TAAD Yıl 17 . Sayı 68 . Ekim 2026
ISSN 1309-6826 - E-ISSN 3150-0919
Araştırma Makalesi/Research Article DOI: 10.54049/taad.1948790

KONUT EDİNMEYE YÖNELİK FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMELERİNDE KİRACININ "TÜKETİCİ", KİRALANANIN "KONUT" NİTELİĞİNİN TESPİTİ VE BUNUN HUKUKİ SONUÇLARI

Determining The Lessee's 'Consumer' Status and the Leased Good's 'Residential' Character in Financial Leasing Agreements for Housing Acquisition and Their Legal Consequences

Feride DEMİRBAŞ*

Öz

Finansal kiralama sözleşmesi 6361 sayılı "Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu"nda düzenlenen bir sözleşme olmanın yanı sıra, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da da tüketiciler için bir konut finansmanı yöntemi olarak düzenlenmiştir. Finansal kiralama yoluyla konut edinilmesi halinde, ortaya çıkan uyuşmazlıklara hangi hükümlerin uygulanacağının belirlenmesi, mevzuatta dağınık halde bulunan ve birbirini dışlayan hükümlerin bir bütün olarak yorumlanmasıyla mümkündür. 6361 sayılı Kanun, 6502 sayılı Kanun ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu finansal kiralama yoluyla konut edinmeye ilişkin uyuşmazlıklara doğrudan doğruya veya kıyasen uygulanabilecek pek çok hüküm içerir. Sayılan kanunların bir kısmı, bu kanunlarda yer alan bazı hükümlerin belirli bazı uyuşmazlıklar bakımından uygulanmayacağına ilişkin düzenlemeler içermektedir. Uygulanacak hükümlerin tespitinde finansal kiralama yoluyla konut edinenin tüketici sıfatına sahip olup olmaması ve finansman konusunun niteliği ayırt edicidir. Sözleşmenin tarafları ve konusundan hareketle bir nitelendirme yapılması, ortaya çıkan hukuki sonuçları büyük ölçüde farklılaştırmaktadır. Bahsi geçen farklılıklardan en önemlisi, kiracının finansal kiralama sözleşmesinden doğan bedel ödeme borcunun ifasında temerrüde düşmesi halinde 6361 sayılı Kanun'da ve 6502 sayılı Kanun'da öngörülen hukuki sonuçlar arasındadır. Bu çalışmada, finansal kiralama yoluyla konut edinmenin mevzuattaki yerinin açıklanması, sözleşmenin taraflarına ve konusuna göre yapılan değerlendirme neticesinde uyuşmazlıklara uygulanacak hukuk kurallarının belirlenmesi ve bu belirlemenin hukuki sonuçlarının ayrıntılı biçimde açıklanması amaçlanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Konut, finansal kiralama, konut finansmanı, tüketici işlemi, konut kredisi.

Abstract

A financial leasing agreement, regulated under Law No. 6361 "Financial Leasing, Factoring, Financing and Savings Finance Companies Law", is also regulated as a housing finance method for consumers under Law No. 6502 "Consumer Protection Law". When acquiring a residence through financial leasing, determining which provisions will apply to disputes that arise is possible by interpreting the scattered and mutually exclusive provisions in the legislation as a whole. Law No.

- *Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.*
- *Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 15.4.2026*
- *Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 17.7.2026*

* Doç. Dr., İzmir Bakırçay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı, İzmir/Türkiye, e-posta: feridedemirbas@gmail.com, https://orcid.org/0000-0002-4774-343X.

6361, Law No. 6502 and Turkish Code of Obligations No. 6098 contain many provisions that can be applied directly or by analogy to disputes regarding the acquisition of housing through financial leasing. Some of these laws include regulations stating that certain provisions within them will not apply to specific disputes. In identifying the applicable provisions, whether the acquirer of the residence through financial leasing qualifies as a consumer and the nature of the financing subject matter are distinctive factors. Depending on the parties and subject of the contract, the resulting legal consequences vary greatly. One of the most crucial differences mentioned pertains to the legal consequences stipulated in Law No. 6361 and Law No. 6502 when the lessee defaults on their payment obligations arising from the financial leasing agreement. This study aims to elucidate the position of acquiring housing through financial leasing within the legislation, determine the legal rules applicable to disputes based on the evaluation of the agreement's parties and subject matter, and explain in detail the legal consequences of this determination.

Keywords: Housing, leasing, housing finance, consumer transaction, mortgage

I. FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA KONUT EDİNMENİN MEVZUATTAKİ YERİ

A. GENEL OLARAK

Temelleri Anglo-Amerikan hukukuna dayanan finansal kiralama (leasing) sözleşmesi, ihtiyaç duyulan varlıkların teminine yönelik bir finansman yöntemi olarak ortaya çıkmıştır[1]. Bu sözleşmeyle, özellikle işletmelerin faaliyetleri için gerekli olan yatırım mallarını temin etmelerinin satın alma dışındaki bir yöntemle gerçekleştirilmesi ve bu varlıkların satın alınmasına gerek kalmaksızın kullanılması mümkün hale gelir[2]. Bu sayede kaynaklar daha verimli kullanılmakta ve güncel teknolojiler daha yakından takip edilebilmektedir.

Finansal kiralama sözleşmesi, Türk hukukunda ilk kez, 10.6.1985 tarihli 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nda[3] düzenlenmiştir. 2000'li yıllardan itibaren, özellikle Avrupa Birliği'ne uyum sürecinin bir gereği olarak yoğun bir kanunlaşma hareketi yaşanmış ve Türk özel hukukunun temel kanunları olan yeni Türk Medeni Kanunu[4], Türk Borçlar Kanunu[5] başta olmak üzere pek çok kanun

---

1 Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Tüketici Hukuku Dersleri* (1. Bası, Adalet 2021) 492. Finansal kiralama sözleşmesinin tarihinin daha eski çağlara dayandığı ve tarihçe hakkında bkz. Köksal Kocaağa, *Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi* (2. Baskı, Yetkin 2021) 23, finansal kiralamanın ortaya çıkışı ve gelişim süreci hakkında ayrıntılı açıklamalar için bkz. Gökhan Günay, 'Finansal Kiralama Sözleşmesinin Hukuki Niteliğine Dair Tartışmalar' (2023) İslam Tetkikleri Dergisi 13 (2) 640; M Argun Köteli, *Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama* (Kazancı 1991) 19; Betül Tiryaki, 'Leasing İşlemleri ile İlgili Avrupa Birliği Mevzuatının Türk Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi' (2006) 10 (1-2) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 228 vd.

2 Kocaağa (n 1) 19, Lukas Metzler und Markus Schmuki, 'Das Immobilienleasing-Frage der Anwendbarkeit der zwingenden Bestimmungen des Mietrechts' (2005) AJP 579; Hüseyin Murat Develioğlu, H. M. D., Finansal Kiralama Sözleşmesinin Konusu ve Şekli ile İlgili Bazı Düşünceler, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(145) 461.

3 Finansal Kiralama Kanunu, Kanun Numarası: 3226, Kabul Tarihi: 21.11.2012, RG 10.6.1985/18795.

4 Türk Medeni Kanunu, Kanun Numarası:4721, Kabul Tarihi:22.11.2001, RG 8.12.2001/24607.

5 Türk Borçlar Kanunu, Kanun Numarası: 6098, Kabul Tarihi: 11.1.2011, RG 4.2.2011/27836.

yürürlüğe girmiştir. Bu temel kanunların değişmesiyle birlikte, başta Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun[6] ve Sermaye Piyasası Kanunu[7] olmak üzere, pek çok kanun da değiştirilmiştir. 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu da değişim sürecinden etkilenen kanunlardan biri olup mülga edilmiş, yerine 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu[8] kabul edilmiştir. 6361 sayılı Kanun 7292 sayılı kanunla[9] tekrar değişikliğe uğramış ve Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu (FKFFTFŞK) adıyla bugünkü halini almıştır.

Finansal kiralama sözleşmesinin tarihsel gelişimi incelendiğinde, sözleşmenin esasen yatırım mallarının finansmanının sağlanmasına hizmet ettiği bilinmektedir. "Yatırım malı", öğretide, "*bir işletme bünyesinde ticari kullanıma özgülenen veya münhasıran profesyonel amaçlara hizmet eden mallar"* olarak tanımlanır[10]. Makine, teçhizat, tesisat gibi yatırıma yönelik malların finansmanı için finansal kiralama yoluna sıklıkla başvurulmaktadır.

"Kişinin iş ve mesleği ile ilgili olmayan veya özel amaçlarına özgülenen mallar" şeklinde tanımlanan[11] tüketim mallarının ise, finansal kiralamaya konu olamayacağı savunulur. Bu görüşün gerekçesi, finansal kiralamanın temel prensiplerinden biri olan "kendi kendini finanse etme"nin tüketim malları için söz konusu olamayacağıdır[12]. Zira finansal kiralama sözleşmesinde kiracı, malı çalıştırarak elde ettiği kâr sayesinde malın finansmanını sağlamaktadır, bu nedenle finansal kiralama yoluyla gelir getirici bir mal temin edilmiş olmalıdır. Bu düşünceden hareketle, finansal kiralamanın konusunun yalnızca yatırım malları olabileceği, taşınmazların da ancak yatırım malı olarak kullanılmak için finansal kiralama yoluyla edinilebileceği ileri sürülür[13].

---

6 Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 6502, Kabul Tarihi: 7.11.2013, RG 28.11.2013/28835.

7 Sermaye Piyasası Kanunu, Kanun Numarası: 6362, Kabul Tarihi: 6.12.2012, RG 30.12.2012/28513.

8 Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu, Kabul Tarihi: 21.11.2012, RG 13.12. 2012/28496.

9 Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu, Kabul Tarihi: 4.3.2021, RG 7.3.2021/31416.

10 Erden Kuntalp, 'Finansal Kiralama Kanunu ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Tüketim ve Yatırım Malı Ayırımı' (1998) *Prof. Dr. Ali Bozer'e Armağan* (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1998) 309.

11 Kuntalp Ayırım (n 10) 308.

12 Kocaağa (n 1) 48 ve 81; Köteli (n 1) 6-7; diğer ülke uygulamaları hakkında bkz. Atilla Altop, *Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi,* (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1998) 67-68; Erden Kuntalp ve Gizem Pekgüçlü, 'Finansal Kiralama Kanunu'nun Uygulanmasında Ortaya Çıkan Bazı Önemli Sorunlar' (2000) 10 (4) BATİDER 5.

13 Mustafa Alper Gümüş, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi Cilt 1 (Madde 1-46)* (Vedat 2014) 221-222. İsviçre'de de finansal kiralama konusu taşınmazların konutlar değil, sadece ticari olarak kullanılabilen mülkler olabileceği hakkında bkz. Markus Hess, "Immobilien-Leasing und Formzwang (Leicht bearbeitete und ergänzte Fassung des Referates, gehalten an

3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde hangi malların finansal kiralama sözleşmesinin konusu olabileceği, Kanunun 5. maddesinde düzenlenmekteydi. Buna göre taşınır ve taşınmaz mallar finansal kiralama sözleşmesine konu olabilirken, bu malların yatırım veya tüketim malı niteliği taşıması, hükümde yer verilen bir ayırım değildi. Öğretide, tüketim mallarının finansal kiralama sözleşmesine konu olamayacağı savunulmaktaydı[14]. Yatırım malı olarak taşınmaz malların finansal kiralama yoluyla finanse edilmesi, çoğu zaman bir taşınmazın satın alınması suretiyle değil de, yeni bir bina yapılması yoluyla gerçekleşmektedir[15]. Bu açıklamalardan hareketle, taşınmaz eşya niteliğindeki konutun finansal kiralama yoluyla edinilmesi, kanunun amacına aykırı görülmekteydi. Nitekim, bu düşünceye paralel biçimde, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde kanunun 10/B hükmü[16] kabul edilene dek finansal kiralama sözleşmeleri tüketici sözleşmesi olarak kabul edilmemekteydi[17]. Bununla birlikte, sözleşmenin yurt dışındaki uygulaması farklı şekillenmiş ve sözleşme, tüketicilerle de akdedilen ve tüketim mallarının da konu edildiği bir sözleşme haline gelmiştir[18].

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu m. 3/1-ç'de finansal kiralama tanımlanmakta, m. 18 vd. hükümlerde finansal kiralama sözleşmesi düzenlenmektedir. Bu hükümlerde finansal kiralama söz-

---

der Jahrestagung des Verbandes Schweizerischer Grundbuchverwalter am 7. September 1990 in Weinfelden)" (1990) Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht 1-2. Finansal kiralama sözleşmesi bakımından yatırım malı- tüketim malı ayırımının önemini kaybettiği, İsviçre'de 1.1.2003'te yürürlüğe giren Tüketici Kredisi Kanunu'nda (KKG) esas alınan tek ölçütün tüketici sıfatı ve eşyanın kullanım amacı olduğu hakkında bkz. Stengal Cornelia, *Anwendungsbereich des Konsumkreditgesetzes,* (1st, Schulthess Juristische Medien AG, 2014) N 223-224.

14 İlgili tartışmalar hakkında bkz. M Yeşim Atamer, *Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması* (On İki Levha 2016) 49-50. Ayrıca bkz. Altop Leasing (n 12) 68-69. Yazar, bu görüşün gerekçesi olarak zorunlu üçlü ilişkinin varlığını ve feshin mümkün olmadığı dört yıllık asgari sözleşme süresinin öngörülmüş olmasını, bunun da finansal kiralamayı dayanıklı tüketim mallarını edinebilmek için bir araç olarak kullanmayı engelleme amacını taşımasını göstermektedir.

15 Altop Leasing (n 12) 66; Tiryaki (n 1) 237; Finansal kiralamanın genellikle büyük mağaza, depo, otopark, otel vb. inşaatları gibi büyük ticari yatırım projelerinin finansmanı için benimsenen bir finansman yöntemi olduğu hakkında bkz. Metzler L und Schmuki (n 2) 580. Taşınmaz malların amortisman sürelerinin uzunluğu sebebeiyle finansal kiralama yoluyla kiralanmalarının yaygınlaşmadığı hakkında bkz. Köteli (n 1) 112.

16 Bu hüküm 21.2.2007 tarihinde 5582 sayılı Kanun'un 24. maddesi ile kabul edilmiştir. Bu maddeden finansal kiralama sözleşmesinin bir tüketici sözleşmesi olabileceği sonucu çıkmaktadır.

17 Murat Aydoğdu, *Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) Sistemin Tüketici Hukukuna Etkileri ve Sistemde Yer Alan Menkul Kıymetler* (Adalet 2010) 559.

