili dönme görüşü, doktrinde istihkak görüşü olarak da adlandırılmaktadır. Bu görüşe göre, klasik dönme teorisinde olduğu gibi dönme ile birlikte sözleşme geriye etkili bir şekilde sona erer. Ancak klasik dönme görüşünden farklı olarak, ifa edilmiş olan edimlerin iadesinin aynı hakka dayanacağını savunurlar³⁴. Dönme beyanı ile ifa edilmemiş borçlar ile ifa edilmiş borçlar da ortadan kalkar. Buna göre, karşı tarafa kazandırılan aynı haklar kendiliğinden eski hak sahibine döner. Örneğin, mülkiyet hakkı devredilen sözleşmeden dönülmesi ile mülkiyet el değiştirmemiş olduğundan yapılan tescil yolsuz tescil haline gelir³⁵. Tarafların ifa etmiş olduğu edimlerin iadesi istihkak davası ile talep edilir³⁶.

Kanuni borç görüşünü savunan yazarlara göre, dönme ile birlikte sözleşme ilişkisi yasal borç ilişkisine döner. Bu görüş savunucularına göre, sözleşmeden dönme ile tasarruf işleminin geçerliliği etkilenmeyecek ve sebepten yoksun hale gelmeyecektir³⁷. Buna göre iade borcu, TBK m. 125'den kaynaklanan özel bir iade borcudur. Ancak iadenin kapsamı ile ilgili bir düzenleme mevcut olmadığından sebepsiz zenginleşme hükümleri kıyasen uygulanır³⁸. Klasik görüşten farklı

Eleştirisi", TBB Dergisi, C. 30, S. 135, 2018, s. 501; Gülşah Sinem Aydın, "Arsa Sahibinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Dönmesinin Yükleniciden Arsa Payı Satın Alan Üçüncü Kişilere Etkisi ve Bu Etkinin Yargı Kararları Çerçevesinde Değerlendirilmesi", TBB Dergisi, S. 141, 2019, s. 429.

³¹ Rona Serozan, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa- İfa Engelleri- Haksız Zenginleşme*, C. 3, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016, s. 236; Buz, s. 78.

³² Oğuzman / Öz, s. 521; Nomer, s. 278.

³³ Buz, s. 78; Oğuzman / Öz, s. 437 vd.

³⁴ Buz, s. 133 vd.; Anık, s. 225; Nomer, s. 408.

³⁵ Buz, s. 140; Oğuzman / Öz, s. 519; Özmen, s. 501.

³⁶ Anık, s. 225.

³⁷ Özmen, s. 501; Serozan, s. 91; Aydın, s. 434.

³⁸ Eren, s. 1257; Kaynağını TBK m. 136/2 c. 1, "Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde imkânsızlık sebebiyle borçtan kurtulan borçlu, karşı taraftan almış olduğu edimi sebepsiz

olarak bu görüşü ileri sürenlere göre dönme halinde müspet zararın tazmini talep edilebilecektir³⁹.

Yeni dönme (dönüşüm) görüşüne göre ise, dönme değiştirici yenilik doğuran hak niteliğinde⁴⁰ olup, sözleşmeyi ne geriye ne de ileriye etkili olarak sona erdirmeye aksine içerik değiştirerek tasfiye ilişkisine dönüştürür⁴¹. Tarafların ifa etmediği edimler ortadan kalkarken ifa edilen edimler ise sözleşmeden doğan iade yükümlülüğü çerçevesinde geri verilir⁴². Bir başka deyişle, sözleşmeden doğan “verme” yükümlülüğü, sözleşmeden doğan “geri verme” yükümlülüğüne dönüşür⁴³. Ancak, bu görüşe eleştiri olarak, tasfiye ilişkisinin devamı için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade mutabakatı içinde olmaları gerektiği, aksi durumda tasfiye ilişkisinin devamının nasıl olacağının belirsiz olacağı ileri sürülmüştür⁴⁴. Bu görüşü savunan yazarlara göre, dönme hakkının kullanılması, sözleşmenin bir kere geçerli olarak kurulmuş olduğu gerçeğini değiştiremeyeceğinden sözleşmenin hiç kurulmamış gibi ortadan kalkması kabul edilemez⁴⁵. Dönme bildirimi üzerine borç ilişkisi ortadan kalkmadığına göre alacaklı müspet zararının tazminini isteyebilecektir⁴⁶.

Yargıtay ise kararlarında, dönme beyanının kullanılması ile sözleşmenin geriye etkili olarak ortadan kalkacağını ve sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iadesini istenebileceğini belirtmiştir⁴⁷. Ancak, istisnai olarak birkaç kararında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde dönme hakkının kullanılmasıyla yükleni-

zenginleşme hükümleri uyarınca geri vermekle yükümlü olup, henüz kendisine ifa edilmemiş olan edimi isteme hakkını kaybeder.” şeklindeki hükmünden aldığını savunan görüş için Bkz. Özmen, s. 499, 505; Aydın, s. 433.

³⁹ Buz, s. 134 vd.; Özmen, s. 505.

⁴⁰ Oğuzman / Öz, s. 521.

⁴¹ Nomer, s. 409.

⁴² Serozan, s. 68 vd.; Buz, s. 123; Eren, s. 1258.

⁴³ Serozan, s. 90; Eren, s. 1258.

⁴⁴ Buz, s. 134; Oğuzman / Öz, s. 522.

⁴⁵ Eren, s. 1258.

⁴⁶ Anık, s. 226.

⁴⁷ Bkz. Yarg. 15. HD. E. 2018/4947, K. 2019/3227, T. 08.07.2019 “Burada feshin geriye ve ileriye etkili olmasının sonuçları üzerinde durulmasında yarar vardır. Bilindiği üzere fesih, sözleşme ilişkisini sona erdirmeye yönelik, bozucu yenilik doğuran bir haktır. Feshin geriye etkili olması durumunda, sözleşme hiç yapılmamış (yok) farz edilerek hüküm doğuracağından taraflar karşılıklı olarak birbirlerine verdiklerini sebepsiz zenginleşme hükümlerince geri alabilir.”; Bkz. Yarg. 23. HD. E. 2015/9708, K. 2018/3902, T. 03.07.2018, “Geriye etkili feshe, sözleşmeden “dönme” denir. Dönme halinde, sözleşme, geçmişe etkili olarak son bulur. Başka bir anlatımla, sözleşmenin yapıldığı andaki duruma dönülür.” şeklinde tanımlamıştır. www.kazanci.com, (erişim tarihi: 08.05.2020).

ciye devredilen taşınmaz mülkiyetinin kendiliğinden eski malikine döneceğini kabul ederek⁴⁸, aynı etkili dönme görüşüne yaklaştığı da söylenebilir⁴⁹.

Kanaatimizce de, dönme bildiriminin kullanılması ile sözleşme geriye etkili olarak sona erer. Sözleşmenin kurulduğu esnada geçerli olan borçlandırıcı işlem, dönme ile sonradan geçersiz hale gelmektedir. Borçlandırıcı işlemin sonradan ortadan kalkmasıyla geçerli yapılan tasarruf işlemi geçersiz hale gelmez ve ifa edilmiş edimler kendiliğinden hak sahibine dönmeyiz⁵⁰. Kusursuz ifa imkansızlığını düzenleyen TBK m. 136/2 hükmünde de sözleşmeden dönmeye olduğu gibi borçlandırıcı işlem sonradan ortadan kalkmakta ve edimlerin iadesi ilgili kanun hükmüne göre sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanmaktadır. Bu hükme dayanarak⁵¹ sözleşmeden dönme sonucunda henüz ifa edilmemiş olan edimler ortadan kalkarken ifa edilen edimlerin iadesi ise hukuki sebebin sonradan ortadan kalkması neticesine göre sebepsiz zenginleşme hükümlerine (TBK m. 77/2) göre istenebilecektir.

C. Cayma Hakkından Farkı

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde cayma TKHK m. 43 ve Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik m. 8 hükümlerinde düzenlenmiş olup, söz konusu hükme göre, tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve ceza koşulu ödemeksizin sözleşmeden cayma hakkına sahiptir.

Tüketicilerin reklamlar ve pazarlama teknikleri karşısında üzerinde uzun süre düşünmeden ve büyük ekonomik borç altına girerek yaptıkları sözleşmeden sonradan pişman olunması halinde cayma beyanının kullanılması ile sözleşmeyi gereksiz ve herhangi bir tazminat ödemeksizin sonlandırabilmektedir⁵². Gerçekten de yoğun rek-

⁴⁸ Bkz. Yarg. HGK, E. 2001/1-422, K. 2001/434, T. 23.05.2001, "... Bilindiği üzere; yüklenicinin kendisine devredilen paya hak kazanabilmesi için edimini yerine getirmesi gerekir; edimi ise binayı imal ve teslimidir. Yüklenici edimini yerine getirmediği takdirde arsa sahibine sözleşmenin feshi ve tapunun iptalini isteyebilme hakkı doğar. Hemen belirtmek gerekir ki, yüklenicinin hakkını temellük eden üçüncü kişi, onun halefi olacağından sefağının haiz olduğu hakkı arsa sahibine karşı ileri sürülebilir. Öte yandan, arsa sahibi de yüklenici sözleşmeden doğan edimini yerine getirmediği takdirde sözleşmenin feshi ile üçüncü kişi üzerine oluşan tapunun iptalini isteyebilir. Diğer bir deyişle üçüncü kişinin mülkiyet hakkının doğabilmesi için kendisine pay devreden yüklenicinin edimini yerine getirmesi ve mülkiyete hak kazanması gerekir. Aksi halde, yüklenici ve ondan pay alan üçüncü kişi üzerine yazılan tapu kaydı illiyetten yoksun hale gelir ve yapılan işlem yolsuz tescil durumuna düşer".

⁴⁹ Buz, s. 131 vd.; Yargıtay'ın benimsediği aynı etkili dönme görüşüne karşı eleştiriler için bkz. Özmen, s. 495 vd.; Aydın, s. 427 vd.

⁵⁰ Serozan, s. 91; Özmen, s. 505.

⁵¹ Özmen, s. 499, 505; Aydın, s. 433.

⁵² Bkz. TKHK m. 43 gerekçesi "Genellikle yoğun reklamlarla cazibesi arttırılan ve maket üzerinden proje aşamasında çeşitli tanıtımlarla satışları yapılan bu satışların düşünülmeden akdedilmiş olması ihtimali yüksek olabilmektedir. Bu tür sözleşmelerde özellikle yazılı sözleşme metninin okunmasından ve uzun süre ödeme yaptıktan sonra ancak edime hak kazanılacağına algılanmasından sonra, bu sözleşmeden kurtulması isteğinin doğması muhtemeldir".

lamlarla cazibesi arttırılan ve maket üzerinden projeden satışı yapılan bu sözleşmelerin düşünülmeden yapıma ihtimalinin yüksek olduğu doktrinde de belirtilmiştir⁵³.

Cayma hakkı, sözleşmenin kuruluş aşamasından itibaren sadece özel korumaya layık görülen⁵⁴ tarafa tanınmış bir haktır, genel olarak dönme hakkı ise sözleşmenin her iki tarafına sağlanan bir haktır. Cayma hakkı yenilik doğuran hak niteliğinde olup⁵⁵, kullanılıp karşı tarafa vardıktan sonra bundan dönülmesi mümkün değildir⁵⁶. Cayma hakkı hükümleri de aynı dönme hakkı gibi nispi emredici nitelikte olduğundan, cayma hakkını kaldıran ve sınırlayan hükümler geçersizdir, ancak bu hakların kullanımı için verilen süre tüketici lehine uzatılabilir⁵⁷.

Cayma hakkı, sözlük anlamı⁵⁸ ile “*kararından dönmek, vazgeçmek*” anlamına gelmekte olup, doktrindeki ağırlıklı olan görüşe göre, cayma, irade beyanının geri alınması niteliği taşır ve “*geri alma hakkı*” olarak isimlendirilmelidir⁵⁹. Başka bir görüş⁶⁰ ise, cayma hakkını, kanunda sonuçları düzenlenen dönmenin özel bir şekli olduğu savunmuştur.

Serozan’a göre⁶¹, cayma hakkı borçlanma işlemine münhasır dolaylı etkileri bulunan dönme hakkının geniş anlamda tasarruf işlemine dolaysız bir güçle etkili kılınmış bir türüdür. Başka bir deyişle, cayma hakkı borçlanma işlemi ortadan kaldırırken, bu borçlanma işlemi nedeniyle yapılmış tasarruf işlemi de etkiler ve bu sebeple cayma, aynı etkilidir. Diğer bir görüşe göre, cayma ile sözleşme öncesindeki hukuki durumun yeniden sağlanması amaçlanır ve genel kabule göre cayma hakkının kullanılması sözleşmeyi sona erdirirken, ifa edilmiş edimlerin iadesi edimin niteliğine göre istihkak veya sebepsiz zenginleşme yoluyla istenir⁶².

⁵³ Mehmet Akçaal, “*Borçlar Kanununa Göre Ön Ödemeli Taksitle Satış Sözleşmesi*”, TBB Dergisi, 2014/110, s. 102; Çağlar Özel, *Mukayeseli Hukuk Işığında Tüketiciciyi Koruyan Geri Alma Hakkı*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1999, s. 70; Aydoğdu, s. 275.

⁵⁴ Serozan, s. 124; Buz, s. 89 vd.; Özel, *Geri Alma Hakkı*, s. 110.

⁵⁵ Mustafa Ünlütepe, “*6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a Göre Taksitle Satış Sözleşmesi*”, Ankara Barosu Dergisi, S. 2014/2, 2014, s. 334; Çağlar Özel, *Tüketicinin Korunması Hukuku*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s. 153; Serozan, s. 124; Özel, *Geri Alma Hakkı*, s. 75; Gümüş, s. 164; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 224; Doğar, s. 263.

⁵⁶ Çabri, s. 683; Gümüş, s. 264; Doğar, s. 259; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 224.

⁵⁷ Atamer, s. 239; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 224.

⁵⁸ Bkz. <https://sozluk.tdk.gov.tr/>, (erişim tarihi: 09.05.2020).

⁵⁹ Akçaal, s. 102; Özel, *Geri Alma Hakkı*, s. 168; Özel, s. 208; Ünlütepe, s. 333; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 224.

⁶⁰ Savaş Bozbel / Murat Atalı, “*Mesafeli Sözleşmelerde Cayma Hakkının Kullanılması ve Ortaya Çıkan Hukuki Sorunları*”, AÜHFD, C. 9, S. 1-2, 2005, s. 455.

