

Konut Kredisi ile Edinilen Konutun Deprem Sebebi ile Yok Olması Halinde Kredi Borcunun Akıbeti

İrem TEMEL*

* Avukat, Ankara Barosu, irmmtml@gmail.com,
ORCID: 0009-0005-6744-935X.

GİRİŞ

Ülkemiz 6 Şubat 2023 tarihinde, saat 04.17'de, etkilerini büyük bir coğrafi alanda gösteren şiddetli depremler ve yarattığı yıkımlar ile sarsılmıştır. Yüzyılın en büyük felaketi olarak adlandırılan bu doğal afet, bölgede yaşayan birçok depremzedenin maddi ve manevi bütünlüğüne zarar vererek tamiri oldukça güç hasarlar bırakmıştır. Toplamda 11 ilde etkileri görülen depremlerin üzerinden geçen süre ile beraber, deprem bölgesinde ikamet eden 1. dereceden depremzedeler ile buralarda ikamet ediyor olmasa da bölgede akrabaları veya yakınları olan 2. dereceden depremzedelerin yaşadığı hukuki mağduriyetlerin nasıl telafi edilebileceği hususu gündeme gelmektedir. Çeşitli konu başlıkları altında toplanabilecek sayısız mağduriyet söz konusu olmakla birlikte ilgili makale, konut kredisi aracılığı ile konut edinen depremzedelerden söz konusu borca esas konutu yıkılanların borcunun akıbetinin ne olacağına ilişkindir.

Bilindiği üzere mortgage sistemi, özünde gayrimenkul edinilmesini kolaylaştırmak amacıyla tüketiciye finansman sağlayan bir sistemdir. Bu sistem Türkiye piyasasında da yaklaşık olarak son 15 senedir yoğun şekilde uygulanmaktadır.

İlgili finansmanı sağlayan kredi kuruluşları, borcun düşük faizli ve uzun süreli oluşundan kaynaklı borcun garanti altına alınması amacıyla krediyle bağlantılı çeşitli sigortaların ihdas edilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu sigortalar yaptırılması kanunen gerekli olan zorunlu deprem sigortası ve yaptırılması ihtiyari olan konut ve hayat sigortalarıdır. İşte deprem ve benzeri rizikoların meydana gelmesi durumunda ilgili sigortalar poliçe teminatları ile sınırlı olarak devreye girecek ve sigortalıya vaat edilen tazminatın teminini sağlayacaklardır.

Tazminata ilişkin bir diğer önemli husus ise; kredi kuruluşu, sigorta şirketi ve sigorta ettirenden oluşan üçlü ilişki içerisinde tazminat tutarının kime ödeneceğidir. Bu konuya ilişkin olarak, ülkemizde tüketiciye finansman sağlayan kredi kuruluşlarının, sağladıkları kredi vasıtası ile edinilen konut üzerinde ipotek kurmak suretiyle borcu teminat altına aldıklarına dikkat edilmesi gerekmektedir. Kısacası, konut üzerinde ipotek kurulması kredi kuruluşunu rehin alacaklısı haline getirecektir. Dolayısıyla TTK'nin 1456. maddesi gereğince; her ne kadar malik, sigorta ettiren sıfatını haiz olsa da rehin alacaklısı olan kredi kuruluşunun borca dair hakları sigortalanan

menfaate ilişkin tazminat üzerinde de devam edecek ve ilgili kredi kuruluşu, sigorta şirketince ödenecek tazminata dain-i mürtehin olarak hak kazanacaktır. İlgili kredi kuruluşu ise kendisine ödenen tazminatı konutun malikinin borcundan mahsup edecektir.

I. KONUT FİNANSMANI

A) TANIM

İnsanlık tarihi boyunca önemini hiç kaybetmeyen ve bu önemini günümüzde giderek arttıran barınma hakkı, beraberinde konut kavramını getirmektedir. İnsanlığın oldukça temel güdülerinden biri olan barınma duygusu, teknik yeterliliğin söz konusu olmadığı en eski çağlarda dahi içerisinde barınabilecek yapıların inşa edilmesi konusunda insanlığı teşvik etmiştir. Barınma güdüsü ile gelişen bu yapılaşma, zaman içerisinde mülkiyet hakkı ile de ilintili hale gelerek bir temel haklar mevzuu haline gelmiştir. Buradan hareketle günümüzde temel haklar, sosyal devlet ve benzeri hususlar açısından özellikle önem arz eden barınma hakkı ve beraberinde gelen konut kavramı, farklı birçok sistemlerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Konut en basit haliyle; birey veya hane halkı için kalıcı ev olarak kullanılan bir yaşam alanıdır. Yine bir kimsenin içinde dinlenmek, yemek yemek, uyumak gibi temel gereksinimlerini giderdiği yerler konut kavramına dâhildir. Bu sebeple, tüm temel gereksinimlerin güvenle karşılanmasını ve özel yaşantının kamusal alandan ayrılmasını sağlayan bir yer olması, konut kavramını bireyler için oldukça önemli kılmaktadır.

Önemine binaen tüm bireyler içerisinde barınabilecekleri bir konut edinebilmek adına emek göstermiş olsalar da devletlerin ve ekonomilerin tarihi gelişim sürecinde bu şekilde malvarlığı edinmek kolay olmamıştır. Dünya üzerinde çoğalan nüfusla beraber kentleşme oranının artıyor olması, bireylerin özellikle ekonomik imkânsızlıklar sebebiyle konut edinmeleri noktasındaki problemlere çözüm üretememiştir.

Barınma hakkına dair yaşanan bu krizlerin çözümü noktasında sosyal devlet ilkesi yetersiz kalmış ve devreye mortgage sistemi girmiştir. Mortgage sistemi özü itibarıyla, ekonomik yetersizlikler sebebiyle konut edinemeyen bireye kredi kuruluşu aracılığı ile düşük faizli ve uzun vadeli bir konut finansmanı sağlamaktadır. Bahsi geçen finansmanın sağlanması için kredi

kuruluşuna başvuran tüketici ile ilgili kredi kuruluşu arasında “konut finansmanı sözleşmesi” akdedilir.

