

**6502 SAYILI TKHK HÜKÜMLERİNE GÖRE KONUT
FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI**

Öğr. Gör. Ahmet KALENDER*

**COMPARISON OF MORTGAGE CONTRACTS
AGREEMENTS DATED 6502 ACCORDING TO THE
PROVISIONS TKHK.**

ÖZET

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 32. maddesinde dört tür konut finansmanı sözleşmesine yer verilmiştir. Bu sözleşmeler, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan; kredi sözleşmesi, finansal kirala sözleşmesi, tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmesi ve daha önce alınan konut finansmanı kapsamındaki kredinin yeniden yapılandırılması sözleşmesidir. Bu sözleşmenin tarafları, tüketici ile konut finansmanı kuruluşları olan bankalara, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

ANAHTAR KELİMELER: *Tüketici, Kredi, Konut, Sözleşme, Teminat.*

* Atatürk Üniversitesi Adalet Meslek Yüksekokulu Öğretim Elemanı.

ABSTRACT

Four types of contracts are given in TKHK law 32 that titled mortgage contracts. These are loan agreements that are made for consumer's to get a home; loan agreement that is made for closure of mortgage that was taken before; loan agreement that is made by consumers collateralize their home. With TKHK law 32, loan agreement for financial hiring agreement specialized consumer quality. Loan agreement parties are consumer, banks that are considered as a mortgage companies in law, financial hiring companies and financing companies.

KEYWORDS: *Consumer, Loan, Home, Contract, Collateral.*

GİRİŞ

Çalışmamızın konusu, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun¹ m. 32/f. 1'de düzenlenmiş olan konut finansmanı sözleşmeleridir. Konut finansmanı sözleşmeleri, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleridir.

Konut finansmanı, ülkemizde uzun süre tartışma konusu olmuş; ancak bu konuya ilişkin kanuni düzenleme, 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılmıştır². Söz konusu Kanun ile, 2499 sayılı mülga Sermaye Piyasası Kanunu³ m. 38/A hükmünde “konut finansmanı sistemi” tanımlanmıştır. Hükme göre, konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır (Ser. PK m. 38/A)⁴.

Konut finansmanı sözleşmeleri kavramına ilk olarak, 4077 sayılı mülga TKHK. m. 10/B'de yer verilmiştir. 4077 sayılı mülga TKHK'da, söz konusu sözleşmeler tanımlanmamıştır; ancak bu sözleşmelerin

¹ RG. 28.11.2013, Sa. 28835.

² RG. 06.03.2007, Sa. 26454.

³ RG. 30.07.1981, Sa. 17416.

⁴ Benzer hüküm 6362 sayılı Ser. PK. m. 57/f. 1'de ifade edilmiştir.

şekline ve içeriğine ilişkin oldukça ayrıntılı bir hükme yer verilmiştir⁵. Mülga 4077 sayılı TKHK ile tüketici hukukuna dâhil edilen konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin ayrıntılı düzenlemeye ise, 28.05.2014’de yürürlüğe giren 6502 sayılı TKHK. m. 32 vd. hükümlerinde yer verilmiştir. Söz konusu hükme göre, konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmedir (TKHK. m. 32/f. 1).

Konut finansmanı sözleşmelerinin temelinde kural olarak ipotek karşılığı kredi kullandırma düşüncesi yer almaktadır. Bu nedenle söz konusu sözleşmeleri düzenleyen “konut finansmanı sistemi”⁶ özünde ipotek kurumuna benzemektedir. İpotek kurumu, 1926 tarihli 743 sayılı mülga MK. ve daha sonra bu Kanun’un yürürlükten kaldırılmasıyla kabul edilen 4721 sayılı TMK⁷’da açıkça düzenlenmiştir. Ancak, konut finansmanı sistemi özünde ipoteye benzemekle birlikte; finans kurumları tarafından uzun bir süre bu sisteme olumlu bakılmamıştır. Bu yaklaşımın temelinde sistemin batı uygulamasında ortaya çıkan ekonomik sorunlar ve riskler yer alır⁸. Finans kurumları bu sistemin risklerini çoğunlukla krediyi kullandırdıkları taraf üzerine yüklemişlerdir. Konut finansmanı

⁵ 4077 sayılı mülga TKHK m.10/B’de, “konut finansmanı sözleşmeleri” başlığı ile düzenlenen söz konusu sözleşmelerin yazılı şekilde yapılacağı açıkça ifade edilmiş ve aynı zamanda şeklin içeriğine ilişkin detaylı hükümlere yer verilmiştir.

⁶ Konut finansmanı sistemi ile ilgili “mortgage”, “uzun vadeli ipotekli konut kredisi”, “tutsat”, “tutulu satış” gibi birçok kavram kullanılmıştır. Çalışmamızda kavram farklılığına yer vermemek için, 6502 sayılı TKHK’da da yer alan, “konut finansmanı sistemi” kavramı kullanılmıştır.

⁷ RG. 08.12.2001, Sa. 24607.

⁸ Sistemle ilgili sorunların temelinde yüksek faizlerle alınan kredilerin daha sonra geri ödenmemesi yatmaktadır. Özellikle ekonomik bunalımların yaşandığı batı devletlerinde işsizliğin artması sonucu bu sistemde ciddi sorunlar yaşanmıştır. ABD ve İspanya gibi ülkelerde inşaat sektöründe yaşanan arz ve talep dengesizliği de Türkiye’de bu sisteme ilişkin kaygıları artırmıştır.

sisteminin riskli⁹ olması ve özellikle finans kurumları tarafından, tüketicilere verilen kredilerde, tüketicilere ağır sözleşme koşullarının dayatılması, sözleşmenin karşı tarafında bulunan tüketicinin korunmasını zorunlu kılmıştır¹⁰.

Tüketicilerin korunması esası başta Anayasa olmak üzere, kanunlar ve diğer düzenleyici işlemlerle hukuki güvenceye alınmak istenmiştir. Tüketicileri koruyucu¹¹ önlemlerin alınması gereği Anayasa¹² m. 172'nin, "Devlet, tüketicileri koruyucu ve aydınlatıcı tedbirler alır, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini teşvik eder" hükmüyle açık bir şekilde belirtilmiştir¹³. Konut edinme hakkı, Anayasa m. 57'de, "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" şeklinde düzenlenmiştir. Anayasa'da 2. maddede yer alan sosyal devlet ilkesi ve 5. maddede düzenlenen devletin temel amaç ve görevlerinin de konut edinme hakkını dolaylı bir şekilde düzenlediği ifade edilebilir. İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi¹⁴ m. 25'de "herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır" hükmüyle, bu hak, bir insan hakkı olarak ifade edilmiştir.

⁹ Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 9. bs., Beta, İstanbul, 2011, s. 351. Konut finansmanı kapsamında, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla konut finansmanı kuruluşu ve tüketiciler arasında akdedilen kredi sözleşmelerinde risklerden biri faiz oranıdır. Bu sözleşmelerde faiz oranı, sabit veya değişken olarak belirlenebilmektedir. Her iki durumda da risk altında daha çok tüketici bulunur. Zira tüketici peşin olarak (en az %25) konut kredisinin bir miktarını ödemekte daha sonra da aldığı toplam kredinin en az bir buçuk katı kadar, bir miktarı geri ödeme borcu altına girmekte ve konutu da kredi veren lehine ipotek ettirmektedir.

¹⁰ Tüketicilere yüklenen haksız koşullarla ilgili bkz., Ömer Çınar, Tüketici Hukukunda Haksız Şartlar, XII Levha, İstanbul, 2009, s. 32 vd..

¹¹ Lale Sirmen, "The Purpose and Characteristics of Consumer Law", *E-Journal of Yaşar University*, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 2465 vd..

¹² RG. 09.11.1982, Sa. 17863.

¹³ RG. 09.11.1982, Sa. 17863.

¹⁴ www.tbmm.gov.tr (Erş. 03.07.2014).

Ulusal ve uluslararası hukuk metinlerinde bu şekilde yer alan konut edinme hakkının kanunlarla güvence altına alınması zorunludur¹⁵. Ancak konut edinmek, bu güvencelerle sağlanamayabilir. Zira bu hakkın kullanılabilmesi için gelişmiş bir konut piyasasına, tüketicilere finansman sağlayacak kuruluşlara ve taraflar arasındaki ilişkileri güvence altına alacak düzenli bir hukuk sisteminin varlığı zorunludur. Ülkemizde, konut edinme konusunda önceleri kurumsal krediler çok tercih edilmemiştir¹⁶; ancak daha çok bireysel kredilere başvurulmuştur. Bu anlamda Türkiye’de bireysel krediler, 1980’li yılların sonlarında ortaya çıkmıştır¹⁷. Konut kredileri de bireysel kredilerin bir türü olarak uygulamada kendisine yer edinmişlerdir¹⁸. Konut edinme hakkının hayata geçirilebilmesi, tüketicilere sağlanacak uygun finansman koşullarıyla gerçekleşebilir. Tüketicilerin gelir durumlarının yetersizliği, bankaların da riskli alanları çok fazla tercih etmemesi ve ekonomideki sürekli değişim gibi nedenlerden dolayı konut edinmek amacıyla kredi yoluna başvurmak çoğu zaman sorunlu görülmüştür¹⁹. Kredilerdeki bu risk nedeniyle, kredi veren kurumlar birçok sözleşmede uygulanmak üzere standart sözleşme hükümleri düzenlemişlerdir. Bu standart sözleşme hükümleriyle, tüm risk kredi alana yüklenmiştir. Sözleşme özgürlüğüne ağır bir müdahale niteliği taşıyan bu yaklaşımla taraflar arasındaki denge tüketiciler aleyhine bozulmuştur²⁰. Bozulan bu dengenin yeniden tesisi

¹⁵ Emrah Cengiz, Tüketicinin Korunması (4822 Sayılı Kanun İle Değişik 4077 Sayılı Kanun ve Yargı Kararları), 1. bs., Beta, İstanbul, 2007, s. 3 vd..

¹⁶ Cengiz Solakoğlu, “Türkiye’de Tüketici Kredileri Finansmanı ve Ferdi Krediler”, *Bireysel Bankacılık 3. Yıl Sempozyumu*, İstanbul, s. 35 vd..

¹⁷ İlk kapsamlı bireysel kredilerin, Yapı ve Kredi Bankası tarafından OYAK, Renault-Mais, ürünlerinin finansmanı için firmayla anlaşmalı olarak verildiğine ilişkin, bkz., Solakoğlu, Türkiye’de Tüketici Kredileri Finansmanı ve Ferdi Krediler, s. 36.

¹⁸ M. Hayati Eriş, Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları, Ankara, 2008, s. 1 vd..

