

## KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE SÖZLEŞMELERİNİN TÜKETİCİ HUKUKUNA ETKİLERİ

*Yrd. Doç. Dr. Murat AYDOĞDU\**

**ÖZET :** Konut finansman sistemi (Mortgage), Ülkemizde uzun yıllar tartışma konusu olmuş, enflasyon ve faiz oranlarındaki düşüşle birlikte, 5582 sayılı Yasanın kabulü neticesinde hukuk sistemimize dahil olmuştur. İncelememizde, konut finansman sisteminin ve sözleşmelerinin tüketici hukukuna olumlu ve olumsuz etkilerine yer verilecektir. Tüketicinin aleyhine olan düzenlemelerin bir kısmı, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun dışında yer almakta olduğundan, yeri geldikçe Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun dışındaki bu düzenlemelere de yer verilecektir.

**ANAHTAR KELİMELEER :** Konut Finansman Sistemi (Mortgage), Konut Finansman Sözleşmesi, Konut Finansman Kuruluşları, İpotek Teminatlı Menkul Kıymet, Varlığa Dayalı Menkul Kıymet, Konut Kredisi, Kredi Sözleşmesi, Tüketici, 5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun.

### GİRİŞ

Konut finansman sistemi (Mortgage), Ülkemizde uzun yıllar tartışma konusu olmuş, enflasyon ve faiz oranlarındaki düşüşle birlikte, 5582 sayılı “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun”un (RG. 06.03.2007, S: 26454) kabulü neticesinde hukuk sistemimize dahil olmuştur. 5582 sayılı Yasa, başta 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun olmak üzere, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

---

\* DEÜ Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

ile çeşitli Vergi Kanunlarında (toplam 10 adet Kanunda) bir hayli ayrıntılı değişiklik ve eklemeler yapmıştır. 5582 sayılı Yasanın amacı, konut finansmanını ve inşaat sektörünü teşvik, daha kaliteli yapılaşmayı sağlamak ve bu yolla ekonomiyi canlandırmaktır<sup>1</sup>. 5582 sayılı Yasa, konut finansman sözleşmesini tüketici sözleşmesi türü olarak öngörmüş, tüketicinin kredi taksitlerini ödemede temerrüde düşmesi halinde, belirli koşulların da gerçekleşmesi üzerine, ilginç bir düzenlemeyle, finansal kiralama yoluyla konut finansman sözleşmelerinde, alacaklının taşınmazı icraya başvurmadan satma yetkisi tanımıştır. İpotek karşılığı yapılan konut finansman sözleşmelerinde ise belirli koşulların da gerçekleşmesi üzerine, tüketicinin kredi taksitlerini ödemede temerrüde düşmesi halinde ise icra yoluya ipoteğin paraya çevrilmesi gündeme gelecektir. İcra yoluyla paraya çevirmede alacaklıya bir takım kolaylıklar sağlanmış, takibi sürüncemede bırakmak isteyen tüketiciyi engellemeye yönelik tüketici aleyhine ağır tedbirler öngörmüştür.

#### **A. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN TÜKETİCİ HUKUKUNA YAPTIĞI GENEL ETKİLER**

Ülkemizde 5582 sayılı “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” (RG: 06.03.2007, S: 26454) konut finansman sistemi (Mortgage) ile ilgili önemli düzenlemeler yapmış, özellikle 4077 sayılı Yasaya oldukça uzun hükümler içeren 10/B maddesini eklemiştir. Bu Kanun ile ilgili olarak dört Yönetmelik ve birçok Tebliğ çıkarılmıştır.

Konut Finansman Sistemiyle ilgili olarak çıkarılan yönetmelik, tebliğ ve diğer mevzuat şu şekildedir (Bunlara yeri geldikçe aşağıda ayrıca değinilecektir)<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> 5582 sayılı Yasa Gerekçesi için bk. [www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss1159m.htm](http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss1159m.htm) (e.t.08.01.2008). Gerçekten de Yasanın genel gerekçesine göre (5. paragraf): “...Ülkemizde oluşturulacak konut finansman sistemi tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek, konut alıcılarının daha yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesini sağlayacaktır. Bu temel fonksiyonunun yanı sıra, geliştirilecek konut finansman sistemi gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan ve yukarıda sıralanan sorunların çözümüne yardımcı olacak, finansal piyasaların gelişmesini ve inşaat sektörünün canlanmasını sağlayarak, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunacaktır.”

<sup>2</sup> Burada anılan tüm mevzuat metni için bk. [www.alomaliye.com/mortgage\\_ana\\_sayfa.htm](http://www.alomaliye.com/mortgage_ana_sayfa.htm) (e.t.20.01.2008).

**YÖNETMELİKLER**

- KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNDE ERKEN ÖDEME İNDİRİMİ VE YILLIK MALİYET ORANI HESAPLAMA USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK-RG. 31 Mayıs 2007, S: 26538-
- KONUT FİNANSMANI KURULUŞLARINCA VERİLECEK SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK -RG. 31 Mayıs 2007, S: 26538-
- DEĞİŞKEN FAİZİ İÇEREN KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNE DAİR TÜKETİCİLERİN BİLGİLENDİRİLMESİ USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK -RG. 31 Mayıs 2007, S: 26538-
- KONUT FİNANSMANI KAPSAMINDAKİ KREDİLERİN YENİDEN FİNANSMANINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK- RG. 29 Eylül 2007, S: 266658-

**TEBLİĞLER**

- DEĞİŞKEN FAİZLİ KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE KULLANILABİLECEK REFERANS FAİZLER VE ENDEKSLERE DAİR TEBLİĞ (SAYI: 2007/1)- RG. 5 Mayıs 2007, S: 26513-
- KONUT FİNANSMANI FONLARINA VE İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMETLERE İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ (SPK-SERİ: III, NO: 34) -RG. 4 Ağustos 2007, S: 26603-
- İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMETLERE İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ (SPK-SERİ: III, NO: 33)-RG. 4 Ağustos 2007, S: 26603-
- SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLERE VE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SPK-SERİ: VIII, No: 53)- RG. 2 Ağustos 2007, S: 26601-
- DAMGA VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ (MALİYE BAKANLIĞI-SERİ NO: 49) -RG.28 HAZİRAN 2007, S: 26566

- GİDER VERGİLERİ GENEL TEBLİĞİ ( MALİYE BAKANLIĞI-SERİ NO: 84)- RG. 17 NİSAN 2007, S: 26496

#### **DİĞER MEVZUAT**

- HARÇLAR KANUNU SİRKÜLER/2 (MALİYE BAKANLIĞI-GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI, 14/06/2007, S : HARÇ/2007-1
- BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURULU KARARI (KARAR SAYISI : 2204, KARAR TARİHİ: 7/6/2007) RG. 14 HAZİRAN 2007, S : 26552
- KAYNAK KULLANIMINI DESTEKLEME FONU KESİNTİSİ SİRKÜLERİ/2 (MALİYE BAKANLIĞI-GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI, TARİH : 08/06/2007, S: KKDF-2/2007-2)
- DEĞİŞKEN FAİZLİ KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELE- RİNDE KULLANILACAK REFERANS FAİZLER VE ENDEKS- LER (MERKEZ BANKASI DUYURUSU -TARİH 23 MAYIS 2007)
- DEĞİŞKEN FAİZLİ KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELE- RİNDE KULLANILABİLECEK REFERANS ENDEKSLER HAK- KINDA BASIN DUYURUSU (MERKEZ BANKASI DUYURUSU, TARİH : 07 MAYIS 2007, S : 2007- 15)

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, 4007 sayılı Yasada önemli değişiklikler içeren yeni ve yakın tarihli (Mart 2008) bir Tasarı Taslağı hazırlamıştır<sup>3</sup>. Bu Taslak hakkında da konumuzla ilgisi olduğu oranda ve yeri geldikçe açıklamalar yapılacaktır.

5582 sayılı Yasayla Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununda öngö- rülen değişiklik ve eklemelere topluca göz atacak olursa, yapılan değişiklikler ve eklemeler şu şekildedir:

- 5582 sayılı Yasanın 21. maddesi ile, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 3. maddesine "*r bendi*" eklenmiştir. Bu eklenen düzenlemeye göre: "*r) Konut finansmanı kuruluşu: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları*"nı ifade eder.

<sup>3</sup> Bu Taslak için bk. www.sanayi.gov.tr (e.t.21.03.2008). Bakanlık tarafından yapılan açıklama- ya göre, en geç Haziran 2008 tarihine kadar bu Taslağın yasalaşması öngörülmek- tedir.

- 5582 sayılı Yasanın 22. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 4. maddesinin 3. fıkrası, aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Değiştirilen bu düzenlemeye göre : *"İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz."*

- 5582 sayılı Yasanın 23. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 7. maddesinin 3. fıkrası, aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Değiştirilen bu düzenlemeye göre : *"İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz."*

- 5582 sayılı Yasanın 24. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 10/A. maddesinden sonra gelmek üzere 10/B maddesi eklenmiştir. Oldukça ayrıntılı olan bu düzenlemeye yeri geldikçe ileride değinilecektir.

- 5582 sayılı Yasanın 25. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 25. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan *"10/A maddesinde,"* ibaresinden sonra gelmek üzere *"10/B maddesinde,"* ibaresi eklenmiştir.

5582 sayılı Yasa ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a yapılan ekleme ve değişiklikleri özetleyecek olursak;

- 5582 sy. Yasayla, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda, konut finansmanı kullanan tüketicileri korumak amacıyla tanımlar arasına, "*Konut Finansmanı Kuruluşu*" eklenmiş, devamında ayrıntılı bir içerikle "*Konut Finansman Sözleşmeleri*" maddesi (10/B) eklenmiştir (5582 sy. Yasanın 21. maddesiyle eklenen TKHK. m.3/r ve 24. maddesiyle eklenen TKHK. m.10/B). Böylelikle konut finansmanı faaliyetini yürüten kuruluşların tüketicilerle yaptıkları sözleşme (konut finansman sözleşmesi), tüketici sözleşmesi olarak Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunla ilgili hükümlere (m.1 vd., özellikle m.10/B) tâbi olacaktır.

- Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ayıplı mal hususunu düzenleyen maddesinde yapılan değişikliklerle, konut finansmanı kuruluşu; imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ile ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı tüketiciye karşı teslim tarihinden itibaren 1 yıl süreyle, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacaktır (5582 sy. Yasanın 22. maddesi ile değişik TKHK. m.4/III). Bakanlığın hazırladığı yeni Taslakta benzeri bir hükme yer verilmemiştir<sup>4</sup>. Taslakta bu şekildeki düzenlemenin tüketiciyi korumayacağı ve yerinde olmadığı açıktır.

- Kampanyalı konut satışlarında da ilân ve taahhüt edilen konutun teslimatının zamanında yapılmaması durumunda kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, bayi, acente, ithalatçı, kullandığı kredi miktarı kadar sorumlu olacaktır (5582 sy. Yasanın 23. maddesi ile değişik TKHK. m.7/III). Bakanlığın hazırladığı yeni Taslakta benzeri bir hükme yer verilmiştir<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Taslakta, sadece satıcı yanında, imalatçı veya ithalatçının yenisi ile değiştirme ve onarım hakkından sorumluluğuna değinilmiştir. 4077 sayılı Yasanın 4. maddesinin olduğu gibi değiştirildiği bu düzenlemeye göre (m.4/f.9, c.1) : "*Malın ayıplı olması halinde tüketicinin, yenisi ile değiştirme ve onarım haklarını doğrudan imalatçıya veya ithalatçıya karşı da kullanması mümkündür...*"

<sup>5</sup> Taslakta, kampanyalı sözleşmeler, "ön ödemeli sözleşmeler" olarak düzenlenmiş ve 4077 sayılı Yasanın 7. maddesi olduğu gibi değiştirilmiştir. Konuyla ilgili düzenlemeye göre (Taslak, m.7/f.6) : "*İlan veya taahhüt edilen malın tesliminin veya hizmetin ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, imalatçı, ithalatçı ve 10 uncu maddenin onördüncü fıkrası ve 10/A maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur.*"

- Konut finansman sözleşmesine konu olan kredilerin devrolunması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun, ayıplı mallarda ve kampanyalı konut satışlarındaki sorumluluğu devam edecektir (5582 sy. Yasanın 22. ve 23. maddeleriyle değişik TKHK. m.4/III, c.4 ve 7/III, c.3). Bakanlığın hazırladığı yeni Taslakta benzeri bir hükme yer verilmiştir<sup>6</sup>.

- Finansal kiralama yoluyla yapılan konut finansman sözleşmeleri, tüketici sözleşmesi sayılarak 4077 sayılı Yasanın kapsamı genişletilmiştir (TKHK. m.10/B). Daha önce kira sözleşmeleri ve finansal kiralama işlemleri, tüketici sözleşmesi olarak kabul edilmemekteydi<sup>7</sup>. Taslakta 10/B maddesinin iki fıkrası değiştirilmiş, maddeye bir fıkra eklenmiş ve 10/A maddesi olarak yeniden düzenlenmiştir<sup>8</sup>. Bu değişikliklere yeri geldikçe değinilecektir.