Buradan hareketle 5582 Sayılı Kanun ile eklenen 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 38/A maddesi doğrultusunda; “Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, *sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılmasıdır.*” Özetle, “Konut finansmanı sözleşmesi ile konut sahibi olmak isteyen tüketicilere finans kuruluşları tarafından 20-30 yıla varan vadelerle kredi temin edilmekte, bunun karşılığında da sözleşmeye konu olan konut üzerine konut finansmanı kuruluşu lehine ipotek tesis edilmektedir.”^[1]

B) İPOTEKLİ KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ

1- İpotek ve Mortgage

TMK’nin “Taşınmaz Rehni” başlıklı bölümünün altında yer alan 881. maddesine göre; “Hâlen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir.” Yani ipotek, doğmuş ya da ileride doğması muhtemel olan bir alacağı güvence altına almak için taşınmaz üzerinde kurulan rehin hakkına denir. Taşınmaz üzerindeki ipotek; borç, borçlu tarafından ifa edilmezse alacaklıya rehlinli malın paraya çevrilmesi yoluyla alacağını karşılama hakkı veren sınırlı bir ayni haktır.

Mortgageda da ipotekle benzer şekilde; borcunu ödeyemeyen malik, taşınmaz üzerindeki ipotek sebebiyle mülkiyet hakkını kaybetmektedir. Fakat “Mortgage ipotekten farklı olarak, alacaktan ayrılabilir veya ayrı devredilebilir ve yine ipotekten farklı olarak mortgageda borçlunun borcu ödeyememesi durumunda alacaklı ipotekli taşınmazı edinme hakkına sahip olabilmektedir.”^[2]

[1] Gülşen Özyılmaz, “Konut Finansmanı (Mortgage) Sözleşmesi Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Bir İnceleme,” (Yüksek lisans tezi, Çankaya Üniversitesi, 2009), 42.

[2] N. Savaş Demirci, “Konut Sorunu Bağlamında İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) ve Türkiye’de Konut Finansmanı,” (Yüksek lisans tezi, Kafkas Üniversitesi, 2009), 46.

Sonuç itibarıyla konut finansmanı sağlayan kredi kuruluşu, tüketiciye kullandırılan kredi borcuna istinaden tüketicinin kredi sayesinde maliki olduğu konuta ipotek koymakta; borcun malik tüketici tarafından ödenmemesi ihtimaline karşın konutu sattırma ya da edinme yetkisini devralmaktadır.

2- İpotekli Konut Kredisi Sözleşmesi ve Niteliği

İpotekli konut kredisi sözleşmeleri konut finansmanı sistemlerinden biri olup söz konusu sözleşme bir tüketici kredi sözleşmesidir. 4077 Sayılı Kanun'un "Tüketici Kredisi" başlıklı 10. maddesinin birinci fıkrasına göre; "Tüketici kredisi, tüketicilerin bir mal veya hizmet edinmek amacıyla kredi verenden nakit olarak aldıkları kredidir."

Kanunen tanımı ve niteliği hakkında kesin bir niteleme bulunmayan söz konusu kredi sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklarda, Yargıtay'ın görevli mahkeme tayinine dair kararları ilgili kredi sözleşmelerinin niteliğiyle alakalı konuyu aydınlatmaktadır. Konuyla ilgili uyuşmazlıkların birinde Yargıtay 11. Hukuk Dairesi tarafından şöyle hüküm kurulmuştur:^[3]

Davacı, dövize endeksli konut kredi sözleşmesinin uyarlaması isteminde bulunmuştur. 5582 Sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile konut kavramı mal kavramına dâhil edilmekle, konut kredisi 4077 Sayılı Kanun'un 10. maddesinde düzenlenen tüketici kredisi kapsamına alınmış olup, bu durumda 23/1. madde hükmü uyarınca bu davaya bakmak *tüketici mahkemelerinin görevine girmiştir. Dolayısıyla, konut kredisi, tüketici kredisi kapsamındadır.* Tüketici kredisinden kaynaklanan davalara bakma görevi ise tüketici mahkemelerine aittir. Açıklanan nedenlerle asliye ticaret mahkemesince görevsizlik kararı verilmesi gerekirken esasa girilmesi hatalıdır.

II. KONUT KREDİSİ SÖZLEŞMELERİ İLE BAĞLANTILI SİGORTALAR

A) KREDİ BAĞLANTILI SİGORTALAR

Tüketicilerin ipotekli konut kredisine başvurmasındaki en önemli sebeplerden birisi, kredi finansmanı sağlayan kuruluşların tüketiciye ödeme kolaylığı sağlamak maksadıyla borcu az meblağlardaki taksitlere bölüyor oluşudur. Bu sayede krediye başvuran tüketici kira ödüyor gibi borç ödemekte ve konut

[3] Yargıtay 11. Hukuk Dairesi, E. 2004/14824, K. 2005/132, 24.01.2005.

sahibi olmaktadır. Borç tutarının düşük faizle, küçük tutarlara bölünüyor oluşu beraberinde vade sayısını arttırmaktadır. Yani borçlu her ne kadar düşük tutarlarla kredi ödüyor olsa da söz konusu borcu uzunca süre ödemeye devam etmektedir.

Kredi finansmanı sağlayan kuruluşlar -ki bu kuruluşlar çoğunlukla bankalardır- borcun vade süresini temel alarak, gerçekleşme ihtimali olan rizikolara karşı sadece ipotek ile değil, birtakım sigortalar aracılığı ile de borca esas konut üzerinde koruma sağlamayı amaçlamaktadır. Kredi kuruluşlarının konut üzerindeki güvence araçlarını bu denli arttırmasının esas nedeni; TMK/858 gereğince, taşınmaz rehninin tescilin terkinin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erecek olmasıdır. Herhangi bir şekilde taşınmazın yani kredi borcuna esas konutun yok olması halinde, Kanun hükmüne göre ipoteğin de sonlanacak olması borcun akıbetini tehlikeye düşürmektedir. Bu sebeple borcun garanti edilmesi maksadı ile bankalar tarafından çoğunlukla tüketiciye krediyle bağlantılı şekilde sigorta paketleri sunulmakta ve sunulan bu sigorta paketlerinin konusu kimi zaman krediye esas konutu kimi zaman ise kredi borçlusu tüketiciyi kapsamaktadır.