¹⁹ Sezer Çabri, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010, s. 3 vd..

²⁰ Ayşe Havutçu, Açık İçerik Denetimi Yoluyla Tüketicinin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması, İzmir, 2003, s. 3.

için sonuncusu 6502 sayılı TKHK olmak üzere birçok düzenleme yapılmıştır²¹.

Çalışmamızın amacı, 6502 sayılı TKHK. m. 32/f. 1’de düzenlenen konut finansmanı sözleşmelerinin tarihsel gelişimini, türlerini, Türk hukuk sistemindeki yerini genel olarak incelemektir.

I. GENEL OLARAK

Konut finansmanı sistemi birçok ülkede uygulanan finansman türlerinden biridir²². Bu sistem “mortgage”, “tutsat-tutulu satış²³” ve “ipotekli konut finansmanı” gibi çeşitli kavramlarla da ifade edilir²⁴. Mortgage kavramı, faizli ya da faizsiz para borcu söz konusu olduğu hallerde bu borcun teminatı karşılığında tesis edilen ve borçlanılan edimin ifasıyla son bulan aynı bir teminat olarak ifade edilir²⁵. Ancak bu kavramlar yerine “konut finansmanı sistemi” daha yaygın bir şekilde

²¹ Cengiz, *age.*, s. 19; Yapılan düzenlemeler için bkz. Murat Aydoğdu, “Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri”, *DEÜHFD*, C. 9, Sa. 1, 2007, s. 4 vd.; Karş. Renan Baykan, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Eksik ve Aksak Yönleriyle Tadiline İlişkin Çözüm Önerileri, İstanbul, 2008, s. 12 vd..

²² Eriş, *age.*, s. 2; Murat Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi, Adalet Yayıncılık, Ankara, 2010, s. 3 vd.; Bilal Can, İpotekli Konut Finansmanı Sistemi ve Tüketicinin Korunması, Seçkin, Ankara, 2014, s. 15 vd..

²³ TDK, bu kavramı, bir taşınmazın ipotek edilmek suretiyle uzun vadeli krediyle satın alınması şeklinde tanımlamıştır, bkz. www.tdk.gov.tr (Erş. 13.07.2014). Bununla birlikte TDK tarafından kullanılan bu kavram, hukuk dilinde pek de kabul edilmemiştir.

²⁴ Murat Aydoğdu, “Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkileri”, *DEÜHFD*, C. 9, Özel Sayı, 2007, s. 561 vd.; Kutluhan Bozkurt/Murat Türe/Ümit Oral, “Avrupa Birliği ve Belçika Hukuk Sistemlerinde İpoteğe Bağlı Konut Finansmanı Sistemi”, *Prof. Dr. Hüseyin Ülgen’e Armağan*, C. II, İstanbul, 2007, s. 1766; Işıl Zorlu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun 10/B Maddesi Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması, İzmir, 2010, s. 15 vd..

²⁵ Çiğdem Mine Yılmaz, Mortgage Sisteminin Hukuki Niteliği ve Türk Hukuk Sistemindeki Yeri, Yetkin, 2. bs., Ankara, 2012, s. 21 vd..

kullanılmıştır. Başta ABD ve AB ülkeleri²⁶ olmak üzere ülkemizde de daha çok dar gelirli kesimlerin konut edinmelerini amaçlayan konut finansmanı sisteminin iki aşaması vardır²⁷.

Birinci aşamada, tüketicilerin konut finansmanı sözleşmeleriyle yaptığı konut edinme amaçlı kredi sözleşmeleri bulunur. Tüketici bu aşamada genellikle ipotek karşılığında konut finansmanı kuruluşundan bir miktar para almaktadır²⁸. Sistemin ikinci aşamasında ise, teminatlı kredi alacağı menkul kıymete bağlanarak tedavüle sokulmaktadır²⁹. Bu nedenle konut finansmanı sistemi kavramının hukuksal ve ekonomik yönleri bulunur. Bu kavramın hukuksal yönü tüketici hukuku alanında ortaya çıkan konut finansmanı sözleşmeleridir. Ekonomik yönü ise, tüketicilere kullanılan krediler karşılığında oluşturulan fonlar aracılığı ile teminat değerlerinin tekrar ekonomiye kazandırılmasıdır. Konut finansmanı sisteminde yer alan konut finansmanı sözleşmeleri üst bir kavramdır³⁰. Zira bu kavramla, birden çok kredi sağlama sözleşmesi ifade edilmek istenmiştir³¹. Konut finansmanı sözleşmeleri, Türk hukukunda³² ilk olarak, 2007 yılında 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun³³” ile

²⁶ AB hukukunda tüketici kredileri için bkz. Gerhard HOHLOCH, (Çev. Zeynep Karaer), “Borçlar Hukuku Reformu Dahilinde Tüketici Kredisi Hukuku-Tüketici Kredisi Hukukunun Kodifikasyonu ve Avrupalılaşması”, Tüketici Kredilerinde Yeni Gelişmeler, İstanbul Ticaret Odası, İstanbul, 2004, s. 27 vd..

²⁷ Kavram hakkındaki tartışmalar için bkz. Yılmaz, *age.*, s. 22 vd..

²⁸ Yavuz Akbulak, “İpotek Finansman Kuruluşlarına Dair Esaslar”, *İBD.*, C. 88, Sa. 6, 2014, s. 254 vd..

²⁹ Aydoğdu, Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkisi, s. 562 vd..

³⁰ Mustafa Alper Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, C. 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 217 vd..

³¹ Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 217.

³² Mortgage kavramının, Anadolu’da rastlanılan “para faizsiz-tarla icarsız”, sözleşmesine benzerliği konusunda bkz. Yıldırım Beyazıt Önal/Mustafa Topaloğlu, İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage, Karahan Kitabevi, Adana, 2007, s. 3 vd..

³³ RG. 06.03.2007, Sa. 26454.

düzenlenmiştir. Ancak tarihsel gelişim sürecinde ABD ve AB ülkelerinde daha önce ortaya çıkmıştır.

Konut finansmanı siteminin özü yukarıda ifade edildiği şekildedir. Ancak genel olarak rehin karşılığı kredi kurumuna benzetilen bu finansman şeklinin ülkemizde daha önce de mevcut olduğu yönünde görüşler de vardır³⁴. Bu konuda taşınmaz rehini ile güvence altına alınan rehinli tahvil kurumunun³⁵ varlığının mevcut olduğu ileri sürülmektedir³⁶.

II. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Konut finansmanı sözleşmeleri kavramı yeni olmakla birlikte, taşınmaz karşılığı kredi teminatı olan mortgage sisteminin kökeni eski tarihlere dayanır³⁷. Mortgage kavramının Ortaçağ İngilteresi'nde geliştiği daha sonra da ABD hukukuna geçtiği kabul edilir³⁸. Özellikle 1930'lu yıllarda yaşanan büyük ekonomik krizler sonucu ABD'de, devlet mortgage kredilerine, kurmuş olduğu kamu kurumları vasıtasıyla garanti vermiştir. Bu yaklaşım da hem konut sektöründe önemli gelişmelere neden olmuş hem de uluslararası düzeyde taşınmaza dayalı sermaye araçlarını ortaya çıkartmıştır. Bununla birlikte bu sistemin özünü ise, medeni hukuktaki ipotek³⁹ kavramı oluşturmaktadır. İpotek sözcüğünün

³⁴ Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi, s. 4 vd..

³⁵ Rehinli tahvil kurumu ülkemizde, çok uygulanmamıştır. Bunun nedeni ise, SPK ve BDDK tarafından yapılan kısıtlayıcı düzenlemeler ve uygulamada bu kuruma çok yer verilmemesidir. Rehinli tahvil ile ilgili İsviçre'de 25.06.1930 tarihinde "Rehinli Tahvil Çıkarılması Hakkında Federal Kanun" ile ipotek uygulaması uzun yıllardan beri uygulanmaktadır. Konu hakkında, bkz. Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 9 vd..

³⁶ Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 9.

³⁷ Aydoğdu, Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkisi, s. 561 vd..

³⁸ Önal/Topaloğlu, *age.*, s. 1; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkisi, s. 561 vd..

³⁹ Rehin kavramı Roma Hukuku'nda iki farklı kavramı içermekteydi. Rehin edilen taşınır veya taşınmaz eşyanın zilyetliği alacaklıya devrediliyorsa

ilk olarak M.Ö. VI. Yüzyılda Solon Kanunları'nda kullanıldığı ileri sürülmektedir⁴⁰. İpotek kavramı ise, Antik Yunan'dan beri bilinen ve kullanılan bir kavramdır.

Antik Yunan'da taşınmaza dikilen bir sütun veya tablet üzerine rehinli alacaklının bilgileri yazılırdı. Ancak bu dönemde borç alan, kredi veren karşısında hemen hemen hiçbir hukuka sahip değildi. Kredi verenin ise hem toprak hem de borçlu üzerinde hakları vardı. Bu dönemde borç ödenmezse, borç alanın tüm ailesi alacaklının emrine girerdi. Aile, kredi verenin toprağında üç yıl çalışıp borcu kapatabilme hakkına sahipti. Daha sonra ise toprağın mülkiyeti kredi alana geçmez; ancak kredi veren bu toprağı alacağını tahsil etmede kullanabilirdi⁴¹. İngiltere'de Ortaçağ'da faiz kilise tarafından haram sayılmıştır. Alacaklılar faiz yerine taşınmaz malın zilyetliğini veya onun semerelerini teminat olarak bir tür gelir elde ederdi. Bu gelirler, taşınmazın teminatı süresince elde edilen kira ve diğer gelirlerdi. Alacağın borçtan mahsup edildiği bu sözleşme tipine “*dead age*”⁴² denilmektedir. Ancak sonraları düzenli, yediemine tevdi suretiyle oluşturulan, yargısal ve teminat amaçlı farklı mortgage türleri de ortaya çıkmıştır⁴³.

Konut finansmanı konusunda modern hukukta genel olarak iki farklı sistemin varlığı kabul edilir⁴⁴. Birinci sistem, konut finansmanın ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği ABD modeli; ikincisi ise, AB ülkelerinde uygulanan ipotek bankacılığı modelidir⁴⁵. ABD sisteminde devlet kontrolünde olan konut finansmanı sistemi daha

“pawn”; ancak devredilmiyorsa “hypothecation” kavramı ortaya çıkmaktaydı. Yine bu sistemde rehinli eşya resmi bir sicile kaydedilerek, zilyetliğin borçluda kalmasından dolayı ortaya çıkabilecek sorunlar azaltılmaktaydı. Konuyla ilgili bkz. Önal/Topaloğlu, *age.*, s. 2 vd..