⁶¹ Serozan, s. 137 vd.; Doğar, s. 263.

⁶² Serkan Ayan, “*Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Alıcının Sözleşmeden Cayma Hakkı*”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 23, S. 3, 2019, s. 78; Özel, *Geri Alma Hakkı*, s. 115.

Sözleşmenin kurulduğu andan itibaren başlayan cayma süresi içerisinde sözleşme hükümlerinin niteliği tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁶³, cayma süresi bitene kadar sözleşme askıdadır, diğer bir görüşe göre⁶⁴ ise sözleşme hükümleri baştan itibaren hüküm ve sonuç doğurur, ancak cayma hakkının kullanılmasıyla sözleşme geçersiz hale gelir.

Cayma hakkının kullanılmış sayılması için TKHK m. 43/1 gereği satıcıya yöneltilmiş olması yeterli iken, dönme beyanının ise yirmi dört aylık süre içerisinde satıcıya varması gereklidir. Her ne kadar kanun metninde cayma bildiriminin yöneltilmesinin yeterli olacağı belirtilmişse de, caymanın hüküm ve sonuçlarını doğurması için cayma beyanının satıcıya ulaşması gereklidir aksi durumda sözleşme geçerliliğini koruyacaktır⁶⁵.

On dört günlük cayma süresinin ne zaman başlayacağına ilişkin kanun metninde düzenleme bulunmasa da, ÖÖKSHY m. 8 uyarınca ve doktrindeki ağırlıklı olan görüşe göre cayma süresi sözleşme kurulduğu tarihten itibaren başlayacaktır⁶⁶. Dönme hakkı ise, cayma hakkı sona erdikten sonra sözleşme akdedildiği tarihten itibaren yirmi dört aya kadar kullanılabilen bir haktır⁶⁷.

Dönme hakkı ile cayma hakkı birbirine benzerlik taşısa da sonuçları açısından farklılık arz etmektedir. Dönme hakkının süresi daha uzun olmakla birlikte, cayma hakkının aksine tazminat yükümlülüğü de doğurmaktadır. Sözleşmenin niteliği gereği otuz altı ay gibi uzun bir süreye tabi olması nedeniyle tüketiciye cayma hakkı yanında dönme hakkı da getirildiği savunulmaktadır⁶⁸.

D. Dönme Hakkının Süresi

Ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinde tüketiciye, konutun devir veya teslimine kadar sözleşmeden dönme hakkı tanınmış ancak TKHK m. 45 hükmü, 02.01.2017 tarihli 684 sayılı KHK ile değişikliğe uğramıştır. Söz konusu değişiklik ile dönme hakkının kullanılması sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört ayla sınırlandırılmıştır. Böylece, TKHK m. 44/1 gereği konutun devir veya teslim süresi otuz altı ayı geçemeyeceğinden dönme hakkı da otuz altı ay boyunca devam ederken, değişiklik ile dönme hakkı yirmi dört aylık süre ile sınırlandırılmıştır⁶⁹.

Doktrinde bir görüşe göre, geçersiz yapılan sözleşmelerde, dönme süresi işlemeyecek ve ancak sözleşmenin geçerli olarak kurulduğu tarih itibarıyla dönme

⁶³ Akçaal, s. 102; Özel, *Geri Alma Hakkı* s. 70; Ayan, s. 64.

⁶⁴ Özmen / Vardar Hamamcıoğlu, s. 104-105; Bozbel / Atalı, s. 455.

⁶⁵ Çabri, s. 680; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 129.

⁶⁶ Atamer, s. 239; Gümüş, s. 262; Kara, s. 896; Çabri, s. 104.

⁶⁷ Gümüş, s. 271.

⁶⁸ Kara, s. 897.

⁶⁹ Değişiklikten önce dahi bu hakkın belirli süre ile sınırlandırılmasını savunan bkz. Atamer, s. 243.

hakkının süresi başlayacaktır⁷⁰. Şekle aykırılık nedeniyle geçersiz olan sözleşmelerde ise, TKHK m. 41 uyarınca ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin tapu siciline tescil⁷¹ ile satış vaadi sözleşmelerinin ise noterde düzenlenmesi yönünde şekil şartına aykırılık iddiasını sadece tüketici ileri sürebilecektir⁷². Satıcının şekle aykırılık nedeniyle sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmesi hakkın kötüye kullanımı niteliğinde görülmektedir⁷³. Satıcının şekle aykırılık nedeniyle geçersizlik iddiasını ileri süremeyeceği gibi hakim de önüne geldiği davada re'sen nazara alamaz⁷⁴. Buna göre geçersiz şekilde yapılan sözleşmelerde ortada geçerli bir sözleşme olmadığından tüketicinin dönme hakkını kullanmasına gerek kalmayacaktır⁷⁵. Geçerli olmayan sözleşmeye dayanarak, ifa edilmiş edimlerin iadesi sebep-siz zenginleşme hükümlerine göre istenebilecektir, ayrıca sözleşmenin kesin hükümsüzlüğü nedeniyle tüketicinin tazminat ödemesi de söz konusu olmayacaktır.

Getirilen süre sınırlandırmasının var olan sözleşmelere etkisi için, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik⁷⁶, geçici m. 1 “*Ön ödemeli konut satış sözleşmelerine, sözleşmenin akdedildiği zaman yürürlükte bulunan yönetmelik hükümleri uygulanır.*” şeklindeki hükmüne bakmamız gerekecektir. Buna göre, değişiklik yayım tarihi 11 Mart 2017 tarihi olduğundan, bu tarihten önce imzalanan sözleşmeler için dönme hakkını kullanma süresi, devir veya teslim tarihine kadar iken, bu tarihten sonra imzalanan sözleşmeler için ise dönme beyanı yirmi dört aylık süre içerisinde kullanılması gerekmektedir.

⁷⁰ Sezer Çabri / Turgut Öz / Şebnem Akipek Öcal / Murat Aydoğdu / Ömer Çınar / Umut Yeniocak / Turan Şahin / Hakan Tokbaş / Ali Suphi Kurşun, *İnşaat Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları*, 2. Baskı, (Ed. Tokbaş, Hakan / Kurşun, Ali Suphi) İstanbul, Aristo Yayınları, 2018, s. 137.

⁷¹ “*Sözleşmenin tapu siciline tescil edilmesi*” ifadesinin hatalı olduğuna ilişkin eleştiriler için bkz. Umut Yeniocak, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanuna Göre Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Şekli”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 10, S. 102, 2015, s. 46 vd.; Lale Sirmen, “Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Genel Olarak Değerlendirilmesi”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 9, I. Tüketici Hukuku Sempozyumu Özel Sayısı, 2014, s. 161; Doğan, s. 100 vd.; Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 30-31; Aydoğdu, s. 88-89; Çabri, s. 659; Makaracı, *Konferans*, s. 249; Acar, s. 19.

⁷² Bkz. Yarg. 3. HD, E. 2018/3286, K. 2018/13028, T. 20/12/2018, “*Davaya konu sözleşmenin, ön ödemeli konut satış sözleşmesi olduğu, noterden resmi şekilde yapılması zorunluluğu bulunmakla birlikte, noterde resmi şekilde yapılmadığı, ancak satıcının sonradan sözleşmenin resmi şekilde yapılmadığını beyan ederek sözleşmenin geçersizliğini ileri süremeyeceği TKHK m. 41/1. de belirlenmiştir.*”, www.kazanci.com, (erişim tarihi: 10.05.2020).

⁷³ Gümüş, s. 256; Burak Koçaker, *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir, 2015, s. 69.

⁷⁴ Makaracı, *Konferans*, 252; Hakimin tüketici lehine geçersizliği re'sen nazara alması gerektiği görüşünde bkz. Aydoğdu, s. 272.

⁷⁵ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 83.

⁷⁶ Bkz. RG. 11.03.2017, S. 30004.

Tüketicinin dönme hakkında, bu yirmi dört aylık süre geçtikten sonra dahi dönme hakkının tamamen kalktığı söylenemeyecektir. TKHK m. 45’de düzenlenen dönme hakkı, gerekçesiz sözleşmeden dönmeyi sağlamaya yönelik olup⁷⁷, satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi ifa etmediği durumda, tüketici yirmi dört aylık süre ile sınırlı olmaksızın haklı sebeplere dayanarak sözleşmeden dönebilecektir. Keza, burada tüketici, satıcıya uygun bir süre vererek ya da süre vermeye gerek olmayan halin varlığında derhal TBK m. 125 hükmünde yazılı olan seçimlik haklarından dönme hakkını kullanabilecektir.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin yirmi dört aylık dönme süresinden daha kısa süreli yapılması halinde, dönme hakkının konutun devir veya tesliminden sonra dahi yirmi dört aya kadar kullanılıp kullanılamayacağı sorusu akla gelmektedir. Böyle bir durumda dönme hakkının var olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁷⁸, dönme hakkı ön ödemeli konut satış sözleşmesinde konutun teslimine, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesinde ise kat irtifakı veya kat mülkiyetinin tesciliyle birlikte zilyetliğin devrine kadar sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir. Bir diğer görüşe göre ise, konut teslim edilse dahi mülkiyetin devri yapılmadıkça dönme hakkı sona ermeyecektir⁷⁹.

Başka bir görüş ise, tek başına zilyetlik ya da tek başına mülkiyet devrini dönme süresinin sona ermesi için yeterli bulmuştur⁸⁰. Aksi görüşte ise, konutun teslimi ile birlikte tapu tüketici adına tescil edilinceye dek dönme hakkının sona ermeyeceğini, tek başına zilyetliğin devri veya tapuya tescilin yeterli olmayacağını savunmaktadır⁸¹. Aynı şekilde TKHK m. 45 hükmünün ilk hali olan “devir veya teslimine kadar” ifadesinden yola çıkarak, konutun mülkiyetinin devredilmemesine rağmen zilyetliğin teslim edilmemiş olması ya da zilyetlik teslim edilmesi ne rağmen mülkiyetin devredilmemiş olması halinde tüketicinin dönme hakkını kullanabileceği görüşü⁸² yer alsa da, burada mülkiyet devri yapılmadan konutu teslim alarak tüketicinin içinde oturmaya başlamasından sonra bu hakkın kullanımının 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu⁸³ m. 2 gereği hakkın kötüye kullanılması teşkil edebileceği belirtilmiştir⁸⁴. Kanaatimizce de, iyiniyete aykırılık itirazı yerinde görülebileceği gibi tüketiciye mülkiyetin devriyle birlikte konutun teslimi yapılmadıkça dönme hakkı sona ermez.

⁷⁷ Doğan, s. 279.

⁷⁸ Çabri, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 229; Gümüş, s. 272.

⁷⁹ Çabri, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 229.

⁸⁰ Özmen / Vardar- Hamamcıoğlu, s. 85 vd.

⁸¹ Öz, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 155; Makaracı, Konferans, s. 257.

⁸² Doğan, s. 281.

⁸³ Bkz. RG. 08.12.2001, S. 24607.

⁸⁴ Doğan, s. 281.

Daha önce de belirttiğimiz gibi, cayma hakkında TKHK m. 43/1 c. 2’de bildirimin cayma süresi içerisinde satıcıya yöneltilmiş olması yeterli görülmüş iken, dönme beyanında böyle bir düzenleme bulunmamaktadır. Dönme beyanı tek taraflı ve varması gerekli bir irade beyanı olduğundan satıcıya ulaştığı tarih esas alınmaktadır⁸⁵. Bu nedenle, cayma hakkında olduğu gibi süresi içerisinde yöneltilmesi yeterli olmayıp, beyanın yirmi dört aylık süre içerisinde satıcıya varması gereklidir⁸⁶. Aksi takdirde, dönme beyanı hüküm ve sonuçlarını doğurmayacak, sözleşme geçerliliğini koruyacaktır.

E. Dönme Hakkının Şekli

6502 Sayılı Kanun m. 45 ile dönme hakkının kullanılmasına ilişkin bir şekil şartı getirilmemesine rağmen, ÖÖKSHY m. 9/2’de sözleşmeden dönme bildiriminin satıcıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesinin yeterli olacağına ilişkin düzenleme mevcuttur. Açıkça görüleceği üzere, kanunda yer almayan şekil şartı, yönetmelikle getirilmiş olup, bu durumun normlar hiyerarşisine aykırı olduğu, kanunda düzenlenmeyen şekil şartının yönetmelikle getirilemeyeceği eleştirilmişse⁸⁷ de, çoğunluk görüşü yönetmelikte belirtilen bu şekil şartının geçerlilik şartı olacağını belirtmiştir⁸⁸. Bu konuda, farklı öneri olarak, önemli olan dönme beyanının kullanıldığının ispat edilebilir olmasını esas alarak yazılı veya iadeli taahhütlü mektupla⁸⁹ veya ispatlanmak kaydıyla e-posta yoluyla⁹⁰ bildirimin geçerli olması gerektiği ileri sürülmüştür. Kanaatimizce de, şekil şartının yönetmelikle getirilmesi yerinde değilse de, noterlikler aracılığıyla bildirim tüketiciler için masraflı ve daha zor bir yol olup, bunun yerine ispatlanabilir şekilde iadeli taahhütlü mektup, e-posta veya faksın geçerli olması gerekirdi.

Sözleşmeye konu konutu aile konutu olması halinde, dönme hakkının kullanılabilmesi için TMK m. 194 “*Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz*” hükmü gereği eşin rızasına bağlı olacaktır⁹¹. Eşin rızası alınmadan kullanılan dönme beyanı kesin hükümsüzdür.

⁸⁵ Eren, s. 1151.

⁸⁶ Doğan, s. 281; Çabri, s. 699.

⁸⁷ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 86; Doğan, s. 282.

⁸⁸ Çabri, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 229; Doğan, s. 282; Çabri, s. 699; Çabri, Tüketici Hukuku Uygulamaları, s. 138.

⁸⁹ Çabri, Konut Sektöründe Tüketici Uygulamaları, s. 114; Çabri, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 229.

⁹⁰ Doğan, s. 282.

⁹¹ Gümüş, s. 272; Çabri, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 229.

II. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMELERİNDE DÖNME HAKKININ SONUÇLARI

A. Genel Olarak

Borçlar hukukunun temel ilkelerine göre, sözleşmeye bağlılık ilkesi gereğince gerekçesiz veya bazı ihbar, ihtar veya mehil gibi şartlar aranmaksızın, dönme hakkının kullanılması mümkün değilken, TKHK m. 45 ile gerekçesiz şekilde sözleşmeden dönme mümkün hale gelmiştir. Klasik dönme görüşüne göre, dönme hakkının kullanılması ile ön ödemeli konut satış veya satış vaadi sözleşmesi geçmişe etkili olarak hükümsüz hale gelir⁹². Buna göre taraflar edimlerin iadesini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebilecekken, yeni dönme teorisinde, dönme beyanı, sözleşme ilişkisini değiştirici yenilik doğuran hak olarak tasfiye ilişkisine dönüştürür ve buna göre edimlerin iadesi sözleşmeden doğan borca dayanarak talep edebileceklerdir⁹³. Kanaatimizce de, Yargıtay'ın⁹⁴ benimseydiği görüşe göre, dönme beyanı ile sözleşme geriye etkili olarak hükümsüz hale gelir ve edimlerin iadesi sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edilebilir.

Dönme beyanının kullanılması ile birlikte TKHK m. 45/1 c. 2'de tüketiciye tazminat yükümlülüğü getirilmekle birlikte, TKHK m. 45/3 hükmü uyarınca her iki tarafa edinimlerin iadesi yükümlülüğü getirilmiştir. Aşağıda, öncelikle edimlerin iadesi, daha sonrasında ise, sözleşmeden dönme nedeniyle tüketicinin ödemekle yükümlü olduğu tazminat ve diğer vergi, harç ve masraflar açıklanacaktır.

B. Edimlerin İadesi

Ön ödemeli konut satış ve satış vaadi sözleşmelerinde dönme halinde TKHK m. 45/3 *“Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç yüz seksen gün içinde tüketiciye geri verilir. Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.”* hükmü ile taraflara iade yükümlülüğü getirilmiş ve iadenin süresi, iadenin sırası söz konusu hükümde düzenlenmiş ancak tarafların edinimlerini nasıl iade edeceklerine ilişkin bir açıklama yapılmamıştır ve *“edinimlerin iadesi”* borcunun niteliği doktrinde tartışmalıdır⁹⁵.

⁹² Oğuzman / Öz, s. 530; Doğan, s. 273.

⁹³ Oğuzman / Öz, s. 521.

⁹⁴ Bkz. Yarg. 23. HD, E. 2015/925, K. 2016/1721, T. 18.03.2016, *“Geriye etkili feshde, sözleşmeden ‘dönme’ denir. Dönme halinde, sözleşme, geçmişe etkili olarak son bulur. Başka bir anlatımla, sözleşmenin yapıldığı andaki duruma dönlür.”*; Yarg. 15 HD, E. 2018/4947, K. 2019/3227, T. 08.07.2019, *“Feshin geriye etkili olması durumunda, sözleşme hiç yapılmamış (yok) farz edilerek hüküm doğuracağından taraflar karşılıklı olarak birbirlerine verdiklerini sebepsiz zenginleşme hükümlerince geri alabilir.”* www.kazanci.com, (erişim tarihi: 10.05.2020).

⁹⁵ Doğan, s. 283; Oğuzman / Öz, s. 517.

Klasik dönme görüşüne⁹⁶ göre, daha önce de açıkladığımız üzere, sözleşmeden dönme beyanının iletilmesi sonucunda, ifa edilmiş edimlerin iadesi sebepsiz zenginleşme hükümlerine (TBK m. 77) göre talep edilebilecektir. Aynı şekilde, TBK sistematığında düzenlenen sözleşmeden dönme hükümlerinde (TBK m. 125) iade yükümlülüğünün kaynağı yine sebepsiz zenginleşme hükümleri olacaktır⁹⁷. Aynı etkili dönme görüşünü savunan yazarlar, edimlerin iadesinin hukuki sebebinin aynı hakka dayanarak istenebileceğini ifade etmişlerdir⁹⁸. Buna göre, iade alacaklısı yerine getirilmiş edimlerin iadesi için istihkak davası açmak suretiyle iadesini talep edebilecektir⁹⁹. Yeni dönme teorisini savunan yazarlar ise, edinimlerin iadesi borcunun tasfiye ilişkisi çerçevesinde yapılması gerektiğini¹⁰⁰, dönme ile sözleşmenin geriye etkili olarak ortadan kalkmadığını, sadece içeriğinin değiştiğini belirtmişler, buna göre sözleşme devam etmekte olduğundan ifa edilmiş olan edimlerin sözleşmeden doğan iade borcu kapsamında iadesi talep edilebilecektir¹⁰¹.

Edimlerin iadesini düzenleyen ilgili hüküm incelendiğinde, kanun koyucunun aynı anda ifa kuralı yerine öncelikli ifa yükümlüsünün satıcı olarak belirlediğini görmekteyiz¹⁰². Buna göre, önce satıcı tüketiciden almış olduğu satış bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade etmekle yükümlü olacak, satıcı tarafından iade yükümlülüğü yerine getirildikten sonra tüketici edimlerini iade edecektir. Doktrinde öncelikli ifa şeklindeki düzenleme eleştirilmiş ve sözleşmede taraflar arasındaki dengeyi bozduğu belirtilmiştir¹⁰³. Tarafların, sözleşme ile ifa sırasını değiştirmeleri mümkün değildir¹⁰⁴.

Tüketicie iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde iade edilmesi şeklinde düzenleme mevcut iken bu sürede 684 Sayılı KHK ile değişiklik yapılarak satıcı lehine uzatılmış ve yüz seksen güne çıkartılmıştır. Satıcı iade etme yükümlülüğünü yüz seksen gün içerisinde ifa etmediği takdirde temerrüde düşer ve temerrüt dolayısıyla tüketicinin önceden ödemiş olduğu

⁹⁶ Oğuzman / Öz, s. 517; Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 81, dn. 110; s. 87.

⁹⁷ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 87.

⁹⁸ Buz, s. 133 vd.; Anık, s. 225.

⁹⁹ Anık, s. 225.

¹⁰⁰ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 87, dn. 116; Gümüş, s. 276; Serozan, s. 74 vd.

¹⁰¹ Serozan, s. 90; Eren, s. 1258.

¹⁰² Doğar, s. 288; Gümüş, s. 101; Çabri, s. 686; Bu düzenleme hakkında eleştiriler için bkz. Atamer, s. 247.

¹⁰³ Tüketicinin üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmeden satış bedelini iade aldığı anlaşılmamasının mümkün olmadığı ifade edilmiştir. Bkz. Atamer, s. 247; Tüketicinin kendi yükümlülüğünü yerine getirmesine müteakiben satıcının satış bedelini faizi ile ödemesi hk. bkz. Doğar, s. 288, dn. 828.

¹⁰⁴ Doğar, s. 289.

satış bedeli alacağından mahrum kalınan her gün için temerrüt faizi ödemekle yükümlü olur¹⁰⁵. Satıcı, ön ödemeli konut satış sözleşmesinde mesleki ya da ticari amaçla hareket etmiş olduğundan tacir konumundadır ve sözleşme 6102 sayılı TTK¹⁰⁶ m. 3 “*bir ticari işletmeyi ilgilendiren bütün işlem ve fiiller ticari işlerdendir*” hükmü gereği ticari iş niteliğindedir. Ayrıca, TTK m. 19 hükmü “*Bir tacirin borçlarının ticari olması asıldır. Ancak, gerçek kişi olan bir tacir, işlemi yaptığı anda bunun ticari işletmesiyle ilgili olmadığını diğer tarafa açıkça bildirdiği veya işin ticari sayılmasına durum elverişli olmadığı takdirde borç adi sayılır. Taraflardan yalnız biri için ticari iş niteliğinde olan sözleşmeler, Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, diğeri için de ticari iş sayılır.*” uyarınca tüketici, satıcının temerrüdü halinde temerrüt faizi istenebileceğini belirtmiştir¹⁰⁷. Aynı şekilde Yargıtay da, satıcının tacir olması ve taraflardan biri için işin ticari iş niteliğinde olan sözleşmelerde kanunda aksine hüküm bulunmadıkça diğer taraf için de ticari iş sayıldığı gerekçesiyle tüketicinin ticari temerrüt faizi isteyebileceğine karar vermiştir¹⁰⁸. Buna göre, satıcının yüz seksen günlük iade süresinde temerrüde düşmesi halinde, tüketici satıcıdan ticari temerrüt faizi isteyebilecektir.

Öncelikli ifa düzenlemesi gereği, satıcı tüketiciye olan iade borcunu yerine getirmedikçe, tüketicinin iade borcu doğmayacaktır. Tüketici, satıcı iade yükümlülüğünü yerine getirdiği tarihten itibaren on gün içinde her türlü edinimi iade etmekle yükümlüdür. Ancak, iade sürelerine ilişkin getirilen düzenlemenin, nispi emredici nitelikte olması nedeniyle kısıtlanması veya kaldırılması mümkün değilse de, tüketici lehine uzatılması mümkün olabilir¹⁰⁹. Satıcı iade yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra tüketici, edinmişse taşınmazın mülkiyeti veya zilyetliğini ve diğer edinimlerini iade etmelidir. Örneğin; satıcı, sözleşmeye bağlı olarak promosyon ürünler vermişse, tüketici bu ürünleri satıcıya iade süresi içerisinde iade etmelidir¹¹⁰,

¹⁰⁵ Gümüş, s. 275; Çabri, s. 686.

¹⁰⁶ Bkz. RG. 14.02.2011, S. 27846.

¹⁰⁷ Mehmet Bahtiyar / Levent Biçer, “*Adi İş/Ticari İş/Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi*”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 2012, s. 413 vd.

¹⁰⁸ Bkz. Yarg. 13. HD. E. 2016/18376, K. 2017/306, T. 19.01.2017 “*Davacı eldeki dava ile, alacağının avans faizi ile birlikte ödenmesini istemiş olup, mahkemece yasal faize hükmedildiği anlaşılmakta ise de, yeni Türk Ticaret Kanunu 19. maddesi (mülga TTK 21. madde) hükmü uyarınca tacir olan davalı şirketin borçlarının da ticari olması asıl olup, taraflardan yalnız biri için ticari iş niteliğinde olan sözleşmelerin, kanunda aksine hüküm bulunmadıkça diğer taraf içinde ticari iş sayıldığı anlaşılmakla, davacının ticari faiz talep edebileceğinin kabulü gerekir. Bu nedenle mahkemece hükmolunan alacağa avans faizi yürütülmesi gerekirken kabule göre yasal faize hükmedilmiş olması da usul ve yasaya aykırı olup, davacı yararına bozmayı gerektirir*”.

¹⁰⁹ Aydın Yılmaz, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışlarında Dönme Hakkı ve Sonuçları, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli, 2019, s. 59; dn. 249; Doğan, s. 289.

¹¹⁰ Gümüş, s. 267.

aksi durumda tüketici de temerrüde düşeceğinden, satıcının uğramış olduğu zararlarını tazmin etmek zorunda kalacaktır. Ürünler tüketilmişse, iade yükümlülüğü sebepsiz zenginleşme hükümlerine tabi olarak bedel üzerinden devam edecektir.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde taşınmaz zilyetliği veya mülkiyeti tüketiciye devredildikten sonra tüketicinin dönme hakkını kullanması halinde bu edimlerin nasıl iade edileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Usulüne uygun olarak tüketiciye devredilen mülkiyet hakkı, sözleşmeden dönme hakkının kullanılması ile mülkiyet hakkı kendiliğinden satıcıya geri dönmeyiz¹¹¹. İfa edilmiş olan edimin iadesi için, aynı etkili dönme görüşüne göre¹¹², tüketici adına olan tescil dönme hakkının kullanılmasıyla TMK m. 1024 uyarınca yolsuz hale gelir ve TMK m. 1025 uyarınca tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılarak iadesini sağlanır¹¹³.

Klasik dönme görüşüne göre, sözleşmeden dönülmesi ile önceden ifa edilen edimlerin iadesi sona ermiş sebebe dayalı sebepsiz zenginleşme hükümlerine tabi olur¹¹⁴ ve buna göre tüketicinin mülkiyeti devirden kaçınması halinde satıcı, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu¹¹⁵ m. 716'ya göre tescile zorlama davası açarak ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu taşınmazın mülkiyetini kendi adına geçirilmesini talep edebilir¹¹⁶. Aynı şekilde, yeni dönme görüşüne göre¹¹⁷, sözleşmeden dönme halinde taşınmaz mülkiyeti ne kendiliğinden satıcıya geri dönecek ne de kendiliğinden yolsuz hale gelecektir. Tasfiye ilişkisi içerisinde taraflar iade konusunda anlaşacak, aksi takdirde açılacak ifa davası ile TMK m. 716'ya dayalı olarak mülkiyet satıcıya dönecektir.

Tüketiciye mülkiyetin geçirilmediği ancak zilyetliğin devredildiği durumda ise satıcı, zilyetliğin iadesi için TMK m. 993-995 hükümlerine dayanarak dava yoluna gitmesi gerekecektir¹¹⁸. Bu açıdan sözleşmeden dönmeye birlikte, satıcı, zilyetliğin iadesini istihkak talebi ile sağlayabilecektir¹¹⁹.

¹¹¹ Serozan, s. 91; Doğar, s. 286.

¹¹² Buz, s. 134 vd.

¹¹³ Buz, s. 140; Oğuzman / Öz, s. 519;

¹¹⁴ Doğar, s. 286; Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 89; Oğuzman / Öz, s. 518; Yarg. 23. HD. E. 2015/7649, K. 2017/1715, T. 07.06.2017, "... Sözleşmeyi geçmişe etkili şekilde feshetme, diğer bir anlatımla sözleşmeden dönme hakkını kullandığı, sözleşme geçmişe etkili şekilde feshedildiği için taraflar fesih anına kadar ifa ettikleri edimleri sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebileceği, sebepsiz zenginleşmenin "sebebin ortadan kalkması" esasına dayandığı..." www.lexpera.com.tr (erişim tarihi: 14.05.2020).

¹¹⁵ Bkz. RG. 08.12.2001, S. 24607.

¹¹⁶ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 89; Çabri, s. 701; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 140; Çabri, *4. Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 230; Oğuzman / Öz, s. 518; Özmen, s. 505.

¹¹⁷ Serozan, s. 91 vd.

¹¹⁸ Kemal Oğuzman / Özer Seliçi / Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 20. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 115 vd.

¹¹⁹ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 89.

Tüketicinin kendi rızasıyla tapuya giderek kat irtifakının terkinini ve satıcı adına tescilini istediğinde, tapu müdürlükleri bu işlemi yeniden satış şeklinde yapabileceklerini söyleyeceklerdir¹²⁰, bu kısımda tapu masraflarına kimin katlanacağı ise bir muammadır. TKHK m. 45/1 c. 2 hükmü “*Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafların ... ödenmesini isteyebilir*” şeklinde olup, bu hüküm uyarınca tüketicinin dönme hakkını kullanmasıyla ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden dönülmesi nedeniyle doğan her türlü masraf, vergi ve harç tüketici tarafından karşılanmalıdır. Bu nedenle, tüketici gerekçesiz olarak dönme hakkının ekonomik sonuçlarına katlanarak¹²¹, edinimini iade ederken oluşan devir masraflarını bizzat kendisi ödemek zorunda kalacaktır. Aynı doğrultuda, ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, noter masrafları TKHK m. 45/1 c. 2 hükmü gereği tüketici tarafından ödenecektir.