Uygulamada birçok finansman kuruluşunun başvuru yapan tüketicilere zorunlu sigortalar haricinde ihtiyari sigortaların yaptırılması hususunu da zorunlu kıldığı bilinmektedir. İlgili ihtiyari sigortalara ilişkin primleri ödemek istemeyen tüketicilerin ise konut kredisi başvurusu kabul edilmemektedir. Kredi finansmanı sağlayan kuruluşlarca uygulanan prosedür bu şekilde olsa da Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 38. maddesinin birinci fıkrası, tüketici açısından esasen böyle bir zorunluluğun bulunmadığına dikkat çekmektedir. Bahsi geçen maddeye göre; "Tüketicinin yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla *açık talebi olmaksızın kredi bağlantılı sigorta yaptırılmaz*. Konut finansmanı kuruluşu, kredi bağlantılı sigorta içermeyen bir sözleşmeyi de tüketiciye teklif etmek koşuluyla kredi bağlantılı sigorta yaptırılmasını içeren bir konut finansmanı sözleşmesini tüketiciye sunabilir." Buradan yola çıkarak, kredi ile bağlantılı ihtiyari sigortaları tüketiciye bir ön koşul olarak sunan finansman kuruluşlarının hukuka aykırı işlem tesis ettiğini söylemek mümkündür.

B) KREDİ KURULUŞUNUN KREDİ İLE BAĞLANTILI SİGORTALAR HAKKINDAKİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bahsi geçen konunun önemine binaen, keyfi uygulamaların engellenmesi amacıyla hukukumuzda mevzuat düzenlemesi yapılmış olup bu konudaki uyumsuzluklara esas alınacak kaynak; 13 Mart 2015 tarihinde, 29294 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Bireysel Kredilerle Bağlantılı Sigortalar Uygulama Esasları Yönetmeliği’dir.

Bahsi geçen yönetmeliğin “Sigorta Türleri ve Esasları” başlıklı ikinci bölümü altında düzenlenen maddeler; zorunlu ve ihtiyari sigortalara, kredi kuruluşu olan bankanın sigorta ettireni bilgilendirme yükümlülüğüne ve poliçenin yenilenmesi gibi unsurlara ilişkin kurallar ihdas etmektedir.

1- Sigorta Türlerine İlişkin Yükümlülükler

Bu yönetmeliğin 5. ve 6. maddeleri, zorunlu ve ihtiyari sigortaya dair yukarıda açıklanan konuları destekleyici niteliktedir. İlgili yönetmeliğin “Zorunlu Sigortalar” başlıklı 5. maddesine göre; “Kredi kuruluşları verdikleri kredilerle ilgili olarak kredi kullanılması esnasında, zorunlu sigortaların yaptırılması hususunu kontrol eder.” Yine aynı yönetmeliğin “İhtiyari Sigortalar” başlıklı 6. maddesine göre ise; “Kredi ile bağlantılı olarak yapılacak ihtiyari sigortalarda, kredi ilgisinin menfaatinin sigorta edilmesi, sigorta sözleşmesi ile sunulan teminatların kredi konusu ve kredi kullananın ihtiyaçları ile uyumlu olması esastır.”

Ülkemizde konut alım-satımlarında veya konut ile ilgili tapuda gerçekleştirilecek her türlü işlemde zorunlu olarak aranan sigorta türü “zorunlu deprem sigortası”dır. Bu sigorta türü detayları ile aşağıda açıklanacak olup konut kredisi kullanan tüketicinin başkaca bir sigorta yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buradan yola çıkarak, kredi kuruluşlarının tüketicie zorunlu deprem sigortası harici bir sigorta türünü daha zorunlu kılmak suretiyle kredi teklifinde bulunmasının hukuka aykırılık teşkil ettiğini söylemek mümkündür. Yukarıda da izah edildiği üzere; 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleri gereği kredi finansmanı kuruluşların, tüketicie kredi ile bağlantılı sigorta seçeneğinin olmadığı bir kredi teklifini de sunması kanuni zorunluluktur. Bu sebeple, kredi kullanarak edinilen eve dair zorunlu sigortaların haricinde ihtiyari sigortaların mevcudiyetinin araştırılması önem arz etmektedir.

2- Bilgilendirmeye İlişkin Yükümlülükler

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da konut finansmanı sözleşmesine ilişkin 10/B maddesinin yürürlüğünden önce yapılan ve diğer sözleşmeler bakımından getirilen bilgi verme ve aydınlatma yükümüne ilişkin düzenleme (Örneğin TKHK 12,14, 20 gibi) konut finansmanı sözleşmelerinde de unutulmamış ve güçsüz taraf olan tüketicinin sözleşmedeki güçlü tarafça daha da zor koşullara sürüklenmesi önlenmek istenmiştir. Tüketicilere sözleşme öncesinde bilgilendirilmelerini sağlamak amacıyla sözleşme öncesi bilgi formu verilmesi Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 10/B maddesi 1. fıkrada düzenlenerek yasaya getirilmiştir. Buna göre *konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir.*^[4]

Kredi sözleşmesi kurulmadan önceki sorumluluğun açıklanması noktasında emredici şekilde hüküm koyan kanun koyucu, aynı düsturu kredi bağlantılı sigorta ilişkilerinde de devam ettirerek kredi kuruluşlarına tüketiciyi bilgilendirme zorunluluğu getirmiştir. Bu bilgilendirme zorunluluğu hakkında hüküm içeren Bireysel Kredilerle Bağlantılı Sigortalar Uygulama Esasları Yönetmeliği'nin 7. maddesinin birinci fıkrası; "Kredi ile bağlantılı olarak yapılacak sigortalar konusunda, kredi sözleşmesi yapılmadan önce, kredi kuruluşu tarafından kredi kullanana bilgi verilir. Söz konusu bilginin verilmesine ilişkin usul ve esaslar Müsteşarlıkça tespit edilir." demektedir. Yine aynı maddenin ikinci fıkrasına göre ise; tıpkı kredi sözleşmelerinin kuruluşundan önceki aşamaya dair sorumlulukta olduğu gibi, ilgili kredi kuruluşu tüketiciye kredi bağlantılı sigortalar hakkında yazılı bilgilendirme yapmakla yükümlü kılınmıştır.