⁴⁰ A. Gencali, Konut İpotek Piyasasının Genel Çerçevesi ve Konut Sektörünün Finansmanı, İstanbul, 2003, s. 2 vd..

⁴¹ Gencali, *age.*, s. 3.

⁴² Bu kavram “ölü rehin” anlamına gelmektedir ve “mortgage” kavramıyla özdeş anlamlıdır.

⁴³ Önal/Topaloğlu, *age.*, s. 3 vd..

⁴⁴ Çabri, *age.*, s. 5.

⁴⁵ Çabri, *age.*, s. 10; <http://www.alomaliye.com>, Ali Hepşen, Türkiye'de İpotekli Kredilerin Tarihi Gelişimi (Erş. 12.07.2014).

gelişmiştir. Burada faiz oranlarının düşük olması ve istikrarlı ekonomi konut finansmanı sisteminin gelişmesinde etkili olan başlıca sebeplerdir⁴⁶. İpotek bankacılığı modeli⁴⁷ ise, başta Almanya ve Danimarka olmak üzere birçok AB ülkesinde başarılı bir şekilde uygulanmaktadır⁴⁸. Bu sistemde ipotek bankaları, yapı toplulukları, yapı tasarruf sandıkları, ticari bankalar ve tasarruf bankaları gibi uzmanlaşmış finans kurumları konut finansmanını sağlamaktadır⁴⁹. Türkiye’de ise her iki sistemin ortak yanları alınarak daha farklı olan bir sistemin kabul edildiği ifade edilebilir.

AB ülkeleri ve ABD’de olduğu gibi Türkiye’de de bireylerin konut ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla birçok çalışma ve düzenleme yapılmıştır⁵⁰. Konut ihtiyacının karşılanması amacıyla yapılan çalışmalar Cumhuriyet’in kurulduğu ilk yıllara dayanır. Cumhuriyet’in kuruluşundan hemen sonra 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası⁵¹ kurularak, halkın inşaat faaliyetlerinin kredilendirilmesi amaçlanmıştır. Ancak konut problemi için başvuru alan ilk proje, Ankara’ya gelen memur ve milletvekili ailelerinin barınması amacıyla 1944-1946 arasında 434 adet lojmandan oluşan projedir⁵². Bu proje, Emlak Bankası tarafından desteklenmiştir⁵³. Bu bankanın diğer bankalardan ayırt edici yanı, kredi veren bir kamu bankası olmasıdır.

Bakanlar Kurulu, 23.06.1958 tarih ve 7129 sayılı kararı ile T. Emlak Bankası, T. Öğretmenler Bankası ve T. Vakıflar Bankası dışındaki

⁴⁶ Ali Hepşen, Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması, İstanbul, 2005, s. 71 vd..

⁴⁷ Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 8 vd..

⁴⁸ Çabri, *age.*, s. 10 vd.; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 9 vd..

⁴⁹ Ali Hepşen, Avrupa Birliğinde İpotekli Konut Kredisi Uygulamaları, <http://www.alomaliye.com> (Eriş. 13.07.2014).

⁵⁰ Düzenlemeler için bkz., Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 4 vd..

⁵¹ www.tasfiyeemlak.com.tr (Eriş. 14.07.2014).

⁵² Çabri, *age.*, s. 12 vd..

⁵³ www.tasfiyeemlak.com.tr (Eriş. 14.07.2014).

bankaların 1979 yılına kadar ipotekli konut kredisi vermelerini yasaklamıştır⁵⁴. Ticari bankaların konut kredisi verememeleri nedeniyle konut tedarikine yönelik çalışmalarda istenilen amaca ulaşılamamıştır. Bu nedenle konut finansmanı sözleşmeleri alanında hukuki düzenlemeler de pek fazla yapılmamıştır.

Konut finansmanına yönelik çeşitli çalışmalar daha sonraki yıllarda da devam etmiştir. 30 Eylül 1960'da Başbakanlık'a bağlı olarak kurulan Devlet Planlama Teşkilatı⁵⁵, konut sorununu beş yıllık kalkınma planlarında ele almıştır⁵⁶. Kalkınma planlarında finansman ve toplu konut teşvik edilmiş, daha sonra 4. Beş Yıllık Kalkınma Planı ile konut gereksinimleri hesaplanmıştır⁵⁷. Şehirlere yapılan yoğun göçler nedeniyle merkezi ve mahalli idareler konut alanı üretmede yetersiz kalmıştır. Yaşanan bu olumsuzluğu önlemek için 1966 yılında Gecekondu Kanunu hazırlanarak kabul edilmiştir⁵⁸. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu⁵⁹ ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü⁶⁰ kurulmuştur. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün amaçlarından biri de konut yapımı için gerekli arsaları temin etmektir⁶¹. Gecekondu Kanunu ile dar gelirli ve yoksul vatandaşlara arsa ve kredi tahsisine ilişkin uygulamaların finansman sorunu çözülmeye çalışılmıştır⁶². 1976 yılında ve 1979 yılında oluşturulan fonlarla konut

⁵⁴ Çabri, *age.*, s. 12 vd..

⁵⁵ Kurum, günümüzde Kalkınma Bakanlığı olarak hizmet vermektedir. Detaylı bilgi için bkz. www.kalkinma.gov.tr (Erş. 14.07.2014).

⁵⁶ Cansu Şarkaya, Kurumları ve Araçlarıyla Konut Finansmanı: ABD ve Türkiye Örneği, İstanbul, 2007, s. 120 vd..

⁵⁷ Halil Erdönmez, Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Finansmanı, Konya, 2007, s. 5; Çabri, *age.*, s. 16 vd..

⁵⁸ RG. 30.07.1966, Sa. 12362.

⁵⁹ RG. 10.05.1969, Sa. 13195.

⁶⁰ RG. 15.12.2004, Sa. 25671.

⁶¹ Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun ile kaldırılmıştır. Kaldırılan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün hak ve yükümlülükleri ile döner sermayesi, araç, gereç, her türlü taşınır ve taşınmazları ve bunlara ait ödenekler ile personele ait ödenekler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir.

⁶² Çabri, *age.*, s. 14 vd..

ihtiyacının sağlanması desteklenmiştir⁶³. Konut finansmanı sağlayan kurumlardan diğerleri ise SSK, BAĞ-KUR ve Emekli Sandığı'dır. SSK, 1963 yılından 1984 yılına kadar üyelerine kredi vermiştir⁶⁴. BAĞ-KUR, 1976 ve 1980 yılları arasında prim ödeyen sigortalılarına ipotekli konut kredisi vermiştir. Ancak daha sonra yaşanan yetersizlikler nedeniyle bu krediler sonlandırılmıştır. Emekli Sandığı ise, memurlar ve kâr gütmeye amacı benimsemeyen kuruluşlara konut kredisi vermiştir⁶⁵. Konut üretimi için kendi kaynaklarından finansman sağlayan ilk özel banka, Pamukbank'tır. Bu banka, kısa vadeli konut destek kredisi vermiştir⁶⁶.

Konut finansmanına yönelik tarihsel süreç böyle olmakla birlikte, Türkiye'de konut finansmanı sözleşmelerine yönelik en kapsamlı düzenleme, 2499 sayılı mülga Ser. PK, 4077 sayılı mülga TKHK, 2004 sayılı İİK ve birkaç kanunda daha değişiklik yapan 5582 sayılı "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"⁶⁷ ile gerçekleşmiştir. Söz konusu değişiklikle konut finansmanı sistemine ilişkin birçok yenilik kabul edilmiştir. Konut finansmanı sistemi 2499 sayılı mülga Ser. PK. m. 38/A'da tanımlanmıştır. Ancak söz konusu düzenlemeyle 4077 sayılı mülga TKHK m. 10/B hükmüne ise, "Konut Finansman Sözleşmeleri" başlığıyla konut finansmanı sözleşmelerine dair temel esaslara yer verilmiştir. 4077 sayılı mülga TKHK'nın yürürlükten kaldırılmasıyla kabul edilen 6502 sayılı TKHK'da ise konut finansmanı sözleşmelerine m. 32 vd. hükümlerinde yer verilmiştir. Hükme göre, konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip

⁶³ 1976 yılında, Geri Kalmış Yörelere Halk Konut Fonu; 1976 yılında ise Yeni Yerleşmeler Kredi Fonu oluşturulmuştur. 1976 yılında kurulan fonlardan biri de Memurlara Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği gereğince Memur Yardımlaşma Kanunu Keseneklerinin %25'inden oluşan fondur.

⁶⁴ Ali Hepşen, İpotekli Kredilerin Tarihi Gelişimi, <http://www.alomaliye.com> (Eriş. 15.07.2014).

⁶⁵ Rüveyda Kömürlü, Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, İstanbul, 2006, s. 32; Çabri, *age.*, s. 15 vd..

⁶⁶ Çabri, *age.*, s. 15; Erdönmez, *age.*, s. 83, Kömürlü, *age.*, s. 123 vd..

⁶⁷ RG. 06.03.2007, Sa. 26454.

oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmedir (TKHK. m. 32/f. 1). Konut finansmanı sözleşmeleri konusunda yapılan düzenlemelerle tüketicilerin kredi temin ederken daha güvenli bir şekilde hareket etmeleri ve hukuksal korunmadan faydalanmaları amaçlanmıştır. Yapılan yeni Kanun ile, AB hukukuna uyum sağlanmak istendiği de ayrıca ifade edilmiştir⁶⁸. Bu nedenle yapılan değişikliklerle AB hukukunda yer alan birçok düzeltme iç hukukumuza aktarılmıştır⁶⁹.

III. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN TÜRK HUKUK SİSTEMİNDEKİ YERİ

Sözleşmeler hukuku alanında yapılan klasik sınıflandırmalardan biri, kamu hukuku ve özel hukuk sözleşmeleri şeklindeki ayırımdır. Bu ayırıma göre kamu yararı gözetilerek yapılan, bir tarafında kamu

⁶⁸ 6502 sayılı TKHK m.86 hükmüyle, 23.02.1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Diğer mevzuatta Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a yapılan atıflar bu Kanun'a yapılmış sayılır (TKHK m. 86).

