

KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİNDE ERKEN ÖDEME

Sema AYDIN*

ÖZ

Konut finansmanı kredisi, yüksek tutarlı ve uzun süreli bir kredi türüdür. Bu uzun soluklu borç ilişkisi devam ederken tüketicilerin bireysel maddî durumlarında olduğu kadar, kredi piyasalarında, özellikle faiz oranlarında değişikliklerin ortaya çıkması mümkündür. Bu nedenle, bilhassa tüketicilerin bir miktar toplu paraya kavuşması veya genel olarak faizlerin düşmesi hâlinde, kendilerine kısmî veya tam ödeme yaparak erkenden krediyi kapatma ve bu sayede bir indirim elde etme imkânı tanınmıştır. Kanun koyucu, tüketiciye bu hakkı tanıdığı hâllerde, kredi verenin de erken ödeme tazminatı talep etmesini mümkün kılmıştır. Bu imkân, kredi veren ile tüketicinin menfaatlerinin dengelenmesine hizmet eder. Her ne kadar ilgili düzenlemelerde erken ödeme hâlinde tüm masrafların indirileceğinden söz edilse de, bu masrafların arasında kredi süresinden bağımsız, tek seferlik masrafların da indirime konu olup olmayacağı, özellikle Avrupa Birliği uygulamalarında tartışmalara neden olmuştur. Öte yandan, tartışmalı diğer bir husus ise erken ödeme hâlinde kredi verenin talep edebileceği erken ödeme tazminatının hukukî niteliğidir.

Çalışmamızda, tüketici hukukunda tanınan erken ödeme imkânının TBK kapsamındaki genel düzenleme ile olan ilişkisi ve ayrık yönleri ele alınmıştır. Erken ödemenin ve erken ödeme tazminatının şartlarına değinilmiş, ardından

* Arş. Gör. Dr., Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, E-Mail: sema.aydin@dicle.edu.tr, ORCID ID: 0000-0001-5430-6222.
Makalenin Gönderim Tarihi : 29.07.2025.
Makalenin Kabul Tarihi : 12.01.2026.

hukukî niteliklerine ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Özellikle, erken ödeme indiriminin yapılması hususunda dikkate alınması gereken masrafların neler olduğu ABAD kararları da dikkate alınarak incelenmiştir. Son olarak, erken ödeme tazminatının tüketici açısından olası sonuçları incelenmiş ve mevcut düzenlemelere ilişkin görüşler açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: TKHK, konut finansmanı, tüketicinin korunması, erken ödeme, erken ödeme tazminatı.

EARLY REPAYMENT IN MORTGAGE LOAN AGREEMENTS

ABSTRACT

Housing financing loans are a type of high-value, long-term loan. During this long-term debt relationship, changes may occur not only in consumers' individual financial situations but also in the credit markets, particularly in interest rates. From this perspective, especially when consumers come into a large sum of Money or when interest rates fall in general, consumers are given the opportunity to close the loan early by making partial or full payments and thus obtain a discount. However, in cases where the legislator grants this right to the consumer, the lender is also given the opportunity to claim early repayment compensation. This possibility serves to balance the interests of the lender and the consumer. Although the relevant regulations state that all costs will be deducted in the event of early repayment, whether one-off costs that are independent of the loan term are also subject to deduction has been a subject of debate, particularly in European Union practices. On the other hand, another controversial issue is the legal nature of the early payment compensation that the lender may claim in the event of early payment. There is no consensus in doctrine on this matter.

Our study examines the relationship between the early payment option recognized in consumer law and the general provisions under the Turkish Code of Obligations (TBK), as well as their distinct aspects. The conditions for early repayment and early repayment compensation are discussed, followed by explanations regarding their legal nature. In particular, the costs to be considered when applying an early payment discount are examined, taking into account the decisions of the European Court of Justice (ECJ). Finally, the potential consequences of early payment compensation for consumers are examined, and opinions on the current regulations are presented.

Keywords: Law on the Protection of Consumers, mortgage loan agreements, consumer protection, early repayment, early repayment compensation.

I. GİRİŞ

İhtiyaçlarını karşılamak için yeterli sermayesi olmayan kişilerin bu sorunu her zaman başka bir yolla çözmeleri gerekir. Finansal araçların yeterince gelişmediği dönemlerde, akrabaların, tanıdıkların veya arkadaşların yardımıyla üstesinden gelinen finansman sorunu, günümüzde daha çok finans kuruluşları eliyle çözülmektedir. Türlerinin artması ve çeşitli yollarla herkesin kullanabileceği seviyelere getirilmesi sayesinde, kredi sadece iş için kullanılmaktan çıkmış, zamanla günlük ihtiyaçların giderilmesine yarayan araç hâline gelmiştir. Buna dayalı olarak da tüketici kredisi kavramı gelişmiştir.

Tüketicinin ihtiyaç duyduğu mal veya hizmet, bir koltuk takımı, beyaz eşya veya mevcut bir evin tadilatı için yapılacak hizmet sözleşmesinin finansmanı olabilir. Aynı şekilde, söz konusu ihtiyaç, konut edinme gibi daha büyük finansman gerektirebilir. Sağlanacak finansmanın büyük veya küçük ölçekli olması fark etmeksizin tüketici açısından önemli olan husus, bir yandan hizmete veya mala beklemeden kavuşması, diğer yandan kendisine ödemelerini kısım kısım, taksitler hâlinde yapma imkânı sağlanmasıdır. Ancak bu ödeme kolaylığının tüketici açısından maliyetinin olduğu da inkâr edilemez bir gerçektir. Bu maliyet, taksit miktarıyla uyumlu biçimde artan veya azalan faizdir. Faizin zamana bağlı olarak kararlaştırıldığı göz önünde tutulduğunda, kredi kuruluşuna olan borcu mümkün olan en kısa sürede ödeme imkânının ödenecek faiz yükünü de azaltacağı açıktır. Hâl böyle olunca, kanun koyucu, tüketiciyi koruma amacıyla erken ödeme imkânı sağlamak yoluna gitmiştir.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK)'da, kredi kuruluşuna olan borcunu eline toplu bir miktarda para geçtiği veya daha düşük faiz oranları ile kredi alma ihtimaline kavuştuğu anda ödeyen tüketici hem erkenden borçtan kurtulma hem de faizin belirli oranda indirilmesini talep etme hakkına sahiptir. Bu düzenleme, malî olarak tüketiciyi iki yönden korur. İlki, tüketicinin uzun süre borç altında kalmasını engellemek ve eline toplu para geçen tüketiciyi borcunu ödemeye teşvik amaçlı faiz indiriminden faydalandırmak ve bu sayede borcunun azalmasına yardımcı olmaktır. İkinci faydası ise daha genel

olarak, kredi kuruluşlarının faiz oranlarını piyasa koşullarına uygun bir düzeyde tutmasına hizmet etmektedir¹. Bununla birlikte, zikredilen düzenlemenin özellikle konut kredisi söz konusu olduğunda kredi verene de faydası vardır. Konut kredisinde tüketicinin erken ödeme yapması hâlinde, kredi veren tazminat talep edebilir.

Bu çalışmada TKHK ile getirilen erken ödeme kuralının sonuçları değerlendirilecektir. Öncelikle erken ifa kavramı kuralı ile ilişkisi kurulacak, amaçları açıklanacak ve nihai olarak da sonuçlar ele alınacaktır.

II. ERKEN İFA KAVRAMININ GENEL ÇERÇEVESİ VE ERKEN ÖDEME KAVRAMINA GENEL BİR BAKIŞ

A. Erken İfanın Tanımı

Her borcun bir ifa zamanı vardır. İfa zamanı, taraflarca kararlaştırılmış olabilir. Buna karşılık, sözleşmenin ikinci dereceden unsurlarından olması nedeniyle, taraflar ifa zamanını kararlaştırmamış da olabilir. Bu sebeple, ifa zamanına ilişkin çeşitli yedek hükümler mevcuttur. Yedek hükümlerin bir kısmı ifa zamanının belirlenmesine ve hesaplanmasına ilişkinen (TBK m.90-95), bir hüküm ifa zamanı gelmeden ifanın yapılmasına ilişkindir (TBK m.96).

Borcun ifa edilebilirliği bakımından, ifa zamanı, alacaklı ve borçlu açısından farklı anlamlar ifade etmektedir². İfa zamanının alacaklı

¹ BeckOK BGB/Möller, 73. Ed. 1.5.2024, BGB § 500 Rn. 1; MüKoBGB/Weber, 9. Aufl. 2026, BGB § 500 Rn.2.

² Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla, Altop, *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul, Filiz Yayınevi, 7. Baskı, 1993, s.800; Fikret EREN, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara, Legem Yayıncılık, 29. Baskı, 2024, s. 1074; O. Gökhan ANTALYA, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt V/1*, 3, İstanbul, Seçkin Yayınevi, 2. Baskı, 2019, s. 89; Alper GÜMÜŞ, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Ankara Yetkin Yayınevi, 2021, s. 690; Melek Bilgin Yüce, in Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla ve Murat Develioğlu (Ed.), *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu Cilt 1*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, s. 760.

açısından anlamı, borçludan ifayı isteyebilme yetkisinin doğduğu andır³. Bu andan önce alacaklının borçlusunu ifaya zorlama yetkisi yoktur⁴. İfa zamanına borçlu cephesinden bakıldığında ise borcun muaccel olduğu tarih ile ifa edilmesi gereken tarihin farklı olduğu durumlarda söz konusu olan erken ifa imkânına değinmek gerekmektedir⁵. Borçlu cephesinden ifa zamanının anlamı, ifayı alacaklısına sunabileceği andır⁶. Bu anı belirleme bakımından TBK m. 96'da ifa zamanına ilişkin düzenleme, borçlunun vadesinden önce borcunu ifada edebileceği yönündedir⁷. Fakat borçluya tanınmış bu imkân sınırsız değildir. Sınırları ise erken ifa imkânını ortadan kaldıran bir sözleşme, bu yönde bir sözleşme olmasa

³ M. Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 22. Bası, 2024, s. 334; Rona Serozan, Başak Baysal ve Kerem Cem Sanlı, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 8. Baskı, 2022, s. 73; Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara, Turhan Kitabevi, 28. Baskı, 2024, s. 695; Bilgin Yüce, İstanbul Şerhi, s. 761; Andreas Furrer, Markus Müller-Chen ve Bilgehan Çetiner, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021, , s. 58; Melek Bilgin Yüce, Borçlu Açısından Erken İfa ve Sonuçları, *Terazi Hukuk Dergisi*, Sayı 192, 2022, s. 100.

⁴ Eren, s. 1075; Oğuzman ve Öz, s. 334; Kılıçoğlu, s. 697; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s. 60; Bilgin Yüce, İstanbul Şerhi, s. 761; MüKoBGB/Krüger, 9. Aufl. 2022, BGB § 271 Rn. 3.

⁵ Oğuzman ve Öz, s. 336; Bilgin Yüce, İstanbul Şerhi, s. 826; Marius Schraner, *Die Erfüllung der Obligationen, Art. 68-96 OR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR) - Zürcher Kommentar*, Zürich 2000, s. 208. Bu hâllerde, tarafların derhal ifa kuralından ayrıldığına ilişkin sözleşmenin olduğunu ispat yükü borçlunun üzerindedir. Ancak, tarafların yaptığı anlaşma örneğin hem taksitli satış hem de peşin satışa ilişkin bir sözleşme olarak yorumlanabiliyorsa bu hâlde ispat yükü alacaklı üzerine kaydırılmaktadır. Bkz. MüKoBGB/Krüger, 9. Aufl. 2022, BGB § 271 Rn. 38.

⁶ Oğuzman ve Öz, s. 335; Eren, s. 1074; Antalya, s. 88; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s. 58; Bilgin Yüce, İstanbul Şerhi, s. 761; Serozan, Baysal ve Sanlı, s. 70; Kılıçoğlu, s. 697; MüKoBGB/Krüger, 9. Aufl. 2022, BGB § 271 Rn. 1; Zmnako Mohammed SHARI, Erken İfa, *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 14, S. 2, 2024, s. 1352.

⁷ TBK m. 96 (OR. Art. 81)'da düzenlenen kurala göre sözleşme hükümlerinden, özelliğinden veya durumun özelliğinden aksi anlaşılmadığı sürece borçlu borcunu belirlenen vadeden önce ifa etme imkânına sahiptir. Aynı şekilde § 271/2 BGB uyarınca, aksi kararlaştırılmadığı sürece borçlunun edimini erken ifa etme imkânı vardır. Bülow ve Artz, s. 634.

bile ifa edilecek borcun doğduğu sözleşmenin niteliği veya durumun özelliğinden aksinin anlaşılması gerekip gerekmediğidir. Sayılan durumlar söz konusu olmadığı sürece borçlu vadeden önce ifa imkânına sahiptir. Bu nedenle aksi yönde çıkarımda bulunmayı gerektiren bir durum olmadığı sürece, alacaklının vadeden önce sunulmuş ifa teklifini reddetmesi, kendisi açısından sonuç doğurur: Alacaklı, alacaklı temerrüdüne düşer⁸.

Sayılan istisnai durumlar bir kenara bırakılacak olursa, kural borçlunun erken ifada bulunabilmesidir. Bununla beraber, “erken ifa yetkisi” olarak da adlandırılan bu yetkiyi kullanmak isteyen borçlu, kural olarak bir indirim talep etme imkânına sahip değildir⁹. Ancak özellikle tüketici hukuku bakımından bu kuralın da istisnaları mevcuttur.

⁸ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 805; Oğuzman ve Öz, s. 335; Eren, s. 1075; Antalya, s. 88; Gümüş, Borçlar Genel, s. 709; Bilgin Yüce, İstanbul Şerhi, s. 825; Schraner, s. 208; Rolf H. Weber, Die Erfüllung der Obligation, Art. 68-96 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen - Berner Kommentar, Bern, Zweite Auflage, 2005, s. 315; Haluk Nami Nomer, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, Beta Kitapçılık, 20. Baskı, 2024, s. 387. Örneğin Türk Ticaret Kanunu’nda, poliçe hamilinin kendisine vadeden önce yapılan ödemeyi reddetme imkânı tanınmaktadır (TTK m. 710/1). Öte yandan, tarafların özellikle mutlak kesin vade üzerinde anlaştığı durumlarda da alacaklı vadeden önce ifayı kabule zorlanamamaktadır. Son olarak, faizli ödünç sözleşmeleri açısından kural, alacaklının vadesinden önce ifada bulunamamasıdır. Burada da sözleşmenin niteliği gereği alacaklı vadeden önce yapılan ifa teklifini reddetme imkânına sahiptir. Bkz. Oğuzman ve Öz, s. 336; Gümüş, Borçlar Genel, s. 710; Çiğdem Mine Yılmaz, “Yargıtay Kararları Çerçevesinde Kredi Borçlusunun Erken Ödeme ve Yeniden Yapılandırma Hakkı”, ERÜHFD, C. XVI, S. 2, 2021, s. 141; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s. 60; Schraner, s. 208 vd. Ayrıntılı bilgi için bkz. Bilgin Yüce, İstanbul Şerhi, s. 829; MüKoBGB/Krüger, 9. Aufl. 2022, BGB § 271 Rn. 36; Sharı, s. 1352.

⁹ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, s. 805; Oğuzman ve Öz, s. 335; Eren, s. 1081; Serozan, Baysal ve Sanlı, s. 82; Antalya, s. 88; Kılıçoğlu, s. 697; Bilgin Yüce, İstanbul Şerhi, s. 834; Gümüş, Borçlar Genel, s. 709; Nomer, s. 387; MüKoBGB/Krüger, 9. Aufl. 2022, BGB § 271 Rn. 37.

B. TKHK m. 37 Kapsamında Tüketicinin Erken Ödeme Hakkı ve TBK 96 ile Olan İlişkisi

Kural her ne kadar borcun ifasının vadesinden önce talep edilemeyeceği olsa da TBK m. 96'da yer alan düzenleme gereği, borçlunun borcunu vadeden önce ifa etmesi mümkündür¹⁰. Bu düzenlemenin altında yatan gerekçe, vadenin esasen borçlu lehine bir kurum olmasından olmasıdır¹¹. Ancak, kredi sözleşmelerinin faizli tüketim ödünçü sözleşmelerinden olduğu da dikkate alındığında, vade karşılığı faiz alacağına hak kazanan ödünç veren karşısında borçlunun erken ödeme yoluna giderek ödünç verenin bu faiz alacağını tek taraflı şekilde sona erdirmesi mümkün değildir¹². Vadesinden önce borcunu ödemek isteyen borçlu ancak vade boyunca işlemesi gereken faizin tamamını alacaklıya ödediği takdirde veya alacaklının faiz alacağından vazgeçmesi hâlinde erken ödeme yapabilir¹³. Bunların dışında, kredi veren, erken ödeme hâlinde indirim yapmak zorunda değildir¹⁴.

¹⁰ Antalya, BHGH C. 3, s. 95; Eren, Borçlar Genel, s. 1075; Oğuzman ve Öz, C. 1, s. 337.

¹¹ Eren, Borçlar Genel, s. 1075; Oğuzman ve Öz, C. 1, s. 337; Mustafa Topaloğlu, Banka Kredilerinde Erken Ödeme, *Terazi Hukuk Dergisi*, S. 30, 2010, s. 53.

¹² Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt I/2, 4. Bası, İstanbul 2008, s. 363; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt 1*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 452; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 15. Baskı, 2022, s. 387; Ekrem Kurt, *Tüketim Ödünçü Sözleşmesi (Karz Akdi)*, Ankara, Adalet Yayınevi, 2014, s. 301; Antalya, BHGH C. 3, s. 94; Fahri Erdem Kaşak, *Tüketici Kredisi Sözleşmesinde Tüketicinin Borcunu Erken Ödemesi*, E-Kitap, Aristo Yayınevi, 2021, s. 1; Yılmaz, s142. Bu durumun alacaklının menfaatine olmadığı açıktır. Bülow ve Artz, s. 634.

¹³ Kurt, s. 301; Bilgin Yüce, *Erken İfa*, s. 107; Bülow ve Artz, s. 634.

