

BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI YAPTIRILMAMASININ ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ

*EFFECT OF NON-BUILDING COMPLEMENTARY INSURANCE ON PREPAID HOUSING SALES
AGREEMENT*

Hakemli Makale
Mehmet DOĞAR*

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	384
I. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI.....	386
II. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI	388
A. Tüketicinin Konut Satış Bedelini Önceden Ödemeyi Üstlenmesi	388
B. Satış Konusunun Konut veya Tatil Amaçlı Bir Taşınmaz Olması	389
C. Satıcının, Satış Bedelinin Tamamen veya Kısmen Ödenmesinden Sonra Taşınmazı Tüketicie Devir ve Teslim Etmeyi Üstlenmiş Olması.....	391
III. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI.....	392
A. Tüketici (Lehdar)	392
B. Satıcı (Sigorta Ettiren)	393
IV. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMELERİNDE SATICININ TEMİNAT SAĞLAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ VE BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI	395
A. Satıcının Teminat Sağlama Yükümlülüğü	395
B. Genel Olarak Teminat Türleri	396
1. Hakediş Sistemi	396
2. Banka Teminat Mektubu.....	398
3. Bağlı Kredi ile Teminat.....	399
4. Bina Tamamlama Sigortası.....	401
a. Bina Tamamlama Sigortasının Konusu ve Kapsamı	401
b. Bina Tamamlaması Sigortasında Uygulanan Kriterler.....	403
c. Bina Tamamlama Sigortası İçin Getirilen Ayrıcalıklar.....	405
V. BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI YAPTIRILMAMASININ ÖNÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ	406
SONUÇ	409
KAYNAKÇA	411

DOI: 10.32957/hacettepehdf.1090798

Makalenin Geliş Tarihi: 21.03.2022

Makalenin Kabul Tarihi: 08.08.2022

* Dr. Öğr. Üyesi, Harran Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi.

Eposta: mdogar@harran.edu.tr

ORCID: 0000-0003-0730-7366

Bu makale Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi araştırma ve yayın etiği ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

ÖZ

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) 40-46. maddeleri arasında düzenlenmiş olan ön ödemeli konut satışlarındaki en önemli sorun, konutu satan müteahhit veya aracılardan onlarca tüketici ile sözleşme yaparak piyasadan yüksek meblağları toplamalarıdır. Tüketicilerin konut sahibi olmak için ödemiş olduğu bu meblağların yine tüketicileri korumak adına güvence altına alınması gerekir. Bilindiği üzere ön ödemeli konut satışlarında tüketici, satış bedelini kısmen de olsa, satın aldığı konutu teslim almadan önce ödemeye başlamaktadır. Satış bedelinin bir kısmını tahsil etmeye başlayan satıcı ise konutu ilerideki bir zamanda teslim etmektedir. Satıcının tahsil ettiği satış bedellerine rağmen inşaata hiç başlamaması (bırakıp kaçması) veya başlamış olduğu inşaatı bazı sebeplerden dolayı (iflas vs.) tamamlayamaması çok sayıda tüketicinin mağduriyetine yol açmaktadır.

İşte bu tür mağduriyetlerin önlenmesi amacıyla kanun koyucu TKHK md. 42/1 ile teminat müessesesini düzenlemiş ve ön ödemeli konut satışlarında bina tamamlama sigortası yaptırılmasını hüküm altına almıştır. Ancak ne yazık ki, uygulamada tüketicilere ön ödemeli konut satışı yapılırken bina tamamlama sigortası veya diğer teminat türlerinden biri sağlanmamaktadır. Esasen büyük meblağlar toplayan konut satıcılarının tüketiciye teminat sağlamaları gerekirken, bu güvenceyi vermek istememelerinin sebebi maliyetlerin artması ve piyasa dinamiklerinin bozulacağı endişesidir. Maalesef tüketiciler de satın alacakları konutlarda teminat şartının yerine getirilip getirilmediğini kontrol etmeden sözleşme imzalamakta ve bu durum yeni mağduriyetleri ortaya çıkarmaktadır. Bu çalışmada, ön ödemeli konut satışları için teminat türlerinden biri olan bina tamamlama sigortası yaptırılmadan imzalanan ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçerli olup olmadığı tartışılarak, tüketicinin sahip olduğu haklar ele alınacaktır.

Anahtar Kelimeler: Bina tamamlama sigortası, ön ödeme, tüketici, konut, satış

ABSTRACT

The most important problem in prepaid house sales, which is regulated between articles 40-46 of the Law on the Protection of the Consumer (TKHK), is that the contractors or estate agents selling the house and collect high amounts from the market by making contracts with dozens of consumers. It is obligatory to secure these amounts, which the consumers have paid to own a house, in order to protect them. As it is known, in prepaid housing sales, the consumer starts to pay the sales price (may be partly) before pick up the purchased house. The seller, who starts to collect a part of the sale price, delivers the house at a later time. The fact that the seller never started the construction (dropped out) or could not complete the construction that he started due to some reasons (bankruptcy, etc.) despite the sales prices collected by the seller leads to the grievances of many consumers.

In order to prevent such damages, the legislator regulated a kind of guarantee with Consumer Protection Law Art. 42/1 and stipulated that building completion insurance be taken out in prepaid housing sales. Unfortunately, in daily life, when prepaid housing is sold to consumers, building completion insurance or one of the other types of assurance is not provided. House sellers who collect large sums should provide collateral to the consumer, the reason why they do not want to give this assurance is the concern that costs will increase and market dynamics will deteriorate. Unfortunately, consumers are sign the contracts without checking the insurance policy or other guarantees the houses they will buy and this creates new damages for them. In this study, the rights of the consumer will be discussed whether a prepaid housing sales contract signed without the building completion insurance and the validity of the contract will be examined.

Keywords: Building complementary insurance, prepaid, consumer, residence, sales

GİRİŞ

İnsanların günümüzde en hayati ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılayabilmesi için uzun yıllar çalışması ve biriktirilen tasarrufların bu yönde harcandığı bilinen bir gerçektir. Covid-19 pandemisi ve ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik koşullar da dikkate alındığında ev sahibi olabilmek için çok ciddi meblağlar ödenmesi gerekmekte ve bu durum çekirdek bir aile için hayati önem taşımaktadır. Ödenen maddi değer yanında, konut edinilmesine bağlı manevi beklentiler de Türk toplumunda ayrı bir önem arz eder.

Halk arasında “maketten satış”, “sat-yap” veya “inşaata temelden girme” olarak adlandırılan ve henüz ortada olmayan, hatta yapımına dahi başlanmayan konutlar, örnek dairelerin lüks ve abartılı şekilde tefriş edilmesi, saldırgan pazarlama yöntemleri ve vaat

edilen kâr oranlarına inanan tüketiciler tarafından satın alınarak ödemelerine başlanmaktadır. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile tüketicilerden satış bedelini kısmen tahsil etmeye başlayan satıcı (müteahhit/emlakçı/komisyoncu), teslim etmekle yükümlü olduğu konutu ise daha sonraki bir zamanda teslim etmektedir. Satıcının tahsil ettiği satış bedellerine rağmen inşaata hiç başlamaması (bırakıp kaçması) veya başlamış olduğu inşaatı bazı sebeplerden dolayı (iflas vs.) tamamlayamaması tüketici mağduriyetlerine yol açmakta ve çok sayıda insanın hem maddi hem de manevi olarak zarara uğramasına neden olmaktadır¹.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinin en önemli sorunlardan birisi, satıcıların konut yapımı için yüzlerce tüketici ile sözleşme akdetmeleri ve çok yüksek tutarda meblağları piyasadan toplamalarıdır. Aslında sadece bankalara verilmiş olan bu yetkinin, ön ödemeli sözleşme yapısı içinde dolaylı olarak satıcılara verilmesi, ya tüketicilerin ödemelerini yaptıkları konutları edinmelerini ya da ödedikleri meblağı güvence altına alacak bir koruma sağlamayı zorunlu kılmaktadır².

Toplum için bu kadar önem arz eden bir konuda kanun koyucu ilk olarak 4077 sy. eTKHK md. 7 ile kampanyalı satışları düzenlemiş ve tüketicilere belirli bir koruma getirmeyi hedeflemiştir. Ancak, bahsedilen kanun kapsamında yapılan kampanyalı satışlarda konut satışı çoğunlukla adi yazılı şekilde yapılmakta, tek taraflı olarak satıcı/sağlayıcının hazırladığı matbu evraklara imza atan tüketici, kendilerine nazaran güçlü konumda olan satıcıya karşı zayıf durumda ve ortaya çıkan zararını karşılamak için uzun yıllar devam edecek bir dava süreci ile karşı karşıya kalmaktaydı. Sözleşmenin adi yazılı şekilde yapılması, eksik bilgilendirme, teslim edilen konutun vaat edilen nitelik ve niceliklere sahip olmaması, eksik ifa, ayıplı ifa ve konutun geç teslimi gibi sorunlar 4077 sy. eTKHK md. 7'nin yetersiz kaldığını göstermiştir³.

¹ DOĞAR, Mehmet, **Ön Ödemeli Konut Satışı**, Oniki Levha, İstanbul, 2018, s. 157 vd.

² TKHK md. 42/1 gerekçesi.

³ Kaldı ki, ilgili madde düzenlemesinin kampanyalı konut satışlarına uygulanıp uygulanmayacağı veya hangi kıstaslara göre uygulanacağına dair tartışmalar da vardı. Bkz. ÖZ, Turgut, "6502 Sayılı Kanunda İnşaat Sektörü Bakımından Getirilen Yenilikler ve Değişiklikler", **6502 Sayılı Kanuna Göre Bankacılık ve İnşaat Sektörlerinde Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, Bankacılık ve İnşaat Sempozyumu**, (edt. Tokbaş, Hakan/ Döner, İsa) 3.Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2015, (s. 83-114), s. 102.

28 Mayıs 2014 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun md. 40-46 düzenlemesi, yürürlükten kalkan 4077 sayılı yasada mevcut olmayan ön ödemeli konut satışını düzenlemektedir. İlgili düzenleme “maketten satış”, “sat-yap” veya “inşaata temelden girme” olarak tabir edilen ve birçok kişinin mağduriyet yaşadığı konut satışlarında tüketiciyi daha fazla koruyan sıkı tedbirler getirmeyi amaçlamaktadır. TKHK md. 42 ve Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik (ÖÖKSHY) md. 12 ile tüketicilerin ödemiş oldukları meblağları koruma altına alan teminat müessesesini getiren Kanun Koyucu, mağduriyetlerin giderilmesi konusunda teorik olarak doğru bir düzenleme getirmiş olsa da uygulamada halen tüketicilerin korunmasına yönelik adımlar atılmamıştır. Bu çalışmada TKHK md. 42 ile düzenlenen ve satıcı tarafından yaptırılması zorunlu teminat türlerinden biri olan bina tamamlama sigortası ve diğer teminat türleri kısaca açıklanacak, satıcının bina tamamlama sigortası veya diğer teminat türlerinden birini yaptırmamış olması halinde tüketici ile imzalamış olduğu bir ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin akıbeti genel olarak incelenmeye çalışılacaktır.

I. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi TKHK md. 40’da tanımlamıştır. Buna göre, “Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir”. İlgili düzenleme incelendiğinde, bu sözleşmenin tüketici ile konutu üreten ve/veya satışını üstlenen arasında yapılan, satış konusunu barınma amaçlı konutun oluşturduğu ve satış bedelinin de tüketici tarafından konutun tesliminden önce ödenmeye başlayan, satıcının da konutu satış bedelinin tamamen ya da kısmen ödenmesine müteakip tüketiciye devir ve teslimle yükümlü olduğu bir sözleşme olduğu görülmektedir. Diğer bir ifadeyle, ön ödemeli konut satışı sözleşmesi, barınma amaçlı bir taşınmazın satış bedelinin peşin ya da taksitler halinde, konutun devir ve tesliminden önce ödendiği bir

sözleşmedir⁴. Başka bir tanıma göre, ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden satıcı ile tüketici arasında kurulan, kanunda düzenlenmiş (isimli), satıcıya konutun mülkiyetini tüketiciye devretme borcu yükleyen, tüketicinin ise satış bedelinin bir kısmını konutun devrinden önce ödemekle yükümlü olduğu, real sözleşme niteliğinde, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan bir sözleşmedir⁵.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi tüketicinin ödeme edimini önce, satıcının ise edimini daha sonra ifa ettiği bir sözleşmedir. Bu nitelendirmede belirleyici olan, para edimine ilişkin öncelikli olarak ifa borcunun var olmasıdır⁶. Sonuç olarak, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin varlığından söz edebilmek için, tüketici satılan konutun satış bedelini önceden kısım kısım veya peşin olarak ödemeyi üstlenmeli ve bu konut barınma

⁴ Tanımlar için bkz. ÇABRİ, Sezer, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi”, **Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları**, (edt: Tokbaş, Hakan/Üçışık, Fehim), Bilge Yayınevi, Ankara, 2015, (s. 205-240), s. 206; ASLAN, İ.Yılmaz, **6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku**, 5. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, 2015, s. 526; GÜMÜŞ, M. Alper, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi**, C.1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 250; ÖZ, **2015**, s. 102; ÖZMEN, E.Saba/VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi**, Oniki Levha, İstanbul, 2016, s. 3-4; ATAMER, Yeşim M., **Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması**, Oniki Levha, İstanbul, 2016, s. 221 vd; AYDOĞDU, Murat, “Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmeleri”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Yıl: 2014, Cilt: 9, I. Tüketici Hukuku Sempozyumu Özel Sayısı, Ankara, (s. 87-94), s. 88; ACAR, Hakan, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi”, **Fatih Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2015, Cilt: 3, Sayı: 1, (s. 11-40), s. 13; TUTUMLU, M.Akif, “6502 Sayılı Kanuna Göre Maketten Konut Satış Sözleşmeleri”, **6502 Sayılı Kanuna Göre Bankacılık ve İnşaat Sektörlerinde Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, Bankacılık ve İnşaat Sempozyumu**, (Edt: Tokbaş, Hakan/Döner, İsa), 3.Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2015, (s. 125-152), s. 125; KARA, İlhan, **Tüketici Hukuku**, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2015, s. 883; MAKARACI, Aslı, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı”, **Yeni Tüketici Hukuku Konferansı**, (der. İnceoğlu, Murat), Oniki Levha, İstanbul, 2015, (s. 241-259), s. 241; KARAKOCALI, Ahmet/KURŞUN, Ali Suphi, **Tüketici Hukuku**, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2015, s. 128; ÖZEL, Çağlar, **Tüketicinin Korunması Hukuku**, 2.Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2014, s. 187; DOĞAR, **2018**, s. 55 vd.; İNAL, Tamer, “Ön Ödemeli Konut Satışı”, **Milli Şerh** (edt. Tokbaş, Hakan/Tüzüner, Özlem), Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, (s. 621-738), s. 624; DALKILIÇ DEMİR, Müge, **Bağlı Kredi ile Ön Ödemeli Konut Satışı**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2019, s. 10-12; TAMER, Şaban, “Bina Tamamlama Sigortası”, **İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2021, Cilt: VI, Sayı: 11, (s. 155-199), s. 159 vd; GÖKTEPE, Elif, **Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde Bina Tamamlama Sigortası**, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2020, s. 23 vd.; SUNA, İffet Didem, **Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Satıcının Teminat Sağlama Yükümlülüğü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, KTO Karatay Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2021, s. 16.

⁵ YENİOCAK, Umut, “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Şekli”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Yıl: 2015, Cilt:10, Sayı: 102, (s. 42-53), s. 45.

⁶ ATAMER, **2016**, s. 222; ÇABRİ, **2015**, s. 206.

amaçlı bir taşınmaz olmalıdır. Satıcı ise, satış bedelinin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı kullanılmaya hazır olarak alıcıya devir ve teslim etme yükümlülüğü altına girmiş olmalıdır⁷.

Satış bedelinin peşin veya taksitler halinde ödenmesi mümkündür, ancak burada dikkat edilmesi gereken husus, konut tesliminin sonradan (satış bedelinin ödenmesine başlanılmasının ardından) gerçekleşmesi gerekir. Satış bedelinin peşin ya da taksitle ödenmesi fark etmeksizin, TKHK md. 40-46 hükümleri uygulanması için konutun devir ve teslimi ileri bir tarihte söz konusu olmalıdır⁸. Bir görüşe göre, tüketicinin satış bedelini tamamen ödemesi ile aynı anda konut teslim ediliyorsa, ön ödemeli konut satışından söz edilemez⁹. Eğer satıcı öncelikli bir ifa borcu altındaysa ve tüketici satış bedelini konutun teslimi sonrasında ödemekteyse burada ön ödemeli bir satış değil, taksitli bir satıştan bahsedilmelidir¹⁰.

II. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin unsurları; satış bedeli, satış konusunun barınma amaçlı bir konut olması ve satış bedelinin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazın tüketiciye devir ve teslim edileceğinin kararlaştırılmış olmasıdır.

A. Tüketicinin Konut Satış Bedelini Önceden Ödemeyi Üstlenmesi

TKHK md. 40/1'deki tanıma göre ödemeli konut satış sözleşmesi tüketicinin satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği bir sözleşmedir. İlgili hükümden anlaşılacağı üzere kanun koyucu, satış bedelinin tümünün değil, belirli bir kısmının konutun devir ve tesliminden önce ödenmiş olmasını ön ödemeli

⁷ DOĞAR, 2018, s. 60 vd.; SUNA, 2021, s. 17-18 vd.

⁸ GÜMÜŞ, 2014, s. 250; ÖZ, 2015, s. 102; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, 2016, s. 3-4; AYDOĞDU, 2014, s. 88; ATAMER, 2016, s. 222; KARA, 2015, s. 883; MAKARACI, 2015, s. 241; İNAL, 2016, s. 624 vd.

⁹ KARAKOCALI/KURŞUN, 2015, s. 128.

¹⁰ ATAMER, 2016, s. 217-218.

satış bakımından yeterli görmüştür¹¹. Konutun tesliminden sonra bir kısım ödemenin kalması halinde bu satışın ön ödemeli satış olarak değerlendirilmeyeceğini ifade eden görüşler olsa da TKHK md. 40 ile kanun koyucu ön ödemeli satışı doğru tanımlamayı değil, (uygulamayı da göz önünde tutarak) tüketicinin korunması amacıyla gereken tedbirleri alma yolunu tercih ettiği söylenebilir¹². Bu düzenlemeyle TKHK, TBK'nın taşınır satışlarını konu alan ön ödemeli taksitle satış ile getirmiş olduğu, satıcının bedelin tamamının ödenmesinden sonra satılanı alıcıya devretme ilkesinden ayrılmıştır¹³.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde dikkat edilmesi gereken nokta, satış bedelinin ödenme zamanıdır. Zira tüketicinin konut bedelini ödeme zamanı bu sözleşmenin karakteristik özelliğidir. Tüketici, satış bedelini (satış sözleşmelerinden farklı olarak) satıcının ediminden (konutun devir ve tesliminden) önce ödeme yükümlülüğü altındadır ve satış bedelinin bir kısmının ya da tamamının ödenmiş olmasının önemi yoktur. Satıcı ise kendi üzerine düşen edimi, bu ödemeler sonrasında yerine getirecektir. Diğer bir anlatımla satıcı, satış bedelinin en azından bir kısmını tahsil ettikten sonra borcunu ifa etmelidir¹⁴. Bu nedenle borçlar hukukunda “*subjektif esaslı nokta*” veya “*ikinci derece yan noktalar*” olarak adlandırılan hususlar, bu sözleşmenin hayat bulmasını sağlayan özelliklerdir¹⁵.

B. Satış Konusunun Konut veya Tatil Amaçlı Bir Taşınmaz Olması

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin konusunu “konut amaçlı taşınmaz” oluşturur (TKHK md. 40/1). ÖÖKSHY 4/e maddesinde tanımlanan konut, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi mesken amaçlı kullanılan ya da mesken niteliği

¹¹ SUNA, 2021, s. 22 vd.; DOĞAR, 2018, s. 70.

¹² Aslan'a göre, konutun tesliminden sonra tüketici ödeme yapmaya devam ediyorsa, burada ön ödemeli satıştan söz edilemez. Bkz. ASLAN, 2015, s. 526. Farklı bir görüşe göre, satış sözleşmesinin ön ödemeli ya da taksitli satış olduğunun tespiti için üç kriter göz önünde bündürlümlüdür. Bunlar; ön ödeme miktarı, malın teslim süresi ve sözleşmenin toplam süresidir. Bkz. OZANOĞLU, H. Seçkin, **Tüketicinin Korunması Açısından Taksitle Satım Sözleşmesi**, Türkiye İş Bankası Yayınları, Ankara, 1999, s. 161.

¹³ ACAR, 2015, s. 16.

¹⁴ MAKARACI, 2015, s. 245; İNAL, 2016, s. 624, 627.

¹⁵ ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, 2016, s. 5. Subjektif sözleşme noktaları teorisi için bkz. EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 19. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2015, s. 36.

taşımamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölüm olarak belirtilmiştir¹⁶. Sözleşmenin konusunu oluşturan konutu tüketici “mesken” ya da “barınma” amacıyla kullanmak üzere satın almalı, diğer bir ifadeyle, bu konut ticari veya mesleki amaçlarla satın alınmamış olmalıdır¹⁷. Bu nedenle, konut amaçlı kullanım dışında kalan işyeri, atölye, depo, mahzen ve hatta sığınak gibi yerlerin satışında TKHK 40-46 hükümleri uygulanmaz¹⁸.

Bir taşınmazın konut amaçlı kullanılacağı nasıl belirleneceği sorusuna KMK md. 12 ve 14. düzenlemeleri ile cevap vermek mümkündür¹⁹. KMK md. 12/a’ya göre onaylı mimari projede bağımsız bölümlerin hangi amaca özgü olduğu açıkça gösterilmek durumundadır. Buna göre, mimari projede işyeri olarak gösterilmiş bir taşınmazın konut amaçlı olarak satın alınması istenmesi durumunda ön ödemeli konut satışı söz konusu olamaz²⁰.

Özetlemek gerekirse, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin söz konusu olabilmesi için tüketici konutu “barınma” amaçlı satın almalı; diğer bir ifadeyle, tüketici ön ödemeli konut satışı sözleşmesini “mesken” olarak kullanacağı konut için yapmalıdır²¹. Tüketicinin yatırım (ticari) amaçlı satın aldığı konutlar ile karma kullanımlı konutlar (örn. home-ofis) bakımından ön ödemeli konut satışı hükümlerinin uygulanması mümkün

¹⁶ İlgili maddenin eleştirisi hakkında bkz. ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, **2016**, s. 24; DOĞAR, **2018**, s. 71.

¹⁷ İNAL, **2016**, s. 627; DOĞAR, **2018**, s. 71 vd.