⁶⁹ TKHK'nın genel gerekçesinde şu ifadeler yer verilmiştir: 23.02.1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat 1995 yılında yürürlüğe girdiğinden bu yana tüketicinin korunması hukuku Türkiye'de önemli bir gelişme kaydetmiş; 2003 yılında gerçekleştirilen kapsamlı değişiklikler de tüketici hareketine ek bir ivme kazandırmıştır. Ancak bu düzenlemelerin tümünün, Avrupa Birliği (AB) mevzuatı ile tam uyumunun sağlanması için gözden geçirilmesi ve kısmen yeniden kaleme alınması ihtiyacı özellikle AB Türkiye tarama toplantıları çerçevesinde kendisini göstermiştir. Kanun değişikliğine gidilmesinin en temel amaçlarından birisi, AB'nin son dönemde çıkardığı ve henüz mevzuatımıza aktarılmamış olan, 2002/65/AT sayılı Finansal Hizmetlerin Mesafeli Satışı, 2005/29/AT sayılı Haksız Ticari Uygulamalar, 2008/48/AT sayılı Tüketici Kredileri Sözleşmeleri, 2008/122/AT sayılı Devre Tatil, Uzun Süreli Tatil Ürünü, Yeniden Satım ve Değişim Sözleşmeleri, 2001/83/EU sayılı Tüketici Hakları Yönergelerinin iç hukukumuza aktarılması olmuştur. Diğer taraftan, bu Tasarı hazırlanırken tüketicinin korunması alanında AB tarafından çıkarılmış olan bütün Yönergeler incelenmiş ve iç hukukumuzdaki değişiklikler ona göre şekillendirilmiştir. Gerekçe için bkz. Abdulkerim Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, Ankara, 2013, s. 98 vd..

kurumlarının olduğu ve kamu kurumuna üstün imtiyazların tanındığı sözleşmeler kamu hukuku sözleşmeleri olarak kabul edilir. Kamu hukuku sözleşmelerinde taraflar arasında eşitlik yoktur. Bu nedenle sözleşme özgürlüğü prensibi bu sözleşmelerde en aza indirilmiştir. Taraflar arasında astlık-üstlük ilişkisinin olmadığı hallerde ise özel hukuk sözleşmelerinden söz edilir. Özel hukuk sözleşmelerinde ayırt edici ölçüt, taraflar arasındaki eşitliktir. Çalışma konumuz olan tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri özel hukuk sözleşmesi olarak kabul edilir⁷⁰. Ancak bu sözleşmeler, konut finansmanı sözleşmeleri başlığıyla ifade edilmiştir.

Konut finansmanı⁷¹ sözleşmeleri, 6502 sayılı TKHK'nın "Tüketici Sözleşmeleri" ana başlıklı 4. kısmının 3. bölümünde, "Konut Finansmanı" başlığıyla m. 32-39 hükümlerinde düzenlenmiştir. Genel olarak tüketici sözleşmesi niteliğinde olan söz konusu sözleşmeyle, diğer tüketici sözleşmelerine göre farklı hükümler getirilmiştir. Örneğin "taksitle satış sözleşmesi"⁷² (TKHK. m. 17), "tüketici kredi sözleşmeleri"⁷³ (TKHK. m. 22) ve "ön ödemeli konut satış sözleşmesi"⁷⁴ (TKHK. m. 40) gibi tüketici sözleşmelerinde kabul edilen sözleşmeden cayma hakkına, konut finansmanı sözleşmelerinde yer verilmemiştir.

⁷⁰ Claire Huguenin/ Mathias Hermann (Çev: Doruk Gönen), "Tüketici Sözleşmeleri Hukukunun Modern Mevzuattaki Yeri", Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 29.

⁷¹ Konut finansmanı türleri hakkında bkz., Saadet Aydın, Türkiye'de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara, 2003, s. 81.

⁷² Tüketici, yedi gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin taksitle satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir (TKHK m. 18/f.1).

⁷³ Tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin tüketici kredisi sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir (TKHK m. 24/f. 1).

⁷⁴ Tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim bu süre içinde satıcıya yöneltilmiş olması yeterlidir. Satıcı, cayma hakkı konusunda tüketicinin bilgilendirildiğini ispat etmekle yükümlüdür (TKHK m. 43/f. 1).

6502 sayılı TKHK'da düzenlenen bu sözleşmenin bir tüketici sözleşmesi sayılmasındaki en önemli etken, söz konusu sözleşmenin TKHK'da yer alması ve tüketiciyi koruyucu birçok düzenlemeyi de kapsayacak nitelikte düzenlenmiş olmasıdır.

Kanun koyucu TBK'da yer alan sözleşme özgürlüğü ilkesinden ayrılarak sözleşmenin şekline, yapılış yöntemine ve taraflarına yönelik birçok farklı hüküm benimsemiştir. Örneğin bu sözleşmede kredi veren olarak sadece Kanun'da belirtilen konut finansmanı kuruluşları yer alabilir. Bunun dışında herhangi bir kişinin kredi veren olması halinde yapılan sözleşme, tüketici sözleşmesi sayılmayacaktır.

IV. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN TÜRLERİ

A. Genel Olarak

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 32/f. 1 hükmü ile dört farklı konut finansmanı sözleşmesi öngörülmüştür⁷⁵. Hükme göre, “konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmedir” (TKHK. m. 32/f. 1). Buna göre, “tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri”, “tüketicilere konut sağlama amacıyla kurulan finansal kiralama sözleşmeleri”, “tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmeleri”, ve “konut finansmanı sözleşmeleriyle sağlanan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri” konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilir⁷⁶.

⁷⁵ Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 221.

⁷⁶ Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 221; Seza Reisoğlu, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, *BD.*, Sa. 61, 2007, s. 77; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 29 vd.; Çabri, *age.*, s. 27.

B. Tüketicilerin Konut Edinmeleri Amacıyla Kurulan Kredi Sözleşmeleri

Konut finansmanı sistemi kapsamında tüketicilerin konut edinmelerini sağlama amacıyla yapılan sözleşmelerden ilki, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleridir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri, 4077 sayılı mülga TKHK ve 6502 sayılı TKHK'da tanımlanmamıştır. 6502 sayılı TKHK. m. 32/f. 1 hükmüyle sözleşmenin hangi amaçla kurulacağı ve m. 32/f. 2 ile de sözleşmenin hangi şekilde yapılacağına dair bir ifadeye yer verilmiştir. Hükme göre, söz konusu sözleşme “konut edinme amacıyla” akdedilecektir. Konut edinme amacıyla akdedilen bu sözleşme yazılı şekilde yapılmalıdır (TKHK. m. 32/f. 2). Yazılı şekilde yapılmayan sözleşmeler ise geçerli olmayacaktır. Ancak bu geçersizlik, tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri sürülemez. Bu nedenle tüketicinin lehine olan geçersizlikler ileri sürülebilir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleri 4077 sayılı mülga TKHK'da yer almasına karşın, bu Kanunda da tanımlanmamıştır. Her iki kanunda da tanımlanmayan bu sözleşmeyle ilgili sözleşmenin amacına ve geçerlilik şekline ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Bu sözleşmede öne çıkan hususlar⁷⁷, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye bir miktar kredi kullanırılması, kullanılan kredinin ticari veya mesleki amaç olmaksızın bir konutun edinilmesi için verilmesi ve konut finansmanı kuruluşu ile tüketicinin kredinin konut edinme amacıyla verildiği hususunda anlaşmasıdır.

Konut finansmanı sözleşmelerinin tarafları, konut finansmanı kuruluşu ile tüketicidir. Konut finansmanı kuruluşu, “konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini” ifade eder (TKHK. m. 3/f. 1). Kanun'un bu hükmüyle sadece Kanun kapsamında faaliyet gösteren ve BDDK

⁷⁷ Çabri, *age.*, s. 27; Reisoğlu, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, s. 75 vd.; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 24 vd..

tarafından izin verilen kuruluşlardan temin edilen krediler TKHK. m. 32/f. 1 kapsamına alınmıştır. Bunun dışında kalan, geleneksel kredi temin yöntemleri ise TKHK kapsamı dışında bırakılmıştır. Artık bu halde genel hükümler uygulama alanı bulacaktır. Örneğin, bir esnaf veya tacirin bir memura konut edinme amacıyla kredi kullandırması halinde, ortaya bir uyumsuzluk çıkarsa, bu uyumsuzluğa genel hükümler uygulanacak; TKHK hükümleri ise uygulanmayacaktır.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin diğer tarafında tüketici vardır. Tüketici kavramı, “ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi” ifade eder (TKHK. m. 3/f. 1). AB hukukunda sadece gerçek kişiler tüketici olarak kabul edilirken, Türk hukukunda hem gerçek hem de tüzel kişiler tüketici olarak kabul edilmiştir⁷⁸. Kanunda öngörülmeven hususlardan biri, tüketicinin konut finansmanı kuruluşundan aldığı kredinin hangi araçlarla güvence altına alınacağıdır. Konut finansmanı kuruluşları verdiği kredi karşılığında tüketiciden bir teminat alacaktır. Tüketiciden alınacak bu teminat bakımından geleneksel hale gelen uygulama, satın alınan konutun ipotek yoluyla rehin edilmesidir. Bununla birlikte diğer teminat gösterme yöntemlerine başvurulmasında hukuksal bir engel olmadığı açıktır. Ancak tüketicilerin konut edinme amacıyla temin ettiği kredi karşılığında, konut finansmanı kuruluşu lehine ipotek tesisi en çok başvurulan yöntemlerden biridir. Tesis edilecek ipotek türü ise, üst sınır ipoteği veya anapara ipoteği olabilir.

C. Tüketicilere Konut Sağlama Amacıyla Kurulan Finansal Kiralama Sözleşmeleri

Finansal kiralama, bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama

⁷⁸ Tüketici kavramı ile ilgili geniş bilgi için bkz. aşağıda. Konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin temel kavramlar. Ayrıca bkz. Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 9; Rona Serozan, Tüketiciyi Koruma Kanununun Artıları ve Eksileri, *İÜHFİM*, C. LXI, Sa. 1- 2, 2003, s. 340 vd.; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 24.

süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksandan daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemini ifade eder⁷⁹ (FKFFŞK. m. 3/f. 1)⁸⁰.

Finansal kiralama modern anlamda ABD’de de ortaya çıkmıştır⁸¹; ancak Türk hukukunda ise, 1985 yılında çıkarılan mülga 326 sayılı Finansal Kiralama Kanunu’nu ile hukuksal çerçeveye kavuşmuştur⁸². Finansal kiralama kavramı uygulamada “leasing” olarak bilinir⁸³. Ancak bu kavramı karşılamak üzere kiralama, teçhizat kiralama kredisi, kira finansmanı ve benzeri birçok kavram kullanılmaktadır⁸⁴. Bununla birlikte TKHK’da yer alan finansal kiralama kavramının tercihi daha isabetli görülmelidir. Finansal kiralama sözleşmesinin konusunun yatırım malları olduğu ileri sürülmüş ve bu nedenle de tüketicilerin hiçbir zaman, bu sözleşmeye taraf olamayacakları ifade edilmiştir⁸⁵. Bu nedenle konut edinme amaçlı bir finansal kiralama sözleşmesi yapılmışsa, 6361 sayılı FKFFŞK kapsamında bir finansal kiralama sözleşmesinden söz edilemez.