¹⁴ Bilgin Yüce, *Erken İfa*, s. 108; : İ. Aslan Yılmaz, *Tüketici Hukuku*, 6. Baskı, Bursa, Ekin Yayınevi, 2022, s. 518; Altop, s. 426. Ancak kredi veren ve kredi alan arasında yapılan sözleşmede erken ödeme hâlinde kredi alan lehine bir indirimin yapılacağına karar verilebilir. Bu yönde bir sözleşmenin olduğu durumlarda genellikle indirimin nasıl yapılacağını gösteren bir sözleşme hükmüne de yer verilmektedir. Yargıtay yakın tarihli bir kararında her ne kadar sözleşmede bu yönde bir hüküm olsa da

Yukarıda bahsi geçen genel kural, tüketicinin korunması amacıyla TKHK m. 37’de tüketiciye tanınmış avantajlardan biri olan erken ödeme imkânıyla esnetilmiştir. Tüketici lehine getirilen bu düzenlemeyle, indirim yapılmayacağı yönündeki genel kurala istisna getirilmiştir¹⁵. İlgili maddeye göre, tüketici, faizli ödünç sözleşmelerinin türü olan tüketici kredilerinde erken ödeme imkânına sahiptir. Aynı zamanda, yaptığı bu erken ödeme sayesinde borcunda bir miktar indirimle gidilmesi gerekir. Diğer ifadeyle, söz konusu hüküm, tüketiciye borcunun tamamını veya bir kısmını vadesinden önce ödeyerek belirli miktarda indirim elde etme imkânı sunar¹⁶.

indirimın dürüstlük kuralına uygun şekilde yapılması gerektiğini hükme bağlamıştır. HGK E. 2020/11-656 K. 2022/1350, T. 20.10.2022. İlgili HGK kararına katılmak mümkün değildir. Öncelikle, ticari kredilerde erken ödeme tazminatının nasıl hesaplanması gerektiği sözleşmede kararlaştırılmış ise bu yöntemin kredi alan açısından ağır bir sonuç doğurması mümkün olabilir. Burada kredi alanın korunması TBK m. 25’te öngörülen içerik denetimi sayesinde mümkündür. Bkz. Yılmaz, s. 160; Bilgin Yüce, Erken Ödeme, s. 110. Oysa İlgili kararda hüküm kurulurken sözleşmede yer alan hesaplama yöntemine göre ortaya çıkan tazminat miktarının fahiş olup olmadığı yönünde bir değerlendirme yapılmadan doğrudan diğer kredi verenlerin uyguladığı oran karşı oy yazısında da haklı olarak ifade edildiği gibi talebi aşarak kabul edilmiştir. Bu açıdan karar karşı yazılan karşı oy yazısına katılmaktayız. Bu yönde bir kararla kredi veren bankaların denetimi yönünden kanun hükümlerinin de aşılar ortak bir oranda erken kapatma indirimi yapılması yönünde zorlanmasının ve piyasaya müdahale edilmesinin uygun olmadığı kanaatindeyiz.

¹⁵ Aslan, s. 517; Aydın Zevkliler ve Çağlar Özel, Tüketicinin Korunması Hukuku, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 279; Altop, s. 426; Bülow ve Artz, s. 635; Abdülhamit Onuş, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a Göre Konut Finansmanı Sözleşmeleri, (Danışman Burak Özen) İstanbul, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Doktora Tezi, 2024, s. 286.

¹⁶ Alper Gümüş, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi Cilt 1 (Madde 1-46), İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014, s. 199; H. Tamer İnal, Tüketici Hukuku, 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, s. 88; Şebnem Akipek, “Akipek Şerhi”, in Hakan Tokbaş ve Özlem Tüzüner(Ed.), Milli Şerh (6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi), İstanbul, Aristo Yayınları, 2016, s. 519; Bilgin Yüce, İstanbul Şerhi, s. 836; Çabri, Şerh, s. 533; Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2021, s. 426; Bilgin Yüce, Erken İfa, s. 107; Aslan, s. 518; Shari, s. 1367; Bülow ve Artz, s. 635.

1. Düzenlemenin Hukuki Niteliği

TKHK m. 37'deki erken ödeme düzenlemesiyle güdülen iki amaç vardır. İlki, tüketicinin uzun süre borç altında kalmaktan korunmasıdır. İkicisi ise kredi verenin TBK m. 96 uyarınca erken ifanın mümkün olmadığı savunması yapmasına engel olmaktadır¹⁷. Öncelikle, TBK m. 96'da yer alan, aksi yönde bir anlaşma, sözleşmenin niteliği veya durumun gereği gibi hâller, bu düzenleme karşısında devreye giremez. Bu engelin nedeni, TKHK m. 37'nin nispi emredici yapısıdır¹⁸. Zira tüketicinin sahip olduğu erken ödeme imkânını kısıtlayan, daraltan veya ortadan kaldıran anlaşmalar kesin hükümsüzdür¹⁹.

2. Erken Ödemenin Şartları

Konut finansmanı sözleşmelerinde tüketicinin erken ödeme yapabilmesi imkânı hem TKHK m. 37'de hem de ilgili kanuna dayanarak çıkarılan Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği (KFSY) m. 11²⁰'de düzenlenmektedir. Her iki madde incelendiğinde, tüketicinin erken ödeme hakkına yer verildiği, hatta madde gerekçesine göre, erken ödemenin teşvik edildiği görülmektedir.

Kredi kullanarak konut edinmek isteyen tüketici, yüksek tutarlı ve uzun süreli bir borcun altına girer. Genel eğilim olarak tüketiciyi korumak isteyen kanun koyucu ise tüketicinin borcunu erken ödemek istemesi hâlinde herhangi bir sınır öngörmemiştir. Kanun koyucu, bu bağlamda hem sabit hem de değişken faizli konut kredilerinde erken ödeme yapılmasına izin vermiştir. Tüketici erken ödeme hakkına dayanarak birden fazla kredi taksitini vadesi gelmeden ödeyebilir. Aynı

¹⁷ Yeşim Atamer, *Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması*, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016, s. 167; Çabri, Şerh, s. 533, 715; Kurt, s. 302 vd.; Bülow ve Artz, 635.

¹⁸ Sezer Çabri, *Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, Ankara, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, 2021, s. 713; Faruk Acar, "Acar Şerhi", in Hakan Tokbaş ve Özlem Tüzüner (Ed.), *Milli Şerh (6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi)*, İstanbul, Aristo Yayınları, 2016, s. 591. TKHK'da genel tüketici kredisi sözleşmelerinde erken ifayı düzenleyen ve m. 37 ile aynı nitelikteki m. 27'nin de emredici olduğu yönünde bkz. Bilgin Yüce, *Erken İfa*, s. 107.

¹⁹ Acar, *Milli Şerh*, s. 592; Çabri, *Şerh*, s. 713.

²⁰ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2015/05/20150528-2.htm>

şekilde, toplam bakiyenin tamamını da erkenden ödeyebilir²¹. Bunun için tüketicinin parayı fiilen kredi verenin hâkimiyet alanına ulaştırması yeterlidir. Herhangi bir açıklama yapması veya bildirimde bulunması gerekmez²².

Tüketicinin erken geri ödeme imkânından yararlanmasındaki amacı, elindeki toplu parayı kullanarak borçtan kurtulmak ve bu sayede faizde indirim elde etmek olabilir. Bunun yanı sıra, kendisine sunulmuş daha uygun koşullardaki bir kredi sözleşmesine taraf olmak istiyor da olabilir²³. Bu imkânın kullanılması açısından herhangi biri sınırlama getirmeyen kanun koyucu, tüketicinin erken ödeme saikiyle ilgilenmez. Bu, mutlak bir kural olmayıp hukuk politikası tercihidir.

Karşılaştırmalı hukukta tüketicinin erken ödeme hakkını ancak belirli durumlarda kullanabilmesini düzenleyen kurallar da bulunmaktadır. Almanya örneğinde, sabit faizli konut kredisi sözleşmesi çerçevesinde erken ödeme yapmak isteyen tüketicinin haklı menfaatinin olması aranır²⁴. Bu bakımdan, Türk kanun koyucu tarafından kabul edilen sistemin karşılaştırmalı hukukta, en azından Almanya örneğine göre tüketiciye daha geniş bir hareket alanı sağladığı söylenebilir.

²¹ Atilla Altop, “Bankaların Düzenledikleri Tüketici Kedis Sözleşmelerinde Akdi Faiz, Erken Ödeme, Temerrüt, Sözleşmede Değişiklik Yapılması, Bağlı Krediler ve Sözleşmenin Feshi”, in Aksoy, Hüseyin Can (Ed.), *Tüketici Hukuku Konferansı*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016, s. 423; Bülow ve Artz, s. 635.

²² Yılmaz, s. 155; Bülow ve Artz, s. 635. Kredi verenler erken ödeme yapmak isteyen tüketicilerden talimat talep etmektedir. Bunun gerekçesi olarak da yapılan ödemenin erken ödeme olduğunun anlaşılabilmesi ve vadesi gelen kredi bedellerinin tahsiline devam edilmemesi olarak ifade edilmektedir. Doktrinde, tüketici tarafından yapılan bir bildirim bu sorunun önüne geçeceği haklı olarak ileri sürülmektedir. Onuş, s. 289.

²³ Hans Kuhn, *Schweizerisches Kreditsicherungsrecht*, Bern, zweite Auflage, Staempfli Verlag AG, 2023, s. 129; Zevkliler ve Özel, s. 252.

²⁴ BeckOK BGB/Möller, 74. Ed. 1.5.2025, BGB § 500 Rn. 10; Bülow ve Artz, s. 367. Haklı menfaate örnek olarak, işsizlik, boşanma gibi durumların kişinin maddî durumunda kötüleşmeye neden olması (Bülow ve Artz, s. 637) tartışmalı da olsa kabul edilmektedir. Haklı menfaat kavramı, konut kredi sözleşmesinin devam ettirilmesinin konutun satılması veya başka bir şekilde değerlendirilmesine engel olması hâli olarak tanımlanmaktadır. Bkz. BeckOK BGB/Möller, 74. Ed. 1.5.2025, BGB § 500 Rn.10.