¹⁸ DOĞAR, **2018**, s. 71 vd.; SUNA, **2021**, s. 28.

¹⁹ KMK md. 12/a: Ana gayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje ile yapı kullanma izin belgesi.

²⁰ ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, **2016**, s. 26. Karşı görüşe göre, bir taşınmaz imar planında ticari alan olarak görünse dahi, bu taşınmaz barınma amaçlı satın alınıyorsa ön ödemeli konut satışı hükümleri uygulama alanı bulur. Bkz. ÇABRİ, **2015**, s. 207-208. Ayrıca Bkz. DOĞAR, **2018**, s. 72.

²¹ GÜMÜŞ, **2014**, s. 251; ACAR, **2015**, s. 13; MAKARACI, **2015**, s. 242; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, **2016**, s. 5; ATAMER, **2016**, s. 219 vd.; ÖZ, **2015**, s. 101; KARAKOCALI/KURŞUN, **2015**, s. 128; ÖZEL, **2014**, s. 187; KARA, **2015**, s. 883 vd.; AYDOĞDU, **2014**, s. 88.

değildir²². Tüketicinin satın aldığı konutu yılın belirli dönemlerinde kullanacak olması, diğer bir anlatımla konutu “yazlık” veya “kışlık” kullanım amacıyla kullanacak olması sözleşmenin niteliğini belirlemede etkili değildir.

Satışı yapılan konutun ve dolayısıyla imzalanan sözleşmenin Tüketici Kanunu kapsamında kalabilmesi için yapılan işlemin tüketici işlemi²³ niteliğinde olması gerektiğinden satıcı konutu ticari veya mesleki amaçla satmalı, tüketici de bu konutu yukarıda ifade edildiği üzere, ticari veya mesleki olmayan amaçlarla satın almalıdır. Bu nitelikte olmayan bir konut satışı, ön ödemeli olarak satılsa dahi, taşınmaz satışına ilişkin genel hükümler geçerli olacak, TKHK md. 40-46 hükümleri uygulanmayacaktır²⁴.

C. Satıcının, Satış Bedelinin Tamamen veya Kısmen Ödenmesinden Sonra Taşınmazı Tüketicilere Devir ve Teslim Etmeyi Üstlenmiş Olması

TKHK md. 40/1’de söz edilen “*Satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir*” tanımlamasıyla satıcının bu sözleşmeden kaynaklanan asli ediminin satış konusu taşınmazı (konut) tüketiciye devir ve teslim etmek olduğu anlaşılmaktadır. Satıcı, ilgili hüküm gereği, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde kararlaştırılan satış bedelinin kendisine kısım kısım ödenmeye başlamasından belli bir süre sonra satışa konu olan taşınmazın mülkiyetini tüketiciye devretmelidir²⁵. Satıcının borcu gereği gibi ifa edebilmesi için mülkiyetin devri ile birlikte konutun zilyetliğini de tüketiciye devretmiş

²² DOĞAR, 2018, s. 32 vd. Karma kullanımlı konutlar açısından bkz. DOĞAR, Mehmet, “Karma Kullanım Amaçlı Bir Konut Satışı Açısından TKHK Hükümlerinin Uygulanması Sorunu”, **Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2021, Sayı:1, (s. 305-326).

²³ TKHK md. 3/1-1: Tüketici işlemi, mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dahil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi ifade eder.

²⁴ DOĞAR, 2018, s. 72. Bu konu hakkında ayrıca bkz. Aşa. § III.

²⁵ İNAL, 2016, s. 627; SUNA, 2021, s. 25 Bununla birlikte, satış bedelinin devir ve teslimden önce peşin olarak ödenmesi de mümkündür. Bkz. DOĞAR, 2018, s. 73.

olmalıdır²⁶. Zira mülkiyetin devri ayrı, zilyetliğin devri ayrı bir ifaya konudur²⁷.

III. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI

A. Tüketici (Lehdar)

Barınma amaçlı bir konut satışı bakımından ön ödemeli konut satışı sözleşmesi hükümlerinin uygulanabilmesi için gereken ilk koşul, imzalanan sözleşmenin tüketici işlemi niteliğinde olması gerektiğidir²⁸. Bir hukuki işlemin tüketici işlemi sayılmasının ilk şartı da taraflardan birinin TKHK anlamında tüketici olmasıdır²⁹. TKHK md. 3/k ve ÖÖKSHY md. 4/1'ya göre tüketici “*Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi*” olarak tanımlanmıştır³⁰.

Tüketici kısaca, ticari veya mesleki faaliyeti dışında, şahsi ihtiyacı için sözleşme yapan gerçek veya tüzel kişi olarak da tanımlanmaktadır³¹. İlgili düzenlemeler gereğince,

²⁶ ÖZ, 2015, s. 108; MAKARACI, 2015, s. 256; GÜMÜŞ, 2014, s. 253. Teslim kavramı hakkında ayrıca bkz. ERMAN, Hasan, **Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi**, 3. Basım, Der Yayınevi, İstanbul, 2010, s. 33-34; İNAL, Emrehan, **Sonuca Katılmalı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi**, 2. Baskı, Oniki Levha, İstanbul, 2011, s. 228.

²⁷ ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, 2016, s. 53; GÖKTEPE, 2020, s. 34; TAMER, 2021, s. 166 vd. Nitekim, TKHK md. 44 “*Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır*” şeklindedir. Bkz. DOĞAR, 2018, s. 73 vd.

²⁸ TKHK md. 3/I'e göre, tüketici işlemi “*Mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekalet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dahil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi*” ifade etmektedir.

²⁹ Yargıtay birçok kararında, bir hukuki işlemin sadece 6502 sayılı yasada düzenlenmiş olmasını tek başına o işlemde kaynaklanan uyuşmazlığın tüketici mahkemesinde görülmesini gerektirmediğini ifade etmiştir. Bir hukuki işlemin 6502 sayılı yasa kapsamında kaldığının kabul edilmesi için taraflardan birinin aynı zamanda tüketici olması gerekir. Örnek karar için bkz. Yargıtay 13. HD 15.10.2015 T., 2015/27516 E., 2015/30201 K. www.kazancı.com (erişim tarihi 09.01.2022).

³⁰ Aslan'a göre, eTKHK'da tüketicinin tanımında yer verilen “*edinen, kullanan veya yararlanan*” ifadesinin TKHK'da “*hareket eden*” şeklinde değiştirilmesinin sebebi, tüketicinin sadece bir sözleşmenin tarafı olarak değil, sözleşme yapılmadan önce veya sözleşme yapıldıktan sonra da koruma ihtiyacının ortaya çıkmış olmasıdır. ASLAN, İ. Yılmaz, **Tüketici Hukuku Dersleri**, 5.Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, 2014, s. 5.

³¹ Tanımlar hakkında bkz. GÜMÜŞ, 2014, s. 9; ÖZEL, 2014, s. 41 vd; OZANOĞLU, 1999, s. 6; KARA, 2015, s. 123-124; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, 2016, s. 16; AKİPEK, Şebnem, “*Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Kredi Kartları*”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2003, Cilt: 52, Sayı: 3, (s. 269-290), s. 289 vd; ALTOP, Atilla, “*Türk Hukukunda, Avrupa*

ön ödemeli konut satın alacak tüketicinin konutu öncelikle kendisi veya yakınlarının barınma (mesken-ikametgâh) ihtiyacını karşılamak üzere satın alması gerektiği, ticari veya mesleki amaçlarla konutu satın alması halinde ön ödemeli konut satışı hükümlerinin (TKHK md. 40-46) uygulanmasının mümkün olmayacağı tekraren rahatlıkla söylenebilir³².

B. Satıcı (Sigorta Ettiren)

Bir tüketici işleminde taraflardan biri tüketici ise, karşı tarafın da satıcı veya sağlayıcı olması şarttır. TKHK md. 3/1'ya göre sağlayıcı, “*Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye hizmet sunan ya da hizmet sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi*” olarak tanımlanmıştır. Aynı Kanunun 3/i maddesi ve ÖÖKSHY md. 4/h'ye göre satıcı, “*Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi*” olarak düzenlenmiştir. Bu tanımlamalardan hareketle, satıcı veya sağlayıcının “ticari veya mesleki amaçlarla” hareket etmesi ve tüketiciye sundukları mal veya hizmet sırasında asgari bir örgütlenmeye dayalı sürekli ticari ve mesleki faaliyet gerçekleştiriyor olması gerekmektedir³³. Diğer bir ifadeyle, mesleki faaliyette bulunan kişi esnaf veya tacir olmalı, alım-satım işlerini (kâr elde etme amaçlı) sürekli olarak devam ettirmelidir³⁴.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesine satıcı/sağlayıcı olarak taraf olan ve bir meslek/ ticari faaliyet olarak adlandırılan “yüklenici/ müteahhit” kavramı; konut, işyeri, altyapı gibi inşaatları yapmayı meslek haline getirmiş kişi olarak tanımlanmaktadır³⁵. Mesleki

Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı”, **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2004, Cilt: 3, Sayı: 1-2, (s. 3-10), s. 10; AKİPEK ÖCAL, Şebnem, “Akipek Şerhi”, **Milli Şerh**, (edt. Tokbaş, Hakan/Tüzüner, Özlem), Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, (s. 40-59), s. 55-56; ASLAN, 2014, s. 2 vd. Diğer tanımlar için bkz. KARAKOCALI/KURŞUN, 2015, s. 18-19; DOĞAR, 2018, s. 43 vd.; DALKILIÇ DEMİR, 2019, s. 14 vd.

³² DOĞAR, 2018, s. 43-44.

³³ GÜMÜŞ, 2014, s. 15; AKİPEK ÖCAL, 2016, s. 55; KARA, 2015, s. 126; ÇINAR, Ömer, **Tüketici Hukukunda Haksız Şartlar**, Oniki Levha, İstanbul, 2009, s. 41; KARAKOCALI/KURŞUN, 2015, s. 28; DOĞAR, 2018, 49 vd.

³⁴ DOĞAR, 2018, s. 51 vd.; TAMER, 2021, s. 165-166; GÖKTEPE, 2020, s. 37; DALKILIÇ DEMİR, 2019, s. 17.

³⁵ ÖZ, Turgut, “İnşaat Sektöründe Eser Sözleşmesi”, **Konut Sektöründe Tüketici Hukuku**

veya ticari faaliyet anlamında müteahhit/yüklenicinin imal ettiği konutları para karşılığı pazarlaması, satış sözleşmesini oluşturur ve böylece bir tüketici sözleşmesi olan ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde “satıcı” sıfatını alır³⁶.

Bazı durumlarda konutu imal edenle, pazarlamasını yapan kişiler farklı olabilmektedir. Halk arasında “emlakçı” olarak adlandırılan gayrimenkul komisyoncuları (simsarlar, gayrimenkul tellalı) tarafından pazarlanan bir konutun satın alınması halinde yapılan satış işlemi de bir tüketici işlemidir. Çünkü gayrimenkul komisyonculuğu, bir meslek olarak kabul edilen, kendine ait bir meslek odası bulunan ve kazanç elde etmeye yönelik ticari ve mesleki bir faaliyettir. Bu kişi, mal alıp satmayı gelir elde etmek için sürekli yapıyorsa, bir ticaret veya oda siciline kayıtlı olmasa dahi, TKHK md. 3/k anlamında ticari maksatla hareket etmiş sayılmalıdır³⁷.