⁷⁹ Finansal kiralama kavramı hakkında farklı tanımlar için bkz. Murat Topuz, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Hakkında Kanun Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi, Ankara, 2013, s. 9 vd.; Çabri, *age.*, s. 38 vd..

⁸⁰ RG. 13.12.2012, Sa. 28496; Yavuz/Acar/Özen, *age.*, sç751 vd..

⁸¹ Seza Reisoğlu, Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, <http://www.alomaliye.com> (Erş. 07.08.2014).

⁸² Çabri, *age.*, s. 34; Köksal Kocaağa, Türk Özel Hukuku’nda Finansal Kiralama Sözleşmesi, Ankara, 1999, s. 34 vd..

⁸³ Çabri, *age.*, s. 35 vd..

⁸⁴ Kavramlarla ilgili bkz. Çabri, *age.*, s. 35; Bununla birlikte TKHK kapsamında kullanılan finansal kiralama kavramıyla, tüketici leasingi sözleşmesinin kast edildiği ileri sürülmektedir. Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 222

⁸⁵ Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 221.

Ancak yapılan işlemde tüketici leasinginin mevcut olduğu kabul edilmelidir⁸⁶.

Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir⁸⁷ (FKFFŞK. m. 18/f. 1). Finansal kiralama sözleşmeleriyle, tüketicilere doğrudan kredi kullanırlmaz. Konut finansmanı kuruluşu bir fon tesis eder ve tesis edilen fondan tüketicinin seçtiği konutu satın alır⁸⁸. Ancak yapılan sözleşmeyle konutun mülkiyeti, konut finansmanı kuruluşunda kalmaktadır. Konutun zilyetliği ise tüketiciye devredilmektedir⁸⁹.

Tüketicilere konut sağlama amacıyla kurulan finansal kiralama sözleşmelerinin, yukarıda belirtilen özelliğinden dolayı taksitli satım sözleşmeleri ve mülkiyeti muhafaza⁹⁰ kaydıyla satış sözleşmelerine benzediği ileri sürülmüştür⁹¹. Taksitli satış sözleşmelerinde, satım konusunun mülkiyeti zilyetliğin devri ile satın alana geçmektedir⁹². Ayrıca taksitle satışta, eğer satıcı satılanın mülkiyetini muhafaza etmek isterse, TMK. m. 764/f. 1 hükmüne uygun bir sözleşme yapılmalıdır. Bu

⁸⁶ Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 222.

⁸⁷ Finansal kiralama sözleşmesinin tanımları için bkz. Topuz, *age.*, s. 104; Bilgehan Çetiner, “6361 Sayılı Kanun İle Finansal Kiralama Sözleşmelerine İlişkin Getirilen Yeni Düzenlemeler”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Sa. 13, Ankara, 2013, s. 67 vd..

⁸⁸ Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, 16. bs., Beta, İstanbul, 2013, s. 398 vd.; Aydın Zevkliler/Ayşe Havutçu, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 9. bs., Ankara, 2007, s. 281; Çabri, *age.*, s.34; Işıl Zorlu, *Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun 10/B Maddesi Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmesinde Tüketicinin Korunması*, İzmir, 2010, s. 16 vd..

⁸⁹ Yavuz/Acar/Özen, *Özel Hükümler*, s. 394 vd..

⁹⁰ Zorlu, *age.*, s. 16.

⁹¹ Yavuz/Acar/Özen, *Özel Hükümler*, s. 141 vd..

⁹² A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, Yetkin, Ankara, 2013, s. 220; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili*, 6. bs., Mimoza, Konya, 2012, s. 313.

nedenle, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan finansal kiralama sözleşmelerinin taksitli satış sözleşmesine benzediği fikri yerinde görülmemektedir. Ancak mülkiyeti muhafaza kaydıyla satış sözleşmesine benzerliği ise tartışılabilir. Mülkiyeti muhafaza kaydıyla satış sözleşmesi, taşınır mülkiyeti başlığı altında düzenlenmiştir (TMK. m. 764/f. 1). Hükümün taşınmazlara uygulanabilmesi ise tartışmalıdır. Çünkü taşınmaz mülkiyetinin nakli için yapılması gereken tescil işlemi koşula bağlı kılınmaz. Uygulamada, yapılan sözleşmeyle konutun mülkiyeti öngörülen bütün ödemelerin yapılmasıyla satın alana geçmektedir.

Kanun'da yapılan tanıma göre, finansal kiralama sözleşmesinin unsurları kiralayanın finansal kiralama konusu konutun zilyetliğini her türlü faydayı sağlamak üzere tüketiciye bırakması, kiracının kararlaştırılan kira bedelini ödeme borcu altına girmesi ve tarafların anlaşmasıdır⁹³. Finansal kiralama sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen ivazlı bir sözleşmedir. TKHK, finansal kiralama işlemlerinde çeşitli kısıtlamalar getirmiştir. TKHK m.34/f. 3'e göre, "finansal kiralama işlemlerinde muacceliyet uyarısında verilen süre içinde tüketicinin edimini yerine getirmemesi hâlinde, bu sürenin sona ermesini takiben konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere konut finansmanı sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhâl satışa çıkarmakla yükümlüdür". Konut finansmanı kuruluşu, satış öncesinde konut için 6362 sayılı Ser. PK.⁹⁴ uyarınca yetki verilmiş olan kişiye değer tespiti yaptırılmalıdır⁹⁵.

⁹³ Cevdet Yavuz, "326 Sayılı Kanunla Düzenlenen Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları ve Özellikleri", Prof. Dr. Ernst Hirsch'in Hatırasına Armağan, Ankara, 1986, s. 728 vd.; Zevkliler/Havutçu, *age.*, s. 280; Çabri., *age.*, s. 36.

⁹⁴ RG. 30.12.2012, Sa. 28513.

⁹⁵ Gayrimenkul Değerleme Şirketleri'nin faaliyet konusu, gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesidir. Şirketler bu faaliyetlerini istihdam edecekleri yeterli bilgi ve tecrübeye sahip "Değerleme Uzmanları" vasıtasıyla yerine getireceklerdir. Değerleme uzmanları, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul

Sermaye Piyasası Kurulu, değer tespiti yapabilecek Gayri Menkul Değerleme Şirketleri'ne dair bir tebliğ yayınlamıştır⁹⁶. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 33. maddesi uygulanmaz⁹⁷. Bu madde hükmüyle, TKHK'da yer alan konut finansmanı sözleşmeleri kapsamında yapılacak finansal kiralama sözleşmesinde uygulanmayacak hükümler ve borcun ödenmemesi halinde yapılabilecekler düzenlenmiştir.

Konut finansmanı kuruluşu tarafından sözleşmenin feshi ve konutun satışının yapılabilmesi için, tüketicinin birbirini izleyen en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüm borçların ifa edilmiş olması ve tüketiciye en az otuz günlük süre verilerek muacceliyet ihbarında bulunulmuş olması gerekmektedir (TKHK. m. 34/f. 1). Bu koşullar gerçekleştiği takdirde, konut finansmanı kuruluşu icra yoluna başvurmadan konutu satabilecektir. Konutun satışında ayrıca kıymet takdiri yaptırılacaktır. Kıymet takdiri, 6362 sayılı Ser. PK'nın yetki vermiş olduğu kişi veya kuruluşlarca yapılmalıdır. Ancak takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilmelidir. Tüketicinin takdir edilen değere karşı itiraz hakkı, TKHK'da düzenlenmemiştir. Tüketici, takdir edilen değere karşı tespit davası açarak yargı yoluna başvurabilir. Ancak

değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevede asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı" verilen kişilerdir. Açıklama için bkz., www.spk.gov.tr (Erş. 01.01.2015).

⁹⁶ <http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=359&submenuheader> (Erş. 10.08.2014).

⁹⁷ Detaylı bir şekilde düzenlenen bu maddeyle sürenin dolması, kiracının ölümü, iflası, fiil ehliyetini kaybetmesi hallerinde sözleşmenin sona ereceği ifade edilmiştir. Aynı şekilde tasfiye halinde, kiralayana fesih imkânı verilmiştir. Ancak bu hükümler, çalınma konumuz sözleşmeye uygulanamayacaktır.

tüketicinin SPK'ya başvurmasında da kanuni herhangi bir engel bulunmamaktadır. Kanaatimizce, konut finansmanı kuruluşu tarafından yaptırılan kıymet takdirine karşı hem dava yoluna hem de SPK'ya itiraz yoluna başvurulabilir.

Konutun satışının yukarıda verilen madde kapsamında gerçekleştirilmesi halinde elde edilen bedeli aşan kısım tüketiciye ödenmeden konutun tahliyesi talep edilemez (TKHK. m. 34/f. 4). Satıştan geriye kalan bedelin ödenmesinden sonra tüketici veya konutun zilyetliğini elinde bulunduran üçüncü kişiler konutu tahliye etmekle yükümlüdür. Konutun tahliye edilmemesi halinde ise 2004 sayılı İİK hükümlerine göre icra yoluna başvurulabilir (TKHK. m. 34/f. 4).

D. Tüketicinin Sahip Olduğu Konutun Teminatı Karşılığında Kurulan Kredi Sözleşmeleri

Konut finansmanı sistemine dâhil sözleşmelerden biri, tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmeleridir⁹⁸. Bu sözleşme, “genel amaçlı ipotekli kredi sözleşmesi” olarak da adlandırılmaktadır⁹⁹. Tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmelerinin diğer konut finansmanı sözleşmelerinden farkı, kredinin kullanılma amacıdır. Zira konut finansmanı sistemine dâhil sözleşmelerin amacı tüketicinin bu sözleşmeler kapsamında temin ettiği kredinin konut edinmeye yönelik olmasıdır.

Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre, tüketicinin konut kredisi alması için bankaya yaptığı başvuruda, konut edinme amacıyla kredi talep ettiğini belirtmesi zorunludur¹⁰⁰. Görüşe gerekçe olarak, Bankacılık Kanunu'nda, gerçek kişilere tüketici kredisi niteliğinde olmayan bireysel kredilerin verilebilmesi savı ileri sürülmüştür. Ancak gerçek kişinin hangi amaçla kredi aldığı ise bankayı ilgilendirmez. Bu durumda artık

⁹⁸ Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 222; İ. Yılmaz Aslan, Tüketici Hukuku, 4. bs., Bursa, 2014, s. 437; Zorlu, *age.*, s. 14.

⁹⁹ Zorlu, *age.*, s. 14.