Bu masrafların satıcı tarafından istenebilmesi için sözleşmede bir düzenleme yapılmasının gerekip gerekmeyeceği bir başka sorudur. İlgili hükmün gerekçesinden¹²², masrafların istenebilmesi için sözleşmede yazılması gerektiği söylenebilir. Ancak, bizim de katıldığımız görüşe göre¹²³, satıcı sözleşmede masrafların ödeneceğine dair hüküm olmasa dahi, bu masrafları talep edebilmelidir.

Satıcı tarafından satış bedelinin tüketiciye iadesinde faiz talep edilip edilemeyeceğine ilişkin kanunda düzenleme bulunmamakta olup, bu hususu da cevaplanması gereken ayrı bir sorudur. Doktrinde TBK m. 269/2 ‘*Alıcı, yapmış olduğu ödemelerin cayma parasını aşan kısmının, getirileri ile birlikte kendisine geri verilmesini isteyebilir.*’ şeklindeki hükme dayandırarak faiz istenebileceği ve ayrıca dönme cezası ödemek zorunda kalan tüketicinin karşısında menfaat dengesi de gözetilerek satıcının da ödenmiş olan bedeli faiziyle birlikte iade etmesi gerektiği görüşü mevcuttur¹²⁴. Kanımızca, kanun metninde dönme bildiriminin yapıldığı sözleşmenin aşamasına göre tüketiciye artan oranlarda dönme cezası niteliğinde tazminat yükümlülüğü getirilmiş olduğundan, bunun karşılığında satıcı da satış bedelini faizi ile iade etmesi gerekir.

¹²⁰ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 89; Atamer, s. 247; Sirmen, s. 161.

¹²¹ Doğan, s. 287; Çabri, s. 702; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 140-141.

¹²² Bkz. TKHK m. 45/1 gerekçesi “*Kuşkusuz bu hallerde satıcıyı korumak açısından tüketicinin bir dönme cezası ve konutun satışı veya satış vaadi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafları ödemesi sözleşme ile kararlaştırılabilir*”.

¹²³ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 92; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 231; Doğan, s. 288; Acar, s. 34.

¹²⁴ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 87; Makaracı, s. 161.

C. Tazminat Yükümlülüğü

1. Genel Olarak

Tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde, TKHK m. 45/1 c. 2 gereği “... *Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; ... sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila on iki ay arası için yüzde altısına ve on iki ila yirmi dört ay arası için de yüzde sekizine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir.*” şeklinde tazminat yükümlülüğü getirilmiştir. İlgili hükmün ilk halinde, tazminat miktarı, dönme beyanının kullanılmış olduğu sözleşmenin aşamasına göre değişmemekte, sözleşme süresi boyunca azami tazminat tutarı satış bedelinin yüzde ikisi tutarında idi. Görüleceği üzere, tüketiciye getirilen tazminat yükümlülüğü artırılmış durumdadır. Satıcı lehine konulan bu hüküm ile inşaat sektöründe yaşanan ekonomik sıkıntıları önlemek ve bir nebze tüketicinin dönme hakkını sınırlamak amaçlanmış ve taraflar arasındaki sözleşme dengesi sağlanmaya çalışılmıştır¹²⁵.

Kanun metninde tazminat olarak tabir edilen yükümlülük, hükmün gerekçesinde¹²⁶ de belirtildiği üzere hukuken dönme cezası niteliğindedir. Doktrinde, gerekçede “dönme cezası” tabiri kullanılmakta iken, hüküm metninde “tazminat” tabirinin kullanılması eleştirilmiştir¹²⁷. TBK m. 179/3 hükmünde “*Borçlunun, kararlaştırılan cezayı ifa ederek sözleşmeyi, dönme veya fesih suretiyle sona erdirmeye yetkili olduğunu ispat etme hakkı saklıdır.*” şeklinde dönme cezası düzenlenmiştir. Buna göre, borçlu, karşı tarafın herhangi bir borca aykırı davranışı olmaksızın sözleşmede kararlaştırılan belirli miktarda parayı ödeyerek sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Burada amaç, tüketiciye ilişkiden sıyrılmak için “ferahlık” sağlamak ve onu belirli ceza bedelini ödemesi koşuluyla sözleşmeden beri kılabilmektedir¹²⁸.

Dönme cezası niteliğinde olan tazminatın talep edilebilmesi için, kanunda hüküm bulunduğundan ayrıca sözleşmeye hüküm konulmasına gerek bulunmamaktadır. Hükmün gerekçesinde “*bu masrafların ödemesi sözleşme ile kararlaştırılabilir*” şeklinde olsa dahi, doktrinde, kanun koyucunun iradesi sözleşme ile kararlaştırılması yönünde olsa idi, TKHK m. 37/2 “... *sözleşmede yer verilmek suretiyle...*” şeklinde açık bir düzenleme yapacağı, ancak ilgili hükümde açıkça sözleşmede kararlaştırılmış olma şartını aramadığını belirtmiştir¹²⁹.

¹²⁵ Aydoğdu, s. 278-279; Doğan, s. 289 vd.; Çabri, 701 vd.; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 142; Makaracı, *Konferans*, s. 257.

¹²⁶ Bkz. TKHK m. 45 gerekçesi; “*satıcıyı korumak açısından tüketicinin bir dönme cezası ve konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafları ödemesi sözleşme ile kararlaştırılabilir*”.

¹²⁷ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 92.

¹²⁸ Serozan, s. 221; Nomer, s. 479.

¹²⁹ Çabri, s. 703; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 142.

Söz konusu dönme cezası, satıcının zararı doğmasa dahi, sözleşmenin aşamasına göre talep edilebilecektir, yargılama aşamasında da satıcının zararının doğup doğmadığı araştırılmayacaktır¹³⁰. Satıcının zararı, belirtilen miktarlardan daha fazla dahi olsa, kanunda belirtilen tazminatın üst sınırından fazlasını tüketiciden talep edemeyecektir¹³¹. Aksi yönde, satıcının dönme cezasını aşan zararını ispat etmesi koşuluyla, aşan kısım için genel hükümlere göre talep edebileceği görüşü de ileri sürülmüştür¹³². Taraflar, dönme cezası miktarını sözleşmede serbestçe daha aşağı oranlarda kararlaştırabilirler¹³³.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden dönülmesi sonucunda tarafların karşılıklı olarak para borcu iadesi söz konusu olur. Satıcının satış bedelini iade borcu mevcut iken, tüketicinin ise dönme cezası ve diğer masrafları ödeme yükümlülüğü söz konusu olur. Buna göre, TKHK m. 45/3 uyarınca öncelikli ifa yükümlüsü olarak belirlenen satıcının satış bedelini iade ederken tüketicinin ödemekle yükümlü olduğu dönme cezası ve diğer masraflarına ilişkin alacağını satış bedelinden mahsup edebilecektir¹³⁴.

Kanunda belirtilen ismiyle tazminat yükümlülüğü, cayma hakkı süresinin sona ermesinden itibaren başlamaktadır¹³⁵. Keza, tüketici on dört günlük cayma süresi içerisinde cayma hakkını kullandığı durumda tazminat ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır. TKHK m. 43/1 gereği cayma hakkının kullanılması için cayma beyanının yöneltilmesi yeterli olup¹³⁶, tüketicinin cayma süresi içerisinde beyanını yöneltmesi ancak on dört günlük süre geçtikten sonra varması durumunda dahi sözleşmeden cayma beyanı hüküm ve sonuçlarını doğuracağından tüketicinin tazminat ödeme yükümlülüğü doğmayacaktır. Kanaatimizce de, cayma hakkının kullanılmasında herhangi bir ceza koşulu getirilmemiş olması ve beyanın yöneltilmesinin yeterli görülmesi nedeniyle cayma süresi içerisinde dönme beyanı bildirilmiş olsa dahi, tüketicinin dönme cezasını ödeme yükümlülüğü söz konusu olmamalıdır¹³⁷. Keza, kanun koyucu cayma beyanının on dört günlük süre geçtikten sonra satıcıya ulaşmasının riskini ve oluşacak hak kaybını tüketiciye bilinçli olarak yüklememiştir¹³⁸.

¹³⁰ Orhan Sekmen, “*Türk Fikri Mülkiyet Hukukunda Zararı Aşan Tazminat ve Belirlenmesi*”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2015, C. 14, S. 2, s. 76.

¹³¹ Gümüş, s. 273; Aydoğdu, s. 279; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 231; Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 93; Doğar, s. 291.

¹³² Sekmen, s. 76.

¹³³ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 92; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 143.

¹³⁴ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 94.

¹³⁵ Gümüş, s. 271; Çabri, s. 698; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 229.

¹³⁶ Doğar, s. 265; Makaracı, s. 253.

¹³⁷ Yılmaz, s. 64 vd.

¹³⁸ Koçaker, s. 82.

2. Tazminat İstenemeyecek Haller

Tüketicinin ön ödemeli konut satış ve satış vaadi sözleşmelerinden dönmesi halinde, satıcı dönme zamanına bağlı olarak sözleşme bedelinin belirli bir yüzdesi kadar tazminat ile sözleşme nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafları talep edebilir. Ancak bu kuralın istisnaları söz konusudur. Bu haller, TKHK m. 45/2 hükmünde *“Satıcı, yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmezse tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez. Tüketicinin ölmesi veya kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi ya da sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi yüzünden sözleşmeden dönülmesi hâllerinde tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemez.”* şeklinde belirtilmiş, bunlara ek olarak ÖÖKSHY m. 9/4 fıkrasında *“Satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi”* ve ÖÖKSHY m. 9/5 fıkrasında *“Bir konutun birden fazla tüketiciye satılması”* hali ve son olarak ÖÖKSHY m. 11 hükmünde *“proje değişikliği”* düzenlenmiştir. Aşağıda tazminat istenemeyecek hallerin her biri ayrı konu başlığında ayrıntılı şekilde incelenecektir.

a. Satıcının Yükümlülüklerini Hiç ya da Gereği Gibi Yerine Getirmemesi

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun m. 45/2 c. 1 ile ÖÖKSHY m. 9/4 hükmünde belirtildiği üzere satıcı sözleşme ile edinmiş olduğu yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi halinde tüketiciden herhangi bir bedel talep edemeyecektir. Ancak bu hüküm düzenlemeseydi dahi, genel hükümler gereği (TBK m. 117 vd.) satıcının temerrüdü veya ayıplı ifası halinde herhangi bir bedel ödenmeksizin alıcı, sözleşmesel ilişkiden dönebilecekti. Dolayısıyla, bu durumun tüketici kanununa özgü olmadığı, borçlar kanunundan kaynaklanan genel dönme sebebi olduğu söylenebilir¹³⁹.

Satıcı, ön ödemeli konut satışı sözleşmesi uyarınca kararlaştırılan tarihte (TKHK m. 44 uyarınca sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ay içinde) ayıpsız şekilde tüketiciye devir ve teslim etmekle yükümlüdür. Satıcı bu yükümlülüğünü hiç veya gereği gibi ifa etmediği durumda, tüketicinin sözleşmeden dönmesi halinde satıcının tazminat talep etme hakkı doğmayacaktır¹⁴⁰.

Satıcının konutu ayıplı olarak teslim etmesi veya teslimin ayıplı olacağı anlaşılıyorsa bu durum satıcının yükümlülüğünü gereği gibi ifa etmediğinin ve tazminat talep edemeyeceğinin bir göstergesidir. Örneğin; maketten satışlarda reklamlarda aşırı lüks siteler gösterilerek, klimalı, ankastreli ve beyaz eşyalı olarak tanıtılmış ve satışı yapılmış olan konutta inşa edildikten sonra bu özelliklerin yer almaması, reklamlarda

¹³⁹ Atamer, s. 244; Gümüş, s. 274; Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 99; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 232; Doğan, s. 279.

¹⁴⁰ Aydoğdu, s. 279; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 232; Çabri, s. 704; Doğan, s. 292.

gösterilen konuta hiçbir şekilde uymaması halinde ayıplı ifa nedeniyle, sözleşmede konutun yüz m² olarak belirtilmesine karşı, doksan m² olarak tesliminde eksik ifa nedeniyle tüketici dönme hakkını kullanabilecek ve tazminat ödemekten kurtulacaktır.

Sözleşmede belirtilen tarihte konutun devir veya tesliminin gerçekleşmemesi halinde satıcı temerrüde düşmüş olur. Bu durumda satıcının temerrüdü nedeniyle tüketici TBK m. 117 hükümlerine dayanarak sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır¹⁴¹. Tüketici, TBK m. 123 hükmü uyarınca satıcıya uygun bir süre verebilir, süre sonunda veya uygun bir süre vermeye gerek kalmayan hal varsa derhal TBK m. 125 uyarınca sözleşmeden dönebilir ve uğramış olduğu menfi zararları da talep edebilir¹⁴². Buna göre, tüketicinin ön ödemeli konut satışı için yaptığı masraflar, ödenen harç ve vergiler ile kaçırmış olduğu sözleşme fırsatları menfi zarar kapsamındadır¹⁴³. Satıcı borcuna aykırı davranışında kusurlu olmadığını ispatlayabiliyorsa, bu durumda tüketicinin menfi zararlarını ödemekle sorumlu olmayacaktır¹⁴⁴.

Konutun kararlaştırılan sürede teslim edilememesi veya zamanında teslim edilemeyeceğinin önceden anlaşılması halinde tüketicinin süre vermeye gerek olmaksızın sözleşmeden dönme hakkı mevcuttur¹⁴⁵. Sözleşme devam ederken dönme hakkı, TBK m. 473/1 hükmü¹⁴⁶ gereği eser sözleşmelerinde söz konusu olmaktadır¹⁴⁷. Ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinde, eser sözleşmelerine uygulanan TBK m. 473/1 hükmünün uygulanması mümkün olup olmayacağına ilişkin açıklama yapabilmek için, ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinin hukuki niteliğini incelemek gerekecektir. Yargıtay, emek unsurunun ağır bastığı hallerde sözleşmenin eser sözleşmesi niteliğinde; mal tesliminin ağır bastığı hallerde ise satış sözleşmesi niteliğinde olduğunu belirtir¹⁴⁸. Yüklenici ve satıcı sıfatlarının

¹⁴¹ Doğan, s. 292; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 145.