Bir taşınmaz satışı, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin unsurlarını taşıyor olsa da taşınmazı satan taraf mesleki veya ticari anlamda faaliyette bulunmuyor veya kâr elde etme amacını taşımıyorsa yapılan sözleşme TKHK kapsamında olmayacak, genel hükümlere tabi olacaktır. Örneğin, kendi oturduğu evi daha yeni bir ev satın almak amacıyla ön ödemeli olarak satan kişinin ileride yapacağı satış işlemi tüketici işlemi sayılmayacak, dolayısıyla da ön ödemeli konut satışı sözleşmesi söz konusu olamayacaktır³⁸.

Uygulamaları, (edt: Tokbaş, Hakan/Kurşun, Ali Suphi), Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, (s. 203-229), s. 206.

³⁶ DOĞAR, 2018, s. 52.

³⁷ ÖZ, 2016, s. 212 vd. Yargıtay 20. HD 09.06.2016 T., 2016/5011 E., 2016/6745 K. “... 6502 Sayılı Kanuna göre, davalı tüketici taraflar arasında yapılan simsarlık (tellallık) sözleşmesi ise, kanunun tanımladığı anlamda tüketici işlemidir. ...Dosya kapsamından; davacı vekilinin, taraflar arasında, bir arsanın satın alınması amacıyla, davacı tarafından arsanın peşinat ve simsarlık (tellallık) bedeli olarak davalıya muhtelif tarihlerde 40.000.-TL, 25.000.-TL ve 75.000.-TL olarak toplamda 140.000.-TL ödendiği, davalının sözleşme şartlarını yerine getirmemesi sonucunda davacının ödenen bedelin davalıdan tahsili amacıyla yaptıkları icra takibine davalının itiraz ettiğini ileri sürerek, itirazın iptaline karar verilmesi istemiyle dava açtığı, dava tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş olan 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 3, 73/1 ve 83/2 maddeleri uyarınca bu tür davalara bakma görevinin tüketici mahkemelerine ait olduğu nazara alındığında uyuşmazlığın tüketici mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekir”. TBK md. 520/3 gereği, gayrimenkul tellallığı akdi yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli değildir. Ayrıca bkz. Yargıtay 13. HD 14.2.2013 T., 2012/24788 E., 2013/3356 K. www.kazancı.com (erişim tarihi 05.01.2022).

³⁸ Örnekte verilen kişinin evini satarken kâr amacı gütmemesi halinde dahi sonuç değişmez. DOĞAR, 2018,

IV. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMELERİNDE SATICININ TEMİNAT SAĞLAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ VE BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI

A. Satıcının Teminat Sağlama Yükümlülüğü

Ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinin en önemli sorunu, satıcıların konut yapımı için yüzlerce tüketici ile sözleşme imzalayarak, yüksek tutardaki meblağları tüketicilerden toplamalarıdır. Sadece bankalara verilmiş olan bu yetkinin ön ödemeli sözleşmesi ile dolaylı olarak satıcılara verilmesi, ya tüketicilerin ödemelerini yaptıkları konutları edinmelerini ya da ödedikleri meblağı güvence altına alacak bir koruma gerektirmektedir³⁹. Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ile tüketicilerden satış bedelini kısmen tahsil etmeye başlayan satıcı/müteahhit teslim etmekle yükümlü olduğu konutu ise sözleşmede belirlenen ileri bir tarihte (genellikle 24-36 ay sonrası) teslim etmektedir. Satıcının tüketicilerden tahsil ettiği satış bedellerine rağmen inşaata hiç başlamaması (bırakıp kaçması) veya başlamış olduğu inşaatı bazı sebeplerden dolayı (pandemi, ekonomik kriz, iflas vs.) yarım bırakması tüketici mağduriyetlerine yol açmakta ve çok sayıda insanın hem maddi hem de manevi olarak sıkıntıya girmesine neden olmaktadır⁴⁰. Esasen büyük meblağlar toplayan yüklenici veya satıcıların tüketiciye belirli bir güvence vermiş olmaları gerekiyorken bu güvenceyi vermekten kaçınmalarının en önemli gerekçesi maliyetlerin artarak piyasa dinamiklerinin bozulacağı endişesidir⁴¹.

Uygulamada sıkça karşılaşılan bu durumun önlenmesi amacıyla TKHK md. 42 ve ÖÖKSHY md. 12 ile teminat müessesesini getiren Kanun Koyucu, mağduriyetlerin giderilmesi konusunda isabetli bir düzenlemede bulunmuştur. TKHK md. 42/1'e göre, *“Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına*

s. 53.

³⁹ TKHK md. 42/1 gerekçesi.

⁴⁰ ÖZEL, 2014, s. 189; GÖKTEPE, 2020, s. 40 vd.; TAMER, 2021, s. 168 vd.; SUNA, 2021, s. 73 vd.

⁴¹ KARA, 2015, s. 892.

başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur” denilerek ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin kurulması öncesinde satıcıya teminat yaptırma yükümlülüğünü getirmiştir⁴². Sözü edilen düzenleme gereği satıcı/müteahhit, dört farklı teminat türünden birini sağlamakla yükümlüdür. Satıcı/müteahhit, yönetmelikte (ÖÖKSHY) düzenlenmiş olan teminat türlerinden herhangi birini tercih etmekte serbesttir⁴³. Bu teminat türleri bir sonraki başlıkta kısaca incelenecektir.

B. Genel Olarak Teminat Türleri

1. Hakediş Sistemi

Hakediş, müteahhit veya taşeronun, uhdesindeki sözleşmeye göre inşaatı gerçekleştirdiği imalat karşılığı tahakkuk eden alacak olarak tanımlanmaktadır⁴⁴. Bir diğer tanıma göre hakediş, müteahhidin inşaatı tamamladığı imalat kısımları veya inşaatın belirli hazırlık safhaları hakkında tahakkuk eden alacağıdır⁴⁵. ÖÖKSHY md. 15/1'e göre, “*Tüketicinin ödemelerinin hakediş sistemi ile teminat altına alınması durumunda, tüketici, ödemeleri sözleşmede belirtilen bir bankada satıcı adına açılacak bir hesaba yatırmakla yükümlüdür. Bu hesapta toplanan tüketici ödemeleri konutun devir veya teslimine kadar bloke altında olup, yalnızca hakediş karşılığında serbest bırakılabilir*”. İlgili düzenleme gereği tüketici, satıcı ile yaptığı ön ödemeli konut sözleşmesinde kararlaştırılan meblağı bankanın ilgili hesabına yatıracaktır. Banka,

⁴² Ancak üzülererek belirtmek gerekir ki bu çalışmanın yazıldığı tarih itibarıyla ön ödemeli konut satışlarında teminat yaptırılan projelerin sayısı tüm Türkiye’de dramatik düzeyde çok azdır. Bkz. <https://www.sigortadunyasi.com.tr/2020/03/20/servet-gurkan-bina-tamamlama-sigortasi-zorunlu-ama-yaptiran-yok/> <https://sigortagazetesi.com/yasar-bina-tamamlama-sigortasina-duzenleme-gerekliyor/> (erişim tarihi 10.01.2022).

⁴³ Bunun yanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı piyasa koşullarını, satıcının daha önce yapmış olduğu işleri ve projenin nitelik ya da nicelik durumunu gözetmek suretiyle, eğer gerekli görürse, satıcının başka teminatlar vermesi gerektiği yönünde karar alabilir. Bkz. DOĞAR, **2018**, s. 157 vd.

⁴⁴ ÖZ, Turgut, **İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2016, s. 80-81.

⁴⁵ İNAL, **2016**, s. 683. Geçici hakediş raporu, belli bir zaman dilimi (genellikle bir ay) içinde gerçekleştirilen iş bedelini; kesin hakediş raporu ise işin tamamlanmasından sonra tüm bedelini gösteren belgeler bütünüdür. Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. AYDEMİR, Efrail, **Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2012, s. 180, 189-194; SUNA, **2021**, s. 137.

yatırılan tutar üzerine bloke koyacak ve sadece satıcının projede ilerleme oranında satıcıya ödeme yapacaktır. Banka nezdinde açılacak bu hesaba TKHK md. 42/2 ve ÖÖKSHY 13/2 maddesi gereği haciz, tedbir veya ihtiyati haciz ya da ihtiyati tedbir konulması ise mümkün değildir. Aynı şekilde ilgili hesap, iflas veya tasfiye masasına da dahil edilemeyecektir⁴⁶.

ÖÖKSHY md. 15/3'e göre, "*Satıcı, 10. maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmezse, hesap üzerindeki haklarını kaybeder. Bu durumda, tüketicinin yapmış olduğu ödemelerin hakediş usulüne göre satıcıya ödenmemiş kısmı banka tarafından tüketiciye iade edilir. Tüketicinin o ana kadar yapmış olduğu ödemelerin satıcıya ödenen kısmı üzerinde ise tüketicinin hakları saklıdır*". Satıcı zikredilen düzenleme gereği ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde kararlaştırılan sürede (azami otuz altı ay) konutu tüketiciye devir ve teslim etmez ise banka hesabından ödeme alamaz. Banka, yükümlülüğü gereği satıcıya (hakediş olsa dahi) ödemeyi kesmek durumundadır. Hesapta kalan para ise tüketiciye iade edilecektir. Tüketicinin bu bedeli geri alması için herhangi bir işlem yapmasına gerek yoktur. Tüketicinin hesapta kalan bedelin kendisine ödenmesi için bankaya başvurması, sözleşmeden dönme olarak algılanmamalıdır, çünkü, dönme beyanının noter aracılığıyla satıcıya bildirilmesi gerekir (ÖÖKSHY md. 9/2)⁴⁷.

Doktrinde ağırlıklı olarak eleştirilen ve bizim de katıldığımız görüşlere göre, hakediş sistemi etkin ve tam koruma sağlayan bir teminat türü değildir⁴⁸. Bunun nedeni, bankaların tüketiciye yapacağı bedel iadesinin hangi oranda ve nasıl yapılacağı konusunda yönetmelikte bir düzenleme yoktur. Dolayısıyla tüketicinin, yatırmış olduğu bedelin tümünü geri alamaması tehlikesi vardır. Her ne kadar ilgili düzenlemede "*tüketicinin o ana kadar yapmış olduğu ödemelerin satıcıya ödenen kısmı üzerinde*

⁴⁶ DOĞAR, 2018, s. 193 vd.; SUNA, 2021, s. 138. ÖÖKSHY md. 15/2 düzenlemesine göre, "*Konutun tamamlanma oranına göre belirlenecek hakediş sisteminde, ödemelerin doğrudan bankaya yapılmış olması ve bankaların sorumluluğu altında inşaatın ilerleme seviyesi oranında şirkete aktarılması esastır. Bu şekilde yapılacak ödemelerde tüketicinin rızası aranmaz. Bu işlemlerle ilgili olarak banka, tüketiciden komisyon ve benzeri isim altında herhangi bir bedel talep edemez*".

⁴⁷ ACAR, 2015, s. 30; DOĞAR, 2018, s. 194 vd.