¹⁰⁰ Seza Reisoğlu, “Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, Beta, İstanbul, 2008, s. 321; Zorlu, *age.*, s. 15.

hukuki ilişkiye TKHK hükümlerinin uygulanmayacağı ileri sürülmüştür¹⁰¹. Söz konusu görüşe dayanak olarak ise bir Yargıtay kararı¹⁰² gösterilmiştir. Bir hukuki işlemin nitelendirmesi tarafların gerçek arzularına göre mahkemeler tarafından yapılmaktadır. Zira somut işlemin yorumlanmasında, bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır (TBK. m. 19/f. 1). Bu nedenle tarafların somut ilişkiyi nitelendirmeleri, hukuk uygulayıcısı açısından herhangi bir öneme sahip değildir. Ancak, tüketicinin sahip olduğu konutu teminat göstererek aldığı her kredinin konut finansmanı kapsamında sayılması ise tartışmalıdır.

Bir görüşe göre, konut edinme amaçlı olmak koşuluyla, temin edilen krediler konut finansmanı sistemi kapsamında sayılmalıdır¹⁰³. Diğer bir görüşe¹⁰⁴ göre, tüketicinin sahip olduğu konutu teminat göstererek aldığı her türlü kredi konut finansmanı sözleşmesi niteliğinde değildir. Ancak, her iki görüşün de gerekçesi belirtilmemiştir. TKHK. m. 32/f. 1 hükmü, “konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri

¹⁰¹ Reisoğlu, Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları, s. 322

¹⁰² Reisoğlu, Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları, s. 322, dn. 9’da yer alan karar. Yarg. 11. HD. 12.02.2202, E.2001/9014, K.2002/1181. Yazarın dayanak olarak gösterdiği karar ile ileri sürdüğü fikir birbiri ile örtüşmemektedir. Zira yazar, fikrinde gerçek kişi tezi üzerinde durmuştur. Oysa bahse konu kararda somut uyuşmazlık banka ve tüzelkişiliğe sahip bir şirket arasındadır. Yargıtay, ilk derece mahkemesinin bankayı haklı bulan tek taraflı faiz artırma kararını onaylamıştır. Ancak, bu somut uyuşmazlıkta davacı şirketin ileri sürdüğü itirazların hiçbiri değerlendirilmemiştir. Yargıtay, klasikleşen uygulama tarzı ile usule ve esasa aykırı bir durum olmadığı gerekçesiyle, davacı şirketin temyiz istemini ret etmiştir. Hiçbir gerekçe olmadan böyle bir karar verilmesinin TKHK hükümleriyle bağdaşmadığı ise açıktır. Sonuçta, yazarın ilgili makalesinde davacı tarafın bir şirket olduğunu bile gözden kaçırmış olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle yazarın bu düşüncesine katılmak mümkün değildir.

¹⁰³ Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 222.

¹⁰⁴ Reisoğlu, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, s. 77.

amacıyla; tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılmasına yönelik sözleşmedir” şeklindedir. Maddenin lafzına bakıldığında, bir sözleşmenin konut finansmanı sözleşmesi sayılması için, konut edinme amaçlı yapılmış olmasını, bir ön koşul olarak düzenlendiği savunulabilir. Konut finansmanı ile ilgili madde gerekçesinde ise, bu hükmün, 6362 sayılı Ser. PK. m. 57, hükmünün esas alınarak düzenlendiği ifade edilmiştir¹⁰⁵. Aynı şekilde tüketicilere kredi kullanma, konutların finansal kiralama yoluyla kiralanması, sahip oldukları konutun teminatı karşılığında kredi kullanılması ve kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılmasının, konut edinme amacıyla, olacağı vurgulanmıştır¹⁰⁶.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un açık hükmü karşısında, birinci görüşün daha yerinde olduğu savunulabilir. Bu nedenle, tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında konut finansmanı kuruluşlarından bir miktar kredi alması halinde, bu sözleşmenin konut finansmanı sözleşmesi sayılabilmesi için, işlemin konut edinme amacıyla yapılmış olması zorunludur. Konut edinme amacı dışında kredi kullanılması halinde artık bu işlem konut finansmanı sözleşmesi sayılmayacaktır. Ancak bu halde, koşullar gerçekleştiyse mevcut işlem bir tüketici işlemi sayılacak ve işleme, TKHK hükümleri uygulanacaktır. Tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmelerinde teminat olarak sadece tüketicinin sahip olduğu konut gösterilebilir. Sahip olunan konut dışında arsa veya başka bir taşınmazın teminat gösterilmesi halinde, birinci cümlede ifade edilen, konut edinme amaçlı kredi sözleşmesi söz konusu olur¹⁰⁷.

¹⁰⁵ Konuyla ilgili bkz. 32. maddenin gerekçesi; Abdülkerim Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, Ankara, 2013, s. 135; Hakan Tokbaş/Emel Özer/Mehmet İmrek; Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Uluslararası Tüketici Mevzuatı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2014, s. 90 vd..

¹⁰⁶ Konuyla ilgili bkz. madde gerekçesi; Yıldırım, Tüketici Hukuku Mevzuatı, s. 135 vd.; Tokbaş/Özer/İmrek, *age.*, s. 91.

¹⁰⁷ Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 223.

Tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmelerinin tarafları tüketici ile konut finansmanı kuruluşudur. Bu nedenle sözleşmeye taraf olabilecekler TKHK'da sayılanlardan ibarettir. Bu sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır (TKHK. m. 32/f. 2). Bununla birlikte sözleşmenin TKHK. m. 4/f. 1'in "bu Kanunda yazılı olarak düzenlenmesi öngörülen sözleşmeler ile bilgilendirmeler en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenir ve bunların bir nüshası kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilir. Sözleşmede bulunması gereken şartlardan bir veya birkaçının bulunmaması durumunda, eksiklik sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Bu eksiklik sözleşmeyi düzenleyen tarafından derhâl giderilir" hükmüne de uygun olması gerekir. Söz konusu sözleşmede öngörülen koşullar sözleşme süresi içinde tüketici aleyhine değiştirilemez (TKHK. m. 4/f. 2). Ancak sözleşmede öngörülen koşulların tüketicinin lehine olacak şekilde değiştirilmesi ise mümkündür.

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

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan konut finansmanı sözleşmelerinin sonucusu ise, konut finansmanı kapsamında temin edilen kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kurulan kredi sözleşmeleridir. Bu sözleşmeler, tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmeleriyle sağlanan kredilerin yeniden yapılandırılması için tüketici ve konut finansmanı kuruluşu arasında akdedilen sözleşmelerdir. Bu sözleşmelerin diğer üç sözleşmeden farkı, temin edilen kredinin yeniden yapılandırılmasıdır¹⁰⁸. Sözleşmeyle yeni bir kredi kullanılmamakta; ancak daha önce konut finansmanı sistemi kapsamında kullanılan kredi yeniden yapılandırılmaktadır. Söz konusu sözleşmede de amaç, tüketicinin konut edinmesidir.

Yeniden yapılandırmayla ilgili temel esaslar, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından çıkartılan bir yönetmelikle belirlenmiştir¹⁰⁹.

¹⁰⁸ Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 223.

¹⁰⁹ Yönetmeliğin kabulü tarihinde, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı adını taşımaktaydı.

Bakanlık tarafından düzenlenen “Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik”de¹¹⁰, yeniden yapılandırmanın koşulları belirlenmiştir¹¹¹. Bu Yönetmeliğin 5. maddesine göre, kredinin vadesinde değişiklik yapılması; faiz oranında değişiklik yapılması; konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen faiz türünde değişiklik yapılması; aynı ev teminat gösterilerek birden fazla konut kredisi alınmışsa bunların tek konut kredisi ile birleştirilmesi; konut finansmanı kuruluşunda değişiklik yapılması ve konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen para biriminde değişiklik yapılması halinde yeniden yapılandırma söz konusu olur.

Yeniden yapılandırma, ancak tarafların anlaşmasıyla mümkündür. Bu nedenle, konut finansmanı kuruluşu tüketicinin aleyhine olacak şekilde tek taraflı yeniden yapılandırmaya başvuramaz. Ancak tüketicinin lehinde olan konularda yeniden yapılandırmanın, konut finansmanı kuruluşu tarafından tek taraflı yapılmasında kanuni bir engel bulunmamaktadır. Bu nedenle, tüketicinin lehine olan değişiklikler tek taraflı olsa bile konut finansmanı kuruluşu tarafından yapılabilir. Ancak Yönetmeliğin 7. maddesine göre, konut finansmanı sözleşmesinde yeniden finansman kapsamında yapılacak değişikliklerde tüketicinin yazılı izni alınır.

Konut finansmanı sözleşmeleriyle sağlanan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinin tarafları, tüketici ile konut finansmanı kuruluşudur¹¹². Sözleşmenin konusu ise konut finansmanı sistemi kapsamında temin edilen kredilerin yeniden yapılandırılmasıdır. Bu sözleşme yazılı şekilde yapılmalıdır (TKHK. m. 32/f. 2). Yazılı şekilde yapılmazsa, sözleşme geçerli olmayacaktır. Ancak bu geçersizlik tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri sürülemez. Bu nedenle tüketicinin lehine olan bir geçersizlik tüketici veya konut finansmanı kuruluşu tarafından ileri sürülebilir.

¹¹⁰ RG. 26.09.2007, Sa. 26658.

¹¹¹ Koşullarla ilgili bkz. Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkisi, s. 555 vd.; Zorlu, *age.*, s. 17.

¹¹² Aslan, *age.*, s. 438; Gümüş, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, s. 221 vd.; Aydoğdu, Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri, s. 24 vd.; Çabri, *age.*, s. 44 vd..

Konut finansmanı sistemi kapsamında, konut finansmanı kuruluşları ve tüketiciler arasında akdedilen sözleşmelerin türleri yukarıdaki başlıkta sayılanlardan ibarettir. Bu sözleşme türleri TKHK'da sınırlı bir şekilde sayılmıştır. Bu nedenle konut edinme amacı olsa dahi yukarıda öngörülen yöntemler dışında yapılan bir kredi sözleşmesi, konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilemez. Aynı şekilde, konut finansmanı sözleşmelerinin tarafları da sınırlı bir şekilde TKHK'da ifade edilmiştir. Kanunda sayılanlar dışında, başka bir gerçek veya tüzel kişiden, kredi temin edilmesi halinde, bu sözleşmeler de konut finansmanı sözleşmesi olarak kabul edilemeyecektir.

V. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİ TÜRLERİ ARASINDAKİ BENZERLİK VE FARKLILIKLAR

A. Genel Olarak

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 34/f. 1'de düzenlenen konut finansmanı sözleşmeleri kural olarak aynı özelliklere sahip olmakla birlikte aralarında çeşitli farklılıklar da bulunmaktadır. Konut finansmanı sözleşmeleri arasındaki en açık farklılıklar ise özellikle tüketicilere konut sağlama amacıyla kurulan finansal kiralama sözleşmesinde ortaya çıkmaktadır. Bu farklılığın temel nedeni ise finansal kiralamaya ilişkin temel esasları düzenleyen 6361 sayılı FKFFŞK hükümleri ile TKHK hükümleri arasındaki ilişkidir.

B. Konut Finansmanı Sözleşmeleri Arasındaki Benzerlikler

Konut finansmanı sözleşmelerinin tamamı konut edinme amaçlı akdedilmektedir. TKHK'da bu amaç, "...konut edinmeleri amacıyla..." şeklinde ifade edilmiştir. Bu nedenle söz konusu sözleşmelerin konut finansmanı sözleşmeleri sayılabilmemesinin temel koşulu Kanun'da ifade edilen amaçla yapılmış olmalarıdır.

Konut edinme amacıyla akdilecek sözleşmelerin yazılı şekilde yapılması zorunludur. Yazılı şekilde yapılma zorunluluğu, "...konut finansmanı sözleşmesi yazılı olarak kurulmadıkça geçerli olmaz..." şeklinde ifade edilmiştir (TKHK. m. 34/f. 2). Kanun'da öngörülen yazılı şekil koşulu nitelik itibarıyla nitelikli yazılı şekildir¹¹³. Geçerli bir

¹¹³ Finansal kiralama sözleşmesinin yazılı şekilde yapılacağına ilişkin 6361 sayılı Kanun'da da bir hükme yer verilmiştir. Söz konusu hükme göre,

sözleşme yapmamış olan konut finansmanı kuruluşu, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez (TKHK. m. 34/f. 2).

Konut finansmanı sözleşmelerinin tarafları TKHK ile 6361 sayılı FKFFŞK'da tahdidi olarak ifade edilmiştir. Buna göre kural olarak bu sözleşmelere sadece konut finansmanı kuruluşu ve tüketiciler taraf olabilir. Konut finansmanı sözleşmesi türlerinden biri olan tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan finansal kiralama sözleşmesine ise mevduat bankaları kiralayan olarak taraf olamazlar (Bank. K. m. 4)¹¹⁴.

Konut finansmanı sözleşmeleri akdedilmeden önce konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye sözleşme öncesi bilgi formu verilmesi zorunludur. Formun verilmemesi halinde ise, işlemi yapana idari para cezası verilir.

C. Konut Finansmanı Sözleşmeleri Arasındaki Farklılıklar

Konut finansmanı sözleşmelerinin 4 türü arasında çeşitli farklılıklar bulunur. Bu farklardan ilki, sözleşmelerin taraflarına ilişkindir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi, tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmesi ile konut finansmanı sözleşmeleriyle sağlanan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kurulan kredi sözleşmelerine konut finansmanı kuruluşlarının tamamı kredi veren taraf olabilirken; mevduat bankaları, tüketicilere konut sağlama amacıyla kurulan finansal

“...sözleşme, yazılı şekilde yapılır...” (FKFFŞK m. 22/f. 1). Ayrıca söz konusu Kanunda, taşınmaz mallara ilişkin sözleşmeler taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün şerhler hanesine, kendilerine mahsus özel sicili bulunan taşınır mallara dair sözleşmeler bu malların kayıtlı oldukları sicile tescil ve şerh olunur ve kiralayan tarafından ayrıca Birliğe bildirileceği ifade edilmiştir (FKFFŞK m. 22). 6361 sayılı Kanunda öngörülen şerh zorunluğu 6502 sayılı TKHK'da yer almamaktadır.

¹¹⁴ 6361 sayılı Kanuna göre kiralayan olarak sadece katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketleri finansal kiralama sözleşmesine taraf olabilir (FKFFK. m. 3).

kiralama sözleşmesinde kredi veren taraf olamazlar. Zira mevduat bankaları finansal kiralama işlemi yapamazlar (Bank. K. m. 4)¹¹⁵.

Konut finansmanı sözleşmelerindeki ikinci fark, tüketiciye kullandırılan kredinin teminatına ilişkindir. Tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı karşılığında kurulan kredi sözleşmelerinde, krediye karşılık sadece krediyi alan tüketicinin sahip olduğu konut teminat olarak gösterilebilir. Bu nedenle diğer aynı veya şahsi temainatlara başvurulamaz. Ancak diğer 3 tür konut finansmanı sözleşmelerinde ise kural olarak bütün şahsi veya aynı teminatların uygulanması mümkündür.

Konut finansmanı sözleşmeleri arasındaki diğer bir fark da, borcun ödenmemesi halinde dava veya icra takibi yoluna başvurmadan konutun satışına ilişkindir. Tüketicilere konut sağlama amacıyla kurulan finansal kiralama sözleşmelerinde, muacceliyet uyarısında verilen süre içinde tüketicinin edimini yerine getirmemesi hâlinde, bu sürenin sona ermesini takiben konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere konut finansmanı sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhâl satışa çıkarmakla yükümlüdür (TKHK. m. 34/f. 3). Yargı yoluna başvurmadan konutun satılması yöntemi diğer 3 tür konut finansmanı sözleşmesinde ise kabul edilmemiştir.

SONUÇ

Konut finansmanı sözleşmeleri, konut edinmeleri amacıyla; tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmedir. 6502 sayılı TKHK'da "konut sözleşmeleri" başlığıyla yer alan bu sözleşme türü Türk hukukunda ilk olarak 4077 sayılı mülga TKHK'da 2007 yılında 5582 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle düzenlenmiştir. Değişiklikten önce tüketicilerin konut edinmek için yaptıkları kredi sözleşmeleri genel tüketici kredileri şeklindeydi. Ancak uygulamada tüketicilerin aleyhine birçok hak ihlalinin çıkması nedeniyle uzun zaman tartışma konusu olan

¹¹⁵ Söz konusu hükümlerle mevduat bankalarının finansal kiralama işlemi yapmaları yasaklanmış olsa da, bu bankaların tüketicilere konut sağlama amacıyla kurulan finansal kiralama sözleşmelerinde kredi veren taraf olarak yer almalarına ise engel herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

konut finansmanı sistemi ayrı bir hükümle düzenlemiştir. 5582 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikte mülga TKHK'da konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin temel esaslar yer almış; ancak söz konusu sözleşmeler ise mülga 2499 sayılı Kanun'da tanımlanmıştır. Mülga 2499 sayılı Kanun m.38/A hükmüne göre, "konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır". Aynı şekilde kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamında sayılmıştır.

Mülga 4077 sayılı TKHK döneminde 2499 sayılı Kanun'da yapılan tanımın neredeyse aynısı 6502 sayılı TKHK m.32/f.1'de de yapılarak, konut finansmanı sözleşmeleri kavramı Türk hukuk düzenindeki yerini almıştır. Söz konusu sözleşmeye ilişkin tanımın 6502 sayılı TKHK'da yer alması yerinde bir düzenleme olarak görülmektedir. Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin tarafları, şekli ve diğer bazı özelliklerine yönelik pek çok ayrıntılı hükme 6502 sayılı TKHK'da yer verilmiştir. Ancak söz konusu sözleşmeye yönelik madde başlığı ve madde metinde yer alan tanım birbiri ile uyum içinde değildir. Zira madde başlığı "konut finansmanı sözleşmeleri" şeklindedir. Oysa madde metninde ise "konut finansmanı sözleşmesi" kavramının tanımı yapılamaya çalışılmıştır. Kanunda kavramsal bütünlük ve sistematik açıdan bütünlüğün sağlanması amacıyla tanımda da madde kenar başlığında geçtiği şekilde "konut finansmanı sözleşmeleri" kavramına yer verilmesini içeren bir değişikliğin yapılması gerekmektedir. Ayrıca yapılmaya çalışılan tanımda sözleşmenin hükümlerine ve zorunlu içeriğine yer verilmemesi Kanun'un bir eksikliği olarak görülebilir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmelerinde sözleşmenin tarafları sadece tüketici ve konut finansmanı kuruluşu olabilir. Tüketici, ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder. Tüzel kişiliğe sahip tacirlerin tüketici olamayacağı ileri sürülmektedir. Doktrinde tüzel kişi tacirlerin tüketici olamayacaklarına yönelik görüşlerin TKHK'nın bu hükmü karşısında yerinde olduğu kabul edilemez. Bu nedenle gerçek veya tüzel kişi tacirler de Kanun'da sayılan koşulların gerçekleşmesi halinde tüketici sıfatına sahip olabilirler.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinin karşı tarafında ise sadece konut finansmanı kuruluşları yer alabilir. Konut finansmanı kuruluşu, konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini ifade eder. Konut finansmanı kuruluşlarından birincisi bankalardır. Banka kural olarak faizle para alıp veren, kredi, iskonto, kambiyo işlemleri yapan, kasalarında para, değerli belge, eşya saklayan ve ticaret, sanayi, ekonomi alanlarında çeşitli etkinliklerde bulunan kuruluşlardır. Banka kavramına mevduat bankaları, katılım bankaları ve kalkınma ve yatırım bankaları dâhildir. Mevduat bankaları, 5411 sayılı Bankacılık Kanununa göre kendi nam ve hesabına mevduat kabul etmek ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini ifade eder. Katılım bankası, özel cari ve katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini; kalkınma ve yatırım bankası ise mevduat veya katılım fonu kabul etme dışında; kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren ve/veya özel kanunlarla kendilerine verilen görevleri yerine getiren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini ifade etmektedir. Konut finansmanı kuruluşunun ikinci türü ise finansal kiralama şirketleridir. Finansal kiralama şirketleri, 6361 sayılı Kanun hükümlerine göre faaliyet gösteren şirketlerdir. Finansal kiralama ise bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksandan daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemini ifade eder.

Konut finansmanı kuruluşu ve tüketici arasında akdedilen sözleşmeye kredi veren olarak taraf olabilecek üçüncü ve son kişi ise

finansman şirketleridir. Finansman şirketleri finansman sözleşmesi kapsamında kredi kullandırabilen ve anonim şirket şeklinde kurulan finans kurumlarıdır. Finansman sözleşmesi, her türlü mal veya hizmet alımının, malı veya hizmeti satın alan gerçek veya tüzel kişinin nam ve hesabına mal veya hizmetin teslim veya temini ile birlikte doğrudan satıcıya ödeme yapılması suretiyle kredilendirilmesini öngören sözleşmedir. TKHK'nun hükmü gereği tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde kredi veren olarak sadece yukarıda sayılan konut finansmanı kuruluşları yer alabilir.

Tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesinde konut, tüketici işlemi ve tüketici kredisi kavramları, söz konusu sözleşmeye ilişkin temel kavramlardandır. Konut, yapılan sözleşmeyle sahip olunması amaçlanan nesne ve aynı zamanda kullanılan krediye karşılık üzerinde rehin hakkı tesis edilen bir taşınmaz niteliğindedir. Önemine rağmen konut kavramı TKHK'da tanımlanmamıştır. Konut kavramını etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan müstakil kapısı olan bina veya binanın bir bölümü şeklinde tanımlanabilir. Konut finansmanı kuruluşu ve tüketici arasında akdedilen konut edinme amaçlı kredi sözleşmesi bir tüketici işlemi niteliğindedir. Tüketici işlemi, mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil 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 dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi kapsamaktadır. Tüketici kredisi ise tüketicilerin bir mal veya hizmet edinmek amacıyla kredi verenden nakit olarak aldıkları kredidir.

KAYNAKLAR

AKBULAK, Yavuz, “İpotek Finansman Kuruluşlarına Dair Esaslar”, *İBD.*, C. 88, Sa. 6, 2014, s.253-269.

AKDEMİR-ERSOY, Zehra, Konut ve Ev Kavramlarının Karşılaştırmalı Analizi, İzmir, 2002.

AKİPEK, Şebnem, Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi, Sözkesen Matbaacılık, Ankara, 1999.

- ALICI**, Yaşar, Bankacılık Kanunu Şerhi, İstanbul, 2007.
- ALTOP**, Atilla, “Türk Hukukunda Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı”, *İKÜHFD.*, C. 3, Sa.1-2, 2009, s.3-14.
- ARKAN**, Sabih, “Tüketici Kredileri”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C. XVIII, Sa. 1-2, Haziran 1995, s. 35-42.
- ARKAN**, Sabih, “Tüketici Kredisi ve Uygulaması”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C. XV, Sa. 1, Haziran1989, s. 19-46.
- ASLAN**, İ. Yılmaz, 6502 sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku, 4. bs., Ekin, 2014.
- ATAMER**, Yeşim M., “Tüketici Hukukunun Gelişimi: Dünü, Bugünü ve Yarını”, *Tüketicilerin Korunması Semineri*, Ankara, 2006, s. 21-97.
- ATAMER**, Yeşim M., “Tüketici Satım Sözleşmelerine İlişkin TKHK m.4-Eleştiriler ve Revizyon Teklifleri”, *BATİDER.*, C. XXIV, Sa. 1, 2007, s. 81-106.
- ATAMER**, Yeşim M., “Tüketici Kredisi Hukukunda Reform Projeleri ve Avrupa Birliği Hukuku ile Uyumunu”, *Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu*, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 241-274.
- AYDIN**, Saadet, Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, Ankara, 2003.
- AYDOĞDU**, Murat, “Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (*DEÜHFD*), C. 9, S.1, 2007, s. 1-52.(Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmeleri).
- AYDOĞDU**, Murat, “Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkileri”, Doku Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (*DEÜHFD*), C. 9, Özel Sayı, 2007, s. 553-632.
- AYDOĞDU**, Murat, Konut Finansmanı Sistemi, Adalet Yayıncılık, Ankara, 2010. (Konut Finansmanı Sistemi).
- BARLAS**, Nami, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları, *Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu’na Armağan*, Seçkin Yayınları, Ankara 2004, s.122-156.

BARLAS, Nami, “Çerçeve Sözleşme Kavramı ve Çerçeve Sözleşmelerin Özellikleri”, Makalelerim, C. 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 89-111.

BARLAS, Nami, “Yeni Medeni Kanunun Aynı Teminatlarla İlişkin Düzenlemeleri”, *Prof. Dr. Ünal Tekinalp’e Armağan*, C. 2, İstanbul, 2003.

BAYKAN, Renan, Türkiye’de Tüketici Kredileri, Tüketici Kredilerinde Yeni Gelişmeler, İstanbul, 2004, s. 53-67.

BERBEROĞLU, Murat G./**TEKER**, Murat, “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi”, *İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, C. 2, Sa.1, Aralık 2005, s. 58-68.

BOZKURT, Kutluhan /**TÜRE**, Murat/**ORAL**, Ümit; “Avrupa Birliği ve Belçika Hukuk Sistemlerinde İpoteğe Bağlı Konut Finansmanı Sistemi”, *Prof. Dr. Hüseyin Ülgen’e Armağan*, C. II, İstanbul, 2007, s. 1766-1771.

CAN, Bilal, İpotekli Konut Finansmanı Sistemi ve Tüketicinin Korunması, Seçkin, Ankara, 2014.

CENGİZ, Emrah, Tüketicinin Korunması, 1. bs., Beta, 2007.

ÇABRİ, Sezer, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010.

ÇETİNER, Bilgehan, “6361 Sayılı Kanun İle Finansal Kiralama Sözleşmelerine İlişkin Getirilen Yeni Düzenlemeler”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Sa. 13, 2013.

DERYAL, Yahya, Tüketici Hukuku, Seçkin, Ankara, 2004.

DİRİCAN, Gökhan, Kiracının Finansal Kiralama Bedelini Ödemede Temerrüde Düşmesi ve Bunun Hukuki Sonuçları, *Prof. Dr. Erdon A. Çetingil ve Prof. Dr. Rayegan Kender’e 50. Birlikte Çalışma Yılı Armağanı*, İstanbul, 2007, s. 490-517.

ERDÖNMEZ, Halil, Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Finansmanı, Konya, 2007.

ERİŞ, M. Hayati, Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları, 2008.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, C. 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.

HAVUTÇU, Ayşe, Açık İçerik Denetimi Yoluyla Tüketicinin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması, İzmir, 2003.

HEPŞEN, Ali, Türkiye’de İpotekli Kredilerin Tarihi Gelişimi, (İpotekli Kredilerin Tarihi Gelişim), <http://www.alomaliye.com/2007/ali-hepşen-türkiye-de-ipotekli.htm>},(Ers. 12.07.2014).

HEPŞEN, Ali, Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması, İstanbul, 2005.

HOHLOCH, Gerhard (Çev. Zeynep Karaer), “Borçlar Hukuku Reformu Dâhilinde Tüketici Kredisi Hukuku-Tüketici Hukuku Kredisinin Kodifikasyonu ve Avrupalılaşması”, Tüketici Kredilerinde Yeni Gelişmeler, İstanbul, 2004, s. 27-52.

HUGUENİN, Claire/**HERMANN**, Mathias; “Tüketici Sözleşmeleri Hukukunun Modern Mevzuattaki Yeri”, *Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu*, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s.20-32. (Çev: Doruk Gönen).

İNAL, Tamer, Açıklamalı – İçtihatlı Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredileri Sözleşmeleri, İsviçre Hukuku – Fransız Hukuku ve Avrupa Birliği Konseyi Yönergeleri Işığında, 2. Bası, Kazancı, İstanbul, Kasım 2005.

İNAL, Tamer, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borca Aykırılık, Dönme ve Fesih, 3. bs., Seçkin, Ankara, 2013.

İNAL, Tamer, Tüketici Hukuku, 3. bs., Ankara, 2014.

KOCAAĞA, Köksal, Türk Özel Hukuku’nda Finansal Kirala Sözleşmesi, Ankara, 1999.

KÖMÜRLÜ, Rüveyda, Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, İstanbul, 2006.

OZANOĞLU, Hasan Seçkin, “Tüketici Sözleşmeleri Kavramı”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 50, Sa. 1, 2001, s.55-90.

ÖNER, Şebnem Nebioğlu, Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri, *TBB. Dergisi*, 2011, s. 118-154.

ÖNAL, Yıldırım Beyazıt/**TOPALOĞLU**, Mustafa; İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage, Karahan Kitabevi, 2007.

ÖZGÜR, Ersan, Katılım Bankalarının Finansal Etkinliği ve Mevduat Bankaları İle Rekabet Edebilirliği, Afyonkarahisar, 2007.

POROY, Reha, “Tüketicinin Korunmasına İlişkin Bazı Özel Hukuk Sorunları”, *Halil Arslanlı'nın Anısına Armağan*, 1978, s. 532-576.

REİSOĞLU, Seza, “Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, *Bankacılar Dergisi*, Sa. 61, 2007, s. 75-84.

REİSOĞLU, Seza, “Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları”, *Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan*, Beta, 2008, s. 319-332.

REİSOĞLU, Seza, “Tüketici Kredileri Hukuki Sorunlar 4077 Sayılı Yasada Değişiklik Öngören Taslak”, *Bankacılar Dergisi*, Sa. 69, 2009, s. 50-72.

REİSOĞLU, Seza, Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, <http://www.alomaliye.com>(Erş. 07.08.2014).

REİSOĞLU, Seza, “Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları”, *Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan*, Beta, 2008, s. 321-332.

SEKMEN, Orhan, Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüde Düşmesi Halinde Finansal Kira Sözleşmesinin Feshi ve Sonuçları, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 6. Sa., C. I, 2011, s. 327-355.

SİRMEN, Lale, “The Purpose and Characteristics of Consumer Law”, *E-Journal of Yaşar University*, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 265-275.

SOLAKOĞLU, Cengiz, “Türkiye’de Tüketici Kredileri Finansmanı ve Ferdi Krediler”, *Bireysel Bankacılık 3. Yıl Sempozyumu*, İstanbul.

TEKER, Bahadır, “Konut Finansmanında Menkul Kıymetleştirme”, İstanbul Barosu Yayınları, 2007, s. 125-135.

TOPUZ, Murat, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Hakkında Kanun Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi, Ankara, 2013.

WERRO, Franz (Çev.: Doruk Gönen), “Tüketici Kredisi Hukuku Alanında Bazı Yeni Gelişmeler”, *Banka ve Tüketici Hukuku Sorunları Sempozyumu*, 1. bs., XII Levha, İstanbul, 2010, s. 209-238.

ZEVKLİLER, Aydın/**AYDOĞDU**, Murat, Tüketicinin Korunması Hukuku, 3. bs., 2004.

YAVUZ, Cevdet, “326 Sayılı Kanunla Düzenlenen Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları ve Özellikleri”, *Prof. Dr. Ernst Hirsch'in Hatırasına Armağan*, Ankara, 1986, s. 728-753.

YAVUZ, Nihat, Öğreti ve Uygulama Işığında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, 2. bs., Ankara, 2010.

YILMAZ, Çiğdem Mine, Mortgage Sisteminin Hukuki Niteliği ve Türk Hukuk Sistemindeki Yeri, Yetkin, 2. bs., Ankara, 2012.

ZORLU, Işıl, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu 10/B Maddesi Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmesinde Tüketicinin Korunması, İzmir, 2010.