¹⁴² Gümüş, s. 274; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 232; Çabri, s. 705; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 145; Öz, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 155.

¹⁴³ Doğan, s. 293; Çabri, s. 705.

¹⁴⁴ Atamer, s. 245; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 232; Çabri, s. 705.

¹⁴⁵ Çabri, s. 704; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 145.

¹⁴⁶ Bkz. TBK m. 473/1, “Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, iş sahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilir”.

¹⁴⁷ Aydın Zevkliler / Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 19. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 518 vd.

¹⁴⁸ Bkz. Yarg. İBK. E. 1978/3, K. 1978/4, T. 24.04.1978 “Bağımsız bölüm satış vaadi, inşa edilecek veya edilmekte olan binalardaki katlara ilişkindir. Toprakdan kat satışı denilen bu hukuki ilişki; bir eser sözleşmesi değil, bir satım sözleşmesidir. Çünkü bunda önceden belli bir projeye göre işin yerine getirilmesi söz konusudur ve emek (çalışma), satılan kat için özel bir nitelik taşınmamaktadır. Bu nedenle sözleşmede emek değil, nesne teslimi edimi üstün bulunmaktadır.”, www.kazanci.com, (erişim tarihi: 15.01.2020).

aynı kişide toplanması halinde, sözleşme eser sözleşmesine yakınlaşmakta ise de, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde konutun devri ve teslimi borcu ağır basmaktadır. Ancak, son dönemlerde yapılan projelerde belirtilen akıllı bina gibi teknolojilerin uygulanması, peyzaj çalışmaları gibi hususlar göz önüne alındığında sözleşmenin satış sözleşmesi yanında eser sözleşmesini içerisinde barındırdığı aşıkardır. Bu nedenle, kanımızca TBK m. 473/1 hükmü ve ayrıca TKHK m. 45/2 gereği konutun belirlenen zamanda teslim edilemeyeceğinin önceden anlaşılması hali satıcının edimini gereği gibi ifa etmediği kapsamına sokularak tüketici sözleşmeden tazminat ödemeksizin dönebilir.

b. Tüketicinin Ölmesi

Sözleşmelerde taraflardan birinin ölümü, kural olarak sona erme sebebi değildir. Ancak vekalet sözleşmeleri gibi şahsen ifa borçlu olunan sözleşmelerde (TBK m. 440, 513) ölüm ile kendiliğinden sona erme söz konusu olacaktır. Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde de tüketicinin ölümü ile sözleşme kendiliğinden sona ermeyecektir¹⁴⁹, miras bırakan tüketicinin mirasçıları sözleşmeye külli halef olarak taraf olacaktır. Buna göre, miras bırakan tüketicinin mirasçıları satış bedelini ödemekle yükümlü olacaktır. Ancak TKHK m. 45/2 gereği mirasçılar talep ederse tazminat ödemeksizin dönme hakkını kullanabilecektir. İlgili hükmün “*ihtiyaç duyup duymadıkları meçhul bir edim için mirasçıların geleceğe dönük yükümlendirilmesi doğru bulunmamıştır.*” şeklindeki gerekçesinde mirasçılara dönme hakkı verilmesinin sebebi belirtilmiştir.

Tüketicinin ölümü halinde, ÖÖKSHY m. 9/4 hükmünde tazminatın yanı sıra vergi, harç, masraf ve benzeri adlar altında herhangi bir bedel ödemeksizin mirasçıların dönme hakkını kullanabileceği şeklinde düzenleme yapılmış olsa da, kanun metninde ve gerekçesinde “*dönme cezası ödenemeyecek haller*” şeklinde belirtilmiş olduğundan dönme cezası hariç kalan masrafların tüketiciden istenip istenemeyeceği belirsizdir. Doktrindeki hakim görüşe göre dönme hakkını kullanan mirasçıların dönme tazminatını ödemekten kurtulmuş olsalar da, sözleşme gereği yapılan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafları da ödemek zorunda kalacağı şeklindedir¹⁵⁰. Sözleşmeden dönülmesinde hiçbir kusuru bulunmayan satıcıya bu masrafların yükletilmesi adil bulunmamıştır¹⁵¹. Kanaatimizce de, gerekçe metni göz önüne alındığında söz konusu masrafları tüketicinin mirasçılarının ödemesi daha adil olacaktır.

Konutun devir ve teslim edildiği durumlarda, tüketicinin dönme hakkından söz konusu olamayacağı için ölümünden sonra mirasçıların da dönme hakkından söz

¹⁴⁹ Atamer, s. 245; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 232; Özmen / Vardar Hamamcıoğlu, s. 95; Kara, s. 899; Doğar, s. 293.

¹⁵⁰ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 96; Doğar, s. 293; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 146; Çabri, s. 705.

¹⁵¹ Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 233; Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 96.

edilemeyecektir. Zira ilgili hükmün gerekçesinde konutun devir ve tesliminden önce tüketicinin ölmesi halinde mirasçıların sözleşmeden dönme hakkı mevcut olduğu belirtilmiştir. Konutun mülkiyeti tüketiciye devredilmekle teslimi yapılmamışsa veya teslimi yapılarak mülkiyetin devredilmediği durumda dönme hakkının kullanılıp kullanılmayacağına ilişkin bir hüküm yoktur. Katıldığımız görüşe göre, tüketicinin sağlığında konutun mülkiyeti tüketiciye devredilse dahi teslimi yapılmadıkça tüketicinin mirasçılarının dönme hakkını kullanabileceği ileri sürülmüştür¹⁵².

c. Tüketicinin Kazanç Elde Etmekten Sürekli Olarak Yoksun Kalması

Tüketicinin dönme hakkını kullanması halinde tazminat ödemeyeceği hallerden bir diğeri, tüketicinin sürekli olarak kazanç elde etmekten yoksun kalmasıdır. İlgili düzenlemenin gerekçesi, *“tüketicinin maddi imkanları son derece kısıtlanmış olmasına rağmen, gelecekte kavuşacağı bir edim için ödemelere devam etme yükümlülüğü altında bırakılması engellenmek istenmiştir.”* şeklinde ifade edilmiştir.

Kazanç elde etmekten sürekli yoksun kalma tabiri doktrinde eleştirilmiş olup¹⁵³, bu tabir yerine, TBK m. 98’de ‘ifa güçsüzlüğü’ başlığı altında *“borcunun borcunu ifa etmede güçsüzlüğe düşmesi ve özellikle iflas etmesi ya da hakkındaki haciz işleminin sonuçsuz kalması”* halleri şeklindeki sınırlandırılmış tabirin kullanılmasının daha yerinde olacağı ileri sürülmüştür.

Tüketicinin bu sebebe dayanarak sözleşmeden dönebilmesi için her iki şartın birlikte varlığı aranır, bunlardan ilki, sürekli olarak kazanç elde etmekten yoksun hale gelme olup, diğer şart ise bu yoksunluk nedeniyle tüketici ön ödemelerini yapamayacak duruma gelmelidir. Doktrinde kazanç elde etmekten yoksun kalmanın sürekli olarak ve önemli ölçüde olmasının bir kriter olarak uygulanması gerektiği ileri sürülmektedir¹⁵⁴. Tüketicinin yaşadığı yoksunluk geçici süreliğine olması halinde dönme hakkını kullanmasıyla tazminat ödemek zorunda kalacaktır¹⁵⁵.

Kötüye kullanıma açık olan bu hüküm karşısında, hakim takdir hakkını kullanarak dönme cezasının ödenip ödenmeyeceğine karar verirken, tüketicinin sözleşme kurulması aşamasındaki kazancı ile sözleşmeden döndüğü zaman arasındaki kazancın karşılaştırılması halinde önemli ölçüde ve sürekli olarak bir azalma meydana gelmesi aranmalıdır¹⁵⁶. Tüketicinin kazanç elde etmekten yoksun kalmasında kusurunun olup olmadığına bakılmaz¹⁵⁷. Bu durumda kusuruyla da olsa, kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalan tüketici, dönme hakkını kullanırsa tazminat ödemekten kurtulacak ancak kendinden kaynaklı bir sebeple

¹⁵² Yılmaz, s. 69.

¹⁵³ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 96.

¹⁵⁴ Gümüş, s. 274.

¹⁵⁵ Çabri, s. 706; Doğar, s. 297.

¹⁵⁶ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 97.

¹⁵⁷ Gümüş, s. 274; Doğar, s. 297.

dönme hakkını kullandığı için sözleşmeden doğan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafları ödeyecektir¹⁵⁸.

d. Tüketicinin Kazanç Elde Etmekten Sürekli Olarak Yoksun Kalması Sebebiyle Sözleşmenin Yerine Olağan Koşullarla Yapılacak Bir Taksitle Satış Sözleşmesi Önerisinin Satıcı Tarafından Kabul Edilmemesi

Tüketicinin dönme cezası ödemekten kurtulduğu hallerden biri de tüketici- nin kazanç elde etmekten yoksun hale düşmesi halinde sözleşmede değişiklik teklifinin satıcı tarafından kabul edilmemesi halidir.

Bu şartı düzenleyen ÖÖKSHY m. 9/4-ç hükmü değişiklikten önce “*Ön ödemeli konut satışının taksitle yapılması durumunda, mevcut sözleşmenin yerine konut teslim tarihini geçmeyen ve tüketicinin mevcut sözleşmeye göre talep edilen vade farkını ödemeyi de kabul ettiği yeni bir taksitle satış sözleşmesinin kurulmasına ilişkin öneri- sinin, satıcı tarafından kabul edilmemesi nedeniyle sözleşmeden dönülmesi*” şeklin- deki düzenleme ile tüketiciye somut bir sebep yokken dahi değişiklik teklif edebilme yetkisi vermektedir¹⁵⁹. Buna göre teklifin satıcı tarafından kabul edilmemesi üzerine tüketici dönme cezası ödemeksizin sözleşmeden dönebilmekteydi.

Kanun koyucu bu düzenlemede, TBK m. 138 “*aşırı ifa güçlüğü*” hükmüne benzer bir durum yaratmaya çalışmıştır. Ancak bu hükmün koşulları ağır oldu- ğundan hakim bu koşullara bakmaksızın, tüketicinin yeni sözleşme önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesinin haklı sebeplere dayanıp dayanmadığını araştırması gerekir¹⁶⁰. Mülga yönetmelik hükmüne göre, tüketicinin mevcut söz- leşmeye göre talep edilen vade farkını ödemeyi kabul etmesi gerekecektir. Buna göre, tüketici sadece vadelerin uzatılması ve/veya taksit bedellerinin düşürülmesi şeklinde teklifte bulunabilecektir¹⁶¹. Bu öneriler dışında (satış bedelinde indirim, vade farkı ödemeksizin taksit sayısı arttırılması, konutun erken teslimi vb¹⁶².) tü- keticinin öneri sunması ve satıcının bu öneriyi kabul etmemesi halinde tüketiciye dönme cezası ödemeksizin dönme hakkı vermeyecektir.

Tüketicinin dönme hakkını kullanabileceği bu duruma 11 Mart 2017 tarihli değişiklik ile tüketicinin “*kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle*” ibaresi eklenerek “*Tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir tak- sitle satış sözleşmesinin kurulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi*” şeklindeki güncel halini almıştır. Görüleceği üzere, değişiklikten

¹⁵⁸ Atamer, s. 245; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 233; Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 97; Gümüş, s. 274.

¹⁵⁹ Özmen / Vardar- Hamamcıoğlu, s. 97.

¹⁶⁰ Özmen / Vardar- Hamamcıoğlu, s. 98.

¹⁶¹ Doğar, s. 296; Özmen / Vardar- Hamamcıoğlu, s. 99.

¹⁶² Özmen / Vardar- Hamamcıoğlu, s. 99.

önce tüketicinin yeni sözleşme önerisinde bulunurken vade farkını ödemeyi göze alması gerekirken bu husus kaldırılmıştır.

İlgili düzenleme, tüketici tarafından ön ödemeli konut satış sözleşmesi yerine taksitle satış sözleşmesi yapma hususunda satıcıya teklif sunma yetkisi vermiştir¹⁶³. Tüketicinin sahip olduğu bu hakkın yenilik doğuran bir hak olmadığı belirtilmiştir¹⁶⁴. Satıcı, tüketicinin önerisini kabul etmesi halinde ise sözleşme yenilenmiş olur ve ön ödemeli konut satış veya satış vaadi sözleşmesi hükümsüz hale gelir¹⁶⁵.

Bir başka görüş olarak, tüketiciye tanınan bu hakkın ön ödemeli konut satış sözleşmesini TBK m. 269/3 hükmüne benzer şekilde ön ödemeli taksitle satış sözleşmesine çevirme imkanı vermekte olduğu ileri sürülmüştür¹⁶⁶. Ancak taşınır ve taşınmazlar açısından geçerli olan bu hükmün taşınmazlar açısından nasıl uygulanacağı belirsizdir. Tamamlanmış konut bakımından bu hükmün uygulanabileceği belirtilmiş ise de henüz inşa aşamasında olan konutun teslim edilip taksitle bir sözleşme yapma imkanı bulunmamaktadır¹⁶⁷. Bazı yazarlara göre¹⁶⁸ ise, taksitle satış sözleşmesi tabirinden kısmi ödemeli tüketici sözleşmesi anlaşılması gerekir.

Tüketici tarafından yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmesinin ya da satış vaadi sözleşmesinin yerine olağan koşullarda yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulması yönündeki teklifin satıcı tarafından reddi her durumda tüketiciye tazminatsız dönme hakkı vermez. Tüketicinin yapacağı öneriden dolayı satıcının zararının oluşmaması gerekmekte olup, şayet satıcının zararı oluşmakta ise tüketicinin sözleşmeden dönmesi nedeniyle satıcı tüketiciden tazminat talep edebilecektir¹⁶⁹.

Tüketicinin yeni sözleşme önerisinin, satıcı tarafından haklı bir sebep olmaksızın reddi halinde tüketici dönme cezası ödemeksizin sözleşmeden dönebilecektir ve ayrıca sözleşmeden doğan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar tüketiciden talep edilemeyecektir¹⁷⁰. Bu durumun gerekçesi bizim de katıldığımız görüşe göre, tüketici kanunun kendisine tanıdığı hakkı amacına uygun kullanmak istemesine karşı, satıcı haklı bir sebep olmaksızın öneriyi kabul etmemesi nedeniyle sözleşmeden dönülmekte olup¹⁷¹, dolayısıyla satıcı bu durumun sonuçlarına katlanmalıdır.