⁴⁸ ATAMER, 2016, s. 239; ACAR, 2015, s. 31; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, 2016, s. 68. Kaldı ki hakediş sistemi, çalışmanın yazıldığı tarih itibarıyla ön ödemeli konut satışlarında uygulanabilmiş bir teminat türü değildir.

tüketicinin hakları saklıdır” denilse de iflas etmiş veya projeyi yarım bırakıp kaçmış bir satıcıdan bedel iadesinin nasıl tahsil edileceği belirsizdir. Bunun için dava açma yoluna gidilebileceği düşünülse de ülkemizdeki ortalama yargılama süreleri dikkate alındığında tüketicinin mağdur olacağı (iflas etmiş bir satıcıdan tahsilat yapılamayacağı) açıktır. Bankanın hakediş ödemelerinde gereken özeni göstermemesi veya konutu yapan satıcıyı denetlemede ihmali bulunması durumunda tüketici yine davalar açma yoluna başvuracak ve ödemiş olduğu bedeli geri alma süreci uzadıkça içinden çıkılmaz bir hal alacaktır. Kaldı ki bugün hiçbir banka böyle bir yükümlülüğün altına girmek istememektedir. Bu nedenle ön ödemeli konut satışlarında hakediş teminat türü, ticari hayatta uygulanmayan ve ölü olarak doğmuş bir düzenlemedir⁴⁹.

2. Banka Teminat Mektubu

Banka teminat mektupları *“bankaların muayyen bir işin gerçekleştirilmesini, bir malın teslimini veya bir borcun ödenmesini muhataba taahhüt eden müşterisinin, bu taahhüdün evvelce muhatap tarafından saptanan koşullara uygun olarak yerine getirilmemesi halinde belirli bir paranın, banka tarafından muhataba ödeneceğini garanti altına alan belgeler...”* şeklinde tanımlanmaktadır⁵⁰. Ön ödemeli konut satışlarında banka teminatını düzenleyen ÖÖKSHY md. 14/1’ e göre, *“Banka teminat mektubu, satıcının tüketiciye karşı ön ödemeli konut satışına ilişkin 10. maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, tüketicinin ödediği bedeli, ilk talebinde ona derhal ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair banka tarafından verilen kesin ve süresiz mektup”* olarak tanımlanmıştır. Sözü edilen hükümde, ön ödemeli konut satışı yapabilmek için sağlanması gereken teminat mektubu tipinin kesin, süresiz ve ilk talepte ödeme kaydını içeren (first demand guarantee) nitelikte bir teminat mektubu olması gerektiği anlaşılmaktadır. Diğer bir anlatımla tüketici, satıcının temerrüde düştüğü ana kadar ödediği satış bedellerini bankadan öncelikle talep edebilecektir⁵¹.

⁴⁹ DOĞAR, 2018, s. 195. Ayrıca bkz. SUNA, 2021, s. 141.

⁵⁰ REİSOĞLU, Seza, **Özellikle Dış Ülkelerle İlgili Olarak Banka Teminat Mektupları, Kontrgarantiler ve Ortaya Çıkan Sorunlar**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, No:105, Ankara, 1980, s. 33; ÖNDER, Bengisu, **Türk Hukuku’nda Banka Teminat Mektupları**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2019, s. 7 vd.

⁵¹ ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, 2016, s. 66; ÇABRİ, 2015, s. 220; ACAR, 2015, s. 28; KARA,

ÖÖKSHY md. 14/2'ye göre, ön ödemeli konut satışının banka teminat mektubu verilmesi suretiyle teminat altına alınması durumunda satıcı, 10. maddede belirtilen sürede konutun devir ve teslim yükümlülüğünü yerine getirmemezse, tüketiciler kendilerine verilmiş olan banka teminat mektubunu bankadan tazmin edebilirler. Teminat mektubunun sağladığı garanti, tüketiciyi korumak için yeterlidir. Ancak uygulamada, teminat mektubu alabilecek inşaat firması sayısı sınırlıdır. Teminat mektupları ancak ticari anlamda güçlü ve muteber kişilere, bankalara gerekli teminat veya karşılığın verilmesi halinde temin edilen bir teminat türüdür⁵². Bugün neredeyse hiçbir inşaat firması veya müteahhit, tüketicilere ön ödemeli satmış olduğu konutların teminatını sağlamak adına teminat mektubu veremez. Onlarca ve hatta yüzlerce tüketiciye teminat mektubu verilmesi satıcı üzerinde gereksiz bir finans yükü yükleyeceği gibi en küçük bir olumsuzlukta teminat mektuplarının paraya çevrilmesi yeni davalar ve uyuşmazlıklar doğuracaktır⁵³. Bu nedenle ön ödemeli konut satışlarında tüketicilere teminat mektubu verilmesi yoluyla teminat sağlanması (ticari gerçekler de göz önünde tutularak) günümüz koşullarında mümkün değildir⁵⁴.

3. Bağlı Kredi ile Teminat

Bağlı konut finansman kredisi bankaların anlaşma yaptığı veya önceden belirlenen bir projedeki konut ya da konutların satın alınması için verilen bir kredidir⁵⁵. Bağlı kredi sözleşmesi, “*Konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu sözleşmedir*” (TKHK md. 35/1). Bu anlamda kredi, sadece belli bir (konuyla alakalı olarak) konuta münhasır kılınmıştır⁵⁶. Bağlı konut

2015, s. 894; İNAL, 2016, s. 682.

⁵² SUNA, 2021, s. 132-133; ACAR, 2015, s. 28; DOĞAR, 2018, s. 191-192; DALKILIÇ DEMİR, 2019, s. 52 vd.

⁵³ GYODER-İNDER-KONUTDER, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik Taslağı Hakkında Görüşler, [https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder_gorusleri/tuketicinin_korunmasi_hk_gorus.pdf s. 4-5](https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder_gorusleri/tuketicinin_korunmasi_hk_gorus.pdf_s.4-5). (erişim tarihi 18.01.2022).

⁵⁴ KARA, 2015, s. 894; DOĞAR, 2018, s. 190 vd.

⁵⁵ ÇABRİ, Sezer, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri*, Oniki Levha, İstanbul, 2010, s. 173 vd.; DALKILIÇ DEMİR, 2019, s. 58 vd.

⁵⁶ Bağlı kredi sözleşmesi ile satış sözleşmesinin ekonomik birlik oluşturmasına dair kriterler Konut

kredisinde finansman kuruluşu, tüketiciye “belirli bir konutu satın alması” halinde özel avantajlar içeren kredi vermeyi önermekte; tüketici de bunu kabul ederek kredi ilişkisine girmektedir⁵⁷.

ÖÖKSHY 16. maddesi, satıcının sağlayacağı diğer bir teminat türü olan “bağlı kredi ile teminat” düzenlemesini hüküm altına almıştır. Buna göre, “*Ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile yapılması halinde, kullanılan kredi tutarında teminat sağlanmış olur. Ancak, satıcı kullanılan bağlı kredi tutarının üzerinde kalan tutarı, ayrıca teminat altına almak zorundadır*”. İlgili düzenleme gereği satıcı/müteahhit ve banka, genellikle inşaata başlanmadan önce aralarında bir anlaşma yapmakta ve bu anlaşmaya göre banka, satışa sunulacak konutlar için “özel” tabir edilen piyasa koşullarından daha düşük faiz oranlarını tüketiciye sunmaktadır⁵⁸.

Kredi veren banka veya finans kuruluşu, konutun hiç veya gereği gibi teslim edilmemesi halinde tüketicinin satıcıya ödemiş olduğu satış bedelini teminat senedinde yazılan azami tutar dahilinde faizi ile birlikte ödeme yükümlülüğündedir. TKHK md. 35/2 hükmü de satışa konu olan konutun hiç veya gereği gibi teslim edilmemesi halinde kredi veren ile satıcının müteselsilen sorumlu olduğunu düzenlemektedir⁵⁹. Tüketicinin

Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği md. 15’te sayılmıştır. Ayrıca bkz. ACAR, Faruk, “yTKHK Bakımından Konut Finansmanı Sözleşmesi”, **6502 Sayılı Kanuna Göre Bankacılık ve İnşaat Sektörlerinde Tüketici Hukuku ve Uygulamaları**, (edt: Tokbaş, Hakan/Döner, İsa), 3.Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2015, (s. 115-124), s. 120-121. Tanımlar ve detaylı bilgi için ayrıca bkz. ÇELİK, Serap, **Konut Finansmanı Amacıyla Yapılan Konut Kredi Sözleşmeleri**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2012, s. 127, dn. 414; ÜZELER, Rabia Sanem, **Tüketici Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2011, s. 50 vd.; KILINÇ, Hüseyin, **Tüketici Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi ve Kredi Veren Sorumluluğu**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 72 vd.; DALKILIÇ DEMİR, 2019, s. 56 vd.; ÇABRİ, 2010, s. 173 vd.

⁵⁷ ÇABRİ, 2010, s. 173 vd.; GÖKTEPE, 2020, s. 108-111. Bağlı kredinin görünüm şekilleri hakkında bkz. ÜZELER, 2011, s. 54-61; Bağlı kredilerin farklılıkları hakkında bkz. İNAL, 2018, s. 686-687.

⁵⁸ DOĞAR, 2018, s. 197 vd.

⁵⁹ TKHK md. 35/2: Bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin bu Kanunun 11. 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. Bağlı kredinin varlığı halinde satıcının konutu hiç ya da gereği gibi teslim etmemesinden konut finansman kuruluşu müteselsilen sorumludur. Satıcının borca aykırılıktan sorumluluğu sözleşme ilişkisine dayanmakta iken, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu kanundan kaynaklanır. Diğer bir ifadeyle, kanundan

ön ödemeli konut satışı için kullandığı kredi, toplam satış bedelinin sadece belli bir bölümünü kapsıyorsa, diğer bir anlatımla konut bedelinin bir kısmını kredi, kalan kısmını ise kendisi (tüketici) karşılıyorsa, tüketicinin ödediği o miktar kadar satıcının ayrıca farklı bir teminat türünü sağlaması gerekmektedir⁶⁰.

4. Bina Tamamlama Sigortası

Tüketicinin taraf olduğu ön ödemeli konut satışında sözleşmenin niteliği gereği tüketici çok önemli bir riski üstlenmiş olmaktadır. Bu risk yukarıda da çeşitli defalar belirtildiği üzere inşaatın bitirilememesidir. Kanun koyucu yukarıda sayılan teminatların yanında uygulamada en fazla tercih edileceğini düşündüğümüz bina tamamlama sigortasını da düzenlemiştir. Tüketici lehine teminatların verilmesini düzenleyen TKHK 42/1 maddesi ile getirilen ve ilgili bakanlık tarafından projedeki konut adedi veya projenin toplam bedel kıstasına göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için ön görülen bu teminat türü ile satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce bina tamamlama sigortası yaptırılması zorunluluğu getirilmektedir⁶¹.

a. Bina Tamamlama Sigortasının Konusu ve Kapsamı

TKHK md. 42/1'e göre "*Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya*

kaynaklanan bir teselsül hali vardır. Hüküm, emredici nitelikte olduğundan müteselsil sorumluluğu ortadan kaldıran veya tüketici aleyhine değiştiren anlaşmalar kesin hükümsüzdür. Konut finansman kuruluşunun müteselsil sorumluluğunun koşulları ve sınırları hakkında bkz. ACAR, Faruk, "Konut Finansmanı Sözleşmeleri", **Milli Şerh** (edt. Tokbaş, Hakan/ Tüzüner, Özlem), Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, s. (543-561), s. 543 vd.

⁶⁰ Nitekim uygulamada kredi veren kuruluşlar (çoğunlukla) satışa konu konutun tamamı için kredi vermemektedir. DOĞAR, **2018**, s. 198-199. Ayrıca bkz. KILINÇ, **2019**, s. 75-133 vd. Bağlı kredi ile ilgili daha fazla bilgi için bkz. YENİCE ÖZGÖZ, Hava, **Bağlı Tüketici Kredilerinde Bankanın Sorumluluğu**, Oniki Levha, İstanbul, 2021, s. 65 vd.; ARAT, Ayşe, **Konut Satışında Üç Köşeli İlişkilerden Doğan Sorumluluk**, Oniki Levha, İstanbul, 2018, s. 217 vd.