Tüketicinin yaptığı ödemenin erken ödeme sayılabilmesi için anapara, faiz, vergi ve masraflardan oluşan en az bir tam taksitin ödenmesi gerekir²⁵. Bu açıdan, tüketici bir veya birden fazla taksit tutarını erken ödeyebileceği gibi, isterse kalan bakiyeyi de erken kapatabilir²⁶.

Değerlendirilmesi gereken başka bir husus ise tüketicinin temerrüde düşmesi nedeniyle kredi verenin kalan kredi taksitlerinin tamamını muaccel kılmasıyla ilgilidir. Şöyle ki, bu noktada kalan taksitlerin muaccel kılınması sebebiyle yapılan mecburi ödemenin de erken ödeme olarak kabul edilip edilmeyeceği sorusu sorulabilir. Bu soruya olumlu cevap vermek gerekir. Diğer ifadeyle, ödeme güçlüğü nedeniyle kredi taksitlerini ödemede temerrüde düşen tüketicinin yaptığı da erken ödeme sayılmalıdır²⁷. Gerçekten de TKHK m. 34/2’de yer alan düzenleme, temerrüt hâlinde kalan kısmın hesaplanmasında faiz, komisyon ve benzeri masrafların dikkate alınmayacağını düzenlemektedir.

C. Erken Ödemenin Sonuçları

1. Faiz ve masraflarda orantılı indirim yapma yükümlülüğü

Maddenin yapısı gereği ortaya çıkan önemli bir sonuç, tüketicinin erken ödeme yapması ve ödemenin kredi verene ulaşması hâlinde kredi verenin re’sen indirim yapmak zorunda olmasıdır²⁸. Buradan çıkan sonuç, sözleşmeye bu yönde bir hüküm koymak gerekmediği gibi, tüketicinin ihtarının veya onayının da aranmaması gerektiğidir²⁹. Öte yandan, tüketicinin erken ödeme indiriminin ve faizin hesaplandığı an, fiili ödeme

²⁵ Topaloğlu, Erken Ödeme, s. 62; Atamer, s. 171.

²⁶ Topaloğlu, Erken Ödeme, s. 62; Atamer, s. 171.

²⁷ Atamer, s. 204.

²⁸ Acar, Milli Şerh, s. 593; Altop, s. 425; Peter Bülow ve Markus Artz, Verbraucherrecht, München, C.H. Beck Verlag, 10. Auflage, 2019, s. 635. İlgili düzenleme Alman hukukunda § 501 BGB denk gelmektedir. İlgili maddenin 1. fıkrasında erken ödeme hâlinde tüketicinin yapmak zorunda olduğu ödemelerin nasıl hesaplanması gerektiği gösterilmektedir. BeckOK BGB/Möller, 76. Ed. 1.5.2025, BGB § 501Rn. 1.

²⁹ Acar, Milli Şerh, s. 594.

tarihidir³⁰. Tüketicinin aleyhine olacak şekilde özellikle daha ileri bir tarih esas alınmaz.

Kredinin erken ödenmesi durumunda, indirim nasıl yapılması gerektiği KFSY m. 11’de gösterilmektedir. Öte yandan, bu Yönetmelik’in Ekler bölümünde bir örnek üzerinden indirim nasıl yapılacağı hesaplanmaktadır. Buna karşılık, erken ödeme hâlinde, gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurları dikkate alınarak indirim yapılmalıdır³¹. Erken ödeme hâlinde dikkate alınması gereken kredinin tüketiciye toplam maliyeti KFSY m. 4/1,1’da faiz, harç, vergi ve benzeri yasal yükümlülükler olarak ifade edilmiştir.³² Bunlarla birlikte, tapunun devri sırasında alınan harçlar, diğer yasal yükümlülükler ile konut finansmanı sözleşmesinde belirlenen cezaî şartların kredinin toplam maliyetine dâhil olmadığı belirtilmiştir. Bu bakımdan, tüketicinin erken ödeme yapması hâlinde, kredi verenin indirim yapması gereken kalemler; faiz, kamusal

³⁰ Çabri, Şerh, s. 714; Yeşim Atamer, Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016, s. 171; Stefan Grundmann, “Bankvertragsrecht-Dritter Teil”, in Claus-Wilhelm Canaris, Mathias Habersack und Carsten Schaefer (Ed.), STAUB Handelsgesetzbuch Grosskommentar, Zehnter Band: Bankvertragsrecht (Zweiter Teilband), Berlin, De Gruyter, 5. Neu arbeitete Auflage, 2014, Rn. 816; Bülow ve Artz, s. 636.

³¹ Acar, Milli Şerh, s. 592; Yılmaz, s. 154.

³² Bu düzenleme, AB hukukunda mortgage kredilerini düzenleyen 2014/17 s. Mortgage Credit Directive (MCD) Art. 25(1) ile uyumludur. İlgili maddede, kredinin toplam maliyeti kredi sözleşmesi ile bağlantılı olarak alınan ve tüketicinin ödemek zorunda olduğu ayrıca kredi veren tarafından da bilinen faiz, komisyon, vergiler ve her türlü ücret olarak tanımlanmıştır. MCD’de yer alan bu düzenleme AB hukukunda genel tüketici kredilerini düzenleyen 2008/48 s. Consumer Credit Directive (CCD)’in kredinin toplam maliyetini tanımladığı m. 3/g ile uyumludur. Ancak, MCD genel tüketici kredilerini düzenleyen CCD’den konu itibariyle ayrılmaktadır. Bu nedenle ilgili direktifte de, KFSY m. 4/1,1’da yer alan istisnanın benzeri mevcuttur ve taşınmazın edinilmesi için ödenen vergiler, noter ücretleri ve tapu siciline tescil masrafları toplam maliyetten hariç tutulmuştur. Ancak ABAD, Unibank kararında kredinin toplam maliyeti kavramının, doğal olarak erken ödeme hâlinde indirim yapılması gereken kalemlerin, kredinin toplam süresinden bağımsız bir şekilde, geniş anlamda kredinin toplam maliyeti olarak anlaşılması gerektiğini ifade etmektedir. UNİBANK N. 23. ABAD bu yöndeki kararı ile, CCD’e dayalı olarak Lexitor kararında sergilediği tutumun benzerini sergilemiştir.

yükümlülükler ve masraflardır³³. ABAD'ın uygulamasına bakıldığında, genel tüketici kredilerini düzenleyen 2008/48 sayılı CCD'nin 16. maddesine dayalı uyumsuzluğu çözüme kavuşturduğu Lexitor Kararı önem arz eder. Bu kararda, erken ödeme hâlinde, sözleşmenin süresine bağlı olup olmadığına bakılmaksızın tüm maliyet unsurlarında indirim yapılması gerektiği görülmektedir³⁴. ABAD, daha yakın tarihte verdiği bir kararda, Lexitor Kararı'yla uyumlu olacak biçimde yorum yapmış, ancak kredi verenin tahsil edilen masrafın tek seferlik ve süreden

³³ Y. 13. HD. E. 2015/37885, K. 2016/8826, T. 28.03.2016.

³⁴ ECJ First Chamber, 11.09.2019, Case C-383-18. N. 36 ve 37'de açıklandığı üzere yalnızca zamana bağlı giderlerden değil, sabit giderlerden de indirim yapılmasına hükmedilmiştir. Sabit giderlerden de indirim yapılmasına ilişkin gereklilik tüketicinin bilgi asimetrisine karşı korunması ile gerekçelendirilmiş ve “*pratik bir seçim*” olduğu ifade edilmiştir (N. 9). İlgili bu karar genel tüketici kredilerinin düzenlendiği 2008/48 s. CCD'in uygulanmasına yönelik bir uyumsuzluk kapsamında verilmiştir.

Ancak, doktrinde kararın ekonomik analizi yapıldığında aslında tüketiciyi koruma amaçlı getirilen bu pratik çözümün hem tüketici hem de kredi verenler ve kredi piyasası açısından çeşitli sorunlara neden olabileceği ifade edilmiştir. Öncelikle, tüketici açısından doğabilecek sorun kredinin kısmen veya tamamen erken ödenmesi riskine karşı kredi verenlerin bu riski de bir maliyet kalemi olarak değerlendirmesi ve alınacak sabit giderleri gerçekte olması gerekenden yüksek tutmasıdır. Bkz. Enrico BAFFI ve Francesco PARISI, Early Repayment of Loans Under EU Law: The Lexitor Judgment, “The Italian Law Journal”, V: 07, N: 01, 2021, s. 233 (Erişim: 24.06.2025, <https://theitalianlawjournal.it/data/uploads/7-italj-1-2021/227%20BAFFI%20PARISI.pdf>). Kredi piyasası açısından doğan risk ise aslında kısa süreli kredi kullanmak isteyen tüketicinin uzun vadeli krediye başvurması ve bu krediyi gerçekte erken ödeme niyetinin olmasıdır. Tüketici kısa süreli kredi aldığı zaman kredinin tüm maliyeti tüketici üzerinde kalmaktayken uzun vadeli kredinin erken ödenmesi durumunda ise yaptığı ödemeleri geri alabilme imkânı mevcuttur. Bu hâlde tüketicinin bireysel olarak katlanmaktan kaçındığı bu maliyet toplum üzerine yığılmaktadır. Bkz. Baffi ve Parisi, s. 237. Kredi verenler her ne kadar tüketicinin erken ödeme niyeti olduğu hâlde uzun vadeli krediye başvurduğunu bilse de tüketicilere kredi vermektan imtina edemezler. Bu bakımdan kendisini korumak isteyen kredi veren ise tüketicinin üzerinde kalması gereken maliyet kalemlerini artırır ve bunun doğal bir sonucu olarak da kredi pazarında ekonomik kaynağın etkili bir şekilde dağılmamasına neden olur. Bkz. Baffi ve Parisi, s. 239.

bağımsız bir masraf olduğunu ispat edemediği durumda indirim uygulanacağını hükme bağlamıştır³⁵.