¹⁶³ Gümüş, s. 274; Çabri, s. 707; Doğar, s. 294.

¹⁶⁴ Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 233 vd.; Acar, s. 34; Çabri s. 707.

¹⁶⁵ Çabri, s. 707; Doğar, s. 295.

¹⁶⁶ Doğar, s. 294.

¹⁶⁷ Atamer, s. 245 vd.; Doğar, s. 294.

¹⁶⁸ Gümüş, s. 274; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 233.

¹⁶⁹ Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 148; Çabri, s. 707.

¹⁷⁰ Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 234; Doğar, s. 296; Aydoğdu, s. 280; Makaracı, s. 258; Çabri, s. 707 vd.; Dönme tazminatı dışında satıcının yapmış olduğu diğer masrafları tüketicinin ödemek zorunda olduğuna dair görüş için Bkz. Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 99.

¹⁷¹ Doğar, s. 296; Acar, s. 34; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 234.

e. Konutun Birden Fazla Tüketiciye Satılması

6502 Sayılı Kanun hükmünde bulunmayan, ancak ÖÖKSHY m. 9/5 fıkrası ile “*bir konutun birden fazla tüketiciye satılması*” halinde tüketiciye tazminatsız dönme hakkı verilmiştir. İlgili düzenleme sadece ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmelerinde uygulanabilecektir¹⁷². Keza, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin tapuya tescil ile yapıldığı halde konutun birden fazla kişiye satışı mümkün değildir. Oysaki, noterde yapılan tüm satış vaadi sözleşmeleri geçerlidir¹⁷³ ve bu halde tüketici tazminat ödemeksizin sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir.

Satıcının tüketiciye taahhüt ettiği konutu bir başkasına satması, satıcının yükümlülüğünü hiç veya gereği gibi yerine getirmeme sebebi de oluşturacağından bu sebebe dayanarak da tüketici sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir. Dolayısıyla, getirilen bu hüküm olmasaydı dahi, tüketici ÖÖKSHY m. 9/4-a hükmü uyarınca sözleşmeden tazminatsız dönebilecekti¹⁷⁴. Çifte satış durumları ile sıklıkla karşılaşılması nedeniyle bu dönme hakkı verilmiş olup, buna göre satıcının temerrüt yahut ayıplı ifasını beklemeksizin tüketici kendisine taahhüt edilen konutun başkasına da taahhüt edildiğini öğrenir öğrenmez sözleşmeden dönebilecektir¹⁷⁵.

Konutun birden fazla tüketiciye satılması nedeniyle tüketicinin sözleşmeden dönmesi halinde ÖÖKSHY m. 9/5 hükmünde tüketiciden vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında herhangi bir bedelin istenemeyeceği düzenlenmiş ancak tüketicinin yapmış olduğu masrafların talep edilip edilemeyeceğine ilişkin düzenleme öngörülmemiştir. Sözleşmeden dönme haklı bir sebebe dayandığından, tüketicinin sözleşme yapılması sırasında ödemiş olduğu noter masrafları gibi yapmış olduğu masrafları satıcıdan isteyebileceği görüşündeyiz¹⁷⁶.

f. Proje Değişikliği

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi akdedildikten sonra projede değişiklik olması hali ÖÖKSHY m. 11 ile düzenlenmiştir. İlgili hükümde, “*Sözleşmeye konu konutun yer aldığı projede sonradan değişiklik yapılması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilmesi zorunludur. Tüketici yapılan proje değişikliğini kabul etmeyerek bir ay içinde vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında hiçbir bedel ödemeksizin sözleşmeden dönebilir. Proje değişikliğinin yasal zorunluluklardan veya mücbir sebep hallerinden kaynaklanması durumunda, satıcı tüketiciden bu Yönetmeliğin 9’uncu maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan masraf ve tazminat tutarını dik-*

¹⁷² Çabri, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 234; Doğan, s. 297.

¹⁷³ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 100.

¹⁷⁴ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 101; Atamer, s. 247; Çabri, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 234.

¹⁷⁵ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 101.

¹⁷⁶ Çabri, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 234; Çabri, s. 708.

kate alarak kesinti yapabilir.” şeklinde düzenleme yapılarak, tüketiciiye dönme cezası ödemeksizin dönme hakkı verilmiştir.

Proje değişikliğini kendisine yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilen tüketici söz konusu bu değişikliği kabul etmek zorunda değildir, tüketici isterse bir ay içinde vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında hiçbir bedel ödemeksizin sözleşmeden dönebilir. Ancak proje değişikliğinin yasal zorunluluk veya mücbir sebeplerden meydana gelmesi halinde satıcı sözleşme nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila on iki ay arası için yüzde altısına ve on iki ila yirmi dört ay arası için de yüzde sekizine kadar tazminat tutarınca kesinti yapabilecektir. Buna göre, tüketicinin de elinde olmayan sebepler nedeniyle proje değişikliği bir nevi tüketiciye tazminat ve diğer tüm masraflar dayatılmak suretiyle kabul ettirilmeye zorlanmaktadır.

Doktrinde bir görüşe göre, söz konusu proje değişikliğinde satıcının herhangi bir kusuru yoksa tüketicinin sözleşmeden dönmesiyle oluşan masraflara taraflar eşit şekilde katlanmalıdır¹⁷⁷. Aksi görüşe göre ise, TBK düzeninde kusursuz ifa imkansızlığı sonucunda hasar borçlu üzerinde iken TKHK sistematğinde tüketiciyi koruma amacına aykırı olarak düzenleme yapıldığı ve yönetmelik hükmünün dikkate alınmaması gerektiği belirtilmiştir¹⁷⁸. Kanaatimizce de, her ne kadar satıcının kusuruyla meydana gelmeyen bir proje değişikliği yer alsa da, bu durumun mali sonuçlarının tamamen tüketiciye yükletilmesi kabul edilemez. Zira, proje değişikliği hususu, tüketicinin kendisinden de kaynaklanmayan bir durumdur, buna göre hakkaniyetli olması açısından masraflara eşit oranda katlanması görüşüne katılıyoruz.

Proje değişikliğini kabul etmeyen tüketici için akdedilen ön ödemeli konut satışı sözleşmesi geçerliliğini korumakta olduğundan bu durumun satıcının sözleşmede yer alan yükümlülüklerini gereği gibi ifa etmediği sonucuna varılabilir. Bu durumda, satıcının kusursuz olması önem arz etmemektedir. Dolayısıyla, gereği gibi ifa yükümlülüğünün yerine getirilmemesinden dolayı tüketici yine tazminatsız sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir¹⁷⁹.

Proje değişikliği nedeniyle tüketicinin tazminat talep etme hakkı olup olmadığına ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Doktrinde yer alan bir görüşe göre, proje değişikliğini kabul etmeyen tüketici, sözleşmeden dönmesi nedeniyle uğramış olduğu menfi zararlarını satıcıdan talep edebilmelidir¹⁸⁰.

¹⁷⁷ Doğar, s. 299.

¹⁷⁸ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 102; Aynı yönde bkz. Çabri, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 237; Bkz. 6502 sayılı Kanun'un tüketiciyi koruma amacına aykırı ve tüketici aleyhine uygulanmaması gerektiği yönünde Aylin Süzen, *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, Tüketici Hukuku Davaları Teori-Uygulama*, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 440.

¹⁷⁹ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 102.

¹⁸⁰ Çabri, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, s. 237 vd.; Çabri, s. 694.

D. Dönme Hakkının Bağlı Kredi Sözleşmesine Etkisi

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönmenin bağlı krediye etkisini açıklayabilmek için öncelikle bağlı kredi sözleşmesini açıklamak gerekir. Üretimin artması ve teknolojinin gelişmesiyle birlikte tüketicilerin ihtiyacını nakit olarak karşılayamaması yeni finansman yöntemlerinin ortaya çıkmasına sebebiyet vermiştir¹⁸¹. Bu yöntemlere taksitle satış, tüketici kredisi, finansal kiralama sözleşmeleri örnek gösterilebilir. Bağlı kredi sözleşmesi de taksitle satışa alternatif olarak ortaya çıkmış bir finanse yöntemidir. Doktrinde bağlı kredi sözleşmesine “*finanse edilmiş taksitle satış sözleşmesi*” şeklinde adlandırıldığı görülmektedir¹⁸².

Bağlı kredi ilişkisinde, satıcı ile tüketici arasında yer alan satış sözleşmesi, tüketici ile kredi veren arasında yer alan kredi/konut finansman sözleşmesi, kredi veren ile satıcı arasındaki çerçeve sözleşme olmak üzere üç ayrı sözleşme bulunmaktadır¹⁸³. Bağlı kredi ilişkisinin satıcı, tüketici ve finansman kuruluşuna birçok avantajı bulunmaktadır¹⁸⁴. Satıcı finansman kuruluşunun sağladığı finansman ile tüketiciye daha rahat ulaşma ve satışları arttırabilme imkanına kavuşmakta¹⁸⁵, finansman şirketi ise, satıcının marka gücünden faydalanarak tüketiciye kredi sağlama ve bu krediden faiz geliri elde edebilmektedir¹⁸⁶. Tüketici ise peşin ödeme ile alamayacakları mal veya hizmetleri, bağlı kredi sözleşmesi ile alabilmekte ve tüketici kredilerinden daha düşük oranlarda faiz ödemektedir¹⁸⁷. Söz konusu avantajların yanı sıra, bağlı kredi sözleşmesinin tüketiciye getirdiği dezavantajlar da söz konusudur. Satış sözleşmesi yapılacağı esnada satıcının tüketiciyi anlama yaptığı kredi kuruluşuna yönlendirerek kredi sözleşmesi yapması hususunda özendirme ve kredi kullanmaya teşvik etmesi, kredi tutarının ekonomik bağlılık

¹⁸¹ Rabia Sanem Üzeler, *Türk Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2011, s. 21.

¹⁸² Çabri, s. 459; Üzeler, s. 21; Hüseyin Kılınç, *Tüketici Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi ve Kredi Veren Sorumluluğu*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2018, s. 44.

¹⁸³ Şebnem Akipek, *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 1999, s. 182; Özel, s. 193; Üzeler, s. 48; Kılınç, s. 45; Yarg. 13. HD. E. 2006/11331, K. 2006/15280, T. 22.11.2006, “*Tarafların bağlı kredi sözleşmesi sayesinde kurdukları bileşik sözleşmede birbirinden bağımsız ve birbirinden farklı üç akit kendi özel nitelik ve yapılarını bozmaksızın ve tarafların iradeleri ile birbirine bağlanmıştır.*” www.lexpera.com.tr, (erişim tarihi: 12.05.2020); Aynı şekilde bkz. Yarg. HGK. E. 2017/623, K. 2019/488, T. 18.04.2019, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, (erişim tarihi: 14.05.2020).

¹⁸⁴ Çabri, s. 460; Üzeler, s. 25.

¹⁸⁵ Gönül Kapağan, *Bağlı Tüketici Kredileri*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2004, s. 45.

¹⁸⁶ Akipek, s. 183; Kılınç, s. 45; Üzeler, s. 25; Çabri, s. 460.

¹⁸⁷ Üzeler, s. 25; Çabri, s. 460; Akipek, s. 183.

nedeniyle doğrudan satıcıya ödenmesi ve tüketicilerin krediyi başka bir amaçla kullanmasının mümkün olmaması bu dezavantajlardan bazılarıdır¹⁸⁸.

Bağlı kredi sözleşmesi TKHK m. 35 ve ÖÖKSHY m. 4/1-a fıkrasında, “*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*” şeklinde tanımlanmıştır. 2008/48 sayılı AB Direktifinin¹⁸⁹ 3/n maddesinde bağlı kredi sözleşmesi, “*belirli bir malın satın alınması ya da bir hizmetin sağlanmasını finanse etmek amacıyla verilen ve kredi sözleşmesi ile satış sözleşmesinin objektif olarak ekonomik birlik oluşturduğu kredi*” olarak tanımlanmıştır.

Tüm bu tanımlara göre, bağlı kredi sözleşmesinin üç unsuru bulunmaktadır. Bu unsurlardan ilki, tüketicinin bir malın veya hizmetin finansmanı için kredi vererek kredi sözleşmesi yapmasıdır¹⁹⁰. Diğer bir unsur, tüketicinin satıcı ile yaptığı sözleşme ve kredi sözleşmesi arasında ekonomik birliğin varlığıdır¹⁹¹. Birbirinden bağımsız iki sözleşme¹⁹² aynı amaca hizmet ederek¹⁹³ birleşik sözleşme¹⁹⁴ niteliğindeki bağlı kredi sözleşmesini oluşturmaktadır. Bağlı kredi sözleşmesinden bahsedebilmek için son unsur ise, satıcı ile kredi veren arasında mal veya hizmetin finansmanı konusunda çerçeve sözleşmenin yapılmış olmasıdır¹⁹⁵.

Kanuni düzenlemenin yanı sıra, Yargıtay bazı kararlarında kredinin bağlı kredi olarak kabul edilmesi için bir takım kriterler öne sürmüştür. Satış vaadi sözleşmesinde bankanın kredi veren olarak gösterilmesi¹⁹⁶, tüketicinin satıcıdan kredi talep etmesi halinde kredi verene yönlendirileceği hususunda protokolün varlığı¹⁹⁷, aynı projeden daire satın alan başkaca kişilerin de ilgili bankadan kredi

¹⁸⁸ Çabri, s. 460; Gümüş, s. 207; Üzeler, s. 27; Kılınç, s. 45.

¹⁸⁹ İlgili direktifin orijinal metni için bkz. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX%3A32008L0048>, (erişim tarihi: 13.05.2020).

¹⁹⁰ Çabri, s. 463; Üzeler, s. 62; Kara, s. 1209; Kılınç, s. 53.

¹⁹¹ Çabri, s. 583 vd.; Üzeler, s. 65; Gümüş, s. 208; Doğan, s. 197; Atamer, s. 152; Numan Tekelioğlu, “*Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Satıcının Teminat Sağlama Zorunluluğu*”, AÜHFD, C. 67, S. 1, 2018, s. 95.

¹⁹² Çabri, s. 461-462. Üzeler, s. 31, 38; Doğan, s. 197.

¹⁹³ Çabri, s. 584; Gümüş, s. 232.

¹⁹⁴ Gümüş, s. 209; Oğuzman / Öz, s. 47; Zevkliler / Gökyayla, s. 21; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Kısa Ders Kitabı)*, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018, s. 5.

¹⁹⁵ Çabri, s. 467; Aydoğdu, s. 252, 263; Atamer, s. 154 vd.