Kredi bağlantılı sigortalara ilişkin bu yazılı bilgilendirmenin varlığı tüketici açısından oldukça önem arz etmektedir. Tüketici uzun vadeli bir geri ödeme planı oluşturulan krediye ilişkin, bu yazılı bilgilendirmede bahsedilen hususlarla sınırlı olarak korumadan yararlanacaktır.

[4] Işıl Zorlu, "Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 10/B Maddesi Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmesinde Tüketicinin Korunması," (Yüksek lisans tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, 2010), 46.

Tam olarak bu noktada, tüketicilerin lehine olarak tanımı TBK’de açıkça yapılan “genel işlem koşulları” kavramına dikkat çekmekte fayda vardır. TBK’nin 20. maddesine göre; “Genel işlem koşulları, bir sözleşme yapılırken düzenleyenin, ileride çok sayıdaki benzer sözleşmede kullanmak amacıyla önceden, tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleridir.” Tanımdan da açıkça anlaşılacağı üzere, birden çok tarafa ibraz edilmek üzere aynı veya benzer hükümler ihdas edilerek düzenlenen sözleşmeler bu tanım kapsamında değerlendirilmektedir. Tüketici kredisi alınırken, sigorta poliçesi imzalanırken, otobüs veya uçak bileti satın alınırken, turistik bir tura çıkılırken yapılan sözleşmeler genel işlem şartlarına birer örnektir. Çünkü bahsi geçen sözleşmeler, bu sözleşmelerin tarafı haline gelen tüketicinin şahsına özgü bir düzenleme içermemekte ve çoğu zaman ilgili sözleşme hükümlerinin çokluğu ve uzunluğu sebebiyle bilgilendirme işlevi yerine getirilemeden imzalanmaktadır. Bu durum sözleşmenin hizmet sağlayıcısı olan karşı taraf açısından suiistimal edilmeye müsait bir zemin hazırlamakta ve bu suiistimal sebebi ile tüketici aleyhine durumlar meydana gelmektedir.

TKHK yürürlüğe girmesi ile birlikte, Türk hukukunda ilk kez tüketici kredisi sözleşmeleri alanında özel olarak genel işlem şartlarının ilişkin hükümler getirilmiştir. Bu düzenleme ile tüketici sözleşmelerinde yer alması gereken genel işlem şartlarına ilişkin tüketicinin korunması temeline dayalı hükümler getirilmiştir. Yine TKHK’de 2003 yılında yapılan değişiklikle tüketici sözleşmeleri alanında, sözleşmelerde yer alacak olan genel işlem şartlarının çerçevesi çizilmeye çalışılmıştır. Özellikle TKHK 10. madde ile tüketici kredisi sözleşmesinde yer alması gereken koşulların neler olması gerektiği ve bu koşulların sözleşme yapıldıktan sonra tüketici aleyhine bozulmasını engelleyici hükümler getirilmiştir.^[5]

Konut kredisi ile bağlantılı zorunlu deprem sigortası ve ihtiyari olarak yapılan konut/hayat sigortalarının poliçesinde yer alan klozların teminat açısından önemi aşağıda detayları ile açıklanacak olup bu teminatlara ilişkin bilgilendirme yükümlülüğünün kredi kuruluşunca hiç veya gereği gibi yapılmamış olması genel işlem koşulları çerçevesinde değerlendirmede bulunulmasını mümkün kılmaktadır.

[5] Dilek Sılacı, “Tüketici Kredilerinde Genel İşlem Koşullarının Uygulanması ve Genel İşlem Koşullarına Müşterilerce Farkındalık Düzeyinin Belirlenmesi,” (Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi, 2013), 43.

3-Yenileme Bildirimine İlişkin Yükümlülükler

Kredi ile bağlantılı zorunlu ve ihtiyari sigorta poliçelerinin tanzim edilmiş olması, bu sigortaların sağladığı teminatın borcun vadesi boyunca devam etmesini sağlamamaktadır. Teminatların süresine ilişkin olarak sigorta poliçesindeki hükümlerin esas alınması önemli olmakla birlikte hukukumuzda ve uygulamada bazı sigorta poliçelerinin belli aralıklarla yenilenmesine dair yükümlülükler öngörülmüştür.

Bireysel Kredilerle Bağlantılı Sigortalar Uygulama Esasları Yönetmeliği'nin 12. maddesinin birinci fıkrası; kredi bağlantılı bu sigorta sözleşmelerine dair yenileme bildiriminde bulunma yükümlülüğünü ilgili kredi kuruluşuna, yenilemenin yapılması yükümlülüğünü ise kredi kullanana vermiştir. Bu sebeple söz konusu hükmün incelenmesi sonucu kanun koyucunun yenilemeye ilişkin sorumluluğu taraflar arasında pay ettiği yorumu yapılabilmektedir. Keza; deprem sonucu kredi ile edinilen evi ağır hasar gören/yıkılan malikin, sigorta poliçesinin yenilenmesine dair bildirim kendisine yapılmadığından bahisle kredi kuruluşunun sorumluluğuna başvurduğu uyuşmazlıklarda yargı mercii, yenilemenin yapılması sorumluluğunun kredi kullanan malike ait olmasından sebeple müterafik (ortak kusur/zarar görenin kusuru) kusurun varlığına kanaat getirerek hüküm kurmuştur. Nitekim Yargıtay 17. Hukuk Dairesi bir kararında bu hususa şu şekilde değinmiştir:

Anılan Yönetmeliğe göre kredi süresi içerisinde yenileme yükümü kredi kullanana, yenilemeye ilişkin bildirim yapma sorumluluğu da kredi veren bankaya aittir. Her ne kadar mahkemece davalı bankanın çağrı merkezi kanalıyla gerekli bildirim yaptığı kabul edilmiş ise de; yapılan konuşmanın tarihinin belirtilmediği, CD'nin çözümünün yapıldığı bilirkişi raporuna göre çağrı merkezi görevlisinin davacı asili biten hangi krediye dair aradığının net olmadığı gibi zorunlu sigorta sözleşmesinin yapılmamasının sonuçlarına dair yeterli ve açıklayıcı bilgiler de vermediği anlaşılmış, bu nedenle davalı bankaca usulüne uygun bildirim yapıldığının kabulü doğru olmamıştır.