Erken ödeme hâlinde, faizin hesaplanmasında geçmişte tahsil edilmiş faizler de dikkate alınmaktadır. Bunun nedeni, tüketicinin önceden faizin tamamını veya bir kısmını ödediği hâllerde, indirimin yapılmamasının tüketici açısından adil olmayacağıdır³⁶.

Uygulamada, kredi verenin ödeme planını ilk taksitlerde faize ilişkin ödemeyi daha ağırlıklı, anapara ödemesini daha az tutarak hazırladığı görülmektedir. Diğer ifadeyle, kredi veren, ödeme planında anapara ve faiz alacağı dağılımını kendi lehine şekillendirmektedir. Bu durumda, tüketici kullandığı krediyi erken kapatmak istediğinde, kalan faiz bedelleri üzerinden indirimle gidilmesi, kredi alanın (tüketicinin) aleyhine bir durum yaratmaktadır. Gerçekten de kullandığı krediyi erken kapatmak isteyen tüketiciye yansıyan indirim tutarı oldukça düşük kalmaktadır³⁷. Fakat tüketici tarafından kredi bedelinin erken ödenmesine imkân veren hüküm ve onun yöneldiği koruma amacı da dikkate alındığında, tüketicinin korunması açısından kredi taksitleri hesaplanırken faizlerin vadelere eşit şekilde dağıtılması gerekmektedir³⁸. Bu açıdan, kredi sözleşmesi için kararlaştırılan vade sayısı dikkate alınarak faiz eşit şekilde dağıtılmalı ve tüketicinin krediyi erken kapatmak için ödeme yaptığı gün dikkate alınarak kalan faiz ve masraftan indirim yapılmalıdır³⁹.

2. Erken Ödemenin Hukuki Niteliği

Erken ödeme hâlinde, tüketicinin kredi sözleşmesinden doğan borcu sona ermektedir. Ancak bu sona ermenin sebebi, ifa mı yoksa fesih

³⁵ ECJ Third Chamber, 9.2.2023, Case C-555/21; ECJ Third Chamber, 17.10.2024, Case C-76/22.

³⁶ Yılmaz, s. 156.

³⁷ Burak Özen, Tüketici ve Konut Finansmanı Kredilerinde Erken Ödeme, E-Kitap, Aristo Yayınevi, 2022, s. 14; Kaşak, s. 30. Doktrinde kredi verenlerin bu uygulamasının kanuna karşı hile olarak kabul edilmesi ve kesin hükümsüz sayılması gerektiği yönünde: Bilgin Yüce, Erken Ödeme, s. 108.

³⁸ Özen, Erken Ödeme, s. 16; Kaşak, s. 31; Bilgin Yüce, Erken Ödeme, s. 109.

³⁹ Özen, Erken Ödeme, s. 16; Kaşak, s. 32; Bilgin Yüce, Erken Ödeme, s. 108.

mi, doktrinde tartışmalıdır. Aşağıda bu görüşler açıklanacak ve konuya ilişkin değerlendirme yapılacaktır.

a. İfa Görüşü

İfa görüşünü savunan yazarlar, erken ödemeyi borcun ifası olarak kabul etmektedir⁴⁰. Bu hâlde, borcun sona ermesinin sebebi normal yol olan ifadır. Tüketicinin erken ifasıyla birlikte, borç ilişkisinden doğan başka münferit borç kalmazsa, borç ilişkisi de sona erer. Kendisine tanınmış erken ödeme imkânından faydalanmak isteyen tüketicinin hukukun ifa niteliğinde olan bu teklifinin kredi veren tarafından da kabul edilmesi gerekmektedir. Aksi durumda, gereği gibi ifa teklifini reddeden kredi veren, alacaklı temerrüdüne düşer. Böyle olunca da tüketicinin kredi sözleşmesini feshetme imkânı doğar⁴¹. Öte yandan, bu görüşe katılan yazarlar, konut finansmanı sözleşmesinde irade bozukluğu ortaya çıkmadıkça sözleşmeden dönme veya sözleşmeyi fesih imkânı bulunmadığını savunmaktadır⁴².

b. Fesih Görüşü

Erken ödemenin fesih iradesine dayandığını ileri süren ve bizim de katıldığımız ikinci görüşe göre, sözleşme erken ödeme yoluyla vadesinden evvel sona erdirilir⁴³. Bu durumda, tüketicinin kredi bedelini bir kerede kredi verene iade etmesi, fesih hakkını kullanması anlamına

⁴⁰ Gümüş, Şerh, s. 200; Çabri, Şerh, s. 712.

⁴¹ Gümüş, Şerh, s. 203; Çabri, Şerh, s. 713; Zevkliler ve Özel, s. 253. Açık olmamakla birlikte tüketicinin kredinin tamamını erken ödeme talebinin ifa olduğu yönünde: Kaşak, s. 26,27.

⁴² Çabri, Şerh, s. 712.

⁴³ Özen, Erken Ödeme, s. 5; Bilgehan Çetiner, Konut Kredilerinde Erken Ödeme, Legal Hukuk Dergisi, S. 67, 2008, s. 2284; Yavuz, Acar ve Özen, C. 1, s. 846-847; Sema Aydın, Tüketici Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmeleri, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2025, s. 298. Avusturya Hukukunda da VKrG Art. 16'da tanınan erken ödeme imkânının zımnî irade açıklanması ile fesih yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi niteliğinde olduğu yönünde bkz. Peter Bydlinski and Raimund Bollenberger, "Das neue Darlehensrecht des ABGB: Verbesserungsvorschläge zum Ministerialentwurf", *Österreichisches Bankarchiv*, 2010, s.100.

gelir. Kredi bedelinin tek seferde ödenmesi ise sözleşmeden doğan tali edim yükümlülüğü niteliğindeki iade borcunun ifasıdır⁴⁴. Kredi sözleşmesini fesih yoluyla sona erdirmeye imkânı da kanunda tüketiciye tanınmıştır⁴⁵. Sözleşmeyle bağlılık ilkesi, esasen, kanunda taraflardan birine tanınmış yetki veya iradelerin uyuşması ile ortaya çıkan sözleşme söz konusu değilse, sözleşmenin tek taraflı olarak ortadan kaldırılmasına olanak tanımaz⁴⁶. Kredi sözleşmelerinde ise erken ödeme imkânı ile tüketiciye sözleşmesel bağlılığı tek taraflı olarak ortadan kaldırma yetkisi verilir. Bu sayede, sözleşmeyi vadesinden önce sona erdirmek mümkün hâle gelir⁴⁷. Bu durumda, tüketicinin kredi borcunun tamamını ödediği hâller sözleşmenin feshi; yalnızca birkaç taksitini erken ödediği hâller ise nitelik olarak bölümsel fesihtir⁴⁸. Tüketici kredisi niteliğinde olmayan faizli ödünç sözleşmelerinde, ödünç alanın sözleşmeyi bu yolla sona

⁴⁴ Özen, Erken Ödeme, s. 5.

⁴⁵ Çetiner, Erken Ödeme, s. 2284.

⁴⁶ Atamer, Kredi ve Finansman, s. 168; Çetiner, Erken Ödeme, s. 2284

⁴⁷ Çetiner, s. 2284; Antalya, BHGH C. 3, s. 96.

⁴⁸ Özen, Erken Ödeme, s. 10. Kredi sözleşmeleri faiz karşılığında akdedilen sözleşmeler olduğundan, faizsiz para ödünçünün söz konusu olduğu sözleşmelerden ayrı bir sonuç ortaya çıkmaktadır. Faizsiz ödünç sözleşmesinde ödünçün tamamı vadesinden önce ödenmesi borcu ifa ile sona erdirmektedir. Burada ödünç alan lehine getirilmiş vadeden kendisi yararlanmamayı tercih etmektedir. Yavuz, Acar ve Özen, C. 1, s. 840; Kurt, s. 301; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, Yetkin Yayınları, 15. Baskı, 2022, s. 440; Ebru Ceylan, Ödünç Sözleşmeleri, in Turgut Öz (Ed.), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2023, s. 394; Peter Higi, Die Leihe, Art. 305-318 OR, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. Und 2ç Abteilung (Art. 1-529 OR)-ZK- Zürcher Kommentar/Band Nr. V/2b, Zürich, Schulthess Juristische Medien AG, 2003, s. 220. Tüketici kredilerinde ise gereği gibi bir ifadan söz edebilmek için, yalnızca tali edim niteliğindeki anaparanın ödenmesi değil, kararlaştırılmış faizinde ödenmesi gerekmektedir. Higi, s. 221; Topaloğlu, Erken Ödeme, s. 54; Bilgin Yüce, Erken İfa, s. 107; Musa Furkan Şahin, Tüketici Sözleşmelerinde Erken Ödeme, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, C. 80, S. 3, 2022, s. 889. İşte bu durum da tıpkı faizsiz ödünçte olduğu gibi ifa yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesidir. Bkz: Yavuz, Acar ve Özen, C. 1, s. 840.

erdiremez. Benzer şekilde, erken ödemenin karşılığında indirim de talep edemez. Fakat tarafların aksini kararlaştırması her zaman mümkündür⁴⁹.