⁶¹ KARA, **2015**, s. 891; SUNA, **2021**, s. 78; DALKILIÇ DEMİR, **2019**, s. 48 vd. "Bina tamamlama sigortası" teriminin farklı bir kavram ve değişik çağrışımlarda bulunduğu bahisle bu terimin isabetli olmadığı ve "proje tamamlama sigortası" şeklinde değiştirilmesi gerektiği öneri ve eleştirisi hakkında bkz. GÖKTEPE, **2020**, s. 53 vd.

Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur". İlgili hükmün lafzından, bina tamamlama sigortasının satıcı/yüklenici tarafından konut satışlarına başlanmadan önce yaptırılması gereken zorunlu bir sigorta olduğu ilk bakışta anlaşılmaktadır⁶².

Bina tamamlama sigortasının amacı satıcının iflas etmesi veya başka sebeplerle inşaatı tamamlamadan yarım bırakması ya da terk etmesi halinde tüketicilerin konutlarına kavuşmalarını sağlamak olduğundan örneğin, 1.000000 TL bedelle ön ödemeli konut sözleşmesi yapıldığını ve 400.000 TL ön ödemede bulunulduğunu varsayalım ve geri kalan 600.000 TL eşit taksitler veya ara ödemelerle üç yılda ödenecek olsun. Sözleşmenin imzalanmasından bir yıl sonra 400.000 TL ön ödeme yapıldığını ve 200.000 TL tutarındaki birinci yıl taksitler de ödenmiş olsun. Satıcının iflası halinde tüketici kendisine teslimi taahhüt edilen konutu alamadığı gibi o ana kadar satıcıya ödediği 600.000 TL tutarındaki ödemelerini de alamama riski ile karşı karşıya kalacaktır⁶³.

Burada akla gelen ilk soru neyi sigorta ettirdiğinizdir. Ön ödemeli konut satış vaadinden doğan bir hak mı yoksa taşınmaz mı sigortalanıyor bunun tespiti gerekir. Bir görüşe göre, ortada henüz konut olmadığından doğacak bir alacağın sigorta edildiği düşünülmelidir⁶⁴. Bina tamamlama sigortası niteliği açısından bir sorumluluk sigortası değildir. Burada, "kefalet" türü bir teminat niteliği vardır. Çünkü sigortacının ön ödemeli olarak konut satın alan tüketiciler lehine "teminat senetleri" düzenlemesi söz konusudur⁶⁵.

TKHK md. 42/1 ve ÖÖKSHY md. 12'ye göre, satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırması veya diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlaması zorunludur. Satıcı, teminat türlerinden birini yerine getirmekle teminat şartını da yerine getirmiş olur. Teminat

⁶² DOĞAR, 2018, s. 159 vd.

⁶³ TKHK md. 42 gerekçesi. Ayrıca bkz. KARA, 2015, s. 892; ÇABRİ, 2015, s. 219; İNAL, 2016, s. 675; TAMER, 2021, s. 160, 168; SUNA, 2021, s. 79-80 vd.

⁶⁴ ÖZAKMAN, Cumhur, **Yeni Tüketici Hukuku Konferansı**, (der: İnceoğlu, Murat), Oniki Levha, İstanbul, 2015, s. 264.

⁶⁵ ÜNAN, Samim, **Sigorta Tüketici Hukuku**, Oniki Levha, İstanbul, 2016, s. 94. Karş. GÖKTEPE, 2020, s. 64-69.

çeşitlerinden biri olan bina tamamlama sigortası ve kapsamı, Hazine Müsteşarlığının 16.03.2015 tarihli “Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları” (BTSGŞ) olarak yayınlanıp yürürlüğe girmiştir. Genel şartların A.1 maddesi, bina tamamlama sigortasından hangi durumlarda yararlanılabileceğini düzenlemiştir. Buna göre;

“Sigortacı; 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamındaki ön ödemeli konut veya devre tatil satışlarında, satıcının iflas etmesi, satıcının gerçek kişi olması durumunda mirasçılarının mirası reddetmesi şartıyla ölümü ile A.3 ve A.4 maddelerinde belirtilen haller dışında, satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde konutu veya devre tatili tamamlayamaması hallerinde, teminat hesabında belirtilen tüketicilere, bu genel şartlara ve poliçe özel şartlarına göre sigorta teminatı sağlar”.

İlgili düzenleme incelendiğinde, tüketicilerin bina tamamlama sigortasından yararlanabilmeleri üç durumda söz konusu olabilecektir. Bunların ilki satıcının iflası, ikincisi, satıcının gerçek kişi olması durumunda mirasçılarının mirası reddetmesi koşuluyla ölmesi ve sonuncusu da satıcının sözleşmede taahhüt ettiği süreyi takip eden on iki ay içerisinde konutu tamamlayamaması halleridir. İlgili maddede sayılan haller sınırlıdır ve dolayısıyla başka bir sebepten ötürü sigortaya başvurabilmek mümkün değildir⁶⁶. Örneğin, satıcının ödeme gücüne düşmesi veya yoğun haciz baskısı altında olması durumlarında bina tamamlama sigortasına başvurulamaz. Aynı şekilde, konkordato talep edilmiş olması halinde de bina tamamlama sigortasından yararlanılması mümkün değildir⁶⁷.

b. Bina Tamamlaması Sigortasında Uygulanan Kriterler

ÖÖKSHY md. 12/1'e göre, “*Satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırması ...zorunludur*”. İlgili düzenleme incelendiğinde yüklenici ya da satıcının bina tamamlama sigortası yaptırma yükümlülüğü açısından getirilen ilk kriter konut sayısının otuz veya üzeri olması

⁶⁶ Ancak ek teminat ile sigorta sözleşmesinin kapsamını genişletmek mümkündür. Ayrıca bkz. TAMER, 2021, s. 169-172; GÖKTEPE, 2020, s. 79-84; ÜNAN, 2016, s. 94 vd.; SUNA, 2021, s. 82 vd.

⁶⁷ ACAR, 2015, s. 27; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, 2016, s. 62; ÇABRİ, 2015, s. 219; DOĞAR, s. 2018, 161.

şartıdır. Teminat yükümlülüğü açısından kanun koyucunun getirdiği otuz adetlik konut kriterinin hangi kıstaslara göre belirlendiği konusunda ilgili madde gerekçesinde herhangi bir açıklama yoktur. Bununla birlikte neden on beş ya da yirmi konut değil de otuz adetlik sınır konulduğu da anlaşılamamaktadır. Kanaatimizce, otuz adet altındaki konut projeleri bakımından sigorta şirketlerinin yeterli prim elde edemeyeceği ve teminat sağlama konusunda çekinceleri olduğudur. Zira, otuz adet altındaki konut projeleri sigorta şirketlerince kârlı bulunmamakta ve bu nedenle de teminat yükümlülüğü dışında tutulması tercih edilmektedir⁶⁸. Buradan çıkan sonuca göre, bir projede inşa edilecek konut sayısı otuzun altında ise yüklenici veya satıcının teminat yükümlülüğünün bulunmadığı rahatlıkla söylenebilir. Bizim de katıldığımız görüşe göre, teminat yükümlülüğünün otuz ve üzeri konut projelerinde zorunlu tutularak, otuzun altındaki projelerde zorunlu tutulmaması isabetsiz olmuştur⁶⁹. Zira, otuz adet altındaki projelerden konut satın alan tüketiciler, bu koruma şemsiyesinin dışında tutulmuş ve hatta aynı hukuki konumdaki diğer tüketicilerle aralarında adaletsiz bir durum yaratılmıştır.

Bina tamamlama sigortası yaptırılırken göz önünde tutulacak diğer kriter ise projenin toplam bedelidir. BTSGŞ A.1 maddesine göre sigortacı, inşa edilecek proje için poliçe düzenler ve satıcıya ön ödemeli olarak satılacak konutlar bakımından azami bir teminat limiti tahsis eder. Proje kapsamında, tüketicilere konut satışı yapılmasından sonra konut satış bedeli üst sınır olmak üzere her bir tüketici için, müstakil teminat senetleri düzenlenir. Müstakil teminat senetlerinin toplamı sigortacı tarafından satıcıya tahsis edilen azami teminat limitini teşkil etmektedir (BTSGŞ md. A.3). Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta, sadece banka kanalıyla yapılacak ödemelerin teminat senedi kapsamında olduğudur. Bankalar veya finans kuruluşları dışında satıcıya yapılacak ödemeler teminat senedi kapsamı dışındadır. Taşınmazın bağlı kredi ile alındığı hallerde kredi veren veya konut finansman kuruluşu tarafından sağlanan kredi tutarını aşan kısım

⁶⁸ Nitekim sigorta şirketleri, riski yüksek gördükleri ve yapılacak poliçenin kârlı olmayacağını düşündüklerinden halen bina tamamlama sigorta poliçelerini sunmamakta veya çok yüksek primler karşılığında bu poliçeyi yapmaktadırlar. www.hurriyet.com.tr/aradan-1-5-yil-geci-bina-tamamlama-sigortasi-icin-basvuran-olmadi-40224183 <https://www.neova.com.tr/hakkimizda/haberler-ve-etkinlikler/bina-tamamlamaya-devlet-destegi> (erişim tarihi 18.01.2022).

⁶⁹ ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, 2016, s. 61; DOĞAR, 2018, s. 167 vd.; SUNA, 2021, s. 75.

da teminat kapsamındadır⁷⁰.

c. Bina Tamamlama Sigortası İçin Getirilen Ayrıcalıklar

Bina tamamlama sigortasının amacı satıcının iflası, mali yetersizlikler gibi sebeplerle binayı tamamlayamaması halinde sigorta şirketinin devreye girerek söz konusu projenin tamamlanması veya tüketiciye ödemiş olduğu satış bedelini geri ödemektir. Ancak sigorta sözleşmesinden elde edilecek tazminatın alacaklılar tarafından haczedilmesi tehlikesi, bu müessese ile getirilen faydaları ortadan kaldıracaktır. İşte bu nedenle TKHK md. 42/2 ve ÖÖKSHY 13/2 maddesi “*Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dahil edilemez, haczolunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz*” şeklinde olup tüketicinin korunması amaçlanmıştır. İlgili düzenlemeye göre, sigortacı tarafından ödenen sigorta tazminatından veya teminatların paraya çevrilmesi ile elde edilen paradan tüketicinin yapmış olduğu ön ödeme tutarında payına düşen miktar haczolunamaz, ihtiyati tedbir veya ihtiyati haciz konulamaz. Bu hüküm uyarınca gerek bina tamamlama sigortası gerek diğer teminatların iflas masası veya tasfiye masasına dahil edilmeden tüketicilerin ödemiş olduğu meblağ güvence altına alınmak istenmiştir⁷¹.