¹⁹⁶ Bkz. Yarg. 13. HD. E. 2014/25922, K. 2015/18106, T. 04.06.2015, www.kazanci.com, (erişim tarihi: 14.05.2020).

¹⁹⁷ Bkz. Yarg. 13. HD. E. 2013/22234, K. 2014/3709, T. 13.02.2014, www.kazanci.com, (erişim tarihi: 14.05.2020).

kullanıp kullanmadıkları, kredi kullanma amaçlarının araştırılması¹⁹⁸, satış sözleşmesi ve broşürlerde kredi verenin adının geçip geçmediği, kredi veren ile satıcı arasında çerçeve sözleşme olup olmadığı¹⁹⁹ hallerinin araştırılması ve buna göre bağlı kredi olarak kabul edilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Bağlı kredi sözleşmesinde asıl amaç ön ödemeli konut satış veya satış vaadi sözleşmesinin yapılması olup, kredi sözleşmesi, ön ödemeli konut satış veya satış vaadi sözleşmesinin kurulması şartıyla yapılmaktadır²⁰⁰.

Tüketici kredilerinde bağlı kredi şartlarını düzenleyen TKHK m. 30 hükmünün gerekçesinde ise, *“Bu tür kredilerde tüketici mal veya hizmeti tedarik ettiği satıcı veya sağlayıcıdan kredi almamakta, onun işbirliği içinde olduğu kredi verenden finansman sağlamaktadır. Sıklıkla, tüketiciye nakit ödemesi hiç yapılmadan para doğrudan satıcı veya sağlayıcıya transfer edilmekte, tüketici ise taksitleri kredi verene ödemektedir.”* denilmektedir. Buna göre, satıcı ile tüketici arasında ön ödemeli konut satış veya satış vaadi sözleşmesinin kurulması nedeniyle tüketici satıcının yönlendirmiş olduğu finansman kuruluşundan kredi alacak, söz konusu kredi bedeli tüketici yerine doğrudan satıcıya ödenecek, tüketici ise kullanmış olduğu kredi bedelini taksitler halinde finansman kuruluşuna geri ödeyecektir.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin bağlı kredi ile yapıldığı hallerde tüketicinin sözleşmeden dönmesinin bağlı krediye etkisini açıklayan TKHK hükümlerinde açık bir düzenleme yoktur. Konuya ilişkin ÖÖKSHY m. 9/7 hükmü şu şekildedir;

“Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, tüketicinin ödediği satış bedeli, satıcı tarafından dönme bildiriminin kendisine ulaştığı tarihten itibaren en geç yüz seksen gün içinde yalnızca üçüncü fıkrada belirtilen masraf ve tazminat tutarı düşülerek ilgili konut finansmanı kuruluşuna iade edilir. Konut finansmanı kuruluşu söz konusu tutarı, Kanunun 37’nci maddesine uygun olarak tüketiciye derhal geri öder.”

Buna göre, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin bağlı kredi ile yapılması durumunda, tüketicinin keyfi dönme hakkını kullanmasıyla birlikte satıcı masraf ve tazminat tutarını kesinti yaparak almış olduğu satış bedelini yüz seksen gün içerisinde tüketici adına konut finansman kuruluşuna iade eder. Tüketicinin haklı nedenlerle veya ÖÖKSHY m. 9/4 hükmünde belirtilen hallerden birisi sebebiyle sözleşmeden dönerse, satıcının satış bedelini iade ederken kesinti yapma hakkı

¹⁹⁸ Kılınç, s. 54, dn. 346, Bkz. Yarg. 13. HD. E. 2013/20232, K. 2013/16876, T. 20.06.2013.

¹⁹⁹ Yarg. HGK. E. 2013/2431, K. 2015/2341, T. 23.10.2015, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, (erişim tarihi: 14.05.2020).

²⁰⁰ Çabri, s. 464, 709-710; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 150.

bulunmamaktadır²⁰¹. Satıcının iade yükümlülüğünü yerine getirmesinin ardından satış bedeli konut finansman kuruluşu tarafından tüketiciye derhal iade edilmesi gerekir. O halde, tüketicinin bağlı kredi ile alınan ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden dönmesi halinde, bağlı kredi sözleşmesi ile ön ödemeli konut satış sözleşmesi bir birlik oluşturduğundan bağlı kredi sözleşmesi de dönmenin hukuki sonuçlarını doğuracaktır²⁰². Dolayısıyla, dönme nedeniyle bağlı kredi sözleşmesi de sona ereceğinden klasik görüş sahiplerine göre henüz ifa edilmemiş edimlerin ifa yükümlüğü ortadan kalkacağından, tüketicinin henüz ödemediği taksit bedellerini ödeme borcu ortadan kalkacaktır²⁰³.

Tüketicinin dönme hakkını kullanması ile satıcı ÖÖKSHY m. 9/2 c. 2 uyarınca konut finansman kuruluşuna, sözleşmeden dönüldüğünü derhal bildirmekle yükümlüdür. Bildirim yükümlülüğü getirilmesine karşı, satıcının bu yükümlülüğe aykırı davranması halinde herhangi bir yaptırım öngörülmemiştir, ancak her halde satıcının bildirim borcuna aykırı davranışı halinde ortaya çıkacak zararlardan sorumlu olacaktır²⁰⁴.

Konut finansman kuruluşu tüketiciye karşı iade borcunu yerine getirirken iade anına kadar olan anaparaı iade edeceği kuşkusuzdur. Ancak tüketicinin anapara dışında faiz ödemelerini geri isteyip isteyemeyeceği hususunda açık bir düzenleme yoktur. Doktrinde bu hususta farklı görüşler mevcuttur. Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu'na göre TKHK m. 37 erken ödemeyi düzenleyen hükümden yola çıkarak, konut finansman kuruluşunun gerekli faiz indirimini yapmalıdır²⁰⁵. Aksi görüş ise, konut finansman kuruluşunun krediyi kullandırmasından ötürü elde ettiği karşılığın faiz olduğu ve bu nedenle yapılan faiz ödemelerinin iade alınamayacağını savunmaktadır²⁰⁶. Yargıtay tarafından verilen kararlarda da, kredi borcunun anapara ile sınırlı olacağı şeklinde içtihat edilmiştir²⁰⁷. Kanımızca da, yirmi dört ay gibi uzun bir süre boyunca finansman kuruluşunun dönme hakkının sonuçlarına katlanması hakkaniyete aykırı olduğundan, tüketiciye kullandırmış olduğu kredinin karşılığı olan faizlerin iadesi istenemeyecektir.

Konut finansman kuruluşu söz konusu tutarı, ilgili hüküm uyarınca TKHK m. 37'ye göre tüketiciye ödemelidir. TKHK m. 37/2 "*Faiz oranının sabit olarak*

²⁰¹ Doğar, s. 300; Aydoğdu, s. 280; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 235; Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 103.

²⁰² Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 150; Çabri, s. 709.

²⁰³ Yılmaz, s. 82.

²⁰⁴ Doğar, s. 301; Çabri, 4. *Tüketici Hukuku Kongresi*, s. 235; Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 150 vd.; Çabri, s. 709.

²⁰⁵ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 104.

²⁰⁶ Çabri, 4. *Tüketici Kongresi*, s. 236; Çabri, s. 710.

²⁰⁷ Bkz. Yarg. 13. HD. E. 2006/14920, K. 2007/4783, T. 05.04.2007, www.kazanci.com, (erişim tarihi: 14.05.2020).

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 tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilemez” şeklinde konut finansman kuruluşunun erken ödeme halinde tüketiciden erken ödeme cezası kesilebileceğini düzenlemiştir. Buna göre, bir görüş, tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönmesinin erken ifa sayılması nedeniyle konut finansman kuruluşunun erken ödeme cezasını keserek kalan bedeli tüketiciciye ödeyebileceği görüşündedir²⁰⁸. Aksi yönde görüşe göre ise, bu konuda açık bir hükmün olmaması ve TKHK m. 37’ye yapılan göndermenin iade borcu olması nedeniyle erken ödeme cezası kesilemeyeceği görüşündedir²⁰⁹.

Satıcının iade borcu olan ÖÖKSHY metninde “tüketicinin ödemiş olduğu satış bedeli” şeklinde yer alan ifadesinden, kredi bedeli mi yoksa satıcıya ödenmiş olan toplam satış bedeli mi kastedildiği anlaşılmamaktadır. Konut finansman kuruluşları, konut bedelinin her zaman tamamını kredilendirmemekte, satış bedelinin belirli bir oranında kredi vermektedir. Örnek vermek gerekirse, 300.000-TL satış bedelli bir ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapıldığını varsayarsak, konut finansman kuruluşu bu bedelin 250.000-TL kısmı için tüketici ile bağlı kredi sözleşmesi yapması ve kalan 50.000-TL bedel tüketici tarafından satıcıya doğrudan peşin olarak verilmesi halinde, satıcının 300.000-TL bedelin tamamını finansman kuruluşuna mı iade edeceği yoksa tüketici tarafından kendisine doğrudan peşin verilen 50.000-TL bedelin tüketiciciye mi iade edileceği belirsizdir. Konut finansmanı kuruluşunun iade borcu kullandırdığı krediyle sınırlı olduğuna göre tüketicinin bağlı kredi miktarı olan 250.000-TL bedel dışında kalan satıcıya peşin verilen 50.000-TL tutarı doğrudan satıcıdan talep etmesi gerekecektir²¹⁰. Yargıtay²¹¹ da bir kararında kredi veren finansman kuruluşunun iade borcunun krediyle sınırlı olduğuna hükmetmiştir. Buna göre, satıcının bağlı kredi ile ödenen kısmı finansman kuruluşuna, peşin ödenen satış bedelini ise ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tarafı olan tüketiciciye iade etmesi gerektiğini düşünmekteyiz.

²⁰⁸ Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 104; Atamer, s. 248; Acar, s. 36; Doğan, s. 300.

²⁰⁹ Çabri, 4. Tüketici Kongresi, s. 236; Çabri, s. 711; Makaracı, Konferans, s. 260 vd.

²¹⁰ Çabri, 4. Tüketici Kongresi, s. 236; Çabri, s. 711; Tekelioğlu, s. 97.

²¹¹ Bkz. Yarg. 13. HD. E. 2013/22234, K. 2014/3709, T. 13.02.2014, “Mahkemece, davalı bankanın kullandırdığı kredi miktarı ile sınırlı olarak sorumlu tutulması gerekirken yanlış değerlendirme ile diğer davalı M... C... A.Ş’ye ödenen peşinat tutarı da dahil olmak üzere tüm borçtan sorumlu olacak şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.”, www.kazanci.com.tr, (erişim tarihi: 14.05.2020).

Konut finansman kuruluşunun tüketiciye iade yükümlülüğü için süre öngörülmemiş, derhal iade etmesi gerektiği belirtilmiştir. Buna göre, konut finansman kuruluşunun tüketiciye gecikmeksizin bedeli iade etmesi gerektiği, aksi durumda temerrüt oluşacağından temerrüt faizi istenebileceği belirtilmelidir.

Tarafların iade yükümlülüğüne aykırı davranması halinde ne olacağına ilişkin mevzuatta bir hüküm bulunmamaktadır. Satıcının yüz seksen günlük iade süresi içerisinde satış bedelini iade etmemesi durumunda tüketicinin kime başvuracağı belirsizdir. Doktrinde yer alan bir görüşe göre, satıcı, kredi miktarını finansman kuruluşuna iade etmese bile, kanunda yazılı olan yüz seksen günlük iade süresinin geçmesiyle birlikte, tüketici konut finansman kuruluşundan bedelin iadesini talep edebilecektir²¹². Diğer bir görüşe göre ise, tüketicinin ödemiş olduğu kredi ile sınırlı olan satış bedelinin tahsili, TBK m. 185 uyarınca alacağın temlik olarak değerlendirilerek konut finansman kuruluşuna yüklendiğini ileri sürmektedir²¹³. Alacağın temlik hükümlerine göre değerlendirilirse, satıcının yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, dava açma ve icra takibinde bulunma hakkı da TBK m. 189 gereği konut finansman kuruluşuna geçecektir. Ancak bu durumda da, konut finansman kuruluşunun bedeli satıcıdan tahsil edememesi halinde, tüketicinin kredi bedelini konut finansman kuruluşundan iadesini talep edip edemeyeceği sorunu doğmaktadır.

Konutun hiç veya gereği gibi teslim edilmediği haline özgü TKHK m. 35/2 hükmü, *“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.”* şeklinde düzenlenmiş olup, bu sebebe dayanarak tüketicinin sözleşmeden dönmesi halinde, tüketicinin o güne kadar ödemiş olduğu bedelin iadesi hususunda satıcı ile kredi vereni birlikte sorumlu tutmuştur.

İlgili hükmün gerekçesi, *“... tüketici, bedelin indirimi veya sözleşmeden dönme haklarını kullanmayı tercih etmişse, konut finansman kuruluşuna da başvurma imkânının olması büyük önem taşır. Aksi takdirde tüketici, elde etmek istediği konutun ayıplı olmasına veya hiç ifa edilmemiş olmasına rağmen kredi taksitlerini ödemeye devam etmek ve ödediği parayı bu sefer satıcıdan geri almaya çalışmak zorunda kalacaktır. Satıcının iflas riskini de tüketici taşımak zorunda kalacaktır. Bu nedenle tüketicinin, bedelin indirilmesi olasılığını seçtiği hallerde, konut finansman kuruluşuna yapacağı taksit ödemelerini de o oranda indirebile-*

²¹² Çabri, *Tüketici Hukuku Uygulamaları*, s. 153.

²¹³ Acar, s. 36.

ceği; sözleşmeden dönmesi halindeyse, o ana kadar yapmış olduğu bütün ödemeleri geri talep edebileceği kabul edilmiştir. Paranın tüketiciye iade edilmesi konusunda konut finansman kuruluşu ve satıcı müteselsilen sorumludur. Ancak, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu konutun teslim edildiği tarihten itibaren bir yıl süre ve kullanılan kredi miktarı ile sınırlıdır. Ödemede bulunan kredi kurumu olursa, onun satıcıya rücu etmesi imkânı her zaman vardır...” şeklindedir.