18 Atamer (n 14) 50; Yavuz/Acar/Özen, s. 433; Aydoğdu ve Kahveci (n 1) 494. İsviçre'de Tüketici Kredisi Kanunu'nun uygulanabilmesi için finansal kiralama sözleşmesinin konusunun mutlaka taşınır eşya olması gerekir. Konu hakkında ayrıntılı açıklamalar için bkz. Peter Krummenacher, *Konsumentenleasing Zur Anwendbarkeit des Konsumkreditgesetzes und zwingender Bestimmungen des Mietrechts auf Konsumentenleasingverträge,* (1st, Schulthess Juristische Medien AG, 2007) N 25.

leşmesine konu olmak bakımından yatırım malları ile tüketim malları arasında bir ayırım yapılmadığı gibi, taşınır ve taşınmaz mallar arasında da ayrım yoktur. Hatta, kanunun kapsamına ilişkin m. 2/4 hükmünden konutların finansal kiralama yoluyla edinilebileceği ve sözleşmenin kiracı tarafının tüketiciler olabileceği açıkça anlaşılmaktadır.

6361 sayılı Kanun bakımından konut niteliğindeki taşınmazların finansal kiralama yoluyla edinilmesine bir engel bulunmamaktadır. Kanunun açık lafzı bu sonuca ulaştırmakla birlikte, finansal kiralama yoluyla tüketicilerin konut edinmesinin, finansal kiralama sözleşmesinin amacı ve ortaya çıkış nedeni göz önünde bulundurulduğunda, isabetli olup olmadığı tartışmalıdır[19].

Finansal kiralama sözleşmesine ilişkin mevzuat hükümleri bakımından pek çok tartışma mevcutken, öte tarafta da 7.11.2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) m. 32'de konut finansmanı sözleşmeleri arasında *"konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması"* bir konut finansmanı yöntemi olarak açıkça düzenlenmiştir. Aşağıda, finansal kiralama yoluyla konut edinme halinde sözleşmenin tarafları ve konusundan hareketle hangi kanun hükümlerinin uygulanması gerektiğine ilişkin tespitler yer almaktadır.

B. 6361 SAYILI KANUN VE 6502 SAYILI KANUN BAKIMINDAN FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA KONUT EDİNME

Finansal kiralama sözleşmesiyle konut finansmanı sağlanıp sağlanamayacağı hususu, 6361 sayılı Kanun'un konuya ilişkin hükümlerinin değerlendirilmesini gerektirir. FKFFTFŞK m. 3/1-ç uyarınca finansal kiralama, *"Bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuat uyarınca yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksanından daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemini"* ifade eder. Bu faaliyeti konu alan finansal kiralama sözleşmesi ise Kanun'un 18. maddesinde "*kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın*

[19] Gündoğan Kırmızıtaş T, *6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi,* (Yetkin 2017) 40-41; Gümüş Şerh (n 13) 11 ve 221-222. Bu tartışmanın 6361 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle birlikte Türk hukuku bakımından bir anlamının kalmadığı hakkında bkz. Aydın Zevkliker ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (8. Baskı, Vedat 2020) 433.

zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşme" olarak tanımlanır.

Sözleşmenin konusuna ilişkin m.19/1'de "*Sözleşmeye taşınır ve taşınmaz mallar konu olabilir.*" hükmü yer alırken aynı maddenin üçüncü fıkrasında *"Bütünleyici parça veya eklenti niteliklerine bakılmaksızın asli niteliğini koruyan her mal tek başına finansal kiralama sözleşmesinin konusu olabilir."* ifadesinden taşınmazların, asli niteliğini koruyan bütünleyici parça ve eklentilerin de finansal kiralama sözleşmesine konu olabileceği açıkça anlaşılmaktadır. Bu hüküm karşısında finansal kiralamaya konu olan malların, üretim faaliyetinde kullanılma zorunluluğunun bulunmadığı anlaşılmaktadır[20].

Yukarıda bahsi geçen hükümlerde, konut finansmanının finansal kiralama yoluyla sağlanmasına hukuki zemin oluşturulmakta ve aynı zamanda kanun hükümlerinin kapsamına ilişkin m. 2/4'te "*Konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasında, finansman şirketleri ve tasarruf finansman şirketlerinin konut finansmanı faaliyetlerine ilişkin olarak diğer kanunlarda yer alan hükümler saklıdır.*" hükmü ile doğrudan doğruya tüketicilerin konut edinmesinde bu kanunun uygulanıp uygulanmayacağı hususuna açıklık getirilmektedir. Buna göre, tüketicilerin finansal kiralama yoluyla konut edinmesinde özel düzenlemelere yollama yapılmıştır. *"Diğer kanunlarda yer alan hükümler"* olarak ifade edilen ilgili mevzuattan anlaşılması gereken ise, şüphesiz 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleridir. Bu kapsama Türk Borçlar Kanunu'na ilişkin hükümlerin dahil olup olmadığı ise 6361 sayılı Kanun'un 34. maddesine göre belirlenir. Bu hüküm uyarınca Türk Borçlar Kanunu'nun "Kısmi Ödemeli Satışlar"a ilişkin hükümlerinin[21] finansal kiralama sözleşmesi hakkında uygulanmayacağı belirtilmiştir. Diğer taraftan, 6361 sayılı Kanun'dan daha sonra yürürlüğe girmiş olan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un taksitle satış sözleşmelerine ilişkin 17/2 hükmünde yer alan "*Tüketicinin, kira süresi sonunda bir malın mülkiyetini edinme zorunluluğunun bulunduğu finansal kiralama sözleşmeleri hakkında da bu Bölüm hükümleri uygulanır.*" ifadesiyle, tüketici işlemi niteliğindeki finansal kiralama sözleşmelerine, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un taksitle satışa ilişkin hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir. TBK m. 263/I'in *"Taksitle satışa ilişkin hükümler, aynı ekonomik amaçla yapılan işlemlere de uygulanır."* yönündeki açık lafzı karşısında, tüketicilerle akdedilen ve ekonomik amacı taksitle satışa çok benzeyen konut edinme amaçlı finansal kiralama sözleşmelerine öncelikle Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un, daha sonra Türk Borçlar Kanunu'nun taksitle satışa ilişkin hükümlerin uygulanacağı sonucu çıkarılmaktadır[22]. Son olarak, 6502

[20] Zevkliler/Gökyayla (n 19) 433.

[21] Kanunun bu ayırımında taksitle satış ve ön ödemeli taksitle satış düzenlenmektedir.

[22] Atamer (n 14) 50.

sayılı Kanun m. 34/3'te yer alan "*Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 33 üncü maddesi uygulanmaz."* hükmünden hareketle, tüketicilerle akdedilen konut finansmanına yönelik finansal kiralama sözleşmelerine 6361 sayılı Kanun'un 33. maddesi hükmü dışındaki hükümlerinin uygulanabileceği anlaşılmaktadır.

Anılan kanun hükümlerinde yapılan yollamalar neticesinde ortaya çıkan karmaşık durumu sadeleştirerek ifade etmek gerekirse, aşağıdaki gibi bir tablo ortaya çıkar:

- Finansal kiralama yoluyla konut edinen tüketici değilse, 6361 sayılı Kanun'un finansal kiralama sözleşmesine ilişkin hükümleri uygulanır. Bir diğer ifadeyle, konut edinmeye yönelik finansal kiralama sözleşmesinin konut edinen tarafı ticari ve mesleki amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi ise, bu kişi tüketici sıfatını taşımadığı için, uyuşmazlıklara 6361 sayılı Kanun'un finansal kiralamaya ilişkin hükümleri uygulanır. Bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, Türk Borçlar Kanunu'nun kısmi ödemeli satışlara ilişkin hükümleri uygulanmaz.

- Konut edinen tüketici ise, konut edinmeye yönelik finansal kiralama sözleşmelerine uygulanması gereken hukuk kurallarının neler olduğu tartışmalıdır. Öğretide kabul edilen bir görüşe göre[23], tüketicilerin finansal kiralama yoluyla konut edinmeleri halinde 6502 sayılı Kanun'un konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin 32 vd. hükümleri uygulanır. Kanunda konuya ilişkin hüküm bulunmayan hallerde ise, başta, yine aynı kanunun taksitle satışa ilişkin hükümleri olmak üzere Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır. Bu noktada tartışmalı olan husus, 6361 sayılı Kanun'un finansal kiralamaya ilişkin hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağına ilişkindir.

Öğretide savunulan bir görüşe[24] göre taraflardan birinin tüketici olduğu durumda 6361 sayılı Kanun'un hükümlerinin hiç uygulanmaması gerektiği, zira 6361 sayılı Kanun'un, sadece yatırım mallarının finansmanını düzenlediği belirtilmektedir. Kişisel ihtiyacı karşılamaya yönelik tüketim mallarına ilişkin finansal kiralama (tüketici leasingi) sözleşmesine uygulanması gereken kuralların 6361 sayılı Kanun'un ilgili hükümleri değil, taksitle satışa ilişkin TKHK m. 17/2 karşısında özel hüküm niteliği taşıyan m. 32 vd. hükümleri olduğu savunulmaktadır. Bu görüşe göre, 6361 sayılı kanun hükümlerinin, konut edinme amaçlı finansal kiralama sözleşmelerine, ancak 6502 sayılı Kanun'un 32-39. maddele-

---

23 Sezer Çabri, *6502 Sayılı Kanun'a Göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi* (Adalet 2016) 605.

24 Gümüş Şerh (n 13) 222; Ahmet Kalender, "6502 Sayılı TKHK Hükümlerine Göre Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Karşılaştırılması" (2015) 23 (2) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 221.

rinde hüküm bulunmayan hallerde, bünyesine uygun düştüğü ölçüde ve kıyasen uygulanabileceği ileri sürülmektedir[25].

Öğretide, savunulan bir diğer görüşe[26] göre ise, tüketim mallarına ilişkin kiralamanın hukuki niteliğinin, sözleşmenin sonunda malın mülkiyetinin kiracıya geçip geçmemesine göre kira-satım yahut olağan kira olarak tespit edilmesi gerekir. Kiracıya kira süresi sona erince malı satın alma hakkı tanınmadığı takdirde 6361 sayılı Kanun anlamında gerçek bir finansal kiralama sözleşmesinin bulunmadığı, bu işlemin tüketici leasingi olarak değerlendirilmesi gerektiği kabul edilir. Fakat 6361 sayılı kanunda tüketici leasingi açıkça düzenlenmediği için, bu durumda sözleşmenin, kanunun m. 3/b hükmü uyarınca faaliyet kiralaması olarak değerlendirilmesi ve bu sözleşmelere finansal kiralamaya ilişkin hükümlerin değil, olağan kiraya ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği ileri sürülmektedir. Bununla birlikte konut finansmanına ilişkin kiralama sözleşmelerinin, sözleşmenin konusunun yatırım malları olabileceğine ilişkin genel kurala istisna teşkil ettiği ve uyuşmazlıklara 6361 sayılı Kanun'un değil, 6502 sayılı Kanun'un uygulanması gerektiği; bu kanunlarda hüküm bulunmaması halinde ancak niteliğine uygun düştüğü ölçüde 6361 sayılı Kanun hükümlerinin -m. 33 hükmü hariç- uygulama alanı bulabileceği ileri sürülmektedir.

Konuya ilişkin olarak öğretide savunulan diğer bir görüşe göre[27] ise, 6361 sayılı Kanun'un tüketici işlemleri bakımından uygulanmasını sınırlayıcı herhangi bir hüküm yer almamaktadır; aksine, kanunun ikinci maddesinin dördüncü fıkrasından hareketle tüketicinin konut finansmanı sağlama hedefiyle hareket etmesi durumunda hem 6361 sayılı Kanun, hem de saklı tutulan ilgili mevzuat hükümleri (TKHK ve TBK) uygulanabilir. Bu görüşe göre, 6361 sayılı Kanun hem ticari ve mesleki amaçla hareket edenlere hem de tüketicilere uygulanmakla birlikte, sözleşmenin tarafı tüketici olduğunda, tüketiciyi koruyan özel hükümler dikkate alınmalıdır. Finansal kiralama sözleşmesi, ekonomik amaç bakımından her ne kadar taksitle satışa benzese de, bu sözleşmede "kiralayan"ın satıcı olmaması nedeniyle, sorumluluğunun da satıcının sorumluluğu gibi olmaması gerektiği ileri sürülmektedir[28]. Ayrıca 6502 sayılı Kanun m. 34/3 hükmündeki yollama nedeniyle tüketicilerle akdedilen konut edinme amaçlı finansal kiralama sözleşmelerine 6361 sayılı Kanun'un 33. maddesi uygulanmaz.

Türk hukukunda ağırlıklı olarak kabul edilen görüş, tüketicilerle akdedilen konut edinme amaçlı finansal kiralama sözleşmelerine öncelikle 6502 sayılı Ka-

25 Gümüş Şerh (n 13) 222.

26 Kocaağa (n 1) 81.

27 Atamer (n 14) 50-51.

28 Atamer (n 14) 51.

nun'un, daha sonra niteliğine uygun düştüğü ölçüde de 6361 sayılı Kanun hükümlerinin -m. 33 hariç- uygulanması gerektiği yönündedir[29].

Kanaatimizce yukarıda ifade edilen kanun hükümlerinin lafzı ve 6361 sayılı Kanun'dan daha sonra yürürlüğe giren 6502 sayılı Kanun'da kanun koyucunun iradesinin yorumlanması neticesinde tüketicilerin konut edinme amacıyla finansal kiralama sözleşmesi akdetmeleri halinde öncelikle 6502 sayılı Kanun ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmalıdır. 6361 sayılı Kanun hükümleri ise işin niteliğine uygun düştüğü ölçüde daha sınırlı biçimde uygulama alanı bulmalıdır. 6361 sayılı Kanun'un 34. maddesinde yer alan kısmi ödemeli satışlara ilişkin TBK hükümlerinin, finansal kiralama sözleşmeleri bakımından uygulanmayacağına ilişkin hükmün, sadece tarafı tüketici olmayan konut edinme amaçlı finansal kiralama sözleşmeleri bakımından uygulanması gerektiği kabul edilmelidir. Tüketicilerin taraf olduğu sözleşmelere ise, sırasıyla 6502 sayılı Kanun, bu kanunun 83/1 hükmünde yapılan yollama nedeniyle[30] Türk Borçlar Kanunu'nun hükümleri ve niteliğine uygun düştüğü ölçüde, sınırlı olarak 6361 sayılı Kanun -m. 33 hükmü hariç- uygulanmalıdır. Bir diğer ifadeyle, Türk Borçlar Kanunu'nun kısmi ödemeli satış sözleşmelerine ilişkin hükümleri, 6361 sayılı Kanun'un finansal kiralamaya ilişkin hükümlerinden önce uygulanmalıdır. Aksinin kabulü halinde, bütün bu kanunlar içinde en son kanunlaşan ve kanun koyucunun nihai iradesini gösteren 6502 sayılı Kanun'un taksitle satışa ilişkin hükümlerin uygulanmasını düzenleyen 17/2 hükmü bir anlam ifade etmezdi.

C. FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA KONUT EDİNMENİN 6502 SAYILI KANUNDAKİ DİĞER KONUT FİNANSMANI YÖNTEMLERİ İÇİNDEKİ YERİ

6502 sayılı Kanun'un 32. maddesinde, tüketicilerin konut finansmanı sağlamasının yöntemleri düzenlenmektedir. Bunlardan ilki, tüketicilere kredi kullandırılması, ikincisi ise konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasıdır. Üçüncü yöntem, kredilerin yeniden finansmanı (refinansman) olarak kanunda sayılmakla birlikte, yeniden finansman esasen ilk finansman yönteminin yapılandırılması ile ilişkilidir. O halde, kanunda, başlıca iki konut finansmanı yönteminin öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Ülkemizde sıklıkla uygulanan yöntem, tüketiciye kredi kullandırılmasıdır.

Konut finansmanı yöntemlerinde çoğu zaman uzun vadeli kredi kullandırılması karşılığında finansmanı sağlanan konut, kredi kuruluşu için teminat teşkil etmektedir. Tüketicinin konutu, kullandığı bir tüketici kredisine teminat olarak

---

29 Aydoğdu ve Kahveci (n 1) 494-495; Sezer Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (On İki Levha 2010) 604-605, Murat Topuz, *Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi* (3. Baskı Seçkin 2023) 257.

30 6502 sayılı TKHK m. 83/1 uyarınca "*Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler uygulanır.*".

göstermesi de mümkündür. Bu ihtimalde, 6502 sayılı Kanun m. 32 vd. hükümleri anlamında bir konutun finansmanı söz konusu değildir[31]. Fakat, madde metninde yer alan *"sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması"* ifadesinden hareketle, konutun teminat olarak gösterildiği tüketici kredilerinin de konut finansmanı sözleşmesi olarak nitelendirilmesi gerektiği ileri sürülür[32]. Bu görüşe göre tüketicinin konut edinmek için kredi kullanması şart olmayıp, başka bir ihtiyacı karşılama amacıyla alınan kredi borcunu teminat altına almak maksadıyla konutun ipotek ettirilmesi halinde de konut finansmanı sistemine dahil bir sözleşmenin var olduğu kabul edilir. Öğretide, bu ifadeden, tüketicilerin konut finanse etmek amacıyla konut niteliği taşıyan veya taşımayan herhangi bir taşınmazını, taşınmaz rehni ile teminat göstermesinin anlaşılması gerektiği de savunulmaktadır[33].

Kanaatimizce hükmün lafzından, tüketicilerin konut edinme amacıyla hareket ederek edindikleri konutun bizatihi kendisinin, sağlanan finansmana teminat teşkil ettiği bütün ilişkiler ile kendilerinin veya üçüncü kişilerin sahip oldukları taşınmazlara ilişkin olarak çıkarılacak ipotekli borç senedi veya irat senedinin teminat teşkil ettiği konut kredileri kastedilmektedir. İster tüketicinin kendisinin, isterse üçüncü kişinin konutunun konut kredisi haricinde bir başka krediye teminat olarak gösterildiği sözleşmelerin konut finansmanı sözleşmesi olarak değerlendirilmesi isabetli değildir. Zira bu ihtimalde hukuki işlemin odağında konutun finansmanı değil, konutun bir başka borca teminat teşkil etmesi vardır.

Konut finansmanının 6502 sayılı Kanun'un 32 vd. hükümlerine tâbi olması için bir konutu ticari ve mesleki olmayan amaçla edinmeye yönelik kredi kullanılması, tüketicinin ödeme planı dahilinde krediyi geri ödemeyi borçlanması ve tarafların bu yönde anlaşmış olmaları gerekir[34]. Tüketicilerin finansal kiralama yoluyla konut edinmeleri için, kiralayanın sözleşme konusu konutun zilyetliğini her türlü faydayı sağlamak üzere tüketiciye bırakması, tüketicinin (kiracının) sözleşmede kararlaştırılan kira bedelini ödemesi ve tarafların bu hususlarda anlaşması gerekir[35]. Sözleşme konusu konut, kiracının talebi veya seçimi üzerine

---

31 Bahsi geçen durumda konutun kredinin teminatı olmaktan başka bir fonksiyonunun bulunmadığı, TKHK m. 22 vd. anlamında tüketici kredisi işleminin mevcut olduğu hakkında bkz. Çabri Şerh (n 23) 598, Murat Aydoğdu, '*Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri'* (2007) 9 (1) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 30, dn 85.

32 Aydoğdu (n 31) 31; Çabri Şerh (n 23) 598. Yazar, isabetli olarak, ipotek edilen konutun tüketiciye veya tüketici olmayan bir kişiye ait olmasının önem arz etmediğini, önemli olanın, kullanılan kredinin tüketici kredisinin teminatını teşkil etmesi olduğunu ifade etmektedir. Öğretide savunulan bir diğer görüşe göre ise, teminat gösterilecek konutun tüketiciye ait olması gerektiği ileri sürülmektedir. Bkz. Yasemin Yılmaz, '6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmeleri' (2019) 77 (1) İstanbul Hukuk Mecmuası 403.

33 Gümüş Şerh (n 13) 222-223.

34 Çabri Şerh (n 23) 599 vd.

35 Çabri Konut (n 29) 44 vd.

kiralayan tarafından temin edilerek kiracının kullanımına sunulur. Sözleşmenin kurulduğu aşamada konut finansal kiralama şirketinin mülkiyetinde olabileceği gibi, üçüncü kişiye de ait olabilir. Bu ihtimalde kiralayan, konutun mülkiyetini edinerek zilyetliğini kiracıya devreder[36].

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, finansal kiralama yoluyla konut edinme yöntemi esasen bir kredi kullandırma işlemi niteliğindedir[37]. Bu yolla konut edinmenin çeşitli avantajları da bulunur. Avantajlardan ilki, tüketicilere, konut kredisi dışında alternatif bir konut finansmanı modeli sunulmasıdır. Özellikle, faiz hususunda hassasiyet taşıyan tüketicilerin, barınma ihtiyaçlarını gidermeleri ve konuta erişmeleri için finansal kiralama yöntemi önemli bir seçenektir. Finansal kiralama sözleşmesinin bir diğer avantajı da düşük maliyetli oluşudur[38]. Öte yandan özellikle kredi daralmasının yaşandığı dönemlerde, bankaların kredi vermekten kaçındıkları zamanlarda finansal kiralama yöntemi, konut edinmek için güçlü bir alternatife dönüşmektedir. Ayrıca, tüketici kredilerinde olduğunun aksine, finansal kiralama sözleşmelerinde tüketicinin, konutun değerinin belirli bir kısmı için değil, tamamı için finansman sağlaması mümkündür[39]. Finansal kiralama sözleşmesinde kiracının kira dönemi içinde ödeyeceği taksitler en başta belirli olduğu için, tüketicinin fiyat dalgalanmalarından veya değer kayıplarından etkilenmesi söz konusu olmaz[40]. Bu özellik, yüksek enflasyonun yaşandığı dönemlerde tüketicinin oldukça lehinedir.

Finansal kiralama yoluyla konut edinme yöntemi ülkemizde yeterince rağbet görmemektedir. Bunun en temel sebeplerinden biri, mülkiyetin -taraflar bu yönde anlaşmışsa- kira süresinin sonunda kiracıya geçmesidir[41]. Bu yöntemin, bünyesinde barındırdığı en büyük belirsizlik ise, konutun ayıplı olması halinde sorumluluk esasının tespiti meselesidir. Finansal kiralama sözleşmesinde kiralayanın ayıptan sorumlu olup olmayacağı, mevzuatta hem tüketicilerle hem de tacirlerle akdedilen sözleşmeler bakımından belirsizdir[42]. Bir diğer dezavantajlı husus ise,

---

36 Çabri Konut (n 29) 43. Sat ve geri kirala tipi finansal kiralama sözleşmesinin 6361 sayılı Kanun bakımından mümkün hale geldiği ve bu sayede kiracının mülkiyeti kendisinde bulunan malı finansal kiralama şirketine devredip sonra geri kiralayabildiği hakkında bkz. Develioğlu (n 2) 461; 3226 sayılı Kanun'un yürürlükte olduğu döneme ilişkin değerlendirmeler hakkında bkz. Kuntalp ve Pekgüçlü (n 12) 18 vd.

37 Atamer (n 14) 49; Çabri Şerh (n 23) 607. Sözleşmenin nakdi bir kredi kullandırma işlevinin bulunmadığı hakkında bkz. Ö Oğuzhan Meral, *Finansal Kiralama Yoluyla Yapılan Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Tüketicinin Temerrüdüne Bağlanan Sonuçlar* (Adalet 2022) 149; Kalender (n 24) 221.

38 Gündoğan Kırmızıtaş (n 19) 34.

39 Meral (n 37) 149-150.

40 Meral (n 37) 150.

41 Kiracıya alım hakkı tanınmasının sözleşmenin tipik bir unsuru olmadığı hakkında bkz. Develioğlu (n 2) 463.

42 Atamer (n 14) 53; Meral (n 37) 152. 3226 sayılı Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde akdedilen

konutun mülkiyetinin finansal kiralama sözleşmesinin sonunda tüketiciye geçmesinin kararlaştırılmadığı hallerde, taksitle satış sözleşmesine ilişkin tüketiciyi koruyucu nitelikteki hükümlerin uygulanmayacak olmasıdır[43]. Ayrıca, tüketicilerle finansal kiralama sözleşmesi yapılmasının vergi kayıplarına neden olduğu belirtilmektedir[44]. Finansman konusu konut sözleşme kurulmadan önce üçüncü kişinin mülkiyetinde olup sözleşmenin sonunda kiracıya alım hakkı tanınmışsa, iki kez tapu masrafı yapılmasının gerekmesi de bir diğer olumsuz yöndür. Sayılan nedenlerle bu yöntem henüz ülkemizde tam anlamıyla yaygınlık kazanmamıştır. Fakat günümüzde fiili durumun bu yönde olması, finansal kiralama yönteminin gelecekte yaygınlaşmayacağı anlamına gelmez.

II. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNDE KİRACININ "TÜKETİCİ" SIFATININ BELİRLENMESİ

Finansal kiralama sözleşmesinin tarafları kiralayan ve kiracıdır. Sözleşmenin kiralayan tarafı, sadece katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketleri olabilir (6361 s. Kanun m. 3/1-d). Dolayısıyla kiralayan tarafın ticari ve mesleki amaçla hareket ettiği şüphesizdir. Kiracı taraf tüketici olduğu takdirde sözleşme, 6502 sayılı Kanun'un 32 vd. hükümlerine tâbi bir tüketici işlemi niteliği taşır. 6502 sayılı Kanun'un m. 3/1-k hükmünde "*Ticari ve mesleki olmayan amaçla hareket eden gerçek ya da tüzel kişi"* olarak tanımlanan tüketicinin konut edinme amacıyla hareket etmesi gerekir.

Gerçek kişinin ne zaman tüketici sıfatını taşıdığının tespiti, sözleşmeye uygulanacak hükümlere doğrudan doğruya etki eder. Öğretide, tacir sıfatını taşımayan gerçek kişilerin bir mal ya da hizmeti ticari yahut mesleki olmayan bir amaçla edinmesi, kullanması veya yararlanması, tüketici olarak nitelendirilmeleri için yeterli sayılmaktadır[45]. Bu bağlamda ilk olarak, tüketicinin finansmanını finansal

bir sözleşme ile alakalı olarak Yargıtay, kiralayanın ayıptan sorumlu olmayacağına hükmetmiştir. Bkz. Yargıtay 19 HD T 28.4.201 2015/16490 E 2016/7711 K (Kazancı).

43 Atamer (n 14) 53-54.

44 Topuz (n 29) 254.

45 Çabri Konut (n 29) 51-52; Mehmet Bahtiyar ve Levent Biçer, 'Adi İş/Ticari İş/ Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi' (2016) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 22 (3) 402; Hasan Seçkin Ozanoğlu, 'Tüketim Sözleşmeleri Kavramı (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Maddi Anlamda Uygulama Alanı)' (2001) 50 (1), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 59. Mal ve hizmetleri nihai olarak kullanmak ve tüketmek üzere satın alanların tüketici olarak nitelendirileceği hususunda bkz. Atilla Altop, 'Türk Hukukunda, Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı', (2004) 3 (1-2) İKÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, Türk-Avusturya Hukuk Haftası Özel Sayısı 8; İpek Yücer Aktürk, 'Tüzelkişi Tacirin Tüketici Sıfatı' (2016) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 20 (2), 111 vd; ticari ve mesleki amaç taşıma hakkında ayrıntılı açıklamalar için bkz. Reyhan Tuhan Boz ve Esen Kabaş Tezcan, '6502 Sayılı Kanun Kapsamında Tüketici Kavramı ve Ticari veya Mesleki Amaçla Hareket Eden Kişilere Ticari veya Mesleki Amaç Olmaksızın Mal ve Hizmet Sunan Kişilerin Durumu' (2025)ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi 7 (1) 26 vd.

kiralama yoluyla sağladığı konutta fiilen oturarak barınma ihtiyacını gidermesinin, tüketici mevzuatının uygulanması bakımından önem taşıyıp taşımadığı tespit edilmelidir. Tüketici, finansal kiralama yoluyla edindiği taşınmazda bizzat barınabilir. Fakat, işlemin tüketici işlemi olarak nitelendirilmesi için bizzat barınma şart değildir. Zira ülkemizde tüketicilerin yatırım amacıyla, bilhassa kira geliri elde etmek için konut edinmelerine sıklıkla rastlanır. Bu durumda da, 6502 sayılı Kanun m. 32'nin ilk cümlesinde ifade edilen tüketicinin konut edinme amacıyla hareket etmesi gerçekleşmiş sayılır ve işlem tüketici işlemi olarak nitelendirilir[46]. Benzer biçimde, tüketicinin, edindiği konutu bir müddet konuttan elde edeceği kira geliriyle finanse etmesi de sık rastlanan bir durumdur. Bu ihtimalde de asıl amacın barınma ihtiyacını gidermek ve işlemin tüketici işlemi olduğu kabul edilmektedir[47]. Bu noktada tüketicinin halihazırda başka konut ya da konutlara sahip olmasının önem arz edip etmediği de irdelenmelidir. Tüketici halihazırda bir konuta sahipken başka konutu ya da konutları finansal kiralama yoluyla edindiğinde, işlem tüketici işlemi olarak nitelendirilmelidir[48]. Çünkü, 6502 sayılı Kanun'da ne tüketicinin ekonomik durumu ne de bilgi düzeyi işlemin niteliğinin tespitinde dikkate alınır. Önemli olan, kişinin konut edinme amacı taşırken ticari ve mesleki amaçla hareket etmemesidir[49].