TKHK 42/2 maddesinin gerekçesinde, “*...bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvencelerin iflas veya tasfiye masasına dahil edilemeyeceği, hacze konu edilemeyeceği ve üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamayacağı düzenleme altına alınarak, sigorta şirketinin binanın tamamlanmasına yönelik bir an önce çalışmalara başlanmasının önündeki engellerin kaldırılması amaçlanmıştır*” ifadesine yer verilmiştir. Böylece, riskin gerçekleşmesi halinde sigortacı, haciz baskısı altında olmadan projenin bir an evvel bitirilmesine başlayacaktır. Aksi halde

⁷⁰ Devre Tatil Yönetmeliği'nin 14/2 maddesine göre, “*Satıcı veya sağlayıcının, ön ödemeli satışa başlamadan önce, proje toplam bedelinin bir milyon Türk lirasını aştığı projeler için, 27/11/2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin “Teminat” başlıklı beşinci bölümü hükümleri çerçevesinde teminat sağlama zorunludur*”. Bu düzenleme uyarınca ön ödemeli satışa konu olacak bir projenin toplam bedeli bir milyon Türk lirası üzerinde ise satıcı yukarıda bahsedilen dört teminat türünden birini sağlama yükümlülüğü altındadır.

⁷¹ ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, 2016, s. 61; ÇABRİ, 2015, s. 220-221; DOĞAR, 2018, s. 182; GÜMÜŞ, 2014, s. 261; ACAR, 2015, s. 27-28; TAMER, 2021, s. 161 vd.

mahkemelerin ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir kararlarının sonuçları beklenecek veya iflas masasının talepleri dikkate alınmak durumunda kalınarak, işin içinden çıkılmaz bir hal söz konusu olacaktır. Bu durumda ne konutu ne de ödemiş olduğu bedeli geri alabilen tüketicinin açacağı davalarda yeterli ve etkin bir koruma sağlayamayacaktır. Bu nedenle, doktrindeki ağırlıklı görüş ilgili düzenlemenin yerinde olduğu yönündedir⁷².

V. BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI YAPTIRILMAMASININ ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ

Çalışmanın çeşitli yerlerinde bahsedildiği üzere, ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinde tüketici açısından en büyük tehlike inşaatın hiç başlamaması veya yarım bırakılmasıdır. Kanun koyucu, tüketicilerin ödemiş olduğu konut bedellerini geri almasını temin etmek amacıyla TKHK md. 42 ve ÖÖKSHY md. 12 hükümleri ile teminat müessesesini ve dolayısıyla bina tamamlama sigortasını düzenleme yoluna gitmiş ancak satıcının teminat şartını sağlamadan tüketicilerle sözleşme yapması halinde sözleşme akıbetinin ne olacağına dair Kanun ve Yönetmelikte herhangi bir hükme yer vermemiştir. Bu nedenle teminat şartı yerine getirilmeden yapılan bir ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin geçerliliği sorunu ortaya çıkmaktadır.

İlgili maddeler incelendiğinde⁷³ satıcıya, ön ödemeli konut satışlarına başlamadan önce teminat yükümlülüğü getirildiği ve bu yükümlülüğün emredici nitelikte olduğu açık ve nettir. Hükmün lafzi yorumu, teminat şartını sözleşmenin varlığı için bir zorunluluk olarak görmekte, teminat şartının bulunmaması halinde sözleşmenin “kesin hükümsüz (batıl)” olacağı sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Bu düzenlemelerden, teminat şartı sağlanmadan yapılan bir ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin kesin hükümsüz

⁷² KARA, 2015, s. 893; AYDOĞDU, 2014, s. 89; TUTUMLU, 2015, s. 128; ÇABRİ, 2015, s. 221 vd; ACAR, 2015, s. 27 vd; GÜMÜŞ, 2014, s. 260 vd; ÖZMEN/VARDAR HAMAMCIOĞLU, 2016, s. 61; DOĞAR, 2018, s. 183; ÖZEL, 2014, s. 190. Karş. GÖKTEPE, 2020, s. 105 vd.

⁷³ TKHK md. 42/1: ... satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce ... bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur.

ÖÖKSHY md. 12/1: Satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırması veya aşağıda belirtilen diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlaması zorunludur.

olduğunun kabulü gerekir. Ancak buradaki geçersizlik, şekle aykırı sözleşmenin korunan taraf yönünden geçersizliğidir. Diğer bir anlatımla, TKHK md 42/1 ve ÖÖKSHY md. 12/1'deki geçersizlik türü, sözleşmenin korunan taraf yönünden geçersizliğidir. Bu nedenle, tüketici lehine yorum yaparak sözleşmedeki (eksikliği) geçersizliği sadece tüketicinin öne sürebileceği kabul edilmelidir⁷⁴. Bu görüşe göre, şekle aykırılığın geçersizliği şekil hükmünün amacı ve anlamıyla iradesi şekille korunan kişinin dayanabileceği geçersizlik çeşididir. İradesinin şekil içinde yer alması zorunlu olmayan ve yer alsın bile kanunun amacı ile korunmayan kişi şekle aykırılığa dayanamaz. Esasen burada kesin hükümsüzlük yaptırımını esnetilmektedir⁷⁵.

Ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin teminat şartı sağlanmadığından kesin hükümsüz olduğu kabul edilirse, geçersizliğin teminat şartını sağlamayan satıcı/yüklenici tarafından da ileri sürülebileceği gerçeği ortaya çıkar ki bu durum tüketicinin mağduriyetine yol açar. Hatta sadece sözleşme tarafları değil, sözleşmeden hukuki durumu ve menfaati etkilenen üçüncü kişilerin de bu geçersizliği ileri sürme hakkına sahip olduğu kabul edilebilir⁷⁶. Teminat şartını sağlamadan imzalanan bir ön ödemeli konut satışı sözleşmesini geçersiz kabul etmek, TKHK'nun ulaşmak istediği amaçla da çelişmiş olacak ve tüketiciyi korumaktan ziyade tüketici aleyhine sonuçların doğmasına neden olabilecektir⁷⁷. Nitekim, TKHK 41/1 maddesinin ikinci cümlesinde ifade edilen “*Aksi hâlde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez*” ifadesi, tüketici lehine tek taraflı hükümsüzlük (bağlamazlık)

⁷⁴ Teminat şartı sağlanmadan yapılan bir ön ödemeli konut satışı sözleşmesini kesin hükümsüz olarak kabul etmek, TKHK'nun ulaşmak istediği amaçla da çelişmiş olacak ve tüketiciyi korumaktan ziyade, tüketici aleyhine sonuçların doğmasına neden olabilecektir. Bkz. ÖZ, Turgut, “Konusu Taşınmaz Olan Tüketici Sözleşmelerinde Geçerlilik ve Borca Aykırılık”, **Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları 2014-2015**, (edt: Tokbaş, Hakan/Üçışık, Fehim), Bilge Yayınevi, Ankara, Yıl: 2015, (s. 138-160), s. 145; DALKILIÇ DEMİR, 2019, s. 34 vd.

⁷⁵ ANTALYA, O. Gökhan, **Marmara Hukuk Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt: V/1,1, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 200 vd.

⁷⁶ Kesin hükümsüz bir sözleşme başlangıçtan itibaren geçersiz bir hukuki işlem olup, hiçbir zaman geçerlilik kazanamayacağı gibi, hiçbir hukuki sonuçta doğurmaz. Daha geniş açıklamalar için bkz. EREN, 2015, s. 334; OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s. 137-138; ERMAN, Hasan, **Medeni Hukuk Dersleri**, Gözden Geçirilmiş 4. Basım, Der Yayınları, İstanbul, 2012, s. 80 vd.

⁷⁷ DOĞAR, 2018, s. 153.

görüşünün bir göstergesidir. Bu nedenle, teminat sağlama borcuna aykırılık sözleşmenin geçerliliğini etkilemeyecektir⁷⁸.

Teminat şartının sağlanmaması sözleşmenin geçerliliğini etkilememekle birlikte sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurması için kanun gereği zorunlu sayılan bir olgunun eksik kaldığını da gösterir⁷⁹. Bu eksikliğin tamamlanıp tamamlanamayacağı belli olmayan dönem açısından işlemin geçerliliği askıda kabul edilmelidir⁸⁰. Eksik olan olgu tamamlandığında ise işlem hükümlerini doğuracağından bina tamamlama sigortası yapılmadan imzalanan ön ödemeli konut sözleşmesini kesin hükümsüz saymak yerine geçersizliğin farklı bir türü olan tek taraflı hükümsüzlük yaptırımının uygulanması doğru görünmektedir⁸¹. Bu nedenle, ön ödemeli konut satışı sözleşmesinin bina tamamlama sigortası yapılmadığından bahisle geçersizliğini (Türk Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak) sadece tüketici (satıcının aleyhine dahi olsa) ileri sürebilecek, satıcı ise sözleşmenin geçersizliğini iddia edemeyecektir⁸².

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapıldığı sırada bina tamamlama sigortası yaptırılmadığını bilmeyen tüketici, satıcının binayı tamamlayıp zilyetliği devrettikten sonra bu durumu öğrenmesi halinde TMK md. 2 anlamında hakkın kötüye kullanılması yasağı ile karşılaşacak ve sözleşmenin geçersizliğini ileri süremeyecektir⁸³. Burada

⁷⁸ MAKARACI, **2015**, s. 244. Atamer'e göre, sözleşme geçerli şekilde yapılmış olmasına rağmen teminat şartının yerine getirilmemesi bir askıda hükümsüzlük halidir. ATAMER, **2016**, s. 234. Karş. ANTALYA, **2019**, s. 213-214.

⁷⁹ Tamamlayıcı olgunun bulunmaması halinde hukuki işlem her ne kadar kurulmuş olsa da hüküm ve sonuçlarını doğurması mümkün değildir. Bkz. AKİPEK, Şebnem, "Tamamlayıcı Olgunun Hukuki İşleme Etkisi", **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 1995, Cilt: 44, Sayı:1, (s. 269-290), s. 290.

⁸⁰ ERMAN, **2012**, s. 83.

⁸¹ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip/HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdulkadir, **Borçlar Hukuku, Genel Bölüm**, 6. Tıpkı Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014, s. 593-594. Yazarlar, eksik işlem için "askıda hükümsüzlük" terimini kullanmıştır. Aynı yönde, ATAMER, **2016**, s. 233. Erman, "askıda hükümsüzlük" terimi için "noksanlık" ifadesini kullanmayı tercih etmektedir. Bkz. ERMAN, **2012**, s. 83; AKİPEK, **1995**, s. 290; DOĞAR, **2018**, s. 153 vd.

⁸² KARAKOCALI/KURŞUN, **2015**, s. 134; ANTALYA, **2019**, s. 142; GÖKTEPE, **2020**, s. 47-48; DOĞAR, **2018**, s. 199 vd.

⁸³ Öz'e göre, yapı ruhsatı alınmasına kadar olan dönemde tüketici herhangi bir edimini ihlal etmişse, mesela bir ödemesini geciktirmişse bundan sorumlu olmamalıdır. Satıcı, bu dönemde temerrüde düşmüş olan tüketiciden temerrüt faizi istememelidir. Bkz. ÖZ, **2015a**, s. 777. Kanaatimizce aynı koşullar

önemli olan nokta, hakkın kötüye kullanılma yasağının, sözleşmenin hangi aşamasında veya inşaatın ne kadarlık kısmının bitirilmiş olması durumunda devreye gireceği hususudur.

TKHK md. 45 ilk cümlesi ise, “*satıcı, yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmezse tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez*” şeklindedir. Satıcının teminat şartını yerine getirmediğini öne sürerek sözleşmeyi fesheden tüketici, ilgili madde gereği satıcı/yükleniciye herhangi bir bedel ödemez. Satıcının ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılmadan bina tamamlama sigortası yaptırması hem sözleşmeden hem de Kanundan doğan bir yükümlülük olarak karşımıza çıktığı için bu yükümlülüğü yerine getirmeyen satıcı temerrüde düşmekte kusursuz olsa bile tüketici, TBK md. 123 uyarınca ek süre tanımadan sözleşmeden tazminatsız olarak dönme hakkına sahiptir⁸⁴.