- 5582 sy. Yasanın 20. maddesi ile (aslında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a eklenmesi gereken) 2499 sayılı Yasaya geçici madde 11 eklenerek, Yasanın yürürlüğe girmesinden önce tüketicilerle akdedilen (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 10. maddesi kapsamındaki) konut kredisi sözleşmelerinde, tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesini (06.03.2007'yi) takiben üç ay içerisinde, yani 6 Mart 2007-6 Haziran 2007

<sup>6</sup> Taslakta, kampanyalı sözleşmeler, "ön ödemeli sözleşmeler" olarak düzenlenmiş ve 4077 sayılı Yasanın 7. maddesi olduğu gibi değiştirilmiştir. Konuyla ilgili düzenlemeye göre (Taslak, m.7/f.6) : "İlan veya taahhüt edilen malın tesliminin veya hizmetin ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, imalatçı, ithalatçı ve 10 uncu maddenin onördüncü fıkrası ve 10/A maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur."

<sup>7</sup> **Zevkliler**, Aydın/**Aydoğdu**, Murat : Tüketicinin Korunması Hukuku, Açıklamalı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Ankara 2004, s.78; **İnal**, Tamer: Açıklamalı-İçtihatlı Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, İsviçre Hukuku - Fransız Hukuku ve Avrupa Birliği Konseyi Yönergeleri Işığında, İstanbul 2002, s.131; **Çelikoğlu**, Cengiz Topel : Konut Finansman Kanununun Leasing Sözleşmesi Üzerindeki Etki ve Sonuçları, İBD., S : 2007/4, C : 81, s.2014 vd., özellikle s.2025, dn.43.

<sup>8</sup> 4077 sayılı Yasanın kredi kartları ile ilgili 10/A maddesi, 10. madde içine alınarak düzenlenmiş, 10/A maddesi kaldırılarak, mevcut 10/B maddesi 10/A maddesi olarak düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre (Taslak, m.13) : "4077 sayılı Kanunun 10/A maddesi yürürlükten kaldırılmış, 10/B maddesinin dokuzuncu ve onördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, "Konut finansmanı kuruluşu tarafından kredi verilmesi, hayat sigortası, konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılması şartına bağlanamaz" hükmü son fıkra olarak maddeye ilave edilmiş ve 10/B maddesi 10/A maddesi olarak teselsül ettirilmiştir."

tarihleri arasında<sup>9</sup>, sözleşmenin karşı tarafı olan kredi verene başvuruda bulunarak<sup>10</sup>, sözleşme konusu işlemin, 5582 sayılı Yasa kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilmesi sağlanmıştır. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan konut kredisi sözleşmeleri, 2499 sayılı Yasanın 38/A maddesinin birinci fıkrası (5582 sayılı Yasa ve 4077 say. Yasa m.10/B) kapsamında kabul edilir. Ancak bu şekilde yeni Yasaya tabi olursa bile, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna göre akdedilen sözleşmelerde, her halükârda borcun vadesinden önce ödenmesi durumunda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası hükümleri uygulanır. Yani 6 Mart 2007 tarihinden önce 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında akdedilen konut kredilerinde, erken ödemede gereken faiz ve komisyon indiriminin yapılması gerekmektedir.

Bugüne kadar tüketici kredisi kapsamında kredi alan 500.000 tüketicinin, sadece %5'inin bu şekilde dilekçe verdiği, bunların da kalan vadelerinin çok az olduğu ve böylece %95 oranında, eski sistemde kredi alan tüketicilerin yeni konut finansman sistemine dahil olduğu belirtilmektedir<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> Bazı kaynaklarda bu sürenin 5 Haziran 2007 tarihinde olduğu söylenmekteyse de kanımca, süre, (BK.m.76/bent 3 hükmüne kıyasen) başladığı güne tekabül eden 3. ayın sonunda sona ereceğinden, 3 aylık süre, Yasanın yürürlüğe girdiği, 6 Mart 2007 tarihinde başlayıp, 6 Haziran 2007 tarihinde (mesai saati sonuna kadar) sona ermelidir. Sürenin doğru olarak 6 Haziran 2007 tarihinde sona erdiği görüşü için bk. **Doğru**, Halil : Menkul Kıymetleştirme-Mortgage, Genel ve Hukuki Esaslar, İstanbul 2007, s.285. Sürenin 5 Haziran 2007 tarihinde sona erdiği görüşü için bk. **Apak**, Talha : KONUT FİNANSMANI (MORTGAGE=TUTSAT) SİSTEMİ ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME VE SİSTEME DAHİL OLMAK İSTEMEYENLERİN BAŞVURU SÜRESİNİN 05 HAZİRAN 2007 TARİHİNDE SONA ERECEK OLMASI ([www.alomaliye.com/2007/talha\\_apak\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/talha_apak_mortgage.htm), e.t.20.01.2008); **Hepşen**, Ali : MORTGAGE (TUTSAT) ÜZERİNE ([www.alomaliye.com/2007/ali\\_hepsen\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_mortgage.htm), e.t.20.01.2008); **Mermer**, Suat: "Tüketici Hukuku Bakımından Konut Finansmanı", Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.175 vd., özellikle s.184-185.

<sup>10</sup> Bu konuda örnek dilekçe için bk. [www.alomaliye.com/mortgage\\_ana\\_sayfa.htm](http://www.alomaliye.com/mortgage_ana_sayfa.htm) (e.t.20.01.2008). Ayrıca bu konudaki açıklamalar ve örnek dilekçe için bk. **Apak**, Talha : KONUT FİNANSMANI (MORTGAGE=TUTSAT) SİSTEMİ ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME VE SİSTEME DAHİL OLMAK İSTEMEYENLERİN BAŞVURU SÜRESİNİN 05 HAZİRAN 2007 TARİHİNDE SONA ERECEK OLMASI ([www.alomaliye.com/2007/talha\\_apak\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/talha_apak_mortgage.htm), e.t.20.01.2008).

<sup>11</sup> Bu konuda bk. [www.mortgagebankasi.com/tuketici-mortgage-dedi.html](http://www.mortgagebankasi.com/tuketici-mortgage-dedi.html), e.t.06.01.2008.



Tüketicileri koruyan düzenlemelerden geriye gidiş niteliğinde olan 5582 sayılı Yasa kapsamına, önceden akdedilen sözleşmelerin de otomatikman dahil edilmesi, sözleşme özgürlüğüne ve kazanılmış haklara vurulan bir darbedir. Bu Yasanın asıl amacının yerli-yabancı yatırım fonlarını Ülkemiz konut piyasasına çekmek olduğu düşünülecek olursa<sup>12</sup>, tüketiciler, yerli-yabancı yatırımcılar ve sermaye karşısında yine ezilen taraf olmaya mahkûm bırakılmıştır. Ancak, kentlerin daha sağlıklı imar edilmesi gibi kamu yararı ve Yasayla sözleşme özgürlüğüne veya kazanılmış haklara istisna oluşturulabilecek düzenleme yapılabileceği düşünülecek olursa, geçmişe yürümenin hukuksal gerekçesi anlam bulabilecektir. Ayrıca bu şekildeki düzenlemenin en büyük sebebinin, 5582 sayılı Yasadan önce akdedilen tüketici konut kredileri büyüklüğünün 27 milyar YTL'ye ulaşması<sup>13</sup> ve bu değerlerin Yasa kapsamına alınarak, konut finansman sisteminin güçlü bir şekilde yürürlüğe girmesinin amaçlanmış olması gösterilebilir.

### **B. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ ve SÖZLEŞMELERİ**

Konut Finansman Sistemi, Türk kamuoyunda, AB ülkelerinde<sup>14</sup> ve özellikle Amerika'da uygulanan "mortgage" olarak lanse edilen<sup>15</sup>, uzun

<sup>12</sup> "Yabancı fonlar mortgage'ın çıkmasını bekliyor" başlıklı haber için bk. [www.onsayfa.com/forum/haber-arsivi/210176-yabanci-fonlar-mortgage-cikmasini-bekliyor.html](http://www.onsayfa.com/forum/haber-arsivi/210176-yabanci-fonlar-mortgage-cikmasini-bekliyor.html), e.t.05.01.2008. Keza aynı yöndeki 6 Haziran 2006 tarihli haber için bk. [www.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=9483&month=1&year=2008](http://www.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=9483&month=1&year=2008), e.t.05.01.2008

<sup>13</sup> Bu konuda bk. [www.tbb.org.tr](http://www.tbb.org.tr) ve **Hepşen**, Ali : TÜRKİYE'DE İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNİN GELİŞİMİ ([www.alomaliye.com/2007/ali\\_hepsen\\_turkiyede-ipotekli.htm](http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_turkiyede-ipotekli.htm), e.t.20.01.2008).

<sup>14</sup> AB ülkelerinde 2005 yılı verilerine göre, Almanya, %45, Danimarka %29 ve İsveç %14 oranlı olmak üzere tüm AB ülkeleri içinde "mortgage bond market" (mortgage tahvilleri-ipotek teminatlı menkul kıymet) piyasasına hakim durumdadırlar. Bk. **Bozkurt**, Kutluhan/**Türe**, Murat/**Oral**, Ümit : Avrupa Birliği ve Belçika Hukuk Sistemlerinde İpoteğe Bağlı Konut Finansman Sistemi (Mortgage), Prof. Dr. Hüseyin ÜLGEN'e Armağan, İstanbul 2007, s.1769. AB ülkelerinde ipotekli konut kredi hakkında açıklamalar için ayrıca bk. TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ, BANKACILIK VE ARAŞTIRMA GRUBU tarafından derlenen "Avrupa Birliği'nin İpotekli Konut Kredisi Piyasalarına İlişkin Politikası" konulu çalışma (Bankacılar Dergisi, S:56, Y: 2006, s.69 vd.); **Alptürk**, Ercan : Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi (Tutsat), Ankara 2006, s.86 vd.; **Bozkurt/Türe/Oral**, s.1768 vd.; **Doğru**, s.197 vd.

<sup>15</sup> ABD'de uygulanan mortgage sistemi hakkında bk. **Alptürk**, s.77 vd.; **Doğru**, s.197 vd.; **Önal**, Beyazıt/**Topaloğlu**, Mustafa : İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat), Adana 2007, s.1 vd.; **Topaloğlu**, Mustafa : ABD Mortgage Uygulaması ve

vadeli konut edindirme ve finansman sistemidir. Ülkemizde 1991 yılından beri uygulanmak istenen bu model, çeşitli krizler yüzünden bugüne kadar ertelenmiştir<sup>16</sup>.

Konut Finansman Sisteminin, 5582 sayılı Yasayla getirilen işleyiş şeması kısaca şu şekildedir<sup>17</sup> : Sistem, iki aşamadan oluşmaktadır. İlk aşama, tüketicilerin konut edinmek için aldıkları krediler karşılığında, satın alınan taşınmazın kredi veren kuruluş lehine ipotek ettirilmesine veya ileride mülkiyeti elde etmek amacıyla tüketicinin finansal kiralama yoluyla konut kiralamasına dayanmakta; ikinci aşama ise kredi alacağının veya finansal kiralamada varlık olarak gözüken taşınmaz değerinin fonlar (konut finansman veya varlık finansman fonu) aracılığıyla menkul kıymete bağlanarak (ipotek veya varlığa dayalı menkul kıymet elde edilmesi), bu menkul kıymetlerden elde edilen gelirin tekrar kredi vermek için kullanılmasına dayanmaktadır. Görüldüğü gibi ilk aşama, kredi karşılığında ipotek alınması (ipotek karşılığı kredi) veya finansal kiralama yoluyla kiralama aşaması, ikinci aşama ise kredi alacağının veya finansal kiraya verilen taşınmazın fonlar aracılığıyla menkul kıymete bağlanarak bu menkul kıymetlerden gelir elde edilmesidir. Kredi karşılığında ipotek alınması aşamasında, önemli olan kredi alacağının ipotek (teminata) bağlanması olduğundan, tüketicinin mutlaka konut almak için kredi kullanmasına gerek olmayıp, tüketici başka bir ihtiyacı için de kredi kullanabilir. Keza, konutların finansal kiralama yoluyla kiralanması da sisteme dahil edilmiştir. Finansal kiralama şirketleri, öncelikle konutu satın almakta, tüketicilere bu konutları kiralamakta, ödemeler sona erdiğinde, konutun mülkiyetini tüketiciye devretmektedir. Böylece, Amerikan hukukundaki yedieminliğe benzer şekilde, finansal kiralama şirketleri, konutun mülkiyetine geçici olarak sahip olmakta, ödemelerin sonunda konutun mülkiyetini tüketiciye devretmektedir. Bu durumda konutun kendisi bir anlamda teminat olmak-

İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Fikret EREN'e Armağan, Ankara 2006, s.843 vd. (Kıs. Tasarı); **Topaloğlu**, Mustafa : "Yeni Türk Tutsat (Mortgage) Kanununa Genel Bir Bakış", Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Y: 2, S:9, Mayıs 2007 (Kıs. Tutsat Kanunu), s.35 vd. Mortgage hakkında ayrıca bk. **Uğur**, Arif : Konut Alım-Satım Rehberi, Mortgage, 65 Soru-Cevap, Ankara 2006, s.1 vd. (Kıs. Rehber); **Uğur**, Arif : Mortgage, Ankara 2007 (Kıs. Mortgage), s.13 vd.

<sup>16</sup> Ülkemizde yaşanan 1994, 1997 ve 2001 krizleri nedeniyle bugüne kadar gelindiği hakkında bk. **Teker**, Bahadır : "Konut Finansmanında Menkul Kıymetleştirme", Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.125 vd., özellikle s.125.