Öğretide, tüketici olarak nitelendirilebilecek kişinin malı bireysel yahut ailevi kullanımı veya tüketimi için nihai olarak yararlanmak amacıyla talep etmesi gerektiği, bu nedenle menfaat karşılığında satmak ya da devretmek üzere bir malın satın alınması halinde bu kişilerin tüketici sayılamayacağı ileri sürülmektedir[50]. Örneğin konut alıp satmayı meslek haline getiren kişi, tüketici olarak kabul edilmez ve işlem tüketici işlemi olarak nitelendirilemez. Böyle bir olasılıkta, bu ilişkiye tüketici mevzuatı uygulanmaz. Finansal kiralama yoluyla konut edinenin, bu konutu sırf kira geliri elde etmek için edinmesi ve üçüncü kişilere kiralaması halinde, işlemin tüketici işlemi olarak nitelendirilmemesi gerektiği savunulmaktadır[51]. Bu görüşe göre, konut tüketici tarafından barınma amacıyla edinilmiş olmakla birlikte, belirli bir süre elde edilecek kira geliriyle konut kredisinin (finansal kira bedelinin) ödenmesi amaçlanmışsa işlemin tüketici işlemi olarak nitelendirilmesi gerektiği ileri sürülür[52].

---

46 Gümüş Şerh (n 13); Topuz (n 29) 398. Öğretide Yılmaz, yatırım amacıyla konut edinilmesi halinde işlemin tüketici işlemi olmadığını savunmaktadır. Bkz. Yılmaz (n 32) 397.

47 Çabri Konut (n 29) 57; Yılmaz (n 32) 397.

48 Konuyla ilgili açıklamalar için bkz. Çabri Şerh (n 23) 94 vd.

49 Tüketici sıfatını taşıdığını iddia eden kişinin bunu ispat yükü altında olduğu hakkında bkz. Gümüş Şerh (n 13) 30.

50 Bahtiyar ve Biçer (n 45) 412; Çabri Konut (n 29) 57.

51 Çabri Şerh (n 23) 86; Aydoğdu Mortgage (n 17) 27-28, dpn 79.

52 Çabri Şerh (n 23) 86.

Kanaatimizce de finansal kiralama yoluyla edinilen konutun, kiracı tarafından kira geliri elde etme amacıyla üçüncü kişilere kiralanması halinde, bu kişinin tüketici olarak nitelendirilmesi bağlamında gelir elde etme amacıyla yahut konutu finanse etmek üzere hareket edilmiş olmasının anlamlı bir farkı bulunmamaktadır. Diğer bir ifadeyle, elde edilen kira gelirinin finansal kira bedellerinin ödenmesine sarf edilmiş olup olmadığı, hukuki olarak bir fark yaratmaz. Zira elde edilen kira, finansal kira bedelinin ödenmesine veya başka ihtiyaçlara sarf edilmiş olabileceği gibi tasarruf edilmiş de olabilir. Önemli olan finansal kiralama sözleşmesinin kiracısının, malvarlığında bu yolla bir artış gerçekleştirmiş olmasıdır. O halde, kanunda tek ölçüt olarak öngörülen "ticari ve mesleki olmayan bir amaçla hareket etme" ölçütünden hareket edilmeli ve salt konuttan gelir elde edilmiş olması, işlemin tüketici işlemi olarak nitelendirilmesine engel olmamalıdır. Bu nedenle edinme anında ticari veya mesleki amaçla hareket etmemekle birlikte, konuttan kira geliri elde eden edinen de tüketici olarak kabul edilmeli ve tüketici mevzuatı uygulanmalıdır[53].

Finansal kiralama yoluyla konut edinen gerçek kişi tacirse, bu kişilerin tüketici sıfatı taşıyıp taşımadığı değerlendirilmelidir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun[54] 19. maddesinin 1. fıkrasında ticari iş karinesi düzenlenmiştir. Bahsi geçen *"Bir tacirin borçlarının ticari olması asıldır. Ancak, gerçek kişi olan bir tacir, işlemi yaptığı anda bunun ticari işletmesiyle ilgili olmadığını diğer tarafa açıkça bildirdiği veya işin ticari sayılmasına durum elverişli olmadığı takdirde borç adi sayılır."* hükmünden hareketle, kural olarak bu kişilerin işlemleri ticari iş sayılmalı[55], fakat tacirin işlemi yaptığı sırada bunun işletmesiyle ilgili olmadığını karşı tarafa bildirdiği yahut durumun buna elverdiği hallerde işlem tüketici işlemi olarak kabul edilmelidir[56]. Gerçek kişi tacir, konut edinmek amacıyla finansal kiralama sözleşmesi akdederse, bu işlem, onun ticari veya mesleki faaliyetiyle ilgili olmadığı için tüketici işlemi olarak nitelendirilir ve tüketici mevzuatı uygulama alanı bulur[57].

---

53 Yargıtay'ın konuya ilişkin bir kararında sadece gelir elde etme amacının güdülmesi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tüketici işlemi olarak nitelendirilmesine engel olarak görülmüştür Bkz. Yargıtay 23 HD T 3.7.2018 E 2015/10016 K 2018/3912 (Kazancı).

54 Türk Ticaret Kanunu, Kanun Numarası: 6102, Kabul Tarihi: 13.1.2011, RG 14.2.2011, S 27846.

55 Gerçek kişi tacirin ticarethanesi için vazgeçilmez olan faaliyetlerin ticari iş sayılması gerektiği hakkında bkz. Altop Tüketici (n 45) 9. Gerçek kişi tacirin, borç ilişkisinin mağdur olabilecek tarafı olarak görülmediği hakkında bkz. Ahmet Battal, 'Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Yönünden Tacirlerin Tüketici Sıfatı' *Prof. Dr. Ali Bozer'e Armağan* (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1998) 320.

56 Aynı yönde bkz. Bahtiyar ve Biçer (n 45) 404; Yücer Aktürk (n 45) 123; Battal (n 55) 321. Bu yönde bkz. Yargıtay 13 HD T 13.10.2016 E 2016/13570 K 2016/18417 (Karararama); Yargıtay 20 HD T 3.5.2026 E 2016/2140 K 2016/5050 (Karararama)

57 Çabri Konut (n 29) 53.

Tüzel kişi tacirlerin tüketici sıfatı taşıyıp taşımayacağı hususu oldukça tartışmalıdır. Öğretide savunulan bir görüşe göre, TTK m. 19'dan çıkarılan tüzel kişi tacirin adi sahasının bulunmadığı sonucu karşısında, bu kişilerin hiçbir şekilde tüketici sıfatı taşımaması gerekir[58]. Yargıtay kararları da ağırlıklı olarak bu görüş doğrultusunda şekillenmiştir[59]. Diğer görüşe göre ise, işlemin ticari işletme ile alakalı olduğu veya böyle varsayıldığı hallerde bu işlemin tüketici işlemi olarak değerlendirilmemesi; fakat tüzel kişi tacirin tüketim amacıyla gerçekleştirdiği işlemlerin tüketici işlemi olarak değerlendirilmesi gerektiği ve kanunda belirtilen şartlar dahilinde tüketici mevzuatının uygulanmasının isabetli olacağı savunulmaktadır[60]. Bu görüşe göre, tüketimin amacının iktisadi faaliyet ile ilgisi, tüketici işlemi-ticari iş ayırımında ölçüt olarak kullanılmalıdır. Kanaatimizce ilk görüşe üstünlük tanınmalı, tüzel kişi tacirin finansal kiralama yoluyla konut edinmesi, faaliyetlerini yürütmek için bir mekân temini amacı taşısa dahi ticari iş olarak nitelendirilmeli ve işleme tüketici mevzuatı uygulanmamalıdır. Bu yönde konut teminine ilişkin sözleşme 6361 sayılı Kanun'a tâbi olmalıdır. Bu görüşten hareketle, tüzel kişi tacirin, çalışanlarına lojman temin etmek amacıyla finansal kiralama yoluyla konut edinmesine yönelik sözleşmeler tüketici işlemi olarak sayılmamalıdır.

Tacir olmayan tüzel kişilerin (derneklerin ve vakıfların) ticari işletme işletmedikleri müddetçe, mal ve hizmetleri özel amaçla edinecekleri kabul edilir[61]. Dolayısıyla bu mal ve hizmetleri edinmek üzere akdettikleri sözleşmeler tüketici işlemi niteliği taşır. Fakat edinilen mal "konut" olduğunda, tacir olmayan tüzel kişilerin tüketici olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği tereddüt yaratmaktadır. Zira 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde, tüzel kişilerin konut edinmelerinin söz konusu olamayacağı ileri sürülmekteydi[62]. Fakat bu görüş ilgili kanunun yürürlükte olduğu dönemde de eleştirilmekteydi. Bu eleştiriler günümüzde de güncelliğini sürdürmektedir. Zira tacir olmayan tüzel kişilerin, hattâ kamu tüzel kişilerinin faaliyetlerini sür-

---

58 Mehmet Akçaal ve Alper Uyumaz, '6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Bazı Hükümlerine (m. 1-16) İlişkin Bir İnceleme' (2013) 4 (2) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 245; Emel Tekten, 'Tüzel Kişi Tacirlerin Tüketici Sıfatı Sorunu ve Bu Kapsamda Taraf Oldukları Hukuki Uyuşmazlıkların Ticari/Tüketici Dava Şartı Arabuluculuğa Etkileri' (2023) 31 (1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 17; Battal (n 55) 323.

59 Yargıtay HGK T 9.7.2020 E 2017/913 K 2020/568 (Lexpera). Yargıtay, tüketici sıfatını değerlendirdiği bir kararında gerçek kişiler dışında tacir sıfatı bulunmayan tüzel kişilerin de konut amaçlı taşınmaz edinebileceklerine karar vermiştir: Yargıtay 7 HD E 2021/5707 K 2023/1103 (Lexpera).

60 Battal (n 55) 329-330; Ozanoğlu (n 45) 72; Çabri Şerh (n 23) 149; Altop Tüketici (n 45) 10; Yakup Bal, 'Tacirin Tüketici Sıfatı Sorunu' (2022) 13 (50) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 379; Yücer Aktürk (n 45) 125 vd.

61 Çabri Konut (n 29) 53; Akçaal ve Uyumaz (n 58) 246; Battal (n 55) 329; Tekten (n 58) 18; Altop Tüketici (n 45) 11; Battal (n 55) 324.

62 Seza Reisoğlu 'Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları' (2008) (Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan) 320.

dürebilmek için bir mekana ihtiyaç duydukları göz önünde bulundurulmalı ve bu kişilerin söz konusu mekanları temin edebilmek için yaptıkları işlemler tüketici işlemi olarak değerlendirilmelidir[63].

Tüketicinin konut edinmede karma amaç gütmesi halinde işlemin tüketici işlemi olup olmadığı değerlendirilmelidir. Konutu edinenin, bu yerde hem barınıp hem de ticari ve mesleki faaliyetlerini sürdürdüğü hallerde, özellikle *home office* olarak adlandırılan bir kullanım tarzının benimsendiği ihtimallerde, barınma amacı ağırlıkta ise işlemin tüketici işlemi niteliği taşıması gerektiği, ticari ve mesleki amacın ağır bastığı hallerde ise işlemin ticari iş olarak değerlendirilmesi gerektiği savunulan görüşlerden ilkidir. Bu görüşe göre[64], kanunun tüketiciyi koruma amacı göz önünde bulundurularak, ticari ve mesleki amaç büyük ölçüde ağır basmadığı müddetçe işlem tüketici işlemi olarak sayılmalıdır. Öğretide savunulan bir diğer görüşe göre ise, karma amacın söz konusu olduğu hallerde muhasebe tekniği bakımından ticari amacın ağır bastığı ve genel hükümlerin uygulanması (işlemin tüketici işlemi olarak sayılmaması) gerekir[65]. Kanaatimizce bu hususta objektif bir ölçüt olarak ilk başta konutun tapudaki vasfı dikkate alınmalı, taşınmaz imar planına göre ticari kullanıma tahsis edilmiş dükkân veya işyeri ise, işlem tüketici işlemi sayılmamalı, fakat edinildiğinde konut niteliğinde ise tüketici işlemi olarak sayılmalıdır. Daha sonra bu amacın değişmesi ya da karma amaçla kullanım, işlemin niteliğini değiştirmemelidir. Fakat işlemin yapıldığı sırada konut vasfındaki yerin sadece ticari ve mesleki amaçla kullanılması amacı güdülüyorsa, işlem tüketici işlemi sayılmamalıdır[66].

III. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNDE KİRALANANIN "KONUT" NİTELİĞİNİN BELİRLENMESİ

A. SÖZLEŞMENİN KONUSU

Konut edinmeye yönelik olarak akdedilen finansal kiralama sözleşmesinin konusunu, doğal olarak konutun oluşturması gerekir. Fakat konut kavramının içeriği her geçen gün değişmekte ve yeniden şekillenmektedir. Klasik anlamda konut kavramı, bir arazi üzerine inşa edilen bina yahut bina bölümü olarak anlamlandırılırken, günümüzde karavanlar, konteynerler, tekne veya yatlar da konut olarak kullanılmaktadır. Bu durumda konut olarak kullanılmak üzere edinilen eşyanın bir konut finansmanı sözleşmesi olarak finansal kiralama yoluyla finanse edilmesinin mümkün olup olmadığı değerlendirilmelidir.

---

63 Çabri Konut (n 29) 53. Tüzel kişilerin hangi amaçla edinirlerse edinsinler, taşınmazlarının konut sayılmaması gerektiği hakkında bkz. Reisoğlu (n 62) 320.

64 Çabri Şerh (n 23) 156-157; konut finansmanı özelinde olmamak üzere benzer yönde açıklamalar için bkz. Bal (n 60) 372.

65 Aydın Zevkliler ve Murat Aydoğdu, *Tüketicinin Korunması Hukuku* (3. Baskı, Seçkin 2004) 84-85.

66 Konuya ilişkin açıklamalar için bkz. Çabri Şerh (n 23) 157.

Konut kavramı ne 6361 sayılı Kanun'da ne de 6502 sayılı Kanun'da tanımlanmıştır. Öğretide konut, *"insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere inşa edilen, etrafı ve üstü kapalı yapılar"* olarak tanımlanmaktadır[67]. Bir yapının konut olarak nitelendirilebilmesi için toprakla sağlam ve daimi bir bağlantı içinde olması gerektiği kabul edilir[68]. Dolayısıyla konut kavramı ile barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik taşınmazlar kastedilmektedir. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun konut ve varlık finansmanına ilişkin 57. maddesinin birinci fıkrasında *"Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasıdır. Konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları ve ipotek finansmanı kuruluşlarının bu kredilere ve alacaklara dayalı veya bunların teminatı altındaki işlemleri de bu kapsamdadır."* ifadesiyle, konutun krediye teminat sağlaması, bir finansman yöntemini konut finansmanı olarak nitelendirmek bakımından ölçüt olarak öngörülmüştür. Bu teminatın türü, maddenin 3. fıkrasında ifade edilmektedir. Bahsi geçen *"Konut finansmanı kuruluşları tarafından, konut edinme amacının yeterli bilgi ve belgeyle tespit edilmesi ve kullandırılan kredinin veya yapılan finansal kiralamanın ipotek veya Kurulca uygun görülen teminatlar ile güvence altına alınması zorunludur."* hükmünden hareketle, finansmanı sağlanan konutun taşınmaz niteliğinde olması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır[69]. O halde, finansal kiralama yoluyla finansmanı sağlanan taşınmazın, ipoteğe konu olabilmesi gerekir. Bu bakımdan finansal kiralama sözleşmesinin 6502 sayılı Kanun veya 6361 sayılı Kanun uyarınca akdedilmiş olması fark yaratmaz. Her iki kanun bakımından da finanse edilen konut, taşınmaz rehninin konusu olabilen bir eşya olmalıdır. TMK m. 853 uyarınca rehin hakkı, tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerine kurulabilir. Hangi varlıkların hukuken taşınmaz olarak nitelendirildiği ise TMK m. 704 hükmünde düzenlenir. Buna göre arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne bağlı bağımsız bölümler taşınmaz olarak kabul edilir.