Şu halde, yukarıda belirtilen yönetmelik hükümlerince, davalıların zorunlu olan bu sigortanın yenilenmesi için davacıya bilgilendirme yapmaları gerektiğinden kusurları vardır. Aynı zamanda davacı sigortalının da, zorunlu olan DASK sigortasının süresinin dolup dolmadığını takip etme

ve sigortayı yenileme konusunda kendisine düşen özen yükümlülüğünü yerine getirmediğinden müterafik kusuru vardır.^[6]

III. KREDİ BAĞLANTILI SİGORTA ÇEŞİTLERİ

A) ZORUNLU DEPREM SİGORTASI (DASK)

Günümüzden neredeyse çeyrek asır öncesinde, İzmit-Gölcük-Adapazarı bölgelerinde 17 Ağustos 1999 tarihinde şiddetli depremler meydana gelmiş ve bu felaketin yarattığı yıkımlar sonucu böylesi doğal afetlere karşı önlem almak adına “zorunlu deprem sigortası” konusu gündeme gelmiştir. Bu depremler sebebiyle hayatta kalmış fakat mal kaybına uğramış depremzedelerin mağduriyetleri göz önünde bulundurularak, 587 Sayılı Zorunlu Deprem Sigortasına Dair Kanun Hükmünde Kararname yürürlüğe girmiş ve 27 Eylül 2000’den itibaren zorunlu deprem sigortası yaptırmak zorunlu hale gelmiştir. Bahsi geçen konuya ilişkin kanun çalışmaları hız kazanmış ve bu çalışmalar sonucu 6305 Sayılı Afet Sigortaları Kanunu, 18 Mayıs 2012 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Adı geçen kanunun “Amaç ve Kapsam” başlıklı 1. maddesinde de;

Bu Kanunun amacı, binalarda deprem sonucu meydana gelebilecek maddi zararların karşılanmasını teminen yaptırılacak zorunlu deprem sigortası ile sigorta şirketlerince teminat verilemeyen veya teminat verilmesinde güçlükler bulunan çeşitli afetler ve riskler sonucu meydana gelebilecek maddi ve bedeni zararların karşılanabilmesini teminen sunulacak sigorta ve reasürans teminatlarına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Şeklinde açıkça ifade edildiği üzere; zorunlu deprem sigortası, meydana gelebilecek bir deprem felaketi sonucu sigorta ettirenin uğrayacağı maddi zararın tazminini sağlamayı amaçlamaktadır.

Ülkemizin deprem bölgesinde yer olmasının ve muhtemel depremlerin sebep olabileceği hasarların tazmininin önemine binaen, bu kanun kapsamındaki yapılar açısından zorunlu deprem sigortası yaptırılması zorunlu kılınmıştır. Öyle ki;

[6] Yargıtay 17. Hukuk Dairesi, E. 2018/6356, K. 2020/5863, 20.10.2020.

Tapu müdürlükleri, maliklerin ve intifa sahiplerinin isteklerine bağlı olmak üzere tapu kütüğünde bu sigortaya tabi bağımsız bölümler ve binalarla ilgili tescil işlemlerini veya tapuda kayıtlı mülkün, kayda tabi tutulmayan bir taşınmaza dönüşmesi hali dışında terkin işlemlerini zorunlu deprem sigortasının işlem tarihi itibarıyla geçerli olduğu belgelenmedikçe gerçekleştiremeyeceklerdir.

Kapsam dâhilindeki binalar ve içindeki dairelerin su ve elektrik işlemleri yine zorunlu deprem sigortası poliçesi ile gerçekleştirilmektedir. Yeni iskân alan meskenlerde, sigortacıya primin ödenmemesi durumunda su ve elektrik aboneliği başlatılmamaktadır.^[7]

1- Zorunlu Deprem Sigortasında Teminat Tutarının Belirlenmesi

Teminat tutarının belirlenmesine yönelik incelemelerde öncelikle zorunlu deprem sigortası kapsamına giren yapıların ne olduğunun tespit edilmesi oldukça önemlidir. Zira, yapı Kanunen zorunlu deprem sigortası kapsamına girmemekte ise malik, Doğal Afet Sigortaları Kurumu tarafından ödenecek tazminata da hak kazanamayacaktır.

6305 Sayılı Kanun'un 10. maddesinin birinci fıkrasına göre kanun kapsamındaki yapılar şu şekildedir:

- 23/6/1965 tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki bağımsız bölümler
- Tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tâbi taşınmazlar üzerinde mesken olarak inşa edilmiş binalar
- Bu binaların içinde yer alan ve ticarethane, büro ve benzeri amaçlarla kullanılan bağımsız bölümler
- Doğal afetler nedeniyle devlet tarafından yaptırılan veya sağlanan kredi ile yapılan meskenler

İlgili yapı, bu yapı türlerinden birine girmekte ise kurum tarafından yetkilendirilen görevlilerce bir azami teminat tutarı belirlemesi yapılması gerekmektedir. Azami teminat tutarı tespit edilirken, yıkılan meskenin yeniden inşa edilmesinin maliyeti (arsa değeri hariç) dikkate alınmaktadır.

[7] Sedat Kerem Sağlam, “Doğal Afet Sigorta Türü Olarak Zorunlu Deprem Sigortasının Toplumdaki Farkındalığı: İstanbul Örneği”, (Yüksek lisans tezi, Marmara Üniversitesi, 2021), 43.

Sigortalının teminat tutarı (sigorta bedeli) meskenlerinin büyüklüğüne ve yapı tarzına göre belirlenmektedir.