<sup>17</sup> **Doğru**, s.3 vd.; **Önal/Topaloğlu**, s.179 vd.; **Teker**, s.127 vd.; **Topaloğlu**, Tasarı, s.845 ve s.856 vd.; **Topaloğlu**, Tutsat Kanunu, s.36-37.

tadır<sup>18</sup>. Gerek ipotek karşılığı kredi verilen konut finansman sözleşmesinde, gerekse finansal kiralama yoluyla yapılan konut finansman sözleşmesinde konut kiralayan tüketici, ödeme yapmadığı takdirde, belli koşulların gerçekleşmesi halinde, konut finansman kuruluşu ipoteği icra yoluyla paraya çevirecek veya finansal kiralama şirketi, konutu icra dışında satışa çıkaracaktır (5582 sayılı Yasayla eklenen 4077 sayılı Yasa m.10/B-VI. fıkra).

Konut finansmanı, Yasada açıkça tanımlandığı gibi (5582 sayılı Yasanın 12. maddesi ile 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 38/A maddesi 1. fıkra) : “...konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.” Aslında bu tanım, 2499 sayılı SPKan.na eklenen maddeyle değil de 4077 sayılı TKHK.’a eklenen 10/B maddesi içinde yer alması gereken bir tanımdır<sup>19</sup>.

Bu tanıma göre, konut finansman sisteminin uygulanabilmesi için, öncelikle konut finansman sözleşmesinin varlığı gerekmektedir. Konut finansman sözleşmesinin bir tarafında ise tüketici, diğer tarafında konut finansman kuruluşu yer almaktadır. Yani bu sistem, ancak Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde bir tüketici ve tüketici karşısında yer alan yine aynı Kanun anlamında konut finansman kuruluşunun akdettiği konut finansman sözleşmesine uygulanacaktır<sup>20</sup>.

Şu halde konut finansman sözleşmesinin varlığı için : 1.Tüketicinin varlığı, 2.Konut finansman kuruluşunun varlığı, 3.Konut finansman sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazın varlığı koşullarının gerçekleşmesi gerekmektedir. Doğal olarak, bu sözleşmenin konusunu oluşturan taşınmaz üzerinde, bir tarafında tüketici, diğer tarafında konut finansman kuruluşunun yer aldığı konut finansman sözleşmesinin yapılması gerekmektedir<sup>21</sup>.

<sup>18</sup> Nitekim genel finansal kiralama işlemlerinde malın mülkiyetinin teminat amacıyla kiralayanda kaldığı kabul edilmektedir. Bu yöndeki karar ve görüş için bk. (HGK. 31.01.2001, E.2000/10-178, K.2001/6; Çelikoğlu, s.2023 ve dn.38).

<sup>19</sup> Aynı görüş için bk. Doğru, s.282.

<sup>20</sup> Doğru, s.282-283; Önal/Topaloğlu, s.314-315; Topaloğlu, Tutsat Kanunu, s.38-39; Ekici, s.42-43.

<sup>21</sup> Bu koşullar hakkında ayrıntı için bk. Aydoğdu, Murat : Konut Finansman Sistemi ve Sözleşmesi, DEÜ. Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı : 1 Yıl 2007, s. vd.\*

Buna göre, şu işlemler konut finansman sözleşmesi sayılıp sisteme dahil olarak kabul edilir<sup>22</sup>:

a. Bir tüketici ile ipotek finans kuruluşu arasında yapılan konut edinmesi amacıyla ipotek karşılığı kredi kullandırılmasını<sup>23</sup>,

b. Bir tüketici ile ipotek finans kuruluşu arasında yapılan sahip oldukları konutların teminatı (ipoteği) altında tüketicilere kredi verilmesini<sup>24</sup>,

<sup>22</sup> **Doğru**, s.282; **Reisoğlu**, Seza : “Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, Bankacılar Dergisi, S: 2007/61, s.75 vd. (Kıs. Konut), özellikle s.76; **Ekici**, Akın : “Bankacılıkta Güncel Konular ve Son Gelişmeler”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.42-43.

<sup>23</sup> Sayın REİSOĞLU'nun da değindiği gibi (Konut, s.79, d şıkkındaki açıklama), kredi veren kuruluşun, kredinin nerede kullanıldığını araştırma zorunluluğu da bulunmamaktadır. Alınacak kredi, satın alınan konut içinse zaten bu konuta ipotek konulması sırasında, kredinin konut alımında kullanıldığından kredi veren kuruluş haberdar olmaktadır. Ancak yine değerli Yazar, aynı yerde (Konut, s.79, d şıkkı altındaki açıklama), “...*alınan kredinin konut edinmek amacı ile ilgili bir konut finansmanı oluşturulmaması halinde, 5582 sayılı Yasanın uygulanmaması gerektiği itirazları ortaya çıkacaktır. Bu konudaki ihtilafları önlemek açısından, bankanın, kredinin konut alımında kullanılmasını izlemeye yararı bulunmaktadır*” ifadelerini kullanmaktadır. Oysa maddedeki açık düzenlemelere göre, tüketici, aldığı krediyi isterse konut için isterse başka bir ihtiyacı için kullanabilir. Kredi konut içinse, zaten bu konut ipotek gösterilecektir. Kredi diğer ihtiyaçlar için alınıyorsa (serbest kredi ise), tüketici, bu sefer sahip olduğu konutu ipotek gösterecektir. Yani tüketiciye serbest kredi verilmesi halinde, kredi veren kuruluşun krediyi takip etmesi zorunluluğu olmadığı açıktır. Her iki halde de taşınmaz ipotegi söz konusu olduğundan, sistemin zarar görmesi, bankanın krediyi konut alımında kullanılmasını bakımından izlemesi veya 5582 sayılı Yasanın uygulanmaması itirazı gibi bir durum söz konusu olmayacaktır.

<sup>24</sup> Aslında REİSOĞLU'nun da haklı olarak belirttiği gibi (Konut, s.77-78 ve s.80; Konut Kredisi, s.325-326), tüketicilerin sahip oldukları konutları teminat göstererek kredi kullanması gerçekte konut kredisi değildir. Çünkü tüketici, burada serbest olup, aldığı krediyi isterse bir başka konut alımı için, isterse başka bir ihtiyacı için kullanabilecektir. Ancak sadece tüketicinin konutunu ipotekle teminat altına alması yeterli görülerek ekonomik değeri yüksek olan taşınmazların ekonomi dışında (özellikle menkul sermaye piyasası dışında) kalması doğru görülmemiş ve bu gibi durumlar da Yasa kapsamına alınmıştır. Ancak değerli Yazarın kullandığı bazı ifadeler, yanlış anlamaya yol açabilir. Değerli Yazara göre (Konut, s.80, h şıkkı başlığı ve açıklaması), *konut kredisinin mutlaka ipotekle teminat altına alınması zorunlu değildir*. Oysa bir konut kredisinin sistemde yer alan kredi olabilmesi için, sahip olunan konutun teminat olarak gösterilmesi (ipotek verilmesi) zorunlu olup, bu durum, aynı zamanda sistemin işlemesi için gereklidir. Keza değerli Yazara göre (Konut, s.80, h şıkkı altındaki açıklama), *konut kredileri, her türlü teminat karşılığında (nakit karşılığı, ipotek, menkul rehni, teminat mektubu vd.) verilebilir*

c. Bir tüketici ile finansal kiralama yapmaya yetkili kuruluş arasında yapılan finansal kiralama yoluyla konutların tüketicilere kiralanması.

d. Yukarıda üç bent halinde sayılan kredilerin yeniden finansmanı (refinansman-refinancing)<sup>25</sup> amacıyla kredi kullanılması<sup>26</sup>.

---

*ve alınacak teminatlar konut kredileri yanı sıra tüketicinin ve 3. kişinin borçlarının teminatını da oluşturabilir.* Kanımca, daha önce alınan kredinin kapatılması durumunda (yeniden finansman), bir konut kredisinin konut finansman sisteminde yer alabilmesi için, daha önce alınan kredinin hangi amaçla alındığı ve daha önceki kredi için alınan teminatın türü önemli değilse de sistemdeki konut kredisinin karşılığında mutlaka taşınmaz rehni (ipotek verilmesi) şarttır. Bu gibi durumlarda, tüketicinin konutunu ipotek göstererek sistemde yer alan kredi alması halinde, krediyi kendi borcu veya 3. kişinin borcu için almış olmasının önemi de yoktur. Ancak kapatılan kredinin tüketici kredisi olma zorunluluğunun olup olmayacağı tartışılabilir. Kanımca bu yolda sınırlayıcı bir ifade olmamakla beraber, sistemde tüketici sıfatına sahip taraf olma zorunluluğu olduğundan, kapatılan kredinin tüketici kredisi olma zorunluluğu aranmalıdır. Ancak kapatılan kredinin ihtiyaç, taşıt veya taşınmaz kredisi olmasında bir sakınca yoktur.

<sup>25</sup> Yeniden finansman, madde gerekçesinde de değinildiği gibi, yeniden yapılandırma veya sadece yapılandırma olarak adlandırılmaktadır. Bu açıdan yeniden finansman (yapılandırma), daha önceden alınmış olan bir kredinin (aynı veya başka bir kredi veren kuruluştan alınmasının önemi olmaksızın), tasfiyesi, yani ödenerek borcun kapatılması anlamına gelmektedir. Ancak Yasada da açıkça değinildiği gibi, yeni kredinin, sistemde yer alabilmesi için sistemde yer alan bir kredinin (yukarıda değindiğimiz a, b ve c şıklarından birinin koşullarını içermesi gerekir. Benzer görüş için bk. **Reisoğlu**, Konut, s.82-83. Yazarın da haklı olarak değindiği gibi (Konut, s.83, k şıkkı son paragrafta) bankanın konut kredisi alacağını devri veya kredinin faiz oranlarında değişiklik yapması halinde, konut kredisi aynen devam ettiğinden, yeniden finansman söz konusu olmayacaktır.

<sup>26</sup> **Reisoğlu**, Konut, s.80. Ancak Yazarın yeniden finansman için kullandığı ifadeler kanımca yanlış anlamaya yol açabilir. Gerçekten de değerli Yazar (Konut, s.80, g şıkkı altındaki açıklama), *"tüketici, daha önce borçlanarak bir konut almış ise, bu borçların ödenmesi için konut edinme amaçlı kredi alabilecektir. Buna karşılık, bedeli tamamen ödenmiş bir konut için alınan kredi konut kredisi olmayacaktır."* ifadelerini kullanmıştır. İfadeden sanki sadece daha önceki kredinin konut kredisi olması gerekir gibi bir anlam çıkmaktadır. Oysa, tüketicinin daha önce konut kredisi alma zorunluluğu olmayıp, yukarıda değindiğimiz ve madde ifadesinden de anlaşıldığı gibi, tüketici, başka bir ihtiyacı için (örneğin kullandığı taşıt için) kredi de almış olabilir. Burada önemli olan, tüketicinin sahip olduğu konutu, daha önce herhangi bir ihtiyacı için almış olduğu herhangi bir kredi borcunu kapatmak amacıyla teminat göstermesi (ipotek vermesi) söz konusudur. Bu konuda ayrıntı için bk. *"KONUT FİNANSMANI KAPSAMINDAKİ KREDİLERİN YENİDEN FİNANSMANINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK"* (RG. 29.09.2007, S: 266658).

**C. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ ve SÖZLEŞMELERİ İÇİN  
ÖNGÖRÜLEN HÜKÜMLERDE YER ALAN TÜKETİCİ  
LEHİNDEKİ ve ALEYHİNDEKİ HÜKÜMLER**

Konut finansman sisteminde yer alan düzenlemelerin bir kısmı tüketiciyi korumaya yönelik hükümler olmakla birlikte bir kısmı da tüketici aleyhine hükümler içermektedir. Bu düzenlemelerin tam olarak tüketici lehinde veya aleyhinde olarak ayırmak güçlüğü karşısında, alt başlıklar halinde konut finansman sisteminin tüketici hukukuna yaptığı etkiler anlatılırken, düzenlemenin tüketici lehine olup olmadığına da değinilecektir.

Burada dikkat edilmesi gereken bir konu da konut finansman sistemi (TKHK. m.10/B) ile tüketici kredilerinin (TKHK. m.10) birbirinden ayrı kurumlar olduğudur. Bu durumda, sözleşme serbestliği çerçevesinde, 4077 sayılı Yasanın 10. maddesine göre bir taşınmaz için tüketici kredisi verilebileceği gibi, 5582 sayılı Yasanın yürürlüğe girdiği 6 Mart 2007 tarihinden sonra 10/B maddesine göre konut finansman sözleşmesi kapsamında (veya finansal kiralama uyarınca) da kredi verilebilir<sup>27</sup>. Kanımca, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde tüketici, isterse 10.maddeye isterse 10/B maddesine göre kredi edinebilmelidir. Bu olanak, 5582 sayılı Yasanın geçici 11. maddenin (3 ay için tüketici kredisinde kalmaya tercih etmeyenlerin otomatikman konut finansman sistemine dahil olmasıyla ilgili hükmün) yorumu ile tüketicilerin elinden alınmaz<sup>28</sup>. Çünkü geçici 11. madde, seçme özgürlüğü bulunmayan tüketicilere, son bir seçme özgürlüğü veren hüküm olup, 10. maddeyi yürürlükten kaldıran bir düzenleme değildir. Ancak şu da bir gerçektir ki, konut finansman kuruluşları (özellikle Bankalar) ekonomik açıdan güçlü oldukları için, tüketiciye tercih olanağı sunmayacak ve lehlerine olan konut finansman sözleşmesine doğru yönlendirme yapacaktır.