Konut niteliğindeki yapı müstakil bir yapı ise, bir bütün olarak arazinin bütünleyici parçası olur ve TMK m. 684/II uyarınca arazinin hukuki kaderine tâbîdir[70]. Benzer biçimde, TMK m. 704/I b.'e göre kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler de taşınmaz niteliği taşır ve bu taşınmazlar konut finansmanı sözleş-

---

67 Murat Doğan M, 'Kira Sözleşmesi' *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* Editör: Turgut Öz (Seçkin 2023) 274.

68 Doğan (n 67) 274.

69 Yılmaz (n 32) 395. Hükümde her ne kadar ipotek ifadesi kullanılsa da, öğretide kredinin ipotekli borç senedi ve irat senedi ile teminat altına alınmasının da mümkün sayılması gerektiği savunulmaktadır. Bkz. Gümüş Şerh (n 13) 218-219.

70 Çabri Şerh (n 23) 625.

melerine konu olmaya elverişlidir[71]. Müstakil yapılar, kat mülkiyetine yahut kat irtifakına[72] konu yapılardaki bağımsız bölümler konut edinme amaçlı finansal kiralama sözleşmesine konu olabilir.

Tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilen üst hakkına istinaden edinilen konut, konut finansmanına yönelik finansal kiralama sözleşmesine konu olabilir[73]. Zira, tapuda ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar TMK m. 704/I b. 2 gereğince taşınmaz niteliğinde sayıldıkları için ipoteğe konu olabilir. Bu özellik, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda konut finansmanı sözleşmeleri bakımından teminat fonksiyonunun gerçekleşmesini sağlar. Fakat üst hakkı tapuda ayrı bir sayfaya kaydedilmemişse, bu takdirde, Sermaye Piyasası Kurulu'nca uygun görülen teminatlarla teminat altına alınmak koşuluyla konut edinme amaçlı finansal kiralama sözleşmesine konu olabilir[74].

Üzerinde konut niteliğinde yapı bulunan taşınmaz, özel mülkiyete konu olmakla birlikte, henüz kadastrosu tamamlanmamışsa, bu taşınmazın konut finansmanı sözleşmesine konu olabilmesi için öncelikle zabıt defterine kaydı gerekir[75]. Zabıt defterine kaydedilen taşınmazlar, ipoteğe konu olabilir, bu taşınmazlar üzerindeki ipotek işlemleri ipotek kayıt defterine kaydedilir[76].

Barınma amacıyla edinilen taşınır eşya niteliğindeki karavanlar, konteynerler veya yatlar konut finansmanı sözleşmesinin konusu olamaz[77]. Özellikle daimi olarak kalması amacıyla inşa edilmemiş kulübe vb. taşınır yapılar bütünleyici parça sayılmadıkları için konut finansmanı sözleşmesine de konu olmazlar[78].

---

71 Gümüş Şerh (n 13) 219.

72 Türk Hukuku'nda kat irtifakı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun muhtelif hükümlerinde düzenlenir. Müessese her ne kadar bir "irtifak hakkı" olarak adlandırılsa da, paylı mülkiyet paylarına inşaat yapma ve kat mülkiyeti tesis etme borcu doğurması nedeniyle paya bağlı bir borç (ve alacak) olarak değerlendirilir. Kat irtifakı, irtifak haklarının olumlu edimleri asli edim olarak konu edinememesi nedeniyle teknik anlamda irtifak hakkı olarak değil, eşyaya bağlı borç olarak nitelendirilir. Bkz. Lale Sirmen, Eşya Hukuku (12. Baskı, Legem 2025) 659-660; M Kemal Oğuzman ve Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, Eşya Hukuku (26. Baskı, Filiz 2024), N. 2146 vd. KMK m. 3/II'teki "Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur." hükmünden, kat irtifakının paylı mülkiyet konusu arsa üzerinde henüz kat mülkiyetinin kurulmadığı bir aşamada kurulduğu açıkça anlaşılmaktadır. TMK m. 857 hükmünde pay üzerinde rehin hakkının kurulabileceği açıkça düzenlendiği için sonradan kat mülkiyetine konu edilecek bağımsız bölümlere özgülenen paylara bağlı olarak kurulan kat irtifakı, taşınmaz rehni ile teminat altına alınabildiği için konut finansmanı sözleşmelerine de konu olabilir.

73 Çabri Şerh (n 23) 640; Kocaağa (n 1) 70.

74 Gümüş Şerh (n 13) 219.

75 Gümüş Şerh (n 13) 220.

76 Çabri Şerh (n 23) 628.

77 Gümüş Şerh (n 13) 219.

78 Taşınır yapılar bütünleyici parça kuralının istisnasını oluştururlar. Bu nitelikteki büfe, kulübe, vb. arazinin değil, bunların malikine aittir. Bu hafif yapılar ayrı bir mülkiyet hakkının (taşınır

Fakat, bu eşyaların finansal kiralama sözleşmesine konu edilmesine hukuki bir engel bulunmamaktadır. Zira, akdedilecek sözleşmenin herhangi bir taşınırı konu alan finansal kiralama sözleşmesinden bir farkı yoktur, 6361 sayılı Kanun'un 18 vd. hükümleri uygulama alanı bulur. Sözleşme tüketici ile akdedilmiş ve taşınır barınma amacıyla kullanılmış olsa bile, bu sözleme bir tüketici işlemi olmasına rağmen 6502 sayılı Kanun m. 32 vd. hükümleri bağlamında konut finansmanı sözleşmesi değildir. Çünkü, 6502 sayılı Kanun'un tüketici işlemini tanımlayan m. 3/l hükmünde sınırlandırıcı bir ifade yer almamakta, *"Mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlem"* tüketici işlemi olarak kabul edilmektedir. Tüketiciyle akdedilen böyle bir sözleşme tüketici işlemi sayılmakla birlikte uygulanacak hükümlerin tespitinde malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya geçip geçmemesine göre bir ayrım yapılması daha isabetlidir. Finansal kiralama süresinin sonunda taşınırın mülkiyetinin kiracıya (tüketiciye) geçeceği kararlaştırılmışsa, uygulanması gereken hükümler 6502 sayılı Kanun'un taksitle satışa ilişkin hükümleridir. Bu sonuca "*Tüketicinin, kira süresi sonunda bir malın mülkiyetini edinme zorunluluğunun bulunduğu finansal kiralama sözleşmeleri hakkında da bu Bölüm hükümleri uygulanır."* şeklindeki m. 17/2 hükmünden hareketle ulaşılmaktadır[79]. Finansal kiralama süresinin sonunda taşınırın mülkiyetinin kiracıya geçmeyeceği kararlaştırılmışsa, 6361 sayılı Kanun'un 18 vd. hükümleri uygulanmalıdır[80].

B. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA VE EKLENTİNİN DURUMU

Bütünleyici parça, TMK m. 684/II'de "*yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parça"* olarak tanımlanır. Bir şeyin bir başka şeyin bütünleyici parçası sayılabilmesi için bütünleyici parçanın maddi bir varlığının olması, asıl şeyle bütünleyici parça arasında dıştan görülebilen fizikî ve fonksiyonel bir bağlılığın bulunması ve asıl şeyin bulunduğu yerdeki yerel adetlere göre o şeyin bütünleyici parça olarak kabul edilmesi gerekir[81]. 6361 sayılı Kanun'un sözleşmenin konusuna ilişkin 19. maddesinin birinci fıkrasında "*Sözleşmeye taşınır ve taşınmaz mallar konu olabilir."* hükmü; aynı maddenin

---

mülkiyetinin) konusudur. Bkz. Sirmen (n 72) 553-554.

79 Çabri Şerh (n 23) 437. Finansal kiralamanın tüketici işlemi olamayacağı yönünde bkz. Gümüş Şerh (n 13) 158.

80 Bu çözüm tarzı 6361 sayılı Kanun'un "Uygulanmayacak Hükümler" başlıklı 34. madde hükmü ile de uyumludur.

81 Haluk Nami Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku* (10. Bası, On İki Levha 2023) N. 651; Kocaağa (n 1) 73; Sirmen (n 72) 373 vd.

ikinci fıkrasında ise *"Bütünleyici parça veya eklenti niteliklerine bakılmaksızın asli niteliğini koruyan her mal tek başına finansal kiralama sözleşmesinin konusu olabilir."* hükmü yer alır. TMK m. 684/I'de ise bir şeye malik olan kimsenin, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olacağı ifade edilmiştir.

Bütünleyici parçanın hukuki kaderi asıl şeyin hukuki kaderine bağlı olduğu için, asıl şey hakkındaki tasarruf işlemleri, kural olarak bütünleyici parçayı da doğrudan etkiler. Bir diğer ifadeyle asıl şey ile bütünleyici parça ayrı ayrı tasarruf işlemlerine konu edilemez[82]. Kural olarak asıl şeye ilişkin borçlandırıcı işlemlerin, bütünleyici parçayı da etkilemesidir[83]. Fakat bütünleyici parçanın, asıl şeyden ayrı olarak borçlandırıcı işlemlere konu edilmesi mümkündür[84]. Nitekim 6361sayılı Kanun'un m. 19/2 hükmünde, bütünleyici parçanın tek başına finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilmesine imkân tanınmaktadır. Bir diğer ifadeyle, finansal kiralama sözleşmesine konu olabilmek bakımından, asıl şey ile bütünleyici parçanın hukuki kaderlerinin ayrılmasına hukuki zemin yaratılmıştır[85]. Fakat bu imkân, bütünleyici parçanın bağımsız niteliğini koruyabilmesi, üzerinde asıl şeyden bağımsız olarak fiili hakimiyet kurulabilmesi ihtimalinde gündeme gelebilir[86].

Konut edinmeye yönelik finansal kiralama sözleşmesi bakımından kiralanan şey konut niteliğinde bir taşınmaz olmak zorundadır. Dolayısıyla arazinin bütünleyici parçası olan konut niteliğindeki yapının asli niteliğini koruyan bir mal olarak tek başına finansal kiralama sözleşmesine konu edilip edilemeyeceği değerlendirilmelidir. Böyle bir yapının asli niteliğini koruması ifadesinden anlaşılması gereken, bütünleyici parçayı asıl şeyden ayırabilmek için asıl şeyi yok etmenin, yapısını değiştirmenin veya ona zarar vermenin gerekmemesidir[87]. Arazinin üzerindeki konut niteliğindeki yapının bu şekilde araziden ayrılması mümkün olmadığı için konutun, üzerinde yer aldığı araziden bağımsız olarak finansal kiralama sözleşmesine konu olması mümkün değildir. Çünkü konutun

---

82 Kocaağa (n 1) 75; Sirmen (n 72) 379; Nomer ve Ergüne (n 81) N. 652; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir (n 72) N 1183.

83 Kocaağa (n 1) 75; Sirmen (n 72) 379.

84 Nomer ve Ergüne (n 81) N 652; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir (n 72) N 1183.

85 Bütünleyici parçanın asıl şeyin hukuki kaderine tabi olmasının, ayni hak kazanımları bakımından geçerli olduğu; bu nedenle bütünleyici parçanın asıl şeyden bağımsız olarak sözleşmeye konu edilebileceği hakkında bkz. Topuz (n 29) 164. Bütünleyici parçanın finansal kiralama sözleşmesine konu olması hakkında bkz. Hasan Fehmi Erdoğmuş '6361 Sayılı Kanun ile Bütünleyici Parça ve Eklentinin Finansal Kiralama Sözleşmesine Konu Olması' (2014) 2 (2) Fatih Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 50 vd.

86 Kocaağa (n 1) 75. Yazar, m. 19/2 hükmünün getiriliş amacının bağımsız niteliğini koruyabilmekle birlikte bütünleyici parça niteliği taşıyan şeylerin münferit olarak finansal kiralama sözleşmesine konu olabilmesini sağlamakla birlikte kiralanan şeyin mülkiyetinin asıl şeyin malikine ait olmasının önüne geçilmesi olduğunu ifade etmektedir.

87 Topuz (n 29) 162.

araziden ayrılıp bağımsız niteliğini koruyabilmesi, üzerinde asıl şeyden bağımsız olarak fiili hakimiyet kurulabilmesi olanaksızdır. Konut niteliğindeki yapı, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız ve sürekli üst hakkı niteliğinde ise, bu hak, hukuken ayrı bir taşınmaz sayıldığı için bütünleyici parça değildir. Dolayısıyla bu ihtimalde 6361 sayılı Kanun m. 19/2 hükmünün uygulanmasını gerektirecek bir durum yoktur. Üst hakkı bağımsız olarak finansal kiralama sözleşmesinin konusu da olabilir[88], tasarruf işlemlerine de konu edilebilir.

Eklenti, TMK m. 686/2'de *"asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır mal"* olarak tanımlanır. Bir taşınırın eklenti sayılabilmesi için asıl şey ile eklenti arasında dışarıdan görülebilen bir bağlılık ve iki şey arasında ekonomik bir bütünlük gerekir. Eklenti niteliğindeki taşınır, asıl şeyle birleştiğinde dahi bağımsız varlığını sürdürür, bunlar ayrı mülkiyet haklarının konusu olabilir[89]. Fakat eklenti, asıl şeyin ekonomik amacına hizmet ettiği için asıl şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe eklentiyi de kapsar (TMK m. 686/1). Bununla birlikte eklentinin, asıl şeyden bağımsız olarak borçlandırıcı işlemlere ve tasarruf işlemlerine konu olmasına bir engel bulunmamaktadır[90]. Nitekim 6361sayılı Kanun'un m. 19/2 hükmüyle, eklentinin tek başına finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilmesine imkân tanınmaktadır[91]. Bununla birlikte finansal kiralama sözleşmesine konu olan konutun eklentileri aksi belirtilmedikçe kiralayana aittir ve finansal kiralamanın konusudur. Konut niteliğindeki taşınmazın eklentisi, kiralayandan başka birine de ait olabilir, finansal kiralama sözleşmesinin kapsamının dışında bırakılabilir[92].