SONUÇ

Türk hukukunda önemli bir düzenleme olan ön ödemeli konut satış sözleşmesi, TKHK md. 40-46 arasında yer almaktadır. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi tüketicinin ödeme edimini önce, satıcının ise edimini daha sonra ifa ettiği, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Sözleşmeyi nitelendirmede belirleyici olan, tüketicinin öncelikle satış bedelini ödeme borcunun söz konusu olmasıdır. Diğer bir anlatımla, tüketicinin öncelikli olarak edimini yerine getirecek olması ön ödemeli konut satış sözleşmesini klasik taşınmaz satış sözleşmesinden ayırır. Ön ödemeli konut satışlarında tüketicinin satış bedelini satıcıya önceden kısım kısım veya peşin olarak ödemesi çeşitli riskler barındırır. Satıcının tahsil ettiği satış bedellerine rağmen inşaata hiç başlamaması veya başlamış olduğu inşaatı tamamlayamaması bu risklerden bir kaçıdır. Bu tehlikeler karşısında kanun koyucu, isabetli olarak, satıcının projeye başlamadan önce tüketici lehine ödemelerin güvence altına alınmasını sağlamak adına TKHK md. 42 ve ÖÖKSHY md. 12-16 ile bazı teminat türlerini getirmiştir.

teminat şartını sağlayamayan satıcı bakımından da uygulanmalıdır.

⁸⁴ DOĞAR, 2018, s. 154 vd. Ancak tüketici satıcıya teminat şartının sağlanması için belirli bir süre verebilir.

Uygulamada en fazla tercih edileceği düşünülen bina tamamlama sigortasını konut satışına başlanmadan önce, satıcı veya müteahhit, konut adedi otuz ve üzeri olan veya her yıl belirlenen parasal miktarın üzerindeki projeler için yaptırmak zorundadır. TKHK md. 42/1 ve ÖÖKSHY md. 12/1 düzenlemesinin lafzi yorumu incelendiğinde hükmün emredici nitelikte olduğu açıktır. Satıcının konut satışına başlamadan önce teminat şartını sağlaması hem Kanundan hem de sözleşmeden doğan bir yükümlülüktür. Farklı bir anlatımla, satıcı/müteahhit tüketicilerle ön ödemeli konut satışı sözleşmesi yapmadan evvel teminat (bina tamamlama sigortası vb.) şartını sağlamış olmalıdır. Emredici nitelikte olan bu hükümlere aykırı bir sözleşme kesin hükümsüzlük yaptırımı ile karşı karşıya kalacaktır. Ancak, bina tamamlama sigortası yaptırılmadan imzalanan bir ön ödemeli konut satışı sözleşmesi geçersiz sayılmamalı (tüketicinin menfaati gözetilmek suretiyle) hüküm ve sonuçlarını doğurmaya devam etmelidir. Buradaki geçersizlik şekle aykırı sözleşmenin korunan taraf yönünden geçersizliğidir. Daha açık bir anlatımla, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin bina tamamlama sigortası (veya diğer teminat türleri) yaptırılmadığından bahisle geçersizliğini sadece tüketici (satıcının aleyhine olsa dahi) öne sürebilecek, satıcı ise sözleşmenin bu sebeple geçersiz olduğunu iddia edemeyecektir. Bu nedenle, teminat sağlama borcuna aykırılık sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Bununla birlikte, teminat sağlama yükümlülüğünü yerine getirmeyen satıcı, tüketiciden herhangi bir tazminat veya ödeme yapılmasını isteyemeyecektir.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi imzalanırken teminat şartının yerine getirilmediğini bilmeyen tüketici, satıcının inşaatı bitirip teslim (zilyetliğin devrine) hazır hale getirmesi aşamasında ise bu iddiasını (TMK md. 2 gereği) hakkın kötüye kullanılması kapsamında ileri sürememelidir.

TKHK md. 42 ve ÖÖKSHY md. 12 ile ön ödemeli konut satışlarında teminat müessesesini getiren kanun koyucu, mağduriyetlerin giderilmesi konusunda isabetli bir düzenlemede bulunmakla beraber, üzerinden yaklaşık sekiz yıl geçmesine rağmen bu hükümlerin hayata geçmesine dair adımları atamamıştır. Teminat türlerinden biri olan ve uygulamada sıkça tercih edileceği düşünülen bina tamamlama sigortası bile maalesef bu çalışmanın bitirilmesi tarihine kadar olan sürede neredeyse hiç uygulanamamıştır. Ön ödemeli konut satışlarında teminat düzenlemesinin üzerinden yaklaşık sekiz yıl

geçmesine rağmen üretilen toplam poliçe sayısı dramatik derecede azdır. 24.03.2022 tarih ve 7392 sayılı “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” da bina tamamlama sigortası ve diğer teminat türlerine dair bir değişiklik yapılmaması da kanun koyucunun tüketici lehine bir düzenleme getirme konusundaki isteksizliğini ortaya koymaktadır.

Tüketicinin ödemiş olduğu satış bedelinin teminat altına alınamaması, tüketiciyi koruyan diğer düzenlemeleri ve dolayısıyla teminat müessesesini de anlamsız kılmaktadır. Diğer bir ifadeyle, ödemiş olduğu satış bedelini geri alamadıktan sonra, tüketicinin şekle aykırılığı öne sürmesinin veya sözleşmeden caymasının ya da sözleşmeden dönmüş olmasının bir önemi yoktur. Bu nedenle ön ödemeli konut satışları bakımından getirilen bina tamamlama sigortası da dahil diğer teminat türleri (hakediş ve teminat mektubu) ölü olarak doğmuştur ve günümüz şartları itibarıyla uygulanması mümkün değildir. Bu sebeple, ilgili hükümlerin tekrar gözden geçirilerek ele alınması ve piyasa koşulları ile ticari hayatın gerçekleri de dikkate alınarak sözleşme taraflarının ihtiyaçlarını karşılayacak düzenlemelerin getirilmesi acilen gerekmektedir.

KAYNAKÇA**

ACAR, Hakan, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi”, **Fatih Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2015, Cilt: 3, Sayı: 1, (s. 11-40).

AKİPEK, Şebnem, “Tamamlayıcı Olgunun Hukuki İşleme Etkisi”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 1995, Cilt: 44, Sayı:1, (s. 269-290).

AKİPEK ÖCAL, Şebnem, “Akipek Şerhi”, **Milli Şerh**, (edt. Tokbaş, Hakan/Tüzüner, Özlem), Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, (s. 40-59).

ANTALYA, O. Gökhan, **Marmara Hukuk Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt: V/1,1, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019.

** Tek atıf yapılan eserlere Kaynakça’ da yer verilmemiştir.

- ASLAN, İ. Yılmaz, **Tüketici Hukuku Dersleri**, 5.Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, 2014.
- ASLAN, İ. Yılmaz, **6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku**, 5. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, 2015.
- ATAMER, Yeşim M., **Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması**, Oniki Levha, İstanbul, 2016.
- AYDOĞDU, Murat, “Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmeleri”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Yıl: 2014, Cilt: 9, I. Tüketici Hukuku Sempozyumu Özel Sayısı, Ankara, (s. 87-94).
- ÇABRİ, Sezer, **Konut Finansmanı Sözleşmeleri**, Oniki Levha, İstanbul, 2010.
- ÇABRİ, Sezer, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi”, **Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları**, (edt: Tokbaş, Hakan/Üçışık, Fehim), Bilge Yayınevi, Ankara, 2015, (s. 205-240).
- DALKILIÇ DEMİR, Müge, **Bağlı Kredi ile Ön Ödemeli Konut Satışı**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2019.
- DOĞAR, Mehmet, **Ön Ödemeli Konut Satışı**, Oniki Levha, İstanbul, 2018.
- EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 19. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2015.
- ERMAN, Hasan, **Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi**, 3. Basım, Der Yayınları, İstanbul, 2010.
- ERMAN, Hasan, **Medeni Hukuk Dersleri**, Gözden Geçirilmiş 4. Basım, Der Yayınları, İstanbul, 2012.
- GÖKTEPE, Elif, **Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde Bina Tamamlama Sigortası**, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2020.
- GÜMÜŞ, M. Alper, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi**, Cilt: 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- İNAL, Emrehan, **Sonuca Katımlı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımı İnşaat Sözleşmesi**, 2. Baskı, Oniki Levha, İstanbul, 2011.

- İNAL, Tamer, “Ön Ödemeli Konut Satışı”, **Milli Şerh**, (edt. Tokbaş, Hakan/Tüzüner, Özlem), Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, (s. 621-738).
- KARA, İlhan, **Tüketici Hukuku**, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2015.
- KARAKOCALI, Ahmet/ KURŞUN, Ali Suphi, **Tüketici Hukuku**, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2015.
- KILINÇ, Hüseyin, **Tüketici Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi ve Kredi Verenin Sorumluluğu**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- MAKARACI, Aslı, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı”, **Yeni Tüketici Hukuku Konferansı**, (der. İnceoğlu, Murat), Oniki Levha, İstanbul, 2015, (s. 241-259).
- OZANOĞLU, H. Seçkin, **Tüketicinin Korunması Açısından Taksitle Satım Sözleşmesi**, Türkiye İş Bankası Yayınları, Ankara, 1999.
- ÖZ, Turgut, “İnşaat Sektöründe Eser Sözleşmesi”, **Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları**, (edt: Tokbaş, Hakan/Kurşun, Ali Suphi), Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016, (s. 203-229).
- ÖZ, Turgut, “6502 Sayılı Kanunda İnşaat Sektörü Bakımından Getirilen Yenilikler ve Değişiklikler”, **6502 Sayılı Kanuna Göre Bankacılık ve İnşaat Sektörlerinde Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, Bankacılık ve İnşaat Sempozyumu** (edt: Tokbaş, Hakan/Döner, İsa), 3.Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2015, (s. 83-114).
- ÖZ, Turgut, “Konusu Taşınmaz Olan Tüketici Sözleşmelerinde Geçerlilik ve Borca Aykırılık”, **Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları 2014-2015**, (edt: Tokbaş, Hakan/Üçışık, Fehim), Bilge Yayınevi, Ankara, 2015a, (s. 138-160).
- ÖZEL, Çağlar, **Tüketicinin Korunması Hukuku**, 2.Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2014.
- ÖZMEN, E.Saba/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, **6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi**, Oniki Levha, İstanbul, 2016.

SUNA, İffet Didem, **Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Satıcının Teminat Sağlama Yükümlülüğü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, KTO Karatay Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2021.

TAMER, Şaban, “Bina Tamamlama Sigortası”, **İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2021, Cilt: VI, Sayı: 11, (s. 155-199).

TUTUMLU, M. Akif, “6502 Sayılı Kanuna Göre Maketten Konut Satış Sözleşmeleri”, **6502 Sayılı Kanuna Göre Bankacılık ve İnşaat Sektörlerinde Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, Bankacılık ve İnşaat Sempozyumu**, (edt: Tokbaş, Hakan/Döner, İsa), 3.Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2015, (s. 125-152).

ÜNAN, Samim, **Sigorta Tüketici Hukuku**, Oniki Levha, İstanbul, 2016.

ÜZELER, Rabia Sanem, **Tüketici Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmesi**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2011.

YENİOCAK, Umut, “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Şekli”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Yıl: 2015, Cilt: 10, Sayı: 102, (s. 42-53).