<sup>27</sup> **Reisoğlu**, Konut, s.78; **Reisoğlu**, Konut Kredisi, s.321. 5582 sayılı Yasanın uygulanabilmesi için 6 Mart 2007 tarihinden sonra yukarıda değindiğimiz konut finansman sözleşmesi tanımına giren bir sözleşme yapmak yeterli olup, ayrıca 5582 sayılı Yasanın uygulanması ile ilgili SPK veya başka bir kuruluş tarafından alt mevzuatın hazırlanması ve yürürlüğe girmiş olması zorunluluğu yoktur. Bk. **Doğru**, s.285.

<sup>28</sup> REİSOĞLU'na göre (Konut, s.78; Konut Kredisi, s.321), 10/B maddesinin açık olmayan ifadesi karşısında, aksine bir yorumla (kanımca da özellikle Bankalar lehine hükümler içerdiği için Bankalar tarafından savunulabilecek bir görüşe göre), geçici 11. maddenin yorumu çerçevesinde, konut finansman sistemine giren bir taşınmaz kredisinin, artık 10. maddeye değil de 10/B maddesine tabi olduğu, yani artık tüketicinin seçme hakkının olmadığı, Yasakoyucunun iradesinin bu yolda olduğu söylenebilecektir.

Ayrıca 10/B maddesinin gerekçesinde de açıklandığı gibi, 10/B maddesine göre konut finansman sözleşmesi kapsamında (veya finansal kiralama uyarınca) kredi verilmesi halinde, 10/B maddesinde hüküm olmayan hallerde, 10. madde hükmü genel hüküm olarak uygulanmayacaktır<sup>29</sup>. Ancak kanımca, 10/B maddesinde hüküm olmayan hallerde, 10. madde hükmü, niteliği elverdiği ölçüde (kıyasen) uygulama olanağı bulabilmelidir. Gerçekten de, tüketici kredileri ile konut finansman sistemi birbirine çok benzediği için 10/B maddesinde hüküm olmayan hallerde, 10. madde genel hüküm olarak olmasa bile kıyasen uygulanacak bir hüküm olarak karşımıza çıkabilir.

Konut finansman sisteminin tüketici lehine ve aleyhine düzenlemeleri şu şekildedir.

### 1. Sözleşme Öncesi ve Sözleşmede Bilgi Verme Zorunluluğu

Tüketici lehine olan bu düzenleme gereğince, konut finansman sözleşmesinin imzalanmasından önce tüketiciye bilgi vermek zorunlu olduğu gibi sözleşmenin imzalanması aşamasında da sözleşmeyle, zorunlu bazı bilgileri tüketiciye vermek zorunludur<sup>30</sup>.

Konut finansmanı kuruluşları, tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleriyle ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formu vermek zorunda olacaktır. Gerçekten de Yasanın 10/B maddesinin II. fıkrasına göre : “Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun standartları ilgili birliklerin görüşü alınmak suretiyle Bakanlık tarafından belirlenir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.”<sup>31</sup> Sistemde, konut finansmanı kuruluşlarınca verilecek sözleşme öncesi bilgi formunun içeriği ile usul ve esasları hakkında “KONUT FİNANSMANI KURULUŞLARINCA VERİLECEK SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU USUL VE ESASLARI HAKKINDA

<sup>29</sup> Reisoğlu, Konut, s.78.

<sup>30</sup> Oy, Osman : Türkiye’de Mortgage Uygulaması, İstanbul 2007, s.123 vd.; Reisoğlu, Konut, s.82; Reisoğlu, Seza : “Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları”, Prof. Dr. Turgut AKINTÜRK’e Armağan, İstanbul 2008, s.319 vd. (Kıs. Konut Kredisi), özellikle s.330.

<sup>31</sup> REİSOĞLU’nun da haklı olarak değindiği gibi (Konut, s.82, 1 şıkkı 3. paragrafta), Bakanlığın Yönetmelikle bu bilgi formunu yayımlamadan önce yapılan sözleşmelerin geçersizliğini ileri sürmek hakkın kötüye kullanımı teşkil edebilecektir.

*YÖNETMELİK*” de yayımlanmıştır<sup>32</sup>. Bu Yönetmeliğin amacı (m.1), konut finansmanı kuruluşlarınca tüketicilere verilecek olan sözleşme öncesi bilgi formunun usul ve esaslarını düzenlemektir. Bu Yönetmelik (m.2), konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması ve bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılması için düzenlenen sözleşmelere uygulanır. Sorumlulukla ilgili düzenlemeye göre (Yön. m.5), finansmanın türüne göre, 6 ncı ve 7 nci maddelerde belirlenen Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun, sözleşme öncesinde tüketiciye yazılı olarak verilmesi konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğundadır. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye yazılı olarak verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşmeler geçersizdir. Bu bilgiler konut finansmanı kuruluşları için bağlayıcı niteliktedir<sup>33</sup>. Bilgi formunda nelerin yer alması gerektiği, konut finansman sözleşmelerinde ayrı (Yön. m.6), konuta yönelik finansal kiralama sözleşmelerinde ayrı (Yön. m.7) olmak üzere son derece ayrıntılı olarak belirlenmiştir. Ancak bu bilgiler arasında, özellikle tüketicinin temerrüdü sonrasında konutun satışı aşamasında, tüketici aleyhine hükümlere yer verilmemiş olması önemli bir eksikliklerdir. Bu bilgiler arasında, temerrüt halinde konutun satış koşullarına (aşağıda değineceğimiz üzere tüketici aleyhine olan hükümlere) dair bilgiler de eklenmelidir.

Uygulamada çoğunlukla zorunlu sigorta (deprem sigortası) dışında ihtiyari olan hayat ve konut sigortası da kredi verenlerce zorunlu kılındı-

<sup>32</sup> Yönetmelik için bk. 31.05.2007 tarihli RG., S: 26538. REİSOĞLU'nun da değindiği gibi (Konut Kredisi, s.330) Yönetmelik yürürlüğe girinceye kadar, bankalar tarafından belirlenen bilgi formları geçerli ve yeterli sayılacaktır. Tabiidir ki bilgi formlarının en azından Yasaya (TKHK. 10/B maddesi ile diğer emredici hükümlere) aykırı olmaması gerekir.

<sup>33</sup> REİSOĞLU'na göre (Konut, s.82, 1 şıkkı 4.-5. paragrafta), Bakanlığın Yönetmelikte bilgi formunun bağlayıcı olduğunu söylemesi, Yasada olmayan yetkiyi kullandığı anlamına gelmektedir. Yazara göre bu bilgi formları, tüketiciyi genel olarak bilgilendirmeyi amaçladığından, BK. m.3 anlamından icap teşkil etmeyip bağlayıcı olmamalıdır. Kanımca, bu görüş yerinde olmayıp, bilgi formları Yönetmelikteki gibi bağlayıcı (hem icap hem de güven verme anlamında) olmalıdır. Gerçekten de Bankalar bilgi formları ile tüketiciye güven verdikten sonra, bilgi formunun aksine bir sözleşme hükmü hazırlarlarsa ve tüketici de bilgi formuna güvenerek sözleşmeyi incelemeyen imzalarsa (ki uygulamada çoğu zaman böyle olmaktadır), bilgi formunun bağlayıcı olmadığını, bunun aksine sözleşme yapılabileceğini söylemek hakkın kötüye kullanımı teşkil etmelidir. Buradaki bağlayıcılık, icabın bağlayıcılığı yanında güven verilmesi anlamındaki bağlılık olarak anlaşılmalıdır.



ğından, Bakanlık, bilgi formunun ön yüzüne bu konuda açıklayıcı bilgi eklenmesini uygun görmüştür. Düzenlemeye göre : “(2) Ayrıca, formun ön yüzünde yer alacak şekilde en az on altı punto ve koyu siyah harflerle, hayat sigortası, konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılmasının zorunlu olmadığına dair ibarenin yazılması gerekmektedir.” (Yönetmelik, m.6/son f.)<sup>34</sup>. Yukarıda da değindiğimiz gibi yeni Taslakta da bu tür sigortaların zorunlu olmadığına ilişkin bir hüküm, 10/B (Taslakta 10/A) maddesine eklenmiştir<sup>35</sup>.

Konut finansman sözleşmeleri öncesinde bilgi verme zorunluluğu olduğu gibi, konut finansman sözleşmesi imzalandığı sırada da sözleşmede bazı bilgilerin yer alma zorunluluğu vardır. Buna göre konut finansman sözleşmesinde; kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli<sup>36</sup>,

<sup>34</sup> REİSOĞLU'na göre (Konut, s.82, 1 şıkkı 6. paragrafta), Bakanlığın Yönetmelikte bilgi formunun bağlayıcı olduğunu söylemesi karşısında, hayat ve konut sigortaları yaptırmak zaten ihtiyari ve banka icabıyla bağlı olduğundan, sigorta yaptırmadan konut kredisi vermek zorunda kalacaktır. Yazara göre bu yönde (sigortaların ihtiyari olduğunu bildiği ancak yaptırmak istediği yolunda) tüketiciden yazılı bir beyan alınmalıdır. Kanımca, burada amaç, bankanın bu durumu bir zorunluluk olarak tüketiciye aktarmasının önüne geçmektedir. Bu açıdan düzenleme yerindedir. Ancak tüketicinin (hayat sigortası açısından lehdarın) ileride daha kötü sorunlarla karşılaşmaması açısından, konut ve hayat sigortalarının yaptırılması önemlidir. Ne var ki kanımca, konut ve hayat sigortası primlerinin kredi veren kuruluşlarla anlaşmalı olan sigorta şirketlerine göre değişiklik arz etmesi ve bunların bilgi formuna işlenmemesi de Bakanlığın düzeltmesi gereken sorunlardandır.

<sup>35</sup> Bu düzenlemeye göre (Taslak, m.13) : “...Konut finansmanı kuruluşu tarafından kredi verilmesi, hayat sigortası, konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılması şartına bağlanamaz” hükmü son fıkra olarak maddeye ilave edilmiş ve 10/B maddesi 10/A maddesi olarak teselsül ettirilmiştir.”

<sup>36</sup> Toplam kira bedeli hesaplanırken, malın sağlanması için ödenen bedel, mal için ödenen paranın faizi, belirli bir riziko primi, amortisman masrafı, kâr marjı ve tamir ve sigorta bedelleri gibi genel masraflar göz önüne alınır. Aylık kira bedeli ise tüketicinin ödeme gücüne göre, finansal kiralayanla yaptığı anlaşma gereği (örneğin 10 yıl) toplam geri ödeme süresinin toplam sözleşme süresine (örneğin, 10 yıllık sözleşmede 120 aya) bölünmesiyle elde edilecektir. Kira bedeli sabit veya değişken olabileceği gibi TL veya döviz cinsinden de olabilir (FKK. m.6). Finansal kiralama kira bedeli hesaplanması hakkında bk. **Altop**, Atilla : Özellikle Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama (Leasing Sözleşmesi), Ankara 1990 (Kıs.Finansal Kiralama), s.50 vd.; **Köteli**, Argun : Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing Sözleşmeleri), İstanbul 1991, s.213 vd.; **Dirican**, Gökhan : Kiracının Finansal Kiralama Bedelini Ödemede Temerrüde Düşmesi ve Bunun Hukuki Sonuçları, Prof. Dr. Ergon A. ÇETİNGİL ve Prof. Dr. Rayegân KENDER'e 50. Birlikte Çalışma Yılı Armağanı, İstanbul 2007, s.490-517, özellikle s.492-493.

ipotek tesis edilen konuta ilişkin bilgiler, yıllık faiz oranı, toplam borcun anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı, değişken faiz ödemeli olan sözleşmelerde baz alınacak endeks gibi bilgiler yer alacaktır. Ayrıca, ödeme planı, istenecek teminatlar, temerrüde düşülmesi durumunda kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde 30 fazlasını geçmeyecek şekilde gecikme faizi (finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faizi oranı) ve varsa konuta ait sigorta bilgileri gibi bilgiler de yer bulmak zorundadır (5582 sy. Yasanın 24. maddesi ile eklenen TKHK. m.10/B-XV). Bu hükme aykırı davranış halinde, ipotek finansman kuruluşları veya finansal kiralama yapmaya yetkili kuruluşlar, idari para cezasına çarptırılacaktır (5582 sy. Yasanın 25. maddesi ile değişik TKHK. m.25/II).

Yasanın 10/B maddesinin 3. fıkrasına göre, konut finansman sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Bu hüküm, finansal kiralama sözleşmeleri bakımından da uygulanabilecek midir? Eğer bu hüküm, finansal kiralama sözleşmeleri bakımından da uygulanırsa, 3226 sayılı Yasanın 8. maddesinde öngörülen, finansal kiralama sözleşmesinin noterlikçe yapılmasının ve kiracıyı korumak açısından tapu kütüğüne şerh edilmesini öngören hükmüyle çelişmektedir<sup>37</sup>. Ayrıca 5582 sayılı Yasanın 26. maddesi ile 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 15 inci maddesine eklenen 2. fıkrada, finansal kiralamalarda kiracının, hakkını yazılı izin alarak devretmesi halinde, kiracı değişikliğinin, açıkça 3226 sayılı Yasanın 8. maddesi çerçevesinde, (taşınırlarda) notere tescil ve (taşınmazlarda) tapuya şerh edilmesinden söz edilmiş olması nedeniyle, şekille ilgili olarak noterce düzenlemeyle ilgili 8. maddenin uygulanması gerektiği daha açık ortaya çıkmaktadır<sup>38</sup>. Gerçekten de 5582 sayılı

<sup>37</sup> Aynı yöndeki görüş için bk. BAŞ, Bölüm III başlığı altında yapılan yerinde açıklama ([www.alomaliye.com/2007/sanli\\_bas\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/sanli_bas_mortgage.htm), e.t.20.01.2008).