Son olarak; kurum her yıl inşaat maliyetlerindeki artışa göre belirlediği azami bir tutarda teminat sağlamaktadır. İlgili kurum tarafından verilen azami teminat tutarı ise, *25 Kasım 2022 tarihinden itibaren bütün yapı tiplerinde 640.000-TL olarak belirlenmiştir.*

2- Zorunlu Deprem Sigortasında Tazminat Ödemesi ve Eksik Sigorta

Sigorta tazminatının hesabında, tam veya kısmi hasar olmasına bakılmaksızın, rizikonun gerçekleştiği yer ve tarihte, benzer yapı özellikleri göz önünde bulundurulurken, binanın piyasa rayiçlerine göre hesaplanan yeniden yapıım maliyeti esas alınmaktadır. Kısacası; sigorta değeri, rizikonun gerçekleştiği anda sigortalı kıymetin rayiç değeridir.

Sigorta sözleşmesinin akdedildiği esnada; poliçede yazılı olan ve rizikonun gerçekleşmesi halinde sigortacının ödemeyi taahhüt ettiği tazminat tutarını ifade eden *sigorta bedeli* ile sigorta edilen kıymetin gerçek değerini ifade eden *sigorta değerinin* eşit olması gerekmektedir. Fakat uygulamada, özellikle daha düşük miktarlarda prim ödemesi yapmak isteyen tüketicilerin iradesi sonucu bu iki değer birbirine denk olmadığı sözleşmelerin hazırlandığı görülmektedir. İşte bu halde ortaya eksik sigorta kavramı çıkacaktır.

“*Eksik Sigorta*: Sigortası yapılan ögenin değerinin olması gerekenin altında gösterilmesiyle birlikte riskin ortaya çıkması durumunda söz konusu eşyaya değerinin altında bedel ödenmiş olmaktadır.^[8]” Bu durumda, sigortacı oransal olarak daha az tazminat ödemektedir.

B) Konut Sigortası (Yangın Sigortası)

Konut kredisi başvurusu yapan tüketiciye, konut kredisi ile bağlantılı sigorta seçenekleri kredi kuruluşlarınca sunulmaktadır. Bu bağlantılı sigorta tekliflerinin zorunlu sigortaların yanında ihtiyari sigortaları da içerebileceğinden, makalenin ilgili kısımlarında bahsedilmiş idi. Tüketicinin konut sahibi olmak için yaptığı kredi başvurusu ile birlikte Türk hukukunca meskenler için zorunlu kılınan zorunlu deprem sigortasının yaptırılması hususu, kredi

[8] Emre Akyüz, “Hayat Sigortalarında Tazminat Ödeme İşlemleri,” (Yüksek lisans tezi, Beykent Üniversitesi, 2016), 12.

kuruluşunca kontrol edilmekte ve henüz zorunlu deprem sigortası akdedilmemiş ise ilgili sigorta sözleşmesinin tanzim edilmesi sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra detaylıca açıklandığı üzere, kredi kuruluşları borcun vadesi süresince doğabilecek rizikolara karşı borç konusu konutu teminat altına almak istemektedirler. İşte bu noktada devreye konut sigortaları girmektedir.

Bu sigorta türünün adı uygulamada konut sigortası olsa da esasen poliçeler yangın sigortası başlığı ile düzenlenmektedir. Bahsi geçen sigorta türü en kapsamlı hali ile yangın, yıldırım, infilak veya yangın ve infilak sonucu meydana gelen duman, buhar ve hararetin sigortalı konut üzerinde doğrudan neden olacağı maddi zararlara ilişkin teminat sağlamaktadır. Önemle belirtmek gerekir ki; yangın sigortaları orijinal halinde depreme ilişkin teminat öngörmemektedir. Fakat sigorta şirketlerince tanzim edilen yangın sigortasına ilişkin genel şartlar incelendiğinde; deprem, yanardağ püskürmesi ve benzeri rizikoların ek sözleşme ile teminat kapsamına dâhil edilebileceği görülmektedir. Özetle; konut kredileri ile bağlantılı olarak tüketiciye sunulan ihtiyari konut sigortası, esasen bir yangın sigortasıdır ve ilgili sigortanın depreme dair teminat sağlaması için poliçeye buna ilişkin ayrı bir kloz eklenmesi gerekmektedir. Keza;

Deprem klozu ile gerek yer sarsıntısının doğrudan doğruya meydana getireceği zararlar (yıkılma, çökme, kırılma gibi) gerekse depremin sebebiyet verdiği yangın hasarlarına karşı teminat verilmektedir. Nitekim bu klozla deprem ve yanardağ püskürmesinin doğrudan ve dolaylı neden olacağı yangın ve infilak sonucu meydana gelenler dâhil bütün zararlara temeller ve istinat duvarları da eklenmiştir.^[9]

Deprem sonucu evi hasar gören/yıkılan kredi tüketicisinin zararının tazmini için önce zorunlu deprem sigortası devreye girmekte, buradan alınan tazminatın telafisini sağlayamadığı zararlara ilişkin olarak ise varsa ihtiyari konut sigortası devreye girmektedir. Fakat önemle belirtildiği üzere, ihtiyari konut sigortasının depreme yönelik koruma sağlaması için depreme ilişkin ayrı bir klozun poliçede yer alması gerekmektedir. Tüketicilerin çoğunluğu, kredi kuruluşu aracılığı ile taraf haline gelinen yangın sigortalarında, depreme ilişkin klozun eklenmemesi ve bu konu hakkında kendilerine bilgi verilmemesi sebebiyle mağduriyet yaşamaktadır.

[9] Nülifer Ay, “Yangın Sigortası Sözleşmesi,” (Yüksek lisans tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2018), 40.