IV. SÖZLEŞMEYE UYGULANACAK HÜKÜMLERİN BELİRLENMESİNİN SONUÇLARI

A. GENEL OLARAK

Konut edinmeye yönelik finansal kiralama sözleşmelerine uygulanacak kanun hükümlerinin tespitinin nelere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği yukarıda açıklanmıştır. Bu doğrultuda uygulanacak kanun hükümlerinin tespitinin sonuçları çeşitli açılardan farklılık gösterir. Bu farklılıklar özellikle sözleşmenin kuruluşu,

88 Köteli (n 1) 113; Topuz (n 29) 152. İsviçre uygulamasında kiracının kendi arazisi üzerinde finansal kiralama kuruluşuna kira süresi boyunca üst hakkı tanıyarak konut yaptırdığı, sürenin sonunda da bütünleyici parça ilkesi gereğince konutun mülkiyetinin kiracı tarafından kazanıldığı hakkında bkz. Meral (n 37) 146, dpn. 428.

89 Kocaağa (n 1) 77; Sirmen (n 72) 391; Nomer ve Ergüne (n 81) N. 669; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir (n 72) N 1203.

90 Sirmen (n 72) 391.

91 Topuz (n 29) 161-162.

92 Kocaağa (n 1) 76; Erdoğmuş (n 85) 82.

zorunlu içeriği, şekli, şerhi, temerrüt ve feshin hukuki sonuçları bakımındandır. Aşağıda bu hususlar ayrı ayrı incelenmektedir.

B. SÖZLEŞMENİN KURULUŞU VE ZORUNLU İÇERİĞİ BAKIMINDAN FARKLAR

Her sözleşme gibi finansal kiralama sözleşmesinin de kurulabilmesi için tarafların, sözleşmenin objektif ve subjektif esaslı unsurları üzerinde anlaşma sağlamış olması gerekir. Dolayısıyla sözleşmenin içeriğinde bu unsurlar yer almalıdır. 6361 sayılı Kanun'un hükümlerinden hareketle, sözleşmenin objektif esaslı unsurları, finansal kiralamaya konu olan mal ve finansal kiralama beledidir. Bu hususlarda anlaşan tarafların kim olduklarının sözleşmeden açıkça anlaşılabilmesi, işin doğası gereğidir. 6361 sayılı Kanun'da finansal kiralama sözleşmesinin zorunlu içeriğine ilişkin herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Fakat sözleşmenin konut edinme amacıyla hareket eden tüketicilerle akdedilmesi durumunda, sözleşmenin zorunlu içeriği, Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin 9. maddesine göre tayin edilir. Hükmün ilk fıkrasında içeriğe dahil olan hususular sayılmış olup, ikinci fıkrasında *"Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri ile ilgili sözleşmelerde de, birinci fıkrada yer alan bilgilere, finansal kiralama işlemlerine karşılık gelen uygun ifadelerle yer verilir."* cümlesi ile, anılan içeriğin finansal kiralama sözleşmesi bakımından da sözleşmede yer alması gereken içerik olduğu belirtilmiştir. İlk fıkra hükmüne göre, *"(1) Konut finansmanı sözleşmesinin; sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredi tiplerine göre, 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (e), (ı), (j), (k) bentleri ve (l) bendinin (4) numaralı alt bendi ile (m) bendinin (8) numaralı alt bendinde yer alan bilgiler hariç olmak üzere, diğer bentlerinde yer alan bilgilerle birlikte aşağıda belirtilen hususları içermesi zorunludur:*

a) Tüketicinin adı, soyadı, açık adresi, varsa telefon numarası ile diğer iletişim bilgileri,

b) Sözleşmenin eki olarak da verilebilecek ödeme planı,

c) Kredi alınmasına ilişkin şartlar,

ç) Sözleşme konusu konuta ilişkin genel bilgi,

d) Konut finansmanı sözleşmesinin bağlı kredi şeklinde olması halinde 15 inci maddede yer alan tüketicinin haklarına ve bu hakların kullanılmasına ilişkin açıklayıcı bilgi,

e) Taksit vadesinin, kanunlarda tatil olarak kabul edilen bir güne rastlaması durumunda kendiliğinden bu günü izleyen ve tatil olmayan ilk güne geçeceğine ilişkin bilgi,

f) Temerrüt hali de dahil olmak üzere konut finansmanı sözleşmelerine dayanılarak yapılan her türlü işlemde bileşik faiz uygulanamayacağına ilişkin bilgi,

g) Kredinin yabancı para birimi cinsinden kullandırılması durumunda, geri ödemeye ilişkin taksitlerin ve toplam kredi tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin bilgi,

ğ) Tüketicinin uyuşmazlık konusundaki başvurusunu tüketici mahkemesine veya tüketici hakem heyetine yapabileceğine dair bilgi,

h) Konut finansmanı kuruluşu ile tüketici arasında kurulan sözleşmenin bir örneğinin düzenlenme tarihinden sonraki ilk yıl için tüketicinin ücretsiz olarak alma hakkı olduğuna ilişkin bilgi,

ı) Varsa tüketicilerin başvurabileceği diğer çözüm yollarına ilişkin bilgi." sözleşmede yer almalıdır. O halde, finansal kiralama sözleşmesinin arz ettiği özellikler ve unsurlar bakımından yapılacak değişiklikler haricinde, esasen bu bilgilerin sözleşmede yer alması gerekir. Tüketiciyle akdedilen finansal kiralama sözleşmesinde, Yönetmelik'te belirtilen zorunlu içeriğe yer verilmemesinin yaptırımı, 6502 sayılı Kanun'un 4. maddesinin ilk fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre, *"Bu Kanunda yazılı olarak düzenlenmesi öngörülen sözleşmeler ile bilgilendirmeler en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenir ve bunların bir nüshası kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilir. Sözleşmede bulunması gereken şartlardan bir veya birkaçının bulunmaması durumunda, eksiklik sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Bu eksiklik sözleşmeyi düzenleyen tarafından derhâl giderilir."*. Bu hükümden hareketle, sözleşmenin zorunlu içeriğinin öngörülme amacının tüketiciyi bilgilendirmek olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Bu yönüyle, bahsi geçen hükümler, nispi emredici nitelik taşır[93].

Ayrıca 6502 sayılı Kanun'un 33. maddesi uyarınca konut finansmanı kuruluşlarının tüketiciye, konut finansmanı sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu, sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce vermesi zorunludur. Makul süre, her somut olay bakımından, işin niteliğine göre tespit edilmelidir. Bilgilendirme formunun içeriği Yönetmelik'in 6. maddesinde düzenlenir. Bilgilendirme yükümlülüğünün yerine getirilmemesinin yaptırımı, 6502 sayılı Kanun'un 77. maddesinde bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinin yaptırımı idari para cezası olarak öngörülmüştür. 2026 yılı için bu tutar 19.827,00 TL'dir[94]. Öğretide, bilgilendirme yükümlülüğünü yerine getirmemenin tek yaptırımının idari para cezası olmadığı, yükümlülüğün hiç ya da makul sürede yerine getirilmemesi nedeniyle sözleşmenin de kesin hükümsüz olacağı ileri sürülmektedir[95].

---

93 Çabri Şerh (n 23) 653.

94 Bkz. *"6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 77 nci Maddesine Göre 2026 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ*", RG. T. 23.12.2025/33116.

95 Çabri Şerh (n 23) 660. Yazar kesin hükümsüzlüğün sadece tüketici tarafından ileri sürülebileceğini savunmaktadır.

Tüketicilerle akdedilmeyen konut edinme amaçlı finansal kiralama sözleşmelerinde kiracıya bilgi formu verme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Dolayısıyla, finansal kiralama sözleşmelerine uygulanacak hükümlerin tespiti, bu bakımdan önemli bir farklılık doğurmaktadır.

C. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ BAKIMINDAN FARKLAR

6502 sayılı Kanun gereğince akdedilen konut edinmeye yönelik finansal kiralama sözleşmesinin şekli, m. 32/2'de "yazılı şekil" olarak ifade edilmiştir. Bunun yanı sıra Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği[96] m. 8/2 gereğince sözleşmenin; en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenmesi ve bir örneğinin, kağıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilmesi zorunludur. 6361 sayılı Kanun'un 22. maddesinin ilk cümlesindeki "*Finansal kiralama sözleşmesi, yazılı veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasın Kurulun yazılı şeklin yerine geçebileceğini belirlediği ve bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğinin doğrulanmasına imkân verecek yöntemler yoluyla kurulacak şekilde düzenlenir ve buna ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir*." hükmü ile, yazılı şekle ek olarak başka yollarla da bu sözleşmenin kurulabilmesine imkan tanınmıştır. Sözleşmenin, teknolojik imkanlar kullanılarak, dijital ortamda daha hızlı ve kolay biçimde akdedilebilmesi sağlanmıştır[97]. Kanunda öngörülen bu şeklin geçerlilik şekli olduğu kabul edilmektedir[98]. Kanunda öngörülen geçerlilik şekline aykırı sözleşme yapılması halinde sözleşme, TBK m. 12 hükmü uyarınca kesin hükümsüz olur[99]. Sözleşmede değişiklik yapılması da aynı şekil kurallarına tâbîdir[100].

Sözleşme süresi sonunda kira konusu malın mülkiyetinin kiracıya geçmesi için kiracıya bir alım hakkı tanındığı takdirde, sözleşmenin hangi şekilde akdedilmesi gerektiği tespit edilmelidir. Konut edinmeye yönelik finansal kiralama sözleşmesinin konusu taşınmaz eşya niteliğinde olduğundan, konuya ilişkin TBK m. 237/2 hükmü dikkate alınmalıdır. Bu hüküm uyarınca *"Taşınmaz satış vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz."*. Görüldüğü gibi, alım hakkı içeren bir sözleşmeye ilişkin resmi senedin hangi yet-

---

96 Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği, RG T 28.5.2015/ 29369.

97 Kocaağa (n 1) 124. Kanun'un 22. maddesinin ilk halinde sözleşmenin yazılı şekilde yapılacağı düzenlenmişken, 18.6.2020 tarihli 7247 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle, Kurulun yazılı şeklin yerine geçebileceğini belirlediği ve bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğinin doğrulanmasına imkân verecek yöntemler yoluyla da akdedilebilmesi mümkün hale gelmiştir.

98 Kocaağa (n 1) 124; Topuz (n 29) 265.

99 Topuz (n 29) 266.

100 Topuz (n 29) 264.

kili makam tarafından düzenleneceği hakkında bilgi, hükümde yer almamaktadır. Taşınmazlar üzerindeki ayni haklara ilişkin işlemlerde resmi şekil şartını sağlayacak makam, 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 26 uyarınca tapu sicil müdürlükleridir[101]. Öğretide, savunulan birinci görüşe göre, alım sözleşmelerini düzenlemeye yetkili makam sadece tapu sicil müdürleridir[102]. Ancak 1513 sayılı Noterlik Kanunu m. 60/3 hükmünde noterlere taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapma yetkisinin verilmesinden hareketle, alım sözleşmesinin de noterler huzurunda resmi şekilde akdedilebileceği bir diğer görüş olarak gerek öğreti gerekse yargı kararlarında kabul edilmekteydi[103]. 23 Haziran 2022 tarihinde 7413 sayılı Kanun'la[104] Noterlik Kanunu m. 60/3 hükmü değiştirildiği gibi kanuna 61/A maddesi eklenmiştir. Bu hükümler, noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmesine ilişkindir. Noterlik Kanunu'nda taşınmaz satış yetkisinin açıkça düzenlenmediği dönemde dahi alım hakkına ilişkin sözleşmenin noterde düzenleneceğinin kabul edildiği göz önünde bulundurulursa, bu düzenlemelerden sonra da aynı sonucun kabul edilebileceğine ulaşılabilir. Fakat öğretide savunulan üçüncü görüşe göre, alım hakkının dayandığı sözleşme, sadece yenilik doğuran hakkı tesis ettiği için, mülkiyeti devir borcu doğuran bir sözleşme olarak nitelendirilmemeli ve bu işlem tapu sicil müdürlüklerinde değil, noterlerde yapılmalıdır[105]. Zira NK m. 60/1 uyarınca *"yapılması kanunla başka bir makam, merci veya şahsa verilmemiş olan her nevi hukuki işlemler",* noterlerce gerçekleştirilir. Kanaatimizce de üçüncü görüşe üstünlük tanımak isabetlidir. O halde, kiracıya alım hakkı tanınan finansal kiralama sözleşmesi de noter huzurunda düzenleme şeklinde yapılmalıdır. Konut edinmeye yönelik bu sözleşme ister tüketici işlemi olsun ister olmasın, sözleşmenin sonunda kiracıya alım hakkı tanınmışsa, resmi şekilde yapılmalıdır. Fakat kiracıya böyle bir hak tanınmamışsa, sözleşme, tüketici işlemi olup olmamasına göre 6502 sayılı Kanun m. 32/2'de ve 6361 sayılı Kanun m. 22'de öngörülen şekilde akdedilebilir. Öğretide, finansal kiralama sözleşmesinin kiracıya alım

---

101 Öğretide Günday, alım hakkı sözleşmesinin TK m. 26'da geçen "mülkiyete mütedair" şeklindeki ifadenin kapsamında bir hukuki işlem olmadığını, alım hakkına ilişkin sözleşmenin konusunun mülkiyetin devri değil, yenilik doğuran hakkın tesisi olduğunu, bu nedenle alım hakkı sözleşmesinin taşınmaza ilişkin satış sözleşmesi olarak ele alınmasının isabetli olmadığını savunmaktadır. Bkz. Harun Mirsad Günday, *Alım Hakkı* (Adalet 2021).
291 vd.

102 Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-I* (Vedat 2012) 158.

103 Aydoğdu Mortgage (n 17) 572; Develioğlu (n 2) 475; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku-II Mülkiyet* (9. Baskı Seçkin 2016) 426; geri alım hakkına ilişkin paralel bir karar için bkz. Yargıtay 14 HD, T 7.12.2016 E 2015/15856, K 2016/10198 (Kazancı); Sendi Yakuppur, "Taşınmaz Satış Sözleşmelerinin Noterlerde Yapılabilmesine Olanak Tanıyan Yeni Düzenleme ve Mevcut Duruma Etkileri", (2022) 10(2) Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi) <https://www.jurix.com.tr/article/33434?u=0&c=0> Erişim Tarihi 24 Nisan 2026.

104 Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Kabul Tarihi: 23.6.2022, RG T 28.6.2022/32880.

105 Aynı yönde bkz. Günday (n 102) 293.

hakkı tanınmasına rağmen resmi şekilde değil de 6361 sayılı Kanun m. 22/1'de öngörülen şekilde yapılması halinde, sözleşmenin geçerliliğini koruyacağı; fakat resmi şekle uyulmayan alım hakkı bakımından kısmi hükümsüzlük yaptırımına tâbi olacağı ileri sürülmektedir[106].