<sup>38</sup> Bu konuda yapılabilecek başka bir yorum da Yasanın finansal kiralama için yazılı şekli yeterli gördüğü, kiracı değişikliklerinin ise tapuya şerh edilmesi gerektiğidir. Ancak finansal kiralama sözleşmesinin kendisi tapuya şerh edilmezse (yani ilk kayıt mevcut değilken), kiracı değişikliğinin tapuya şerhi de olanaksızdır. Yani düzenleme tutarsız olup, finansal kiralama için yazılı şekil yeterli görülmemeli ve noterce düzenleme şeklinde yapılan sözleşmenin tapuya şerhi gerekir. Aksi durumda, yani finansal kiralamalarda, sadece taşınmazlar için yazılı şekil yeterli görülecek olursa, taşınırlar için noterce düzenleme, taşınmazlar içinse yazılı şekil yeterli olacaktır ki bu durumun mantıksızlığı (özellikle taşınmazların ekonomik değerinin daha yüksek olması karşısında) ortadadır.

Yasanın 26. maddesi ile eklenen 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 15 inci maddesine eklenen 2. fıkraya göre<sup>39</sup> : “Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını<sup>40</sup> ve/veya<sup>41</sup> sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması kaydıyla devredebilir. İş bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, bu Kanunun 8 inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur.” 3226 sayılı yasanın 8. maddesinin 1. fıkrasına göre, sadece taşınır mala ilişkin finansal kiralama sözleşmeleri kiracının ikametgâhındaki notere tescil edilirken, taşınmaz mala dair finansal kiralama sözleşmeleri taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh edilir<sup>42</sup>. Bu durumda konut finansman sözleşmeleri finansal kiralama şeklinde yapıldığında, bu sözleşmenin konusu her durumda taşınmaz (konut) olduğuna göre, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerin kiralayandan yazılı izin alınarak devredilmesi halinde kiracı değişikliği taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh edilecektir. Şerhin etkisi düşünülecek olursa, şerh, kurucu ve zorunlu olmadığından<sup>43</sup>, maddede geçen “...şerh

<sup>39</sup> Bu konuda ayrıntılı bilgi için bk. **Altop**, Atilla : Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Asgari Süreye ve Devir Yasağına İlişkin Son Gelişmeler, Prof.Dr. Turgut AKINTÜRK’e Armağan, İstanbul 2008, s.1 vd. (Kıs. FK.’da Son Gelişmeler), özellikle s.13 vd.; **Altop**, Atilla : “Finansal Kiralama (Leasing) Hukukunun Sorunları”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.17 vd. (Kıs. FK. Sorunları), özellikle s.21 vd.

<sup>40</sup> Buradaki “kiracılık sıfatını devretme” ifadesi BK. Öntasarısında (m.204) da düzenlenen “sözleşmenin devri” olarak anlaşılması gerektiği görüşü için bk. **Altop**, FK.’da Son Gelişmeler, s.14; **Altop**, FK. Sorunları, s.27-28. Kiranın (kiracılık sıfatının) devri için bk. **Kahveci**, Nalan : Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005, s.27 vd. ile s.167 vd.

<sup>41</sup> Buradaki “ve/veya” kelimesinin yanlış anlama gelebileceği ve sadece “veya” olarak anlaşılması gerektiği, kiracılık sıfatının devrinin zorunlu olarak sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerin devri anlamına geldiği görüşü için bk. **Altop**, FK.’da Son Gelişmeler, s.14; **Altop**, FK. Sorunları, s.28.

<sup>42</sup> Bu konuda bk. **Altop**, Finansal Kiralama, s. 95 vd.; **Altop**, FK.’da Son Gelişmeler, s.14-15; **Altop**, FK. Sorunları, s.27-28; **Çelikoğlu**, s.2029 vd.; **Kocağa**, Köksal : Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Ankara 1999, s.92 vd.; **Koç**, Mehmet : Finansal Kiralama (Leasing), İstanbul 2004, s.63 vd.; **Köteli**, s.94-95; **Reisoğlu**, Seza : “Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, Bankacılar Dergisi, S: 2004/48 (Kıs. Finansal Kiralama), s.47 vd., özellikle, s.51-52.

<sup>43</sup> Şerhin kurucu etkiye sahip olup olmadığı tartışmalı ise de baskın görüş ve YARGITAY’ın 2003 yılından sonraki kararları, şerhin kurucu etkiye sahip olmadığı yönündedir. Bk. **Altop**, Finansal Kiralama, s. 95 vd.; **Altop**, FK.’da Son Gelişmeler, s.14-16; **Altop**, FK.

*olunur.*” şeklindeki emredici ifadeyi “...*şerh olunabilir.*” şeklinde anlamak gerekir<sup>44</sup>.

10/B maddesinde, 3226 sayılı Yasanın 8. maddesi uygulanmayacak hükümler arasında sayılmadığı ve tüketiciyi daha fazla koruyan bir hüküm olduğu için, konusu taşınmaz olan konut finansman sözleşmeleri, finansal kiralama sözleşmesi şeklinde yapılacaksa, 3226 sayılı Yasanın 8. maddesine uygun olarak, noterlikçe yapılması ve kiracıyı korumak açısından tapu kütüğüne şerh edilmesi daha uygundur. Kaldığı finansal kiralama sonunda tüketiciye konutu satın alma hakkı tanınmışsa, satış vaadi özelliği nedeniyle de sözleşmenin noterce düzenleme şeklinde yapılması gerekir. Ayrıca bu görüşün sonucu olarak ve bu yolda açık yasal bir düzenleme yapılmıyaya kadar, uygulamada sıklıkla olduğu üzere, kiracının tapu kütüğüne, bu sözleşmeyi tek taraflı şerh verebilmesi için vekil tayin edilmesi olgusuna, konut finansman sözleşmesinin unsurları arasında da yer verilmesi yerinde olacaktır<sup>45</sup>.

Bu konuda bir başka sorun da şerhin süresinin ne kadar olacağı hususudur. Gerek FKK. m.8’de gerekse, FKK. m.26 atfıyla uygulanması gereken 255. maddede bu yolda sınırlayıcı bir hüküm olmadığından, şerhin 10 yıldan daha fazla süre için yapılması (özellikle konut finansman sisteminin 10 yıldan daha uzun vadeli konut edinmeye yönelik olduğu da düşünülecek olursa) olanak dahilindedir<sup>46</sup>.

---

Sorunları, s.29-30; **Kocağa**, s.92 vd. Bu durumda kurucu olmayan şerhin etkisi şu şekilde olacaktır : Şerh gerçekleşmişse, finansal kiraya verenin bir başkasına aynı hak kazandırması durumunda, bu yeni aynı hak sahibine karşı kiracılık hakkının ileri sürülmesi söz konusu olacaktır. Şerh gerçekleşmemişse, yeni aynı hak sahibine karşı ileri sürülemeyecek, sadece finansal kiralayana karşı şahsi hak olarak ileri sürülebilecektir.

<sup>44</sup> **Altop**, FK.’da Son Gelişmeler, s.15-16; **Altop**, FK. Sorunları, s.30.

<sup>45</sup> Bu yöndeki görüş için bk. BAŞ, Bölüm III başlığı altında yapılan yerinde açıklama ([www.alomaliye.com/2007/sanli\\_bas\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/sanli_bas_mortgage.htm), e.t.20.01.2008); ÇELİKOĞLU’na göre de (s.2034, dn.73), bu hususta açık bir düzenleme yapılmıyaya kadar, 10 yıllık dönem süresi sonunda tüketiciye (kullanıcıya) münferiden (tek başına) tapu memuruna başvurmaya yetkili olduğuna ve şerhin yenilenmesine (her defasında 10 yıl için) baştan izin verdiğine ilişkin sözleşme hükmünden yararlanılmalıdır. Ancak bilgi açısından zayıf tüketicilerin bu yolda sözleşmeye hüküm koyabileceklerini düşünmek biraz güçtür. Bu yolda açık bir yasal düzenleme yapılması yararlı olacaktır. Keza şerhin süresini 10 yıla sınırlamak da aşağıda açıkladığımız gibi yerinde değildir.

<sup>46</sup> Bu açıdan ÇELİKOĞLU’nun şerh bakımından, MK. ve BK ile uyum için 5 yıldan (s.2033) veya 10 yıldan (MK.m.736’da alım hakkı için öngörülen) söz etmesi (s.2034) yerinde değildir. Gerçekten de şerh için MK. ve BK.da 5 yıllık sınırlayıcı süre olmadığı

Konut finansman sözleşmesindeki koşullar, tüketici aleyhine değiştirilemeyecektir (TKHK.m.10/B-III, c.2). Tüketici kredilerinde (TKHK.m.10/I, c.3) de var olan bu hüküm, tüketiciler lehine getirilmiş yerinde bir hükümdür<sup>47</sup>. Böylece sözleşme başlangıcında sabit faizli olarak yapılan konut finansman sözleşmesi, sonradan, konut finansman kuruluşu tarafından tek taraflı olarak değişken faize çevrilemeyecektir<sup>48</sup>. Nitekim 10/B maddesinin 12. fıkrasında, benzer biçimde yapılan düzenlemeyle, sabit oranlı sözleşmelerde, oranın her iki tarafın rızası ile değiştirilebileceği kabul edilmiştir.

## 2. Tüketicinin Temerrüdü Halinde Tüketici Lehindeki ve Aleyhindeki Hükümler

Tüketicinin temerrüde düşmesi halinde, konutun satışına kadar tüketici lehine hükümler, konutun satışı aşamasında ise tüketici aleyhine hükümler öngörülmüştür. Burada öncelikle satış öncesi tüketicinin temerrüde düşmesi halinde tüketici lehine hükümlere değinilecek, aşağıda da satış aşamasında aleyhe hükümlere yer verilecektir.

---

gibi (Yazarın satış vaatlerindeki 5 yıllık süreyi düşünmüş olması da olasıdır ki bu durumda da sonuç değişmez), satış vaatlerindeki 5 yıllık (Tapu kanunu m.26/IV) veya alım hakkındaki 10 yıllık sınırlayıcı sürede burada uygulanamaz. Çünkü özel hüküm niteliğindeki düzenlemelerde şerh için açık bir sınırlama konulmamasının sebebi bilinçli olup, karışık kavramdan çıkan sonuca göre, kira sözleşmelerinde şerh için sınırlayıcı süre Yasada öngörülmemektedir. Sözleşme özgürlüğü çerçevesinde tarafların sınırlayıcı süre belirlemesi olanaklıdır. Bu konuda bk. **Zevkliler**, Aydın/**Havutçu**, Ayşe : Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007, s.72 ve s.205; **Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/1, 6. Basım, Ankara 1990 (Kıs. I/1), s.254; **Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/2, Kira, Ariyet ve Karz Sözleşmeleri, Ankara 1985 (Kıs.I/2), s.132. Uygulamada da 10 yıldan çok daha fazla süreli kira sözleşmelerine rastlanmakta ve 10 yıldan uzun süreli şerhe izin verilmektedir. Nitekim damga vergisi, kira sözleşmesinin şerhi için ibraz edilen kira sözleşmesi (10 yılla sınırlanmaksızın) süresine göre hesap edilmektedir. Bk. **Gültekin**, s.74-75; [www.ivdb.gov.tr/Mukteza/DAMGA/1354.htm](http://www.ivdb.gov.tr/Mukteza/DAMGA/1354.htm) (e.t.17.02.2008).

<sup>47</sup> Bu konuda bk. **Zevkliler/Aydoğdu**, s.285.

<sup>48</sup> Bu konuda bk. BAŞ, Bölüm IV-4. paragraf altında yapılan açıklamaya göre, ([www.alomaliye.com/2007/sanli\\_bas\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/sanli_bas_mortgage.htm), e.t.20.01.2008). Yasada faiz tipinin tek taraflı değiştirilmesini engelleyen bir hüküm olmamakla beraber, ortak rızayla değiştirilmeye yönelik, 10/B maddesinin 12. fıkrası 2. cümlesinden, evleviyetle faiz tipinin değiştirilmesi için de yararlanılabilir. Oysa, yukarıda değindiğimiz gibi, 10/B maddesinin 3.fıkrasının 2. cümlesi açıkça buna (faiz tipinin tek taraflı değiştirilmesine) engeldir.

Öncelikle Yasada yer alan açık ve yerinde düzenlemeye göre, “i) *Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı*” sözleşmede açıkça yer almalıdır (TKHK. m.10/B-f.15, i bendi). Böylece tüketici kredilerinde de var olan (TKHK. m.10/f.2, f bendi)<sup>49</sup> gecikme faizi oranına %30 sınırının getirilmesi son derece yararlı olmuştur. Özellikle uygulamada faiz oranları yüzünden mağdur olan tüketiciler düşünüldüğünde, düzenlemenin son derece isabetli olduğu görülmektedir.