Kredi kuruluşlarının sağladıkları finansmana bağlı olarak tüketiciye sundukları sigorta poliçeleri; birden fazla kişiye, farklı zamanlarda, aynı amaç doğrultusunda sunulduğu için kredi kullanan tüketiciye ilişkin şahsi bir hüküm içermez. Uygulamayı kolaylaştırmak ve hızlandırmak maksadı ile kredi kuruluşlarınca matbu metinler kullanılmakta ve tüketiciye işlem sırasında ilgili belgeler imzalatılmaktadır. Bu noktada özellikle TBK/20'de düzenlenen genel işlem koşullarına ilişkin hüküm önemli hale gelmektedir. Nitekim;

Türk hukukunda genel işlem şartı niteliğindeki sözleşme şartlarının sözleşme içeriğine dâhil olması ve bu şartların içerik bakımından denetimi hakkında yasal bir düzenleme mevcut olmadığından, sigorta poliçesi genel şartlarının taraf iradesi ile somut bir sözleşme ilişkisini düzenleyen sözleşme hükmü haline gelip gelmediği TBK'nin genel hükümleri ve güven ilkesi çerçevesinde değerlendirilmelidir.^[10]

Ülkemizin bir deprem bölgesi olmasından yola çıkarak; özellikle deprem bölgesindeki konutlar için krediye başvuran tüketicilere kredi ile bağlantılı olarak yaptırılan yangın sigortalarında, konuta ilişkin deprem teminatının olmaması ve bu konuya dair kredi sahibinin bilgilendirilmemesi hususu genel işlem koşulları temelinde tüketici aleyhine bir uygulama teşkil etmekte ve bu sebeple çok fazla depremzede mağdur olmaktadır.

IV. KREDİ KURULUŞUNUN DAIN-İ MÜRTEHİN SIFATI

Kredi sahibi olmak adına herhangi bir kredi kuruluşuna başvuruda bulunan tüketiciler, yaptırmak zorunda oldukları zorunlu deprem sigortasının haricinde bu sigortanın tamamlayıcısı niteliğinde olan konut ve hayat sigortalarını da ihtiyari olarak yaptırmaktadırlar. Sigorta ettirenin kendi kusuru olmadan, poliçede belirtilen rizikonun gerçekleşmesi halinde ilgili sigorta şirketleri, oluşan zararların tazmini için devreye girmektedirler. Hem zorunlu deprem sigortası kapsamında hem de ihtiyari olarak yaptırılmış olması halinde konut/hayat sigortalarında belirlenen teminat tutarı ile sınırlı olarak sigorta ettirene tazminat ödenmektedir.

Bu noktada tüketicilerin kredi kullanarak sahip oldukları konut üzerinde, kredi kuruluşunca tesis edilen bir ipoteğin olduğu hususu dikkatlerden

[10] Vasvi Gündoğdu, "Sigorta Poliçesi Genel Şartları," (Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi, 2011), 97.

kaçmamalıdır. Çünkü kredi kuruluşları, sağlanan finansman aracılığı ile tanzim edilen sigorta poliçelerine bu ipotekten kaynaklı olarak “dain-i mürtehin” kaydı düşmektedirler. Dain-i mürtehin sıfatının tanımı Bireysel Kredilerle Bağlantılı Sigortalar Uygulama Esasları Yönetmeliği’nin “Tanımlar” başlıklı 4. maddesinde şu şekilde yapılmıştır: “*Dain-i mürtehin*: Kredinin geri ödenmeme riskini ortadan kaldırmak amacıyla yaptırılan sigortalarda, riskin gerçekleşmesi üzerine ödenecek olan tazminat tutarından birinci derecede alacaklı olan gerçek veya tüzel kişiyi...”. Hayat sigortasına ilişkin bir tanımlamada ise bankaların dain-i mürtehin *sıfatına dair şu ibareler kullanılmıştır*: “Kredi müşterisinin kredi vadesi içinde vefat etmesi durumunda teminatı kredi borcuna mahsup edilmek üzere, dain-i mürtehini banka olacak şekilde sigorta türüdür.^[11]”

Kanuni tanımın da açıkça ortaya koyduğu üzere; poliçeye kayıt ekleyerek dain-i mürtehin *sıfatını haiz hale gelen kredi kuruluşu, konut ile bağlantılı sigortalar aracılığı ile ödenecek tazminat tutarı üzerinde sigorta ettirenden önce gelen bir hakka sahip olmaktadır*. Nitekim TTK/1456-2’de bu durum açıkça ifade edilmiştir: “Sigortacıya, mal üzerinde sınırlı ayni hak bulunduğu bildirildiği takdirde, *ayni hak sahiplerinin izni bulunmadıkça, sigortacı sigorta tazminatını sigortalıya ödeyemez.*”

Dolayısıyla konut üzerindeki sınırlı ayni hak, ilgili sigorta şirketince konuttaki zarara istinaden ödenen tazminat tutarı üzerinde de devam etmektedir. Her ne kadar sigorta ettiren, sigorta sözleşmesini akdeden ve ilgili sigortaya ilişkin primleri ödeyen taraf olarak görünüyorsa da tazminat ödemesinin kendisine yapılması ancak kredi kuruluşunca verilecek izne bağlıdır.

Buradan hareketle; borç ödemeleri devam ederken, söz konusu borcun konusunu oluşturan konutu deprem sebebiyle zarar gören ya da yıkılan kredi tüketicisinin kalan borcu sona ermemektedir. Kredi kuruluşu sahip olduğu ipotek hakkı gereğince, sigorta şirketlerince ödenen tazminatı almaya hak kazanmakta fakat ilgili tazminat tutarlarını kredi borçlusunun borcundan mahsup etmektedir.

Nitekim deprem ve benzeri doğal afetler sonucu yok olan mala ilişkin kredi taksit ödemeleri hakkında, sigorta şirketine başvurmadan kredi borçlusuna

[11] Emek Mutlu Güngör, “Mortgage Sistemi ve Hayat Sigortalarına Etkileri,” (Yüksek lisans tezi, Marmara Üniversitesi, 2008), 10.

başvuran kredi kuruluşunun eylemi Yargıtay tarafından verilen içtihatlardan da görüleceği üzere hukuka ve hakkaniyete aykırı bulunmuştur:

Somut olayda davacının murisi Malik Akkuş'un davalı bankadan kredi kullandığı, kredinin teminatı olarak da'ye hayat sigortası yaptırıldığı, murisin vefat etmesi üzerine kredinin geri ödemelerinin banka tarafından sigortadan tazmin edilmesi gerekirken mirasçılar aleyhine icra takibi yapıldığı konut kredisine konu taşınmazın icra takibi sonucu satıldığı anlaşılmaktadır.