D. TKHK m. 37 Uyarınca Erken Ödeme Halinde Kredi Verenin Erken Ödeme Tazminatı Talep Etme Hakkı

1. Genel Olarak

Kanun koyucu genel tüketici kredilerini düzenlediği TKHK m. 27'nin aksine, konut finansmanı kredilerinde kredi verenin erken ödeme tazminatı talep edebileceğini düzenlemiştir. Erken ödeme tazminatı veya erken ödeme cezası olarak adlandırılan bu meblağ, kredinin erken kapatılması hâlinde ödenmesi kararlaştırılan paradır⁵⁰. Ancak kredi verenin bu tazminatı talep edebilmesi için belirli şartların yerine getirilmiş olması gerekmektedir. Bu şartlar, genel olarak, TKHK anlamında konut finansmanının söz konusu olması, kredide kararlaştırılan faiz türünün sabit faizli kredi olması, kredi verenin erken ödeme tazminatı talep imkânının sözleşmede öngörülmüş olmasıdır.

2. Erken Ödeme Tazminatının Amacı

Konut kredilerinde erken ödeme karşılığında kredi verenin talep edebileceği tazminat, TKHK m. 37/2'de düzenlenmiştir. Tüketicinin taraf olduğu diğer kredi sözleşmelerinde, kredi verenin erken ödeme tazminatı talep edebileceği yönündeki anlaşmalar ise kesin hükümsüzdür⁵¹. Kredi verilere tanınan bu imkânın yalnızca konut kredisi ile sınırlandırılmış olmasının nedeni ise diğerlerine nazaran daha uzun süreli ve daha yüksek tutarlı olan konut kredilerinde, kredi verenin olası zararını telafi etmektir. Görüldüğü üzere, kanun koyucu hem tüketiciye hem kredi verene belirli haklar tanımıştır. O hâlde, kanun koyucunun erken ödeme tazminatı öngörerek tüketicinin ve kredi verenin menfaatlerini korumayı ve dengemeleyi amaçladığı söylenebilir: Kanun koyucu, krediyi erken ödeyip daha uygun kredi sözleşmesi akdetmek isteyen tüketicinin bu

⁴⁹ Kurt, s. 301; Atamer, Kredi ve Finansman, s. 167; Ceylan, Borçlar Özel, s. 394; Özen, Erken Ödeme, s. 4.

⁵⁰ Bilgin Yüce, Erken Ödeme, s. 109; Altop, s. 423; Shari, s. 1368.

⁵¹ Çabri, Şerh, s. 716.

sayede menfaat elde etmesini güvence altına alırken, kredi verenin de esas itibarıyla faiz kaybına uğramamaktan ibaret menfaatini korur⁵².

3. Erken Ödeme Tazminatının Şartları

Tüketicinin erken ödeme yapması hâlinde konut kredisi veren kuruluşun erken ödeme tazminatı talep etme hakkı ancak kanunda belirlenen şartların hepsinin meydana gelmesi durumunda mümkündür⁵³. Şartlardan biri bile sağlanmazsa, kredi veren erken ödeme tazminatı talep edemez.

Aşağıda, erken ödeme tazminatının şartlarının incelenmesinden önce, ifade edilmesi gereken bir husus da, tüketicinin iradesi dışında ödeme yapmak zorunda kalması hâlinde, örneğin temerrüde düşmesi sonucunda da erken ödeme tazminatının kredi verence talep edilip edilemeyeceğidir. Kanunî düzenleme, bu konuda açık değildir. Ancak, tüketicinin bakiye kredi bedelini bir kerede ödemek zorunda kaldığı hâllerde de kredi verenin erken ödeme tazminatı talep edebilmesinin mümkün olduğu ileri sürülmektedir⁵⁴.

a. Taraflar Arasında Konut Finansmanı Sözleşmesi Olmalıdır

Öncelikle belirtmek gerekir ki, TKHK m. 37 uyarınca kredi verenin erken ödeme tazminatı talep edebilmesinin ilk ve doğal koşulu,

⁵² BeckOK BGB/Möller, 74. Ed. 1.5.2025, BGB § 500 Rn. 2; Grundmann, Rn. 823; Acar, Milli Şerh, s. 592; Çabri, Şerh, s. 716; Bilgehan Çetiner, Konut Kredileri ve Tüketicinin Korunması, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 4, 2007, s. 365. Erken ödeme tazminatının amacı olarak, kredi verenlerin kıymet takdiri, kredinin onaylanması ve dosya masrafları gibi kredinin toplam süresine yayarak tahsil edilen masrafların tahsilini sağladığı, faizlerin düştüğü dönemlerde erken kapanan kredilerden dolayı ortaya çıkan zararın tazmini gibi sebepler ileri sürülmektedir. Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Mustafa Topaloğlu, “Konut Kredilerinde Erken Ödeme ve Yeniden Yapılandırma Ücreti”, Tüketici Hukuku Kongresi Ses Çözümleri ve Makaleleri, 29-30 Kasım 2013, İstanbul.

⁵³ Aslan, s. 520.

⁵⁴ Atamer, s. 205. Atamer bu durumla ilgili haklı olarak aksine bir yaklaşımın krediyi düzenli bir şekilde ödeyen tüketici karşısında temerrüde düşen ve bu yolla kredinin erken ödenmesini sağlayan tüketici arasında adaletsiz bir durumun ortaya çıkacağına dikkat çekmektedir. Atamer, s. 205.

kredinin konut edinme amaçlı olarak alınmış olmasıdır⁵⁵. Konut finansmanı olarak kabul edilebilecek durumlar, tüketicinin doğrudan bir konutun mülkiyetini edinmek amacıyla işlem yapması olduğu kadar, mevcut konutunu güvence göstererek tüketici kredisi alması, diğer bir deyişle bir konutunu ipotek ettirmesidir. Madde kapsamına giren diğer durum ise konutun tüketiciye finansal kiralama yoluyla konut finansmanı sağlanmasıdır⁵⁶. Son olarak, düzenleme kapsamında yeniden finansman imkânının da konut finansman kredisi olduğu kabul edilmektedir. Bu hâlde, tüketicinin hâlihazırda bir konut kredisi vardır. Ancak ya aynı kredi verenle ya da başka bir kredi verenle mevcut konutun üzerinde bir ipotek kurarak daha düşük faizli, daha uzun veya daha kısa vadeli yeni kredi temin edilmektedir⁵⁷. Tüketici bu yolla edindiği krediyle önceki kredisini kapatmakta, diğer bir deyişle önceki kredi sözleşmesi tarafların anlaşması ile ortadan kalmakta ve yeni kredi sözleşmesi ile devam etmektedir⁵⁸.

b. Kredinin Sabit Faizli Kredi Olması

İlgili hükmün uygulanabilmesinin diğer şartı, sözleşmede belirlenen faizin niteliğiyle ilgilidir. Konut kredisi sözleşmesinde tarafların iradesi uyarınca sabit, değişken veya karma faiz oranı kararlaştırılabilir⁵⁹. Sözleşmede faizi belirlemek konusunda taraflar

⁵⁵ Topaloğlu, Erken Ödeme, s. 59. TKHK kapsamında konut kavramından ne anlaşılması gerektiği ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Faruk Acar, "Konut Finansmanı Sözleşmesi", in Aksoy, Hüseyin Can (Ed.), *Tüketici Hukuku Konferansı*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016, s. 272 vd.

⁵⁶ Topaloğlu, Erken Ödeme, 59.

⁵⁷ Faruk Acar, *Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, s. 548; Çabri, Şerh, s. 597.

⁵⁸ Çabri, Şerh, s. 724. Tüketicinin düşen faiz oranlarından faydalanmak amacıyla mevcut konut finansmanı sözleşmesinin tarafı olan kredi verene başvurması hâlinde eski sözleşme ortadan kaldırılmayarak yalnızca mevcut sözleşmenin faiz oranlarında veya vadesinde değişikliğe gidildiği durumlar yeniden finansman anlamına gelmemektedir. Bu durumda da kredi verenin erken ödeme tazminatı talep etmesi mümkün değildir. Çabri, Şerh, s. 725. Bu durum yargı kararına da yansımış ve yapılan değerlendirme sonucunda ortada gerçek anlamda bir refinansman sözleşmesinin bulunmadığı hâllerde kredi verenin erken ödeme tazminatı talep edemeyeceğine hükmedilmiştir. HGK, E. 2017/13-583, K. 2020/137, T. 13.02.2020;

⁵⁹ Çabri, Şerh, s. 704.

serbesttir. Fakat buna rağmen, kredi veren, sadece sabit faiz oranını kararlaştırıldığı hâllerde tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edebilir⁶⁰. Sabit faizin kararlaştırıldığı konut kredilerinde, kredi verenin tazminat talep edebilmesinin gerekçesi, kendisinin sözleşmenin süresi boyunca faiz elde etme beklentisidir⁶¹.

c. Erken Ödeme Tazminatının Sözleşmede Kararlaştırılmış Olması

Erken ödeme tazminatı talep etmek kredi veren, bu isteğini kredi sözleşmesinde belirtmelidir. Zira söz konusu tazminat, doğrudan doğruya kanunda doğmaz⁶². Şu hâlde, kredi verenin erken ödeme tazminatı talep edebilmesinin son şartı, erken ödeme tazminatının talep edilebileceğinin sözleşmede kararlaştırılmış olmasıdır⁶³. Konut kredisi sözleşmesine bu yönde hüküm koyulmamışsa, kredi veren erken ödeme tazminatı talep edemez⁶⁴.