D. ŞERH VE ŞERHİN ETKİSİ

6361 sayılı Kanun m. 22/1, c. 2'de *"Taşınmaz mallara ilişkin sözleşmeler taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün şerhler hanesine, kendilerine mahsus özel sicili bulunan taşınır mallara dair sözleşmeler bu malların kayıtlı oldukları sicile tescil ve şerh olunur ve kiralayan tarafından ayrıca Birliğe bildirilir*."; m. 22/5'te ise "*Tescil veya şerhten sonra, üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki ayni hak iktisapları kiralayana karşı ileri sürülemez*." hükmü yer almaktadır. Esasen finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan kullanma hakkının tapuya şerhi, taşınmazın maliki durumunda olan kiralayanı koruyucu bir etki taşımaz. Çünkü hâlihazırda taşınmaz tapuda kiralayan adına kayıtlıdır. Ancak kiracının veya kiralayanın iflası yahut icra takibine uğramaları halinde şerhin ve söz konusu kanun hükmünün bir anlamı bulunur. 6361 sayılı Kanun'un m. 28/2. hükmüne göre "*Kiracı aleyhine icra yoluyla takip yapılması hâlinde, icra memuru, finansal kiralama konusu malların takibin dışında tutulmasına karar verir. İcra memurunun kararına karşı yedi gün içinde itiraz edilebilir*.". Kiracının iflas etmesi ya da hakkında icra takibinin başlaması halinde icra memurunun kira konusu taşınmazı takip dışında tutması için bu sözleşmeden doğan hakkın tapuya şerh edilmesi gerekir[107]. 6361 sayılı Kanun m. 26 hükmüne göre kiralayan iflas ettiğinde sözleşmenin, süresinin sonuna kadar masaya karşı ileri sürülebilmesi veya kiralayanın aleyhine icra takibi başlatılması halinde malların haciz dışında tutulabilmesi, bu sözleşmeden doğan hakkın tapu siciline şerh edilmiş olması halinde mümkündür[108].

Kanun'un m. 22/5 hükmündeki ifade öğretide eleştirilmektedir. Zira şerhin sağladığı korumadan sadece kiralayanın değil, bilakis kiracının da yararlanması gerektiği ileri sürülür[109]. Şerh, özellikle sözleşmenin kurulduğu fakat kiralayanın, kira konusu şeye henüz malik olmadığı dönemde kiralayanın korunmasına hizmet eder[110]. Zira finansal kiralama sözleşmesinde taşınmazın tapu kütüğündeki sayfasına kiracı lehine tescil edilecek bir ayni hak bulunmamaktadır. Çünkü sözleşme ile kiracıya sadece bir alacak hakkı tanınmaktadır. Dolayısıyla kiracı, malik durumundaki kiralayanın, konutun mülkiyetini üçüncü kişilere devretme tehlikesi

106 Kocaağa (n 1) 124.

107 Kocaağa (n 1) 144.

108 Kocaağa (n 1) 144.

109 Erden Kuntalp, *Finansal Kiralama Kanunu'na Göre Finansal Kiralama (Leasing)* Türkiye Bankalar Birliği 1988) 61; Topuz (n 29) 271.

110 Topuz (n 29) 271.

ile karşı karşıyadır. Her ne kadar 6361 sayılı Kanun m. 27'de *"Sözleşmede aksi öngörülmemişse kiralayan, malın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devredemez. Sözleşmede bu yetkinin tanınması hâlinde, devir, ancak başka bir kiralayana yapılabilir. Devralan, sözleşme hükümlerine uymak zorundadır. Devrin kiracıya karşı geçerli olması onun haberdar edilmesine bağlıdır."* hükmü yer alsa da, sonuç değişmez. Buna göre sözleşme ile kiralananın üçüncü kişilere devri kararlaştırılabilir, fakat devralan kiralayan katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketleri olabilir. Devir tehlikesinin bertaraf edilmesi ve kiracının finansal kiralama sözleşmesinden doğan nispi hakkının güvence altına alınabilmesi için 6361 sayılı Kanun'da hakkın şerhine imkân tanınmıştır. Şerh sayesinde kiracının finansal kiralama sözleşmesinden doğan hakkı, eşyaya bağlı hak haline gelir ve şerhte öngörülen süre boyunca yeni müktesiplere karşı ileri sürülebilir[111].

E. TEMERRÜT VE SÖZLEŞMENİN FESHİ BAKIMINDAN FARKLAR

Konut edinmeye yönelik finansal kiralama sözleşmesine uygulanacak hükümlerin arz ettiği en büyük farklılık, kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi ve sözleşmenin feshi konularına ilişkindir. Tüketiciyle akdedilen konut finansmanı sözleşmesi ister finansal kiralama sözleşmesi ister konut kredisi sözleşmesi olsun, kiracının temerrüdünün sonuçları, ödenmeyen taksitlerin/kira bedellerinin ödenmesi, kalan borcun muaccel hale gelmesi ve sözleşmenin feshidir. 6502 sayılı Kanun'un 34. maddesinde tüketicinin temerrüdünün sonuçları[112] düzenlenir.

Tüketicinin temerrüde düşmesi neticesinde kiralayanın kalan borcun tamamını talep edebilmesi, bütün borçlarını ifa etmiş olmasına; tüketicinin birbirini izleyen en az iki taksidi ödemede temerrüde düşmesine, tüketiciye yapılan muacceliyet uyarısının[113] ardından verilen en az otuz günlük sürenin dolmasına ve kiralayanın kalan borcun tamamının ifasını talep etme hakkının sözleşmede saklı tutulmuş olmasına bağlıdır. Otuz günlük süre nispi emredici nitelikte olup, taraflarca tüketicinin aleyhine olacak biçimde aksinin kararlaştırılamayacağı kabul edilir[114]. 6361 sayılı Kanun'un m. 31 hükmüne göre ise, süre sonunda mülkiyetin kiracıya geçeceği kararlaştırılmışsa, bu süre altmış günden az olamaz. Süre sonunda mülkiyetin kiracıya geçeceğinin kararlaştırıldığı finansal kiralama sözleşmesi

---

111 Çabri Şerh (n 23) 649; Kocaağa (n 1) 145. Esasen 6361 sayılı Kanun'un m. 27 hükmü gereğince kiralananın devri oldukça sıkı şartlara bağlanmıştır. Fakat, buna rağmen kiralananın devri sebebiyle kiracının zarar görme tehlikesini bertaraf etmek için kiracının kullanma hakkının tapuya şerhi, koruyucu bir anlam taşır.

112 Borçlu temerrüde düştüğünde temerrüdün genel sonuçları olan aynen ifa ve para borçları için temerrüt faizinin talep edilmesi mümkündür. Bkz. Çabri Şerh (n 23) 572 vd; Meral, s 169.

113 Muacceliyet uyarısının herhangi bir şekil şartına bağlı olmadığı fakat tüketicinin gerektiği gibi bilgilendirilmesi ve ispat sorunu yaşanmaması için muacceliyet uyarısının noter aracılığıyla yapılmasının faydalı olduğu hakkında bkz. Meral (n 37) 176; Atamer (n 14) 197.

114 Gümüş Şerh (n 13) 227-228; Meral (n 37) 170-171.

tüketici işlemi niteliğinde ise, muacceliyet uyarısının ardından altmış günlük süre verilmesi zorunluluğu yoktur[115].

Bu şartlar gerçekleşmişse, kiracının verilen süre sonunda kira bedelinin tamamını ödeyip ödememesine göre hukuki sonuçlar farklılaşır. Tüketici muaccel hale gelen kira bedellerini süresinde öderse, her iki taraf da edimlerini ifa etmiş olacağı için sözleşme sona erer; süre sonunda mülkiyetin kiracıya geçeceği kararlaştırılmışsa kiralayanın konutun mülkiyetini devretmesi gerekir[116]. Bu bakımdan işlemin tüketici işlemi olup olmaması, herhangi bir fark yaratmaz.

Kiracı, öngörülen sürede muaccel hale gelen kira bedellerinin tamamını ödemezse, konut finansmanı kuruluşu, uygun bir sürede sözleşmeyi feshedebilir, feshetmeyerek ödenmeyen taksitlerin ifasını isteyebilir[117]. Sözleşme feshedilirse, 6362 sayılı Kanun uyarınca yetkilendirilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırılır ve satıştan en az on iş günü önce takdir edilen kıymet tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu, takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir, elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmı derhal tüketiciye ödenir. Ödemenin yapılmasının ardından tüketici veya konutun zilyetliğini devralmış olan üçüncü kişi, konutu tahliye etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde tüketici veya üçüncü kişi durumundaki zilyetler aleyhine İİK m. 26-27 uyarınca icra yoluna başvurulabilir.

6361 sayılı Kanun'un 31/I hükmü gereğince kiracının temerrüde düşmesi nedeniyle sözleşmenin kiralayan tarafından feshedilebilmesi için kiracının kira bedelini ödememesi veya bir yıl içinde sözleşmede yer alan kira bedellerinden üçünü yahut üst üste ikisini zamanında ödememesi nedeniyle ihtar edilmiş olması gerekir. Fesih hakkının kullanılma şartları bakımından 6361 sayılı Kanun'un 6502 sayılı Kanun'a nazaran kiracı bakımından daha dezavantajlı olduğu anlaşılmaktadır.

6502 sayılı Kanun'un 34. maddesinin 3. fıkrasının son cümlesinde tüketiciyle akdedilen konut edinmeye yönelik finansal kiralama sözleşmelerine 6361 sayılı Kanun'un 33. maddesinin uygulanmayacağı açıkça belirtilmektedir. Finansal kiralama sözleşmesinin feshinin sonuçlarını düzenleyen hükümler ile 6502 sayılı Kanun'un 34. maddesinde öngörülen hukuki sonuçlardan esas olarak şu hususlarda ayrışmaktadır:

Öncelikle, tüketiciyle akdedilen sözleşme feshedildiğinde, kiralayanın malı derhal satışa çıkarması gerekir. Aksi halde kiralayanın 6502 sayılı Kanun'un m.

---

115 Öğretide Meral, altmış günlük sürenin tüketiciler bakımından öngörülmemiş olmasının, iki taksit ödenmemiş olma şartının öngörülmüş olması karşısında tüketicinin o kadar da aleyhine olmadığını belirtmektedir. Bkz. Meral (n 37) 182.

116 Meral (n 37) 177.

117 Bu ihtimalde fesih, sürenin geçmesinin otomatik olarak doğurduğu bir sonuç değildir. Kiralayan isterse sözleşmeyi feshetmeyebilir. Bkz. Çabri Şerh (n 23) 676; Meral (n 37) 180.

34 hükmünün kendisine sağladığı imkanlardan yararlanma hakkının sona ereceği kabul edilmektedir[118]. Öğretide, konut finansman kuruluşunun malı satışa çıkarmayarak alıkoyması veya üçüncü kişilere kiralaması halinde dahi, malın objektif değerinin borçtan düşülerek arta kalan kısmın tüketiciye verilmesi gerektiği savunulmaktadır[119]. 6361 sayılı Kanun uyarınca tüketici işlemi niteliğinde olmayan sözleşmeler bakımından ise, derhal satış zorunlu olmayıp, kiralayanın iade aldığı malı üçüncü kişilere finansal kiralama yoluyla kiralaması mümkündür.

Kanun maddeleri arasındaki bir diğer fark, 6361 sayılı Kanun'un 33. maddesi uyarınca kiralayanın satış bedelinden vadesi gelmemiş finansal kiralama bedellerini ile varsa bunu aşan zararlarının toplamını tahsil edebilmesidir. Satış bedeli bu alacak kalemlerini karşılamaya yetmezse, kiracı, kiralayana bu farkı öder. Satış bedeli bu alacak kalemlerinden fazlaysa, aradaki fark, kiralayan tarafından kiracıya ödenir. Tüketiciyle akdedilen sözleşmenin feshi halinde ise, elde edilen satış bedelinden sadece muaccel olmuş kira bedelleri istenebilir. Satış bedeli muaccel olmuş kira bedellerini karşılamaya yetmezse, eksik kalan kısmın tüketiciden talep edilebilmesi mümkün değildir[120]. Benzer biçimde, kiralayanın muaccel olan kira bedelleri dışında fesih nedeniyle uğradığı başkaca zararların satış bedelinden karşılayabileceğine ilişkin herhangi bir hüküm 6502 sayılı Kanun'da yer almamaktadır. Tüketiciyle yapılan finansal kiralama sözleşmesinin feshi halinde tüketici, muaccel hale gelen kira bedellerinden, malın satış bedeli ile sınırlı olarak sorumludur[121]. Eğer finansal kiralama sözleşmesi için başka bir teminat da gösterilmişse, tüketici işlemi niteliği taşıyan sözleşmelerde, kiralayan bu teminata başvuramaz[122]. Böyle bir sınırlandırma tüketiciyle akdedilmeyen sözleşmeler bakımından mevcut değildir.

Son olarak değinilmesi gereken bir husus da, 6502 sayılı Kanun'un 34. maddesinde sadece tüketicinin bedel ödeme borcunda temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları düzenlenmişken, 6361 sayılı Kanun'un m. 31 hükmünde sözleşmenin ihlali halinde diğer tarafın sözleşmeyi devam ettirmesinin beklenemeyeceği hallerde, ona sözleşmeyi fesih hakkı tanınmıştır (m. 31 /II). Dolayısıyla 6361 sayılı Kanun'da tüketicinin bedel ödeme borcunu ödemede temerrüde düşmesinin özel sonuçlarının yanı sıra diğer yükümlülüklerini yerine getirmemesinin hukuki sonucu olarak kiralayana fesih hakkı tanındığı sonucuna ulaşılmaktadır. Fakat benzer bir düzenlemeye 6502 sayılı Kanun'da rastlanmamaktadır[123].

---

118 Meral (n 37) 184.

119 Atamer (n 14) 207; Meral (n 37) 185.

120 Çabri Şerh (n 23) 677-678; Gümüş Şerh (n 13) 228; Meral (n 37) 171.

121 Çabri Şerh (n 23) 678; Meral (n 37) 186.

122 Meral (n 37) 186-187.

123 Tüketicinin 6361 sayılı Kanun'un 31. maddesi uyarınca konut finansmanı kuruluşundan kaynaklanan sebeplerle sözleşmeyi feshetmesinin oldukça güç olduğu yönünde bkz. Meral (n 37) 188.