Borcun hayat sigortası poliçesi kapsamında ödenip ödenmeyeceği noktasında uyuşmazlık vardır. Bu durumda işbu davada, öncelikle, *düzenlenen hayat sigortası başlıklı poliçelerde sigorta ettiren ve dain-i mürtehin sıfatı bulunan ve buna bağlı olarak sigorta bedeli üzerinde asıl hak sahibi konumunda olan davalı banka ile dava dışı sigorta şirketi arasındaki hukuki durumun tayin ve tespit olunması, bunun sonucuna göre de davalı bankanın krediden kaynaklanan alacağını sigorta şirketinden tahsil etmesi gerekirken davacılarından talep etmiş olmasının TMK'nin 2. maddesi dairesinde hakkın kötüye kullanılması niteliğinde bulunup bulunmadığı* ve bu durumun aynı sermaye grubu içinde yer alan sigorta şirketi ile acente sıfatıyla poliçeyi düzenleyen davalı banka bakımından bir sebepsiz zenginleşme hali yaratıp yaratmadığı değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekmektedir^[12].

Kredi borcu ödenmemiş olması halinde sigorta bedelini talep hakkı öncelikle bankaya aittir. Ancak kredi borcunun bir kısmı ödenmiş ise ödenen miktar kadar tazminat talep etme hakkı mirasçılara, *kredinin ödenmeyen kısmı yönünden talep hakkı yine bankaya aittir.* Diğer bir ifade ile kredi borcunun poliçe teminatından daha düşük miktarda olduğu durumda kredi borcunun artan kısım için bankanın onayına ihtiyaç bulunmamaktadır^[13].

[12] Yargıtay 17. Hukuk Dairesi, E. 2015/6480, K. 2018/467, 31.01.2018.

[13] Yargıtay 17. Hukuk Dairesi, E. 2020/1671, K. 2020/5716, 15.10.2020.

SONUÇ

Son yıllarda giderek ivme kazanan nüfus artışı problemi, dünya üzerinde insanlığın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınmaya ilişkin kriz ve çözüm başlıklarını da arttırmaktadır. Yaşadığımız çağ itibarıyla önem kazanan sosyal devlet anlayışı, toplumların hızla genişlemesi olgusu karşısında yetersiz kalmakta ve serbest piyasaya dair uygulamalar ilgili problemlerin çözümü için devreye girmektedir.

Barınma hakkı kapsamındaki problemlere ilişkin en kapsamlı çözüm “mortgage sistemi” olmuştur. Günümüzde halen bu sistem sayesinde birçok kişi uzun vadeli de olsa düşük faizli ve küçük meblağlı bir borç altına girerek konut sahibi olmaktadır. Fakat söz konusu duruma istinaden oluşabilecek risk faktörlerini en aza indirmeyi amaçlayan kredi kuruluşlarının, bu durumun çözümünü sigortalar aracılığı ile bulmuş olmaları, sigorta anlayışını da farklı bir noktaya getirmektedir.

Hem dünya üzerinde gelişen sigortacılık sektörünün hem de ülkemizde sıkça yaşanan ve büyük tahribatlar bırakan doğal afetlerin etkisi ile hukukumuzda zorunlu sigorta kavramı ortaya çıkmış ve ipotekli kredi sisteminin de varlığı ile beraber ihtiyari sigortalar hayatımıza girmiştir.

Özellikle konut kredisi kapsamında, kredi kuruluşlarınca tüketiciye sunulan zorunlu deprem sigortası ve bunun tamamlayıcısı niteliğinde olan konut/hayat sigortalarının önemi, zararın meydana geldiği hallerde anlaşılmaktadır.

Nitekim borç konusu konutun örneğin deprem sebebi ile yok olması halinde tüketicinin borcu sona ermemekte, kredi kuruluşunun konut üzerindeki ipotegine istinaden borca ilişkin ödemelerin karşılığı olacak tazminat tutarları, poliçe teminat tutarı ile sınırlı olarak sigorta şirketlerince ödenmektedir. Kısacası ilgili kredi kuruluşları sigorta şirketlerince ödenen tazminat üzerinde dain-i mürtehin sıfatı ile birinci dereceden alacaklı olmakta ve elde edilen tazminat miktarlarını kredi borçlularının borçlarından düşmektedirler.

KAYNAKÇA

- Akyüz, Emre. “Hayat Sigortalarında Tazminat Ödeme İşlemleri.” Yüksek lisans tezi, Beykent Üniversitesi. 2016.
- Ay, Nülifer. “Yangın Sigortası Sözleşmesi.” Yüksek lisans tezi, Bahçeşehir Üniversitesi. 2018.
- Demirci, N. Savaş. “Konut Sorunu Bağlamında İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) ve Türkiye’de Konut Finansmanı.” Yüksek lisans tezi, Kafkas Üniversitesi. 2009.
- Gündoğdu, Vasfi. “Sigorta Poliçesi Genel Şartları.” Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi. 2011.
- Güngör, Emek Mutlu. “Mortgage Sistemi ve Hayat Sigortalarına Etkisi.” Yüksek lisans tezi, Marmara Üniversitesi. 2008.
- Özyılmaz, Gülşen. “Konut Finansmanı (Mortgage) Sözleşmesi Tüketicinin Korunması Kanun Kapsamında Bir İnceleme.” Yüksek lisans tezi, Çankaya Üniversitesi. 2009.
- Sağlam, Sedat Kerem. “Doğal Afet Sigorta Türü Olarak Zorunlu Deprem Sigortasının Toplumdaki Farkındalığı: İstanbul Örneği.” Yüksek lisans tezi, Marmara Üniversitesi. 2021.
- Sılacı, Dilek. “Tüketici Kredilerinde Genel İşlem Koşullarının Uygulanması ve Genel İşlem Koşullarına Müşterilerce Farkındalık Düzeyinin Belirlenmesi.” Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi. 2013.
- Zorlu, Işıl. “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 10/B Maddesi Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmesinde Tüketicinin Korunması.” Yüksek lisans tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi. 2010