4. Erken Ödeme Tazminatının Hukukî Niteliği

Erken ödeme tazminatının hukukî niteliği üzerinde doktrinde görüş birliği yoktur. Bu konuda ileri sürülen görüşlerden ilki, erken

⁶⁰ Gümüş, Şerh, s. 242; Çabri, Şerh, s. 715; Topaloğlu, Erken Ödeme, s. 60; Aslan, s. 519; Zevkliler ve Özel, Tüketicinin Korunması, s. 279. Değişken faizli konut kredilerinde erken ödeme tazminatına yer verilmemesinin altında yatan mantık faizin düştüğü durumlarda tüketicinin düşen faiz imkânından faydalanmak için erken ödeme yoluna gitmesi ve bu durumun da kredi vereni zarara uğratması ihtimalinin bulunmamasıdır. Bu bakımdan değişken faizli konut kredilerinde erken ödeme tazminatı talep etmek imkânı dışlanmıştır. Bkz. Topaloğlu, Erken Ödeme, s. 60.

⁶¹ Atamer, s. 176.

⁶² Atamer, s. 177; Çetiner, Erken Ödeme, s. 2293.

⁶³ Topaloğlu, Erken Ödeme, s. 61; Zevkliler ve Özel, Tüketicinin Korunması, s. 279.

⁶⁴ Kredi verenlerin sözleşmenin sabit veya değişken faizli olarak akdedildiğine bakmaksızın genel işlem niteliğindeki konut kredisi sözleşmelerine erken ödeme tazminatına yer vermeleri hâlinde artık her ne kadar sözleşmede yer alsada da değişken faizli sözleşmelerde erken ödeme talep tazminatının talep edilmesi mümkün değildir. Topaloğlu, Erken Ödeme, s. 61; Çetiner, Erken Ödeme, s. 2293.

ödeme tazminatının cezaî şart niteliğinde olduğudur⁶⁵. Bu görüş uyarınca, tüketici kullandığı krediyi erken ödeyerek mevcut sözleşmeyi ihlâl eder. Buna karşılık, kredi veren, erken ödeme nedeniyle uğradığı zararı tazmin ettirebilmek için herhangi bir ispat yükü altında değildir⁶⁶. Bu nedenle, erken ödeme tazminatının cezaî şart niteliğinde olduğunu kabul etmek gerekir.

Erken ödeme tazminatını cezaî şart benzeri olarak gören diğer görüş⁶⁷ uyarınca, bu tazminatla kredi verenin gerçek anlamda uğradığı faiz kayıplarının telafi edilmesi amaçlanmaz. Kredi veren zarara uğrasın veya uğramasın, şartlar mevcut olduğu takdirde erken ödeme tazminatı talep edilebilir⁶⁸. Bu bakımdan, erken ödeme tazminatına cezaî şarta ilişkin hükümler kıyasen uygulanmalıdır⁶⁹. Her ne kadar cezaî şartın amacı borçluyu ifaya zorlamak olup onu erken ifadan caydırmak olmasa da, erken ödeme tazminatı tehdidiyle borçlu ifa zamanına uygun şekilde hareket etmeye zorlanmaktadır⁷⁰.

Doktrinde savunulan diğer bir görüşe göre, erken ödeme tazminatı kredi sözleşmesinde tarafların üzerinde anlaştığı bir hüküm olduğundan sözleşmeden doğan bir yan yükümlülüktür⁷¹. Bu yönüyle bir tür götürü tazminat olduğu kabul edilen erken ödeme tazminatı çerçevesinde, kredi veren, zararının varlığını ve miktarını ispat etmekle yükümlü değildir. Aksine, kanunda kendisine verilen bir yetkinin sonucu olarak uğradığı muhtemel zararı, maktu şekilde belirleyebilir⁷². Öte yandan, tüketici ise herhangi bir kayıp söz konusu olmamasına rağmen ödemek zorunda kalacağı bu tazminata karşı çıkabilir. Bu özelliği nedeniyle, erken ödeme tazminatı hâkimin müdahalesine açıktır⁷³.

Konuyla ilgili ileri sürülen diğer bir görüşe göre, erken ödeme tazminatı kusurdan bağımsız, ancak zararın varlığına bağlı bir tazminattır⁷⁴. Bu görüş uyarınca, zararı ispat yükü tersine çevrilmiştir.

⁶⁵ Çetiner, Erken Ödeme, 2293.

⁶⁶ Çetiner, Erken Ödeme, s. 2293.

⁶⁷ Bilgin Yüce, s. 109; Çabri Şerh, s. 719.

⁶⁸ Çabri Şerh, s. 719.

⁶⁹ Bilgin Yüce, Erken Ödeme, s. 109.

⁷⁰ Bilgin Yüce, Erken Ödeme, s. 109.

⁷¹ Topaloğlu, Erken Ödeme, s. 64.

⁷² Topaloğlu, Erken Ödeme, s. 65.

⁷³ Topaloğlu, Erken Ödeme, s. 65.

⁷⁴ Atamer, s. 178.

TKHK'da herhangi bir açıklık olmasa da tüketiciye kredi verenin erken ödeme nedeniyle zarara uğramadığını ispat etme imkânının verilmesi gerektiği ileri sürülmektedir⁷⁵.

Nihayet, bizim de katıldığımız görüş uyarınca, tüketici, erken ödemenin hukukî niteliğine ilişkin kabulümüzle paralel olarak kendisine tanınan fesih hakkını kullanır. Bu durumda, faiz kazancı beklentisi içerisindeki kredi veren, zarara uğrar. Erken ödeme tazminatı, fesih hakkının kullanılması sonucunda kredi verenin uğradığı zararı, belirli sınırlar dâhilinde tazmine yönelik denkleştirme bedelidir⁷⁶.

5. Erken Ödeme Tazminatının Üst Sınırı

Tüketicinin erken ödeme yaptığı dönemde kredi veren tarafından hesaplanan ve tüketici tarafından erken ödenen tutar vade olarak 36 ayı aşmadığı durumda yüzde birini, 36 ayı aşan kredilerde ise yüzde ikiyi geçemez.

Hukuk politikası tercihinine göre, kanun koyucular erken ödeme tazminatı özelinde çok farklı uygulamaları benimseyebilir. Kanun koyucu uygun gördüğü takdirde, özellikle tüketiciyi daha fazla koruma amacı güderek erken ödeme tazminatını tamamen kaldırabilir. Bunun yerine, yalnızca kredi verenlerin yaptığı idari masrafların tazmin edilmesine de izin verebilir. Başka bir olasılıkta, örneğin TKHK örneğinde olduğu üzere erken ödeme tazminatına bir sınır getirilebilir. Son ihtimalde ise kredi verenin erken ödeme yoluyla ortaya çıkan zararının tamamı tazmin edilebilir.

Şüphesiz ki, kanun koyucu hukuk politikası tercihi doğrultusunda bu sistemlerden birini benimseyebilir. Ancak benimsediği sistemin kredi piyasası üzerinde etkisinin olacağı da su götürmez bir gerçektir. Konuyla ilgili yapılan bir araştırma, hukukî tercihlerin kredi piyasalarında tüketiciye nasıl yansıdığını inceler. Erken ödeme tazminatının tamamen kaldırıldığı veya katı biçimde sınırlandırıldığı ülkelerde, faiz oranlarında ciddi artış meydana gelmiştir. Bu durumun nedeni, tüketiciye sağlanan

⁷⁵ Atamer, s. 178.

⁷⁶ Özen, Erken Ödeme, s. 25; Gümüş, Şerh, s. 242. Gümüş ise, erken ödemenin bir feshi veya dönme olmadığını kabul etmekte ve bu nedenle erken ödeme tazminatının bir dönme ya da fesih cezası olmadığını ileri sürmektedir. Gümüş'e göre de erken ödeme tazminatı, akdi fedakârlığın denkleştirilmesi niteliğindedir. Gümüş, Şerh, s. 242.

koruma arttıkça, kredi verenlerin bu korumanın maliyetini tüketicilere farklı şekillerde yansıtmasıdır⁷⁷. Maliyetin tüketicilere yansıtılması faizlerin artırılması, sabit faiz sisteminden değişken faize veya uzun vadeli kredilerden daha kısa vadeli kredilere geçiş şeklinde olabilir⁷⁸. Bu bakımdan, çalışmada kredi piyasası için en uygun hâlin erken ödeme hakkının ancak haklı bir menfaatin olduğu ve kredi verenin zararının tam tazmin edildiği durumlarda tanınmasının tüketiciyi koruma amacına daha fazla hizmet edeceği sonucuna varılmaktadır⁷⁹.

III. SONUÇ

Çalışmamızda vardığımız sonuçlar, öncelikle erken ödeme imkânı düzenlemesinin şartlarında ve kredi veren tarafından talep edilmesi mümkün erken ödeme tazminatının hesaplanması yönteminde değişiklik yapılması gerektiğidir. Erken ödeme imkânı, tüketiciyi uzun süreli ve yüksek meblağlı borçtan korumayı amaçlar. Sözleşme süresi içinde maddî kaynak elde eden tüketicinin kısmen veya tamamen ödeme yapmasına ve bu yolla indirim elde ederek borç yükünü hafifletmesine imkân vermektedir. Düzenleme tüketiciyi koruma amacına yönelik ve borçlanma oranlarını düşürmeyi amaçlayan bir düzenleme olsa da, tüketicinin erken ödeme yapma hakkının da maliyet kalemi olarak kredi veren tarafından hesaba katıldığı görülmektedir. Bu maliyet kalemi yerine göre faizlerin yükselmesi, yerine göre de sabit masraf olarak kabul edilen, tek seferlik, kredi sözleşmesinin süresinden bağımsız masraflara yüklenmektedir. Bu nedenle, tüketicie tanınan erken ödeme hakkının da maliyetinin olduğunun dikkate alınması ve Almanya örneğinde olduğu gibi tüketicinin haklı menfaati olduğu takdirde bu hakkı kullanmasına imkân verilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Öte yandan, kredi veren tarafından talep edilmesi mümkün erken ödeme tazminatının da bankanın

⁷⁷ Hans-Bernd Schaefer and Alexander J. Wulf, *Premature Repayment of Fixed Interest Mortgage Loans Without Compensation, A Case of Misguided Consumer Protection In The EU*, *European Journal Of Law and Economics*, V. 53, 2022, s. 198.

⁷⁸ Schaefer and Wulf, s. 202. Gerçekten de, özellikle erken ödeme hakkının tanındığı ancak kredi verene erken ödeme tazminatı talep etme imkânının verilmediği genel tüketici kredisi sözleşmelerinde kredi verenlerin erken ödeme riskine karşı erken dönemde ödenen taksitlerde ağırlıklı olarak faizi tahsil ettiği görülmektedir.

⁷⁹ Schaefer and Wulf, s. 205.

ispatlayabildiği zarar kaleleriyle sınırlı tutulması gerektiği görüşüne varmaktayız.

KAYNAKÇA

- Acar Faruk, “Acar Şerhi”, in Hakan Tokbaş ve Özlem Tüzüner(Ed.), Milli Şerh (6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi), İstanbul, Aristo Yayınları, 2016.
- Acar Faruk,” Konut Finansmanı Sözleşmesi”, in Aksoy, Hüseyin Can (Ed.), *Tüketici Hukuku Konferansı*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016.
- Akipek Şebnem, “Akipek Şerhi”, in Hakan Tokbaş ve Özlem Tüzüner(Ed.), Milli Şerh (6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi), İstanbul, Aristo Yayınları, 2016.
- Altınok Ormancı Pınar, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011.
- Altop Atilla, “Bankaların Düzenledikleri Tüketici Kedis Sözleşmelerinde Akdi Faiz, Erken Ödeme, Temerrüt, Sözleşmede Değişiklik Yapılması, Bağlı Krediler ve Sözleşmenin Feshi”, in Aksoy, Hüseyin Can (Ed.), *Tüketici Hukuku Konferansı*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016.
- Antalya O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt V/1, 3, İstanbul, Seçkin Yayınevi, 2. Baskı, 2019.
- Aral Fahrettin ve Ayrancı Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, Yetkin Yayınları, 15. Baskı, 2022.
- Atamer Yeşim, Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016.
- Aydın Sema, Tüketici Hukukunda Bağlı Kredi Sözleşmeleri, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2025.
- Baffi Enrico ve Parisi Francesco, Early Repayment of Loans Under EU Law: The Lexitor Judgment, “The Italian Law Journal”, V: 07, N: 01, 2021, s. 233 (Erişim: 24.06.2025, <https://theitalianlawjournal.it/data/uploads/7-italj-1-2021/227%20BAFFI%20PARISI.pdf>).
- BeckOK BGB/Möller, 73. Ed. 1.5.2024, BGB § 500.

- Bilgin Yüce Melek, Borçlu Açısından Erken İfa ve Sonuçları, *Terazi Hukuk Dergisi*, Sayı 192, 2022.
- Bilgin Yüce Melek, in Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla ve Murat Develioğlu (Ed.), *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu Cilt 1*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018.
- Bülow Peter ve Artz Markus, *Verbraucher kreditrecht*, München, C.H. Beck Verlag, 10. Auflage, 2019.
- Bydlinski Peter and Bollenberger, Raimund “Das neue Darlehensrecht des ABGB: Verbesserungsvorschläge zum Ministerialentwurf”, *Österreichisches Bankarchiv*, 2010.
- Ceylan Ebru, Ödünç Sözleşmeleri, in Turgut Öz (Ed.), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Çabri Sezer, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Ankara, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, 2021.
- Çetiner Bilgehan, Konut Kredileri ve Tüketicinin Korunması, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 4, 2007.
- Çetiner Bilgehan, Konut Kredilerinde Erken Ödeme, *Legal Hukuk Dergisi*, S. 67, 2008.
- Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara, Legem Yayıncılık, 29. Baskı, 2024.
- Furrer, Andreas, Müller-Chen Markus ve Çetiner, Bilgehan *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Grundmann Stefan, “Bankvertragsrecht-Dritter Teil”, in Claus-Wilhelm Canaris, Mathias Habersack und Carsten Schaefer (Ed.), *STAUB Handelsgesetzbuch Grosskommentar, Zehnter Band: Bankvertragsrecht (Zweiter Teilband)*, Berlin, De Gruyter, 5. Neu arbeitete Auflage, 2014.
- Gümüş Alper, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi Cilt 1 (Madde 1-46), İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014.
- Gümüş Alper, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Ankara, Yetkin Yayınevi, 2021.

- Gümüş Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt 1, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.
- Higi Peter, Die Leihe, Art. 305-318 OR, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. Und 2ç Abteilung (Art. 1-529 OR)-ZK- Zürcher Kommentar/Band Nr. V/2b, Zürich, Schulthess Juristische Medien AG, 2003.
- İnal H. Tamer, Tüketici Hukuku, 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık.
- Kaşak Fahri Erdem, Tüketici Kredisi Sözleşmesinde Tüketicinin Borcunu Erken Ödemesi, E-Kitap, Aristo Yayınevi, 2021.
- Kılıçoğlu Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, Turhan Kitabevi, 28. Baskı, 2024.
- Kuhn Hans, Schweizerisches Kreditsicherungsrecht, Bern, zweite Auflage, Staempfli Verlag AG, 2023.
- Kurt Ekrem, Tüketim Ödücü Sözleşmesi (Karz Akdi), Ankara, Adalet Yayınevi, 2014, s. 301; Antalya, BHGH C. 3.
- MüKoBGB/Krüger, 9. Aufl. 2022, BGB § 271.
- MüKoBGB/Weber, 9. Aufl. 2026, BGB § 500.
- Nomer Haluk Nami, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, Beta Kitapçılık, 20. Baskı, 2024.
- Oğuzman M. Kemal ve Öz Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 22. Bası,
- Onuş Abdülhamit, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a Göre Konut Finansmanı Sözleşmeleri, (Danışman Burak Özen) İstanbul, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Doktora Tezi, 2024
- Özen, Burak, Tüketici ve Konut Finansmanı Kredilerinde Erken Ödeme, E- Kitap, Aristo Yayınevi, 2022.
- Schaefer Hans-Bernd and Wulf Alexander J., Premature Repayment of Fixed Interest Mortgage Loans Without Compensation, A Case of Misguided Consumer Protection In The EU, *European Journal Of Law and Economics*, V. 53, 2022.

- Schraner Marius, Die Erfüllung der Obligationen, Art. 68-96 OR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR) - Zürcher Kommentar, Zürich 2000.
- Serozan, Rona, Baysal Başak ve Sanlı Kerem Cem, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 8. Baskı, 2022.
- Shari Zmnako Mohammed, Erken İfa, Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 14, S. 2, 2024.
- Şahin Musa Furkan, Tüketici Sözleşmelerinde Erken Ödeme, İstanbul Hukuk Mecmuası, C. 80, S. 3, 2022.
- Tandoğan Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, 4. Bası, İstanbul 2008.
- Tekinay Selahattin Sulhi, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla, Altop, *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul, Filiz Yayınevi, 7. Baskı, 1993.
- Topaloğlu Mustafa, Banka Kredilerinde Erken Ödeme, *Terazi Hukuk Dergisi*, S. 30, 2010.
- Topaloğlu Mustafa, “Konut Kredilerinde Erken Ödeme ve Yeniden Yapılandırma Ücreti”, Tüketici Hukuku Kongresi Ses Çözümleri ve Makaleleri, 29-30 Kasım 2013, İstanbul.
- Weber Rolf H., Die Erfüllung der Obligation, Art. 68-96 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen - Berner Kommentar, Bern, Zweite Auflage, 2005.
- Yavuz, Cevdet, Acar, Faruk ve Özen, Burak, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Birinci Cilt, On Birinci Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2022.
- Yılmaz İ. Aslan, Tüketici Hukuku, 6. Baskı, Bursa, Ekin Yayınevi, 2022.
- Yılmaz, Çiğdem Mine, “Yargıtay Kararları Çerçevesinde Kredi Borçlusunun Erken Ödeme ve Yeniden Yapılandırma Hakkı”, ERÜHD, C. XVI, S. 2, 2021.
- Zevkliler Aydın ve Gökyayla Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2021.

Sema AYDIN

Zevkliler Aydın ve Özel, Çağlar Tüketicinin Korunması Hukuku, Ankara,
Seçkin Yayıncılık, 2016.