SONUÇ

Finansal kiralama sözleşmesi 6361 sayılı Kanun'da düzenlenen bir sözleşmedir. Fakat bu kanun uyarınca finansmanı sağlanan varlıklar genellikle yatırım mallarıdır. Bu kanun uyarınca finansal kiralama sözleşmesinin konusunun tüketim malları ve tarafının tüketici olmasına bir engel bulunmamaktadır. Öğretide ise ancak yatırım mallarının bu sözleşmeye konu olabileceği savunulmaktadır. 6502 sayılı Kanun'a göre ise finansal kiralama yoluyla konut edinme, konut finansmanı yöntemlerinden biridir. 6502 sayılı Kanun'da bu finansman yönteminin açıkça öngörülmüş olmasıyla birlikte, yatırım malı niteliği taşımasa dahi, konutların finansal kiralama yoluyla ve tüketiciler tarafından edinilmesinde, pozitif hukuk bakımından hiçbir tereddüt kalmamıştır.

Finansal kiralama yoluyla konut edinilmesi halinde ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümünde sözleşmenin taraflarının tüketici sıfatını taşıyıp taşımaması, kiralama konusunun "konut" niteliği, uygulanacak hükümleri doğrudan doğruya etkilemektedir. Zira tarafın tüketici sıfatı ve taşınmazı konut edinme amacıyla edinmiş olması, işlemi tüketici işlemi olarak kabul etmenin gereğidir.

Sözleşmenin tüketici işlemi olarak kabul nitelenmesi halinde, 6502 sayılı Kanun'da açık hüküm bulunmayan hallerde uygulanacak hükümler Türk Borçlar Kanunu'nun taksitle satışa ilişkin hükümleridir. Sözleşme tüketici işlemi değilse, uyuşmazlığa uygulanacak hükümler, 6361 sayılı Kanun'un finansal kiralama sözleşmesine ilişkin hükümleridir. 6361 sayılı Kanun'a göre ise bu kanunda hüküm bulunmaması durumunda Türk Borçlar Kanunu'nun "Kısmi Ödemeli Satışlar"a ilişkin hükümlerinin finansal kiralama sözleşmesi hakkında uygulanmaz. Aynı konuya ilişkin ayrı ayrı kanunlarda yer alan ve birbirini dışlayan bu hükümler karşısında, sözleşmenin tüketici işlemi olarak nitelendirilmesi, son derece önemli ve derin farklılıklar yaratmaktadır. Bu nitelendirmenin doğru yapılabilmesi, sözleşmenin taraflarına ve konusuna ilişkin titizlikle yapılmış bir değerlendirmeyi gerektirir.

Gerçek kişilerin tüketici olarak sayılmaları için ticari ve mesleki amaçla hareket etmemeleri ve konut edinme amacı taşımalar gerekir. Gerçek kişi tüketicilerin bu yolla edindikleri konutu fiilen kullanmaları şart olmayıp, kiraya vermeleri mümkündür. Bu ihtimalde, işlem tüketici işlemi niteliğini kaybetmez. Gerçek kişi tacir, konut edinmek amacıyla finansal kiralama sözleşmesi akdederse, bu işlem, onun ticari veya mesleki faaliyetiyle ilgili olmadığı için tüketici işlemi olarak nitelendirilir ve tüketici mevzuatı uygulama alanı bulur. Tüzel kişi tacirin finansal kiralama yoluyla konut edinmesi, her zaman ticari iş olarak nitelendirilmeli ve işleme tüketici mevzuatı uygulanmamalıdır. Tacir olmayan tüzel kişilerin ise faaliyetlerini sürdürebilmek için bir mekâna ihtiyaç duydukları göz önünde bulundurulmalı ve bu kişilerin söz konusu mekanları temin edebilmek için yaptıkları işlemler tüketici işlemi olarak değerlendirilmelidir.

Barınma amacıyla edinilen konutun taşınmaz niteliğinde olması gerekir. Aksi halde 6502 sayılı Kanun bakımından konut finansmanı sözleşmesi kurulmuş olmaz. Finansal kiralama yoluyla finansmanı sağlanan taşınmaz, ipoteğe konu olabilmelidir. Bu bakımdan finansal kiralama sözleşmesinin 6502 sayılı Kanun veya 6361 sayılı kanun uyarınca akdedilmiş olması fark yaratmaz. Her iki kanun bakımından da finanse edilen konut, taşınmaz rehninin konusu olabilen bir eşya olmalıdır. Barınma amacıyla edinilen taşınır eşya niteliğindeki karavanlar, konteynerler veya yatların finansal kiralama sözleşmesine konu edilmesine hukuki bir engel bulunmamaktadır. Zira, bu durumda akdedilecek sözleşmenin herhangi bir taşınırı konu alan finansal kiralama sözleşmesinden bir farkı yoktur, 6361 sayılı Kanun'un 18 vd. hükümleri uygulama alanı bulur. Sözleşme tüketici ile akdedilmiş ve taşınır barınma amacıyla kullanılmış olsa bile, bu sözleme bir tüketici işlemi olmasına rağmen 6502 sayılı Kanun m. 32 vd. hükümleri bağlamında konut finansmanı sözleşmesi değildir.

Finansal kiralama sözleşmesinde malik durumundaki kiralayan, asıl şey ve bütünleyici parçanın da maliki olmalıdır. Halbuki, 6361sayılı Kanun'un m. 19/3 hükmünde, bütünleyici parça ve eklentinin tek başına finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilmesine imkân tanınmaktadır. Bu sayede, finansal kiralama sözleşmesine konu olabilmek bakımından, asıl şey ile bütünleyici parça ve eklentinin hukuki kaderlerinin ayrılmasına hukuki zemin yaratılmıştır. Arazinin üzerindeki konut niteliğindeki yapının araziden ayrılması mümkün olmadığı için konutun, üzerinde yer aldığı araziden bağımsız biçimde finansal kiralama sözleşmesine konu olması mümkün değildir. Konut, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız ve sürekli üst hakkı niteliğinde ise, bu hak, hukuken ayrı bir taşınmaz sayıldığı için bütünleyici parça değildir. Dolayısıyla 6361 sayılı Kanun m. 19/3 hükmü, bu ihtimalde de uygulanmaz. Bu istisnai durum dışında genel prensip, bütünleyici parçaların tamamının, asıl şeyle birlikte finansal kiralamanın konusu olmasıdır. Eklenti, daima bir taşınır eşya olacağı için, finansal kiralama sözleşmesine konu olan konutun eklentileri de aksi belirtilmedikçe kiralayana aittir.

Konut edinmeye yönelik finansal kiralama sözleşmesinin tüketici işlemi olup olmaması sözleşmenin zorunlu içeriği, şekli, şerhi, temerrüt ve feshin hukuki sonuçları bakımından farklara neden olur. Tüketicilerle akdedilen konut edinme amaçlı finansal kiralama sözleşmelerinde kiracıya bilgi formu verme yükümlülüğü bulunurken, tüketicilerle akdedilmeyen sözleşmeler için böyle bir yükümlülük bulunmamaktadır. 6361 sayılı Kanun'da finansal kiralama sözleşmesinin zorunlu içeriğine ilişkin herhangi bir hüküm yer almazken, sözleşmenin konut edinme amacıyla hareket eden tüketicilerle akdedilmesi durumunda, sözleşmenin zorunlu içeriği, Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin 9. maddesine göre oluşturulmalıdır. 6502 sayılı kanun bakımından sözleşmenin yazılı şekilde akdedilebileceği düzenlenmişken, 6361 sayılı Kanun uyarınca sözleşmenin teknolojik imkanlar kullanılarak, dijital ortamda hazırlanmasına imkân tanınmıştır.

Finansal kiralama sözleşmenin feshi halinde kiralayanın, satış bedelinden vadesi gelmemiş finansal kiralama bedellerini ile varsa bunu aşan zararlarının toplamını tahsil edebilmesi 6361 sayılı Kanun bakımından mümkündür. Satış bedeli bu alacak kalemlerini karşılamaya yetmezse, kiracı, kiralayana bu farkı öder. Satış bedeli bu alacak kalemlerinden fazlaysa, aradaki fark, kiralayan tarafından kiracıya ödenir. Tüketiciyle akdedilen sözleşmenin feshi halinde ise, elde edilen satış bedelinden sadece muaccel olmuş kira bedelleri istenebilir. Satış bedeli muaccel olmuş kira bedellerini karşılamaya yetmezse, eksik kalan kısmın tüketiciden talep edilebilmesi mümkün değildir.

KAYNAKÇA

Akçaal M ve Uyumaz A, '6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Bazı Hükümlerine (m. 1-16) İlişkin Bir İnceleme' (2013) 4 (2) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 241-276.

Altop A, *Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi,* (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1998) (Leasing).

Altop A, 'Türk Hukukunda, Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı', (2004) 3 (1-2) İKÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, Türk-Avusturya Hukuk Haftası Özel Sayısı 3-14 (Tüketici).

Atamer YM, *Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması* (On İki Levha 2016).

Ayan M, *Eşya Hukuku-II Mülkiyet* (9. Baskı Seçkin 2016).

Aydoğdu M ve Kahveci N, *Tüketici Hukuku Dersleri* (Adalet 2021).

Aydoğdu M, '*Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri'* (2007) 9(1) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1-52 (Sözleşme).

Aydoğdu M, *Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) Sistemin Tüketici Hukukuna Etkileri ve Sistemde Yer Alan Menkul Kıymetler* (Adalet 2010) (Mortgage).

Bahtiyar M ve Biçer L, 'Adi İş/Ticari İş/ Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi' (2016) 22 (3) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 395-436.

Bal Y, "Tacirin Tüketici Sıfatı Sorunu' (2022) 13 (50) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 365-384.

Battal A, 'Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Yönünden Tacirlerin Tüketici Sıfatı' *Prof. Dr. Ali Bozer'e Armağan* (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1998) 313-332.

Cornelia S, *Anwendungsbereich des Konsumkreditgesetzes,* (Schulthess Juristische Medien AG 2014).

Çabri S, *6502 Sayılı Kanun'a Göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi* (Adalet 2016) (Şerh).

Çabri S, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (On İki Levha 2010) (Konut).

Develioğlu HM, 'Finansal Kiralama Sözleşmesinin Konusu ve Şekli ile İlgili Bazı Düşünceler' (2016) 11(145) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 459-480.

Doğan M, 'Kira Sözleşmesi' *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* Editör: Turgut Öz (Seçkin 2023).

Erdoğmuş HF, '6361 Sayılı Kanun ile Bütünleyici Parça ve Eklentinin Finansal Kiralama Sözleşmesine Konu Olması' (2014) 2 (2) Fatih Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 49-68.

Gümüş MA, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi Cilt 1 (Madde 1-46)* (Vedat 2014) (Şerh).

Gümüş MA, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-I*, (Vedat 2012) (C.I).

Günay G, 'Finansal Kiralama Sözleşmesinin Hukuki Niteliğine Dair Tartışmalar' (2023) 13 (2) İslam Tetkikleri Dergisi 633-663.

Günday, HM, *Alım Hakkı* (Adalet 2021).

Gündoğan Kırmızıtaş T, *6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi,* (Yetkin 2017).

Hess M, *"Immobilien-Leasing und Formzwang (Leicht bearbeitete und ergänzte Fassung des Referates, gehalten an der Jahrestagung des Verbandes Schweizerischer Grundbuchverwalter am 7. September 1990 in Weinfelden)"* (1990) (1), Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, 1-19.

Kalender A, '6502 Sayılı TKHK Hükümlerine Göre Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Karşılaştırılması' (2015) 23(2) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 203-239.

Kocaağa K, *Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi* (2. Baskı, Yetkin 2021).

Köteli A M, *Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama* (Kazancı 1991).

Krummenacher P, *Konsumentenleasing Zur Anwendbarkeit des Konsumkreditgesetzes und zwingender Bestimmungen des Mietrechts auf Konsumentenleasingverträge,* (Schulthess Juristische Medien AG 2007).

Kuntalp E ve Pekgüçlü G, 'Finansal Kiralama Kanunu'nun Uygulanmasında Ortaya Çıkan Bazı Önemli Sorunlar' (2000) 10 (4) BATİDER 5-23.

Kuntalp E, 'Finansal Kiralama Kanunu ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Tüketim ve Yatırım Malı Ayırımı', *Prof. Dr. Ali Bozer'e Armağan* (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1998) 287-311 (Ayırım).

Kuntalp E, *Finansal Kiralama Kanunu'na Göre Finansal Kiralama (Leasing)* Türkiye Bankalar Birliği 1988) (Leasing).

Meral ÖO, *Finansal Kiralama Yoluyla Yapılan Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Tüketicinin Temerrüdüne Bağlanan Sonuçlar* (Adalet 2022).

Metzler L und Schmuki M, 'Das Immobilienleasing- Frage der Anwendbarkeit der zwingenden Bestimmungen des Mietrechts' (2005) AJP 579-583.

Nomer HN ve Ergüne M S, *Eşya Hukuku* (10. Bası, On İki Levha 2023).

Oğuzman MK ve Seliçi Ö ve Oktay Özdemir S, *Eşya Hukuku* (26. Baskı, Filiz 2024).

Ozanoğlu HS, 'Tüketim Sözleşmeleri Kavramı (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Maddi Anlamda Uygulama Alanı)' (2001) 50 (1), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 55-90.

Reisoğlu S, 'Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları' (2008) (Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan) 319-332.

Sirmen L, *Eşya Hukuku* (12. Baskı, Legem 2025)

Tekten E, 'Tüzel Kişi Tacirlerin Tüketici Sıfatı Sorunu ve Bu Kapsamda Taraf Oldukları Hukuki Uyuşmazlıkların Ticari/Tüketici Dava Şartı Arabuluculuğa Etkileri' (2023) 31 (1) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1-34.

Tiryaki B, 'Leasing İşlemleri ile İlgili Avrupa Birliği Mevzuatının Türk Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi' (2006) 10 (1-2) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 227-252.

Tuhan Boz R ve Kabaş Tezcan E '6502 Sayılı Kanun Kapsamında Tüketici Kavramı ve Ticari veya Mesleki Amaçla Hareket Eden Kişilere Ticari veya Mesleki Amaç Olmaksızın Mal ve Hizmet Sunan Kişilerin Durumu' (2025) 7 (1) ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi 21-40.

Topuz M, *Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi* (3. Baskı Seçkin 2023).

Yakuppur S, 'Taşınmaz Satış Sözleşmelerinin Noterlerde Yapılabilmesine Olanak Tanıyan Yeni Düzenleme ve Mevcut Duruma Etkileri' (2022) 10 (2) Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 649-665.

Yılmaz Y, '6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmeleri'(2019) 77 (1) İstanbul Hukuk Mecmuası 389-424.

Yücer Aktürk İ, 'Tüzelkişi Tacirin Tüketici Sıfatı' (2016) 20 (2) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 103-128.

Zevkliker A ve Gökyayla E, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (8. Baskı, Vedat 2020).

Zevkliler A ve Aydoğdu M, *Tüketicinin Korunması Hukuku* (3. Baskı, Seçkin 2004).

Elektronik Kaynaklar

https://lib.kazanci.com.tr

https://www.jurix.com.tr

https://www.lexpera.com.tr

https://kararara ma.yargitay.gov.tr