Borçlunun ödemelerde temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu, borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlü olacaktır (TKHK. m.10/B-IV)<sup>50</sup>. Tüketici kredilerinde olmayan bu hükümle, tüketicinin korunması açısından yerinde bir düzenleme yapılmıştır. Kredi kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ödenmesi talep hakkını saklı tutmuşsa bu hak, ancak birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşme halinde kullanılabilir. Yasada geçen, “*kalan borcun tamamını ifa etme hakkının kullanmak üzere*” ifadesini daha düzgün ifadeyle, “*kalan borcun tamamının ifasını talep etme hakkını kullanmak üzere*” şeklinde düzeltilmesi veya maddenin bu şekilde anlaşılması gerekir<sup>51</sup>. Çünkü burada söz konusu olan kira bedellerinin ödenip ödenmemesidir. Madde, bu haliyle sanki finansal kiraya veren kiralayanın ediminin kalanını ifa etmesiyle ilgili bir durumu düzenlemekte olduğu zannını vermektedir. Oysa içerikteki diğer ifadelerden de anlaşıldığı gibi, söz konusu olan, kiracının kalan kira bedelleridir.

Konut finansman kuruluşunun muacceliyet hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre (son ödeme süresi) vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekecektir (TKHK. m.10/B-V). Muacceliyet ihbarı için herhangi bir şekil öngörülmemişse de ispat açısından, iadeli taahhütlü mektup, noter

<sup>49</sup> Bu konuda bk. **Zevkliler/Aydoğdu**, s.287.

<sup>50</sup> Ödeme süreleri açıkça belirtildiğinden, ödeme süresi geçmesine rağmen, tüketici ödemede bulunmazsa temerrüde düşecektir. Yasada 5 işgünü içinde gönderilmesi gereken bildirim ise temerrüt sonrası bildirim (tüketiciyi temerrüde düştüğü konusunda uyarma) niteliğindedir. Aynı yönde bk. **Çelikoğlu**, s.2035-2036.

<sup>51</sup> Aynı yöndeki görüş için bk. BAŞ, Bölüm I, 1. paragraf başlığı altında yapılan yerinde açıklama ([www.alomaliye.com/2007/sanli\\_bas\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/sanli_bas_mortgage.htm), e.t.20.01.2008).

aracılığı veya elden tüketiciye imzalatılacak bir tebligat ile de yapılabilir<sup>52</sup>. Ancak muacceliyet ihbarında Yasada açıkça yer aldığı gibi (TKHK. m.10/B-f.V), mutlaka, bir aylık sürede tüketicinin borcunu ödememesi halinde, geri kalan borcun tamamının muaccel olacağı ve Yasada açıkça yer almasa da dürüstlük kuralı gereği sözleşmenin feshedileceği ve hatta konutun satılacağı uyarısının yer alması gerekir<sup>53</sup>. Aksi halde, muacceliyet koşuluna dayanılmaz. Yasada (10/B-V) her ne kadar sözleşmenin feshedileceğinin ve hatta konutun satılacağı uyarısının bildirilmesinden açıkça söz edilmiyorsa da bu sonuç, bir sonraki fıkrada (m.10/B-VI, c.1) "...konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde..." şeklindeki ifadede de çıkartılabilir.

Burada tüketici kredileri ile paralel düzenleme getirilmesi (TKHK. m.10/III) ve hatta tüketici kredilerinde yer alan bir haftalık son ödeme süresinin bir aya çıkarılması yerinde olmuştur<sup>54</sup>. Kanımca konut finansmanı kuruluşu, borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlü olduğuna göre, bunun hukuki yaptırımı şu şekilde olmalıdır : Konut finansmanı kuruluşu, muacceliyet koşuluna dayanmak istiyorsa, iki ödeme için en az iki defa, borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içinde iadeli taahhütlü posta yoluyla (veya noter aracılığı ile<sup>55</sup>) bildirimde bulunmalı, ardından bir ay ödeme süresi daha vererek, ödememe halinde muacceliyet uyarısında bulunmalıdır. Bir aylık süre, mutlaka verilmelidir. Ek süre vermeye gerek olmayan hallerle ilgili BK. m.107 hükmü burada kıyasen uygulanmamalıdır<sup>56</sup>. Bu

<sup>52</sup> Reisoğlu, Konut, s.84.

<sup>53</sup> Finansal kiralamalarda farklı görüşte olan ÇELİKOĞLU'na göre (s.2037-2038), muacceliyet uyarısından sonra gönderilecek ayrı bir beyanla ve fesih konusunda tüketicinin uyarılması ile birlikte 30 veya 60 günlük ek sürenin verilmesini, bu ek süre geçmesine rağmen ödememe nedeniyle sözleşmenin feshedilmiş sayılacağını (münfesihi olduğunu) ileri sürmektedir. Yazar, ayrıca konutun satışı uyarısından da söz etmemektedir.

<sup>54</sup> 5582 sayılı Yasanın muacceliyet hükmü bakımından, tüketici kredilerindeki düzenlemeye oranla daha yerinde olduğu hakkında bk. Uğur, Arif : MEVCUT KONUT KREDİLERİ İLE MORTGAGE KREDİLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI ([www.alomaliye.com/2007/arif\\_ugur\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/arif_ugur_mortgage.htm), e.t.20.01.2008);

<sup>55</sup> Yasada yer almamasına rağmen, iadeli taahhütlü mektuptan daha sağlıklı bir yol olan noter aracılığıyla temerrüt ihtarında bulunmanın hukuki sonucu aynıdır. Aynı görüş için bk. Reisoğlu, Konut, s.83.

<sup>56</sup> DİRİCAN da genel finansal kiralama sözleşmelerinde BK.m.107/b.2-3 hükmünün uygulanmaması gerektiğini kabul etmekle beraber (s.507-508), BK.m.107/bent 1'de yer

anlamda “*kesin vade yasağı*” olduğu kabul edilerek, sözleşmede aksine (süreyi tamamen kaldıran veya azaltan) hükmün geçersiz olduğu kabul edilmelidir.

Bir aylık süre muacceliyet ihbarının tüketiciye ulaştığı andan itibaren işlemeye başlar<sup>57</sup>. Aksi takdirde konut finansman kuruluşu muacceliyet hükmüne dayanma hakkını kaybedecek, sadece alacağın genel haciz yolu ile takibini yapabilecektir<sup>58</sup>. Aksi görüşe göre<sup>59</sup>, iadeli taahhütlü mektup veya noterden beş işgünü içinde bu ihtarın yapılmaması halinde, sadece para cezası verilebilecek (TKHK.m.25), bu bildirim yapılmamasının hukuki sonucu olmayacak, gerçekleşen temerrüt nedeniyle faiz işleyeceği gibi, banka alacağını yasal yollarla takip edebilecektir. Kanımca, bu ihtarın yapılmamasının sonuçları, para cezası yanında muacceliyet koşuluna dayanmamak şeklinde kabul edilmelidir. Aksine görüşün kabulü, Yasada açıkça yer alan muacceliyet ihbarını anlamsız hale getirecektir.

Bir görüşe göre<sup>60</sup>, temerrüde düşen ödemelerin yapılması veya bankanın bu alacaklarını tahsil etmesi, yapılmış olan muacceliyet ihbarını etkilemez; buna karşılık, bankanın muacceliyet ihbarını göndermekte gecikmesi ve bu arada tüketicinin borçlarını ödemesi, artık muacceliyet ihbarı şartının ortadan kalktığı iddialarına yol açabilecektir. Kanımca Yasa hükmü son derece açıktır. Gerçekten de muacceliyet ihbarında öngörülen bir aylık süre dolmadan, tüketici, ödeme yapar veya ödemeyi banka kabul etmediği için bir aylık sürede tevdi mahallinin tayini için Mahkemeye başvurur (BK.m.90-91) ve Mahkemenin tayin ettiği yere ödemelerini yaparsa, kredi veren kuruluş,

---

alan “*borçlunun hal ve vaziyetinden bu tedbirin tesirsiz olacağı anlaşılırsa*” hükmünün (örneğin, borçlu, borcunu ifa etmeyeceğini açıklar veya borunun inkar ederse) uygulama alanı bulması ve bu gibi durumlarda 30/60 günlük süre verilmesine gerek olmaması gerektiğini ileri sürmektedir. Kanımca, Yasakoyucu açıkça ek süre verilmesini aradığından, BK. m.107 uygulanamaz. Çünkü Yasakoyucunun özel olarak bir durumu düzenlediği hallerde, boşluk olduğu kabul edilemez ve Yasakoyucunun bu durumu açıkça düzenlemesinin karşıt kavramından çıkan sonuca göre, genel hükümlere gidilemez. Kaldıkı borçlu, BK. m.107/b.1 hükmünde olduğu gibi, borcunu inkar etse veya ifa etmeyeceğini açıklasa bile, finansal kiralayanın verdiği son ek sürede pişman olup, borcunu ödeme yolunu seçebilir.

<sup>57</sup> **Reisoğlu**, Konut, s.83. Yazarın da belirttiği gibi, noter aracılığı ile bildirim yapılmasında bir sakınca olmayıp, hatta noter aracılığı ile bildirim daha sağlıklı bir yoldur.

<sup>58</sup> Bu görüşte **Çelikoğlu**, s.2036.

<sup>59</sup> **Reisoğlu**, Konut, s.83-84.

<sup>60</sup> **Reisoğlu**, Konut, s.84.



muacceliyet hükmüne dayalı olarak işlem yapamaz. Bir aylık süre geçtikten sonra, tüketicinin ödeme yapmak istemesi halinde, tüketici ödeme yapsa bile sonuç değişmeyecek ve muacceliyet koşuluna (ve fesihten söz edilmişse feshe) dayanmak söz konusu olabilecektir.

### 3. Sözleşmede Belirlenen Faiz Oranı ile İlgili Tüketiciyi Koruyan Hükümler

Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usûl ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir (5582 sy. Yasayla eklenen TKHK. m.10/B-XII). Konuyla ilgili “*DEĞİŞKEN FAİZLİ KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE KULLANILABİLECEK REFERANS FAİZLER VE ENDEKSLERE DAİR TEBLİĞ*” in (SAYI: 2007/1)<sup>61</sup> 3. maddesine göre : “*Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılacak referans endeks, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)’dir.*

*Değişken faizli konut finansmanı sözleşmeleri düzenlenirken veya sözleşmede belirtilen dönemlerde faiz oranı ayarlaması yapılırken, içinde bulunulan aydan iki önceki ayda Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi yıllık yüzde değişim oranı esas alınır.*

Ayrıca bu Tebliğin 4. maddesine göre : “*Bu Tebliğin 3 üncü maddesinde belirlenen referans faizler ve endeksler, verilerin elde edilebilirlik süresine*

<sup>61</sup> RG. 05.05.2007, S: 26513. Bu tebliğ, 01.06.2007 tarihinden geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer (Tebliğ, m.5).

bağlı olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası resmi internet sitesinde yayımlanır.”

Sistemde, değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerine dair tüketicilerin bilgilendirilmesine ilişkin olarak “DEĞİŞKEN FAİZİ İÇEREN KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNE DAİR TÜKETİCİLERİN BİLGİLENDİRİLMESİ USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK”<sup>62</sup> yayımlanmıştır. Bu Yönetmeliğin amacı (m.1), konut finansmanı sözleşmesinin değişken faizi içerecek biçimde kurulması durumunda bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesinin usul ve esaslarını düzenlemektir. Bu Yönetmelik (m.2), konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılması için düzenlenen sözleşmelere uygulanır. “Sorumluluk” başlıklı düzenlemeye göre (m.5), “Konut finansmanı kuruluşlarının, değişken faizi içerecek biçimde finansman sağlamaları durumunda 6 ncı maddede yer alan hususlar çerçevesinde sözleşmenin imzalanmasından önce tüketiciyi yazılı olarak bilgilendirmeleri zorunludur”. “Değişken faizi içeren sözleşmelerde bilgilendirme” başlıklı 6. maddede, konut finansmanı kuruluşları tarafından, tüketicilere sözleşmenin akdinden önce değişken faizin etkileri ile ilgili verilmesi zorunlu bilgilerin neler olduğu; değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı, faiz seçenekleri için ayrı ayrı ve en az oniki punto koyu siyah harflerle düzenlenmek üzere ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

#### 4. Erken Ödemede Tüketicinin Korunmasına Yönelik Hükümler

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun erken ödemeye ilgili hükmüne (m.10/B-XIII. Fıkrasına) göre : “Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkarılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.” Sözü edilen düzenleme yapılmış olup, sistemde, erken ödemenin nasıl yapılacağına ilişkin olmak

<sup>62</sup> Yönetmelik için bk. 31.05.2007 tarihli RG., S: 26538.

üzere “KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNDE ERKEN ÖDEME İNDİRİMİ VE YILLIK MALİYET ORANI HESAPLAMA USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK” yayımlanmıştır<sup>63</sup>. Bu Yönetmelikte, erken ödemenin nasıl hesaplanması gerektiği ayrıntılı olarak açıklanmıştır<sup>64</sup>. Bu Yönetmeliğin amacı (m.1), konut finansmanında tüketicinin konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı veya vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksidi erken ödemesi halinde, kredi veren tarafından yapılacak faiz ve komisyon indirimi ile kredinin tüketiciye yıllık maliyetinin oransal hesaplanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlenmektedir. Bu Yönetmelik, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması ve bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılması için düzenlenen sözleşmelere uygulanır (m.2). Yönetmelikteki “erken ödeme” (m.5) başlıklı düzenlemeye göre : “Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksit ödemesinde de bulunabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Bu halde konut finansmanı kuruluşu tüketiciden değişken ve sabit ve değişken faizin bir arada bulunduğu konut finansmanı sözleşmelerinde her hangi bir isim altında ek bir ödemede bulunmasını isteyemez.

Sabit faizli konut finansmanı sözleşmelerinde ise, sözleşmede yer verilerek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti, gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez.” Bu düzenleme, sadece 10/B maddesine göre 06.03.2007 tarihinden sonra kredi almış tüketiciler için uygulanabilir. Çünkü eski sisteme (TKHK.m 10 hükmüne) göre tüketici kredisi alanlar, dilekçe vermediği için 10/B maddesine tabi olsa bile erken ödeme cezası ödemeyeceklerdir. Gerçekten de Yasanın yürürlüğe girmesinden (06.03.2007) önce kredi ve finansal kiralama sözleşmesi imzalayan tüketiciler, kanunun yayımlanmasından sonra 3 ay içinde 05.06.2007 tarihine kadar) konut finansmanı kuruluşuna başvurarak, sözleşmelerinin, bu

<sup>63</sup> Yönetmelik için bk. 31.05.2007 tarihli RG., S: 26538.

<sup>64</sup> REİSOĞLU’na göre (Konut, s.83, m şıkkı 1. paragrafta), erken ödemede gerekli faiz indiriminden neyin kastedildiği ilgili Yönetmelikte açıklanmamıştır. Kanımca, Yönetmelikte bu konuda ayrıntılı hükümlere yer verilmiş, örnekleyici hesap yapılmıştır.

kanun kapsamı dışında değerlendirilmesini isteyebilecektir. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, kanunun yürürlüğe girmesinden önceki sözleşmeleri Yasa kapsamında kabul edilecektir. Her halükârda eski düzenlemeler uyarınca konut kredisi alan tüketiciler, erken ödeme cezasına tabi olmayacaktır (5582 sy. Yasa m.20 ile eklenen 2499 sy. SPKan. geçici madde 11).

Tüketicinin almış olduğu krediyi erken ödemek istemesi, kredi veren kuruluşlar açısından risk oluşturur<sup>65</sup>. Bu nedenle, 5238 sayılı Yasanın yürürlüğe girdiği 6 Mart 2007 tarihinden itibaren akdedilen sabit faizli konut finansman sözleşmelerinde, erken ödeme halinde, erken ödenen tutarın yüzde ikisinin geçmemek üzere erken ödeme ücreti (aslında ceza) talep etme hakkı tanınmıştır<sup>66</sup>. Taslakta yerinde bir düzenlemeyle erken ödeme cezası olan %2 oranının binde 5'e düşürülmesi öngörülmektedir<sup>67</sup>.

##### 5. Kıymetli Evrak Yasağı Bakımından Tüketici Lehine Hükümler

*TKHK. m.10/B-10. fıkraya göre : "Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür."*

Bu düzenleme uyarınca, konut finansmanı kuruluşunun tüketiciden veya (düzenlemede açıkça öngörülmemekle birlikte amaca uygun bir yorumla) tüketici lehine 3. bir kişiden kıymetli evrak alma yasağı öngörülmüştür. Böylece hem ipoteğin paraya çevrilmesi hem de kıymetli evrakın paraya çevrilmesi yoluyla tüketicinin zorda kalmasının önüne geçilmektedir. Düzenleme, tüketici kredileri (TKHK.m. 10/VI) ile uyum içindedir ve yerindedir.

Bu hükümlerle, kural olarak konut finansman sözleşmesi kapsamında kredi verenin, kredinin geri ödemelerini teminat altına almak için tüketiciden

<sup>65</sup> Hangi yönden riskin var olduğu hakkında bk. **Önal/Topaloğlu**, s.322-323; **Topaloğlu**, Tasarı, s.865, dn.118; **Uğur**, Mortgage, s.95-96 vd.

<sup>66</sup> **Topaloğlu**, Tasarı, s.865; **Topaloğlu**, Tutsat Kanunu, s.41.

<sup>67</sup> Bu düzenlemeye göre (Taslak, m.13): "...Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın binde beşini geçemez."

kıymetli evrak istemesi yasaklanmaktadır (TKHK.m.10/B-f.10, c.1)<sup>68</sup>. Bu yasağa aykırılık halinde, düzenlemede açıkça öngörüldüğü gibi, ilk olarak tüketici bu kıymetli evrakı kredi verenden geri isteme hakkına sahiptir (TKHK.m.10/B-f.10, c.2)<sup>69</sup>. Kredi veren bu kıymetli evrakı ciro eder ve tüketici de bundan zarar görürse, bu zararı da kredi veren tazmin etmek zorundadır (TKHK.m.10/B-f.10, c.3)<sup>70</sup>. Bu düzenlemeye göre, konut finansman sözleşmelerinde, konut finansman kuruluşu tarafından kıymetli evrak alınması, kıymetli evrakın geçersizliğine yol açar. Çünkü tüketicinin bu senetleri geri isteme hakkı vardır. Buna rağmen senedin ciro edilmesi ve 3. kişinin iyiniyetli olması halinde, bu geçersizlik kendisine karşı ileri sürülemeyeceğinden, tüketicinin uğradığı zararın (özellikle senet bedelinin ve icra masraflarının) kredi veren tarafından tazmini gerekir (TKHK. m. 10/B-f.10, c.3). Yasada her ne kadar, 3. kişinin iyiniyetli olması gerektiğinden söz edilmemişse de kıymetli evrak ile ilgili genel düzenlemelerden bu sonuca varmak olanaklıdır. Aksi takdirde, kötünüyetli 3. kişilere prim verilmiş olur<sup>71</sup>.

### 6. Şahsi Teminat Veren Kefil Lehine Hükümler

5582 sy. Yasanın 24. maddesi ile eklenen TKHK. m.10/B-8. fıkraya göre, “*Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez.*” Benzer düzenleme tüketici kredilerinde de vardır (TKHK. m.10/III, c. son). Böylece konut finansman

<sup>68</sup> **Önal/Topaloğlu**, s.323-324; **Reisoğlu**, Konut, s.80.

<sup>69</sup> **Önal/Topaloğlu**, s.324; **Reisoğlu**, Konut, s.80.

<sup>70</sup> **Reisoğlu**, Konut, s.80. Tüketici kredileri açısından aynı sonuç için bk. **Uzunallı-Eroğlu**, Sevilay : Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un Kıymetli Evrak Hukukuna Etkileri, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 6, S.: 1, İzmir 2004, s.152 vd.; **Özel**, Çağlar : Tüketicinin Korunması Hukuku, Ankara 2005, s.141-142; **Zevkliler/Aydoğdu**, s.292-293. 4822 sayılı Yasadan önce, kıymetli evrakla ilgili benzer bir hükmün eklenmesi gerektiği yolundaki haklı eleştirisi için bk. **Arkan**, Sabih : Tüketici Kredileri, BATİDER Haziran-Aralık 1995, C.XVIII, S: 1-2 (Kıs. Tüketici Kredileri), s.42 vd.

<sup>71</sup> **Uzunallı-Eroğlu**, s.145. 3. kişinin iyiniyetli olması gerektiğinden söz etmeksizin, benzer görüş için bk. **Aslan**, Yılmaz: En Son Değişikliklerle ve Yargıtay Işığında Tüketici Hukuku, 2. Bası, Bursa 2004, s.361; **Reisoğlu**, Konut, s.80. 4077 sayılı Yasanın ilk halinde, iyiniyetli 3.kişilere karşı tüketicinin, bankaya karşı sahip olduğu defileri ileri süremeyeceği ve zarara uğrayacağı hakkında bk. **Akipek**, Şebnem: Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi, Ankara 1999, s.303-304. Kanımızca bu zarara uğrama ihtimaline binaen, kıymetli evrakın ciro edilmesi sebebiyle tüketicinin uğradığı zararın kredi verence tazmin edilmesi hükmü öngörülmüştür.

sözleşmelerinde kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat (kefalet) verildiği hallerde, konut finansman kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ödemesini isteyemeyecektir (TKHK. m.10/B-VIII). Tüketici kredilerinde de var olan (TKHK. m.10/III, c. son) bu hükümle amaçlanan, tüketici kredilerine veya konut finansman sözleşmesine kefil olan kişilerin kefaletinin adi (olağan) kefalet olduğu, yani müteselsil kefalet alınmaması yüzünden, önce asıl borçlu olan tüketiciye ve diğer teminatlara (ipoteğin paraya çevrilmesi yoluna) başvurulması gerektiğidir<sup>72</sup>. Bu hükümle, genellikle herhangi bir çıkar gözetmeden tüketicilere kefil olan kişiler korunmak istenmektedir. Tüketici Kredileri Hakkında AB Direktifinde bu yönde bir hüküm yoktur<sup>73</sup>.

Yasanın ifadesinden anlaşıldığı kadarıyla, bu hüküm emredici olduğundan (TKHK. m.10/B, 8. fıkra), aksi kararlaştırılmaz<sup>74</sup>. Yani tüketici kredisine kefaletin müteselsilen olduğuna dair kayıtlar geçersizdir (BK. m.20/II'deki kısmi butlan gereği sadece bu kayıt geçersizdir). Borçlar Kanununa tabi sözleşmelerde, bu defî'lerden her zaman feragat etmek mümkündür<sup>75</sup>. Ancak

<sup>72</sup> Tüketici kredileri açısından benzer ifadelerle aynı görüş için bk. **İşgüzar**, Hasan : Banka Kredi kartı Sözleşmeleri, Ankara 2003, s.177; **Özel**, s.141; **Serozan**, Rona : Tüketicini Koruma Kanunu Değişikliğinin Artıları ve Eksileri, İÜHFİM. 2003, C: LXI, S: 1-2, s.344-345; **Zevkililer/Aydoğdu**, s.293-294. SEROZAN'a göre (s.345), kefilin peşin dava defî, tüketici kredilerine kefil olan kişiye de tanınmaktadır. Peşin dava defî, adi kefalette söz konusu olduğundan, Yazarın aynı görüşte olduğu söylenebilir. Farklı görüşte olan ASLAN'a göre (s.354), Yasada açıkça adi kefaletle ilgili bir hükmün öngörülmesi gerekirdi. Kanımızca, Yasanın amaçladığı sonuç budur (tüketici kredilerindeki kefalet zorunlu olarak adi kefalet sayılması). Ancak yine de açık bir hükmün ilavesi yararlı olabilir. Nitekim bu yorumumuza destek, 5464 sayılı Yasada vardır. Bu yöndeki hükme göre (5464 sayılı Yasa, m.24/V) : "...Kredi kartı kullanımlarındaki kefalet, Borçlar Kanununda belirtilen adi kefalet hükümlerine tabidir. Asıl borçluya başvurulup borcun tahsili için tüm yollar denenmeden kefilden borcun ifası istenemez." Bu hüküm tüketici kredilerinde öngörülen hükümle (TKHK. m.10/III) paralel mahiyette olup, hatta daha açık olarak (adi kefalet sonucunu) öngörmüştür.

<sup>73</sup> **Özsunay**, Ergun: Avrupa Birliğinde ve Türkiye'de Tüketici Kredileri, Güncel Hukuk Dergisi, S : 2006/4, s.14.

<sup>74</sup> **Reisoğlu**, Konut, s.80; **Serozan**, s.345.

<sup>75</sup> **Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt II, 3. Bası, İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri, Vekâletsiz İş görme, Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri, Ankara 1987 (Kıs.II), s.762; **Zevkililer/Havutçu**, s.373; **Zevkililer/Aydoğdu**, s.293-294. Aksi yöndeki (kefilin her zaman defîlerinden vazgeçemeyeceği, vazgeçerse kefalet sözleşmesinin garanti sözleşmesine dönüşeceği hakkındaki) görüş için bk. **Yavuz**, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler 6. Bası, İstanbul 2002, s.790. Tüm defîlerden vazgeçme halinde

tüketici sözleşmeleri bakımından, Yasanın açık emredici ifadesi nedeniyle (TKHK. m.10/III, c.son; m.10/B, 8. fıkra) bu defilerden önceden feragat etmeye yönelik ve adi kefalet hükümlerinin etkisizleşmesine yol açacak sözleşme hükümleri geçersiz olmalıdır.

Kefil, düzenlemede de açıkça belirtildiği gibi (m.10/B-8. fıkra), hem tartışma defini (öncelikle asıl borçlu olan tüketiciye başvurulması) hem de rehnin paraya çevrilmesi def'ini birlikte veya ayrı ayrı ileri sürebilir. Asıl borç için rehin gösterilmesi zorunlu olduğundan, kefil, önce rehnin (ipoteg'in) paraya çevrilerek alacağın elde edilmesini veya önce tüketiciye başvurulmasını ya da her ikisini aynı anda ileri sürüp, ondan sonra alacağın elde edilemeyen kısmı için kendisine başvurulmasını isteyebilir (TKHK.m.10/B-f.8; BK. m.486/II). Keza kefil, önce rehnin paraya çevrilmesi definde bulunduktan sonra, rehin paraya çevrilmiş ve parası yetişmemişse, bu sefer de tartışma def'ini (öncelikle asıl borçlu olan tüketiciye başvurulması gerektiğini) ileri sürebilir<sup>76</sup>.

Genel hükümlerden yola çıkılacak olursa (BK. m.486), kefilin ileri sürdüğü savunmalar, defi'dir ve kefil tarafından ileri sürülmesi gerekir; yani resen dikkate alınamaz<sup>77</sup>. Oysa 10/B maddesi 8. fıkra ifadesinde ("...konut finansmanı kuruluşu, asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefiliden borcun ifasını isteyemez"), sanki kefilin bu defi'leri ileri sürmesine gerek olmadığı, yani bu hususların itiraz olduğu, icra ve yargı organları tarafından resen gözetilmesi gerektiği yolunda emredici bir ifade kullanılmıştır. Kanımca tüketiciye kefil olanları korumak açısından, düzenlemenin emredici olduğu ve bu hususların itiraz teşkil edip resen gözetilmesi gerektiğini kabul etmek daha uygun olur. Alacaklının asıl borçluya başvurusu, asıl alacağını almak amacıyla icra takibi yapması ve icra takibinin alacaklının kusuru dışında sonuçsuz kalması (borçlu hakkında yeterli haciz yapılamadığı için geçici veya kesin aciz vesikasının alınmış olması veya tüm aramalara rağmen adresinin bulunamaması) ya da borçlunun iflâs etmesi anlamına gelir

---

garanti sözleşmesi olduğu, sadece peşin dava ve bölme definden vazgeçme halinde kefalet sözleşmesinin varlığını devam ettireceği hakkında **Barlas**, Nami : Kredi Kartı İlişkisinde Bankaya Karşı Verilen Kişisel Teminatın Niteliğinin Belirlenmesi, Prof. Dr. Ömer TEOMAN'a 55. Yaş Günü Armağanı, II. Cilt, İstanbul 2002, s.967.

<sup>76</sup> **Kuru**, Baki : İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı, İstanbul 2004, s.1064; **Tandoğan**, II, s.762; **Yavuz**, s.779-780; **Zevkliler/Havutçu**, s.373.

<sup>77</sup> **Tandoğan**, II, s.764-765; **Yavuz**, s.780; **Özel**, s.141.

(BK. m.486/I)<sup>78</sup>. Ayrıca hükümden de açıkça anlaşıldığı gibi (“...ve diğer teminatlara başvurmadan...”) bu belge olsa bile, konut finansman kuruluşunun, kefile başvurmadan önce, ipotekle teminat altına alınan konut için öncelikle ipoteği paraya çevirmesi gerekmektedir. Amaca uygun yorumla, finansal kiralama işlemlerinde de tüketici aleyhine yapılan haciz yoluyla icra takibi sonrasında verilecek geçici veya kesin aciz vesikasından sonra, konutun satışına gidilmesi ve buradan da alacağın karşılanmaması halinde kefile başvurusu gerekmektedir. Çünkü finansal kiralama işlemlerinde konutun kendisi, finansal kiralama işlemi yapmaya yetkili kuruluş elinde teminat olarak durmaktadır.

Yargıtay’ın da haklı olarak belirttiği gibi<sup>79</sup>, kredi sözleşmelerinde “garanti sözleşmesi” ifadesi kullanılmış olsa bile, ortada garanti değil kefalet sözleşmesi söz konusudur. Böylece garanti sözleşmesindeki ağır sorumluluk hükümleri, hiçbir ticari menfaati olmayan, ticari gaye gütmeyen, sadece dostane ilişkilerle tüketime yönelik kredi kullanılmasına yönelik verilen teminatlarda geçerli olmayacaktır<sup>80</sup>.

<sup>78</sup> Reisoğlu, Konut, s.80; Tandoğan, II, s.764-765; Yavuz, s.780; Özel, s.141; Aslan, s.354. Sonucu Yazar ASLAN’ın da belirttiği gibi, aksi takdirde, kredi veren kuruluşlar, asıl borçluya karşı sadece icra takibi açıp, bunun sonucunu beklemeden tüketici kredisine kefil olan kişi aleyhine başvurabileceklerdir. Bu da Yasanın amaçladığı bir durum değildir.

<sup>79</sup> Y. 11. HD., 28.1.2002, E. 10654, K. 506 (YKD. 2002/8, s.1190 vd.; ayrıca bu kararın tam metni için bk. Zevkliler/Aydoğdu Karar No: 62). Bu olayda her ne kadar kredi kartı kullanılması söz konusu ise de kanımızca bu kararın kredi sözleşmesine uygulanmasına bir engel olmamak gerekir. Aynı yöndeki karar için bk. HGK., 4.7.2001, E.2001/19-534, K. 2001/583 (YKD. 2001/12, s.1807 vd.). Bu sonucu kararın eleştirisi için bk. Arkan, Sabih : Kredi Kartıyla İlgili Olarak Verilen Güvencenin Hukuki Niteliği, HGK.’nın 4.7.2001 Tarihli Kararının Eleştirisi, Prof. Dr. Ünal TEKİNALP’e Armağan, C.I, İstanbul 2003 (Kıs. Kredi Kartı), s.983 vd.; Barlas, s.978 vd. Aslında ARKAN (Kredi Kartı, s.990-991), HGK kararını gerekçe yönünden eleştirmekte, farklı gerekçeyle (garanti ve kefalet sözleşmeleri arasındaki fark hakkında bilgi verilmemiş olması halinde HGK kararı gibi, garanti değil, kefalet sözleşmesi olduğunu; bilgi verilmişse HGK kararı aksine, ortada garanti sözleşmesi olduğunu belirterek) kısmen aynı sonuca varmaktadır. HGK kararının yerinde olduğu hakkında bk. Çeker, Mustafa : Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Kredi Kartı Borcunun Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, AÜEHFD., C.VIII, S.: 2004/1-2, s.441-442. Kanımızca da HGK kararı, yukarıda açıkladığımız nedenlerle yerindedir.

<sup>80</sup> Uygulamada bankaların kefalet yerine garanti sözleşmesi yapmasının nedenleri ile kefalet sözleşmesi ve garanti sözleşmesi arasındaki ayrımın önemi hakkında ayrıntılı açıklamalar için bk. Barlas, s.941 vd.



### 7. Konut Finansmanı Kapsamında Yapılan Finansal Kiralama İşlemlerinde Tüketici Lehine ve Aleyhine Hükümler

5582 sy. Yasanın 26. maddesi ile 10.06.1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 15 inci maddesine eklenen fıkralara göre : “Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması kaydıyla devredebilir. İş bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, bu Kanunun 8 inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur.

*Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir.”*

Düzenlemeye göre, konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde, kiracıya kolaylık sağlanmış, kanımca sistemde yer alan finansal kiralamalarda kiracının hakkı, malikin veya intifa hakkı sahibinin durumuna yakın bir duruma getirilmiştir. Düzenlemede iki olasılık vardır. *İlk olasılıkta*, kiracılık sıfatı ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerin devredilebileceği kabul edilmiştir<sup>81</sup>. Bu gibi durumlarda ilk finansal kiralama yapan kiracı, bazen aradan tamamen çekilmekte yani sözleşmeyi (konutu) ve kiracılık sıfatını bir başkasına devretmekte, bazen de sadece sözleşmeden doğan borçlarını devretmekte, kiracılık sıfatı yerinde kalmaktadır. Bu yönüyle, 3226 sayılı Yasadaki genel kuralın aksine, özellikle finansal kiralanan konutu başkasına devretme hakkı tanınmıştır<sup>82</sup>. Ancak bu gibi durumlarda, kiralayandan yazılı izin alarak devirin gerçekleşebileceği kabul edilmiştir (5582 sy. Yasanın 26. maddesi ile 3226 sayılı Yasanın 15 inci maddesine eklenen 2.fıkra, c.1). Ayrıca bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, bu Kanunun 8 inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur (5582 sy. Yasanın 26. maddesi ile 3226 sayılı Yasanın 15 inci maddesine eklenen 2.fıkra, c.2). *İkinci olasılıkta*, ilk finansal kiralama yapan kiracı, aradan tamamen çekilmemekte, konutu bir başkasına devretmeyip sadece konutun zilyetliğini devretmektedir. Yani alt

<sup>81</sup> Reisoğlu, Konut, s.80. Kiranın devri hakkında bk. Kahveci, s.27 vd. ile s.167 vd.

<sup>82</sup> Reisoğlu, Konut, s.80.

kiraya verme söz konusudur<sup>83</sup>. Bu gibi hallerde ise konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, sadece kiralayana bilgi vermek zorundadır (5582 sy. Yasanın 26. maddesi ile 3226 sayılı Yasanın 15 inci maddesine eklenen 3.fıkra,c.1). Yani kiralayana yazılı iznini alma zorunluluğu yoktur. Diğer finansal kiralama işlemlerinde (genel finansal kiralamalarda) ise kiracı, sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir (5582 sy. Yasanın 26. maddesi ile 3226 sayılı Yasanın 15 inci maddesine eklenen 3.fıkra, c.2). Aslında bu sonuç, düzenleme tüm diğer finansal kiralama işlemlerinde geçerli olduğu için 3226 sayılı Yasanın 15. maddesinin tamamen değiştirilmesi söz konusudur. Bu haliyle, ekleme yaparak değil, 15. maddenin tamamen yeniden düzenlenmesi yararlı olurdu. Çünkü bir yandan, genel finansal kiralama ile ilgili “Kiracı, finansal kiralama konusu maldaki zilyetliğini bir başkasına devredemez” hükmü 1. fıkra olarak yerinde dururken, 3. fıkranın son cümlesinde, “Diğer finansal kiralama işlemlerinde (yani genel finansal kiralamalarda) ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir” hükmü karşısında, sanki madde içinde bir çelişki doğmaktadır. Özel ve sonraki tarihli düzenleme olması nedeniyle son fıkranın son cümlesinin geçerli olması gerekmektedir. Yani, diğer finansal kiralama işlemlerinde (genel finansal kiralamalarda), kiracı, sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilecektir.

Finansal kiralama yoluyla tüketicilere konut kiralama (ve sonrasında satılması) söz konusu ise, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun bazı maddeleri uygulanmayacaktır. 5582 sayılı Yasanın 24. maddesi ile 4077 sayılı TKHK.a eklenen 10/B maddesinin 6. fıkrasının son cümlesine göre : “Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7, 25 ve 31 inci maddeleri uygulanmaz.”

Şu halde, 3226 sayılı Yasanın :

- Finansal kiralama sözleşmesinin 4 yıl geçmeden feshedilemeyeceği ile ilgili 7. maddesi,
- Finansal kiralama sözleşmesinin haklı sebeplerle kiralayana tarafından feshi halinde kiracının taşınmazı iade ve kalan kira bedellerinin ödemekle yükümlü olduğu 25. maddesi,

<sup>83</sup> Alt kira hakkında bk. **Kahveci**, s.27 vd. ile s. 63 vd.

- Finansal kiralama sözleşmelerinden doğan davaların ticari dava olduğu ile ilgili 31. maddesi uygulama olanağı bulamayacaktır<sup>84</sup>.

Bu düzenlemelerin sebebi, finansal kiralama yoluyla konut finansman sisteminde daha özel hükümlere yer verilmesidir. Gerçekten de finansal kiralama kiracı temerrüde düşerse, ard arda iki taksidin ödenmemiş olması ve bir aylık ek süreyi daha içeren uyarının yapılmış olması halinde, ancak o takdirde finansal kiralayan, sözleşmeyi feshederek alacağın tamamını muaccel kılabilir (TKHK.m.10/B-f.5-6). Ayrıca finansal kiralama 3226 sayılı Yasadaki genel kuraldan farklı olarak, bu yolla sözleşmeyi fesheden finansal kiralayan konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür (TKHK.m.10/B-f.6)<sup>85</sup>. Keza finansal kiralama sözleşmelerinden doğan davaların ticari dava olduğu ile ilgili 3226 sayılı Yasanın 31. maddesinin uygulanmamasının sebebi de, bu tür davaların artık tüketici davası olarak görülmesindedir. Keza ticari dava olmaktan çıktığı için usulüne uygun tutulmuş olsa bile, finansal kiralama şirketlerinin ticari defterleri kendi lehlerine delil olamayacaktır<sup>86</sup>. Çünkü ticari defterlerin lehe delil olması, ancak her iki tarafın tacir olması ve her ikisi içinde ticari bir iş olması halinde geçerlidir (TTK.m.82). Oysa tüketici, tacir olmadığı gibi, onun açısından ticari olmayan bir iş olduğundan, ticari defterlerin delil olma özelliği de ortadan kalkacaktır.

Finansal kiralama kapsamında yapılan konut finansman sözleşmelerinde, düzenlemenin amacı, işin niteliği ve mantığı gereği, sözleşme süresi sonunda, tüketiciye konutu satın alma hakkı tanınacaktır<sup>87</sup>. Sözleşme süresi, konutun maliyetine göre, taraflar arasında serbestçe kararlaştırılacaktır. Ancak sözleşme sonunda, tüketicinin hangi süre içinde bu hakkını kullanmak istediğini beyan etmesi zorunluluğu ile ilgili bir hüküm yoktur. 3226 sayılı Yasada konutun satın alınması ile ilgili 9. ve 24. maddede da bu yolda bir hüküm

<sup>84</sup> **Reisoğlu**, Konut, s.77.

<sup>85</sup> **Reisoğlu**, Konut, s.77.

<sup>86</sup> Bu konuda bk. BAŞ, Bölüm IV-3. paragraf altında yapılan yerinde açıklama ([www.alomaliye.com/2007/sanli\\_bas\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/sanli_bas_mortgage.htm), e.t.