Kredi verenin bağlı kredi sözleşmelerinde yer alan sorumluluğuna ilişkin düzenlemeler emredici nitelikte düzenlenmiş olup, bu sorumluluğun sorumsuzluk kaydı ile ortadan kaldırılması mümkün değildir²¹⁴. Bu hükümden yola çıkarak, tüketicinin dönme anına kadar ödemiş olduğu taksit bedelleri için finansman kuruluşu ile satıcının birlikte sorumlu olacağını söylemek mümkündür²¹⁵. Bağlı kredi nedeniyle tüketicinin talebini yerine getiren finansman kuruluşunun tüketiciye ifada bulunduktan sonra satıcıya rücu etme hakkı bulunmaktadır²¹⁶. Keza, Yargıtay da bir kararında²¹⁷ finansman kuruluşunun satıcıya rücu etme imkânının bulunduğunu belirtmiştir. TKHK m. 35/2 hükmü konutun teslim edilmemesi veya gereği gibi teslim edilmeme sebebiyle tüketicinin dönme hakkını kullanılması hali ile sınırlı olmak üzere kredi verenle satıcıyı birlikte sorumlu tutmuş ise de, kanımızca satıcının yüz seksen günlük iade süresi geçtikten sonra tüketicinin ödediği kredi taksit bedelleri konusunda satıcı ile finansman kuruluşu birlikte sorumlu olmalıdır.

SONUÇ

İlk defa 6502 sayılı Kanunun m. 40-46 hükümleri ile düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmeleri, televizyon, radyo, internet aracılığıyla reklam yapılmak suretiyle henüz konut inşa edilmeksizin maketten gösterilmek suretiyle, tüketicinin satış bedelini kısmen veya tamamen önceden ödediği, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim edildiği sözleşmelerdir. Buna bağlı olarak, ön ödemeli konut satışı sözleşmesi tüketiciye konut amaçlı taşınmazı maliyetine daha yakın bir bedelde satın alma hakkı verir. Satıcılar da konut inşasına başlamadan önce finansman ihtiyacını banka kuruluşları yerine tüketicilerden karşılayarak daha avantajlı hale gelir.

²¹⁴ Akipek, s. 302; Üzeler, s. 122.

²¹⁵ Atamer, s. 163.

²¹⁶ Akipek, s. 298-299; Üzeler, s. 155.

²¹⁷ Bkz. Yarg. HGK. E. 2017/623, K. 2019/488, T. 18.04.2019 “Yeri gelmişken belirtmek gerekir ki tüketicinin uğradığı zararları (mal veya hizmetin hiç veya zamanında teslim ve ifa edilmemesi yahut ayıplı olması nedeniyle) bağlı kredi ilişkisi nedeniyle ödemek zorunda kalan banka, bu ödemesini 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK) 51/2 maddesine göre (TBK m. 62/2) sözleşmeden dolayı sorumlu olan satıcı ve sağlayıcıya rücu edebilecektir.”, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, (erişim tarihi: 14.05.2020).

Kanun koyucu tarafından tüketiciye sözleşmeden vazgeçmesine imkan veren iki hak tanınmıştır, bu haklar TKHK m. 43’de düzenlenen cayma hakkı ile TKHK m. 45’de düzenlenen dönme hakkıdır. Cayma hakkı, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren on dört günlük süre içerisinde kullanılabilen iken bu hakkın yanı sıra taraflar arasındaki dengeyi bozacak şekilde tüketiciye daha uzun süreli dönme hakkı da tanınmıştır. Genel olarak kanundan doğan dönme hakkı, belirli şartların gerçekleşmesi veya ihbar, ihtar veya mehil verilmesini gerekli kılsa da, TKHK m. 45 düzeninde herhangi bir gerekçe ve koşul aranmaksızın tüketici dönme hakkını kullanabilecektir.

Dönme hakkını düzenleyen TKHK m. 45 hükmünün ilk halinde, tüketici herhangi bir gerekçe göstermeksizin devir veya teslimine kadar bu hakkını kullanabiliyordu. Ancak taraflar arasındaki dengeyi sağlamak ve inşaat sektöründe yaşanan ekonomik sıkıntıları önlemek amacıyla tüketiciye tanınan gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönme hakkı kısa süre içerisinde 684 sayılı KHK ile değişikliğe uğramıştır. Söz konusu değişiklikler neticesinde, tüketici dönme hakkını sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aylık süre ile kullanabileceği şeklinde sınırlandırılmıştır. Ancak tüketiciye verilen dönme hakkının süre ile sınırlandırılması yerine sözleşmeden dönme için belirli şartların aranması şeklinde değiştirilmesi daha yerinde olacaktı. Ayrıca dönme hakkının her halükarda konutun devir veya teslimine kadar olacağı şeklinde bir sınır getirilmemiştir, kanun metninde bu konuya da açıklık getirilmesi gerekirdi.

Dönme hakkının hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi için yirmi dört aylık süre içerisinde satıcıya dönme beyanının varması gereklidir. Tüketici, dönme bildirimini noterlikler aracılığıyla yöneltmesi gerekmektedir. Bu şekil zorunluluğu Kanun’da yer almayıp, ÖÖKSHY ile düzenlenmiştir. Bu durumun normlar hiyerarşisine aykırı olduğunu belirtmekle birlikte tüketiciler için ek maddi külfet getiren bu gereklilik yerine ispatlanabilecek şekilde iadeli taahhütlü mektup, faks veya e-postanın da geçerli kabul edilmesi görüşünderiz.

Tüketicinin dönme hakkını kullanmasının sonuçlarından biri, tarafların almış oldukları edimleri iade yükümlülüğüdür. 684 sayılı KHK ile tüketicinin dönme hakkını kullanmasıyla satıcının satış bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan belgeleri iade etme süresi satıcı lehine uzatılmıştır. Kanunun ilk halinde, iade borcunun süresi doksan gün iken, tüketici aleyhine bu süre yüz seksen güne çıkartılmıştır. Tüketicinin dönme beyanının satıcıya ulaşması ile yüz seksen gün içerisinde satıcı satış bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan belgeleri iade yükümlülüğü olup, satıcı iade yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra tüketicinin on günlük iade süresi başlayacaktır.

Dönme hakkının kullanılmasının sonuçlarından bir diğeri ise tüketiciye dönme cezası niteliğinde getirilen tazminat ödeme yükümlülüğüdür. Önceki düzenlemeye göre tüketicinin dönme hakkını kullanmasıyla ödeyeceği tazminat miktarı

azami sözleşme bedelinin yüzde ikisi iken, satıcıya ödenecek tazminat miktarı da sözleşmeden dönüldüğü aşamaya göre yüzde ikiden yüzde sekize kadar artan oranlarda belirlenmiştir. Bu değişikliğin amacı kanımızca, tüketicinin sözleşmeden dönmesini bir nebze engellemek ve bir kez daha düşünmesini sağlamaktır. Tüketicieye belirli şart ve hallerde tazminat ödemeksizin sözleşmeden dönme imkanı da tanınmış olup, bu şartlar TKHK ve ÖÖKSHY hükümlerinde tek tek sayılmıştır.

Son olarak, tüketicinin ön ödemeli konut satışı sözleşmesini bağlı kredi ile akdetmesi halinde, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinden dönülmesi ile kredi sözleşmesinden de dönüldüğü kabul edilmektedir. Tüketici dönme beyanını satıcıya iletecek olup, satıcı ise bağlı kredi ile yapılan sözleşmeden tüketicinin dönüğünü konut finansman kuruluşuna bildirecektir. Satıcı için bildirim süresi ve bildirim aykırılık halinde herhangi bir yaptırım öngörülmemiştir. Bağlı kredi ile akdedilen ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde yer alan üçlü ilişkide, satıcının kredi bedeli ile sınırlı olmak üzere satış bedelini iade borcu konut finansman kuruluşuna karşı olup, satıcı iade yükümlülüğünü ifa ettikten sonra konut finansman kuruluşu da derhal tüketicieye iade borcunu yerine getirmelidir. Satıcı ve finansman kuruluşundan edimleri iade alan tüketici ise edinmiş olduğu edimleri on gün süre içerisinde satıcıya iade etmekle yükümlüdür.

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
dn.	: Dipnot
E.	: Esas
eİBK	: eski İsviçre Borçlar Kanunu
eTKHK.	: 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
Hk.	: Hakkında
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
K.	: Karar
KHK.	: Kanun Hükmünde Kararname
m.	: Madde
ÖÖKSHY	: Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik
RG.	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TKHK	: 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
vd.	: Ve devamı
Yarg.	: Yargıtay

KAYNAKÇA

- ACAR**, Hakan, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi”, Fatih Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 3, S. 1, 2015, s. 11-40.
- AKÇAAL**, Mehmet, “Borçlar Kanununa Göre Ön Ödemeli Taksitle Satış Sözleşmesi”, TBB Dergisi, C. 26, S. 110, 2014, s. 57-108.
- AKİPEK**, Şebnem, *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 1999.
- ANIK**, Gülgün, “Borçlunun Temerrüdünden Dolayı Sözleşmeden Dönme”, TBB Dergisi, S. 59, 2005, s. 214-235.
- ATAMER**, Yeşim M., *Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.
- AYAN**, Serkan, “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Alıcının Sözleşmeden Cayma Hakkı”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 23, S. 3, 2019, s. 53-96.
- AYDIN**, Gülşah Sinem, “Arsa Sahibinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Dönmesinin Yükleniciden Arsa Payı Satın Alan Üçüncü Kişilere Etkisi ve Bu Etkinin Yargı Kararları Çerçevesinde Değerlendirilmesi”, TBB Dergisi, S. 141, 2019, s. 417-453.
- AYDOĞDU**, Murat, *Tüketici Hukuku Dersleri*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015.
- BAHTİYAR**, Mehmet / **BİÇER**, Levent, “Adi İş/Ticari İş/Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 2012, s. 395-436.
- BOZBEL**, Savaş / **ATALI**, Murat, “Mesafeli Sözleşmelerde Cayma Hakkının Kullanılması ve Ortaya Çıkan Hukuki Sorunları”, AÜHFD, C. 9, S. 1-2, 2005, s. 451-474.
- BUZ**, Vedat, *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme*, Yetkin Yayınları, Ankara, 1998.
- ÇABRİ**, Sezer / **ÖZ**, Maya-Turgut / **AYDOĞDU**, Murat / **ÇINAR**, Ömer / **YENİOCAK**, Umut / **ŞAHİN**, Turan, *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri, Konut Sektöründe Tüketici Uygulamaları*, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 67-132. (Çabri, Konut Sektöründe Tüketici Uygulamaları).
- ÇABRİ**, Sezer / **ÖZ**, Turgut / **AKİPEK ÖCAL**, Şebnem / **AYDOĞDU**, Murat / **ÇINAR**, Ömer / **YENİOCAK**, Umut / **ŞAHİN**, Turan / **TOKBAŞ**, Hakan / **KURŞUN**, Ali Suphi, *İnşaat Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları*, 2. Baskı, (Ed. Tokbaş, Hakan / Kurşun, Ali Suphi) İstanbul, Aristo Yayınları, 2018. (Çabri, Tüketici Hukuku Uygulamaları).
- ÇABRİ**, Sezer, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri” 4. Tüketici Hukuku Kongresi, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, (Ed. Tokbaş, Hakan / Üçışık, Fehim), Ankara, 2014-2015, s. 205-240. (Çabri, 4. Tüketici Hukuku Kongresi).
- ÇABRİ**, Sezer, *6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016.

- DOĞAR**, Mehmet, *Ön Ödemeli Konut Satışı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018.
- EREN**, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Cilt 1 (Madde 1-46)*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Kısa Ders Kitabı)*, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018.
- KAPAĞAN**, Gönül, *Bağlı Tüketici Kredileri*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2004.
- KARA**, İlhan, *Yeni Kanuna Göre Tüketici Hukuku*, Engin Yayıncılık, Ankara, 2015.
- KILINÇ**, Hüseyin, *Tüketici Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi ve Kredi Veren Sorumluluğu*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2018.
- KOÇAKER**, Burak, *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir, 2015.
- MAKARACI**, Aslı, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı*, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, İnceoğlu / Murat (der.), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 241-259. (Konferans).
- MAKARACI**, Aslı, *Taşınır Mallara İlişkin Kampanyalı Satış Sözleşmesi*, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2007.
- NOMER**, Halûk, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 16. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2018.
- OĞUZMAN**, Kemal / **ÖZ**, Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt 1, 16. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.
- OĞUZMAN**, Kemal / **SELİÇİ**, Özer / **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, *Eşya Hukuku*, 20. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.
- ÖZEL**, Çağlar, *Mukayeseli Hukuk Işığında Tüketiciyi Koruyan Geri Alma Hakkı*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1999. (Geri Alma Hakkı).
- ÖZEL**, Çağlar, *Tüketicinin Korunması Hukuku*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018.
- ÖZMEN**, Etem Saba / **VARDAR-HAMAMCIOĞLU**, Gülşah, *6502 Sayılı Tüketici Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.
- ÖZMEN**, Etem Saba, “2014/12321 Başvuru Numaralı Faik Tari ve Sultan Tari Başvurusuna İlişkin Anayasa Mahkemesi’nin Fahiş Hatalı Kararı’nın Eleştirisi”, TBB Dergisi, C. 30, S. 135, 2018, s. 491-516.
- SEROZAN**, Rona, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa- İfa Engelleri- Haksız Zenginleşme*, C. 3, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016. (İfa Engelleri).
- SEROZAN**, Rona, *Sözleşmeden Dönme*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007.

- SİRMEN**, Lale, “Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Genel Olarak Değerlendirilmesi”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 9, I. Tüketici Hukuku Sempozyumu Özel Sayısı, 2014, s. 156-162.
- SÜZEN**, Aylin, *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, Tüketici Hukuku Davaları Teori-Uygulama*, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- TEKELİOĞLU**, Numan, “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Satıcının Teminat Sağlama Zorunluluğu”, AÜHFD, C. 67, S. 1, 2018, s. 81-104.
- TOKBAŞ**, Hakan, “Maketten Konut Satış Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği ve Neticele-ri”, <https://www.tuketicihukuku.org/images/tuketicihukuku/Maketten-Konut-Satis-Sozlesmeleri.pdf> (erişim tarihi: 08.05.2020).
- ÜNLÜTEPE**, Mustafa, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a Göre Taksitle Satış Sözleşmesi”, Ankara Barosu Dergisi, 2014/2, s. 293-358.
- ÜZELER**, Rabia Sanem, *Türk Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2011.
- YENİOCAK**, Umut, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanuna Göre Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Şekli”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 10, S. 102, 2015, s. 42-53.
- YILMAZ**, Aydın, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışlarında Dönme Hakkı ve Sonuçları*, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli, 2019.
- ZEVKLİLER**, Aydın / **GÖKYAYLA**, Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 19. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.

İnternet Kaynakları

- <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX%3A32008L0048>.
- <https://karararama.yargitay.gov.tr>.
- www.kazanci.com.
- www.lexpera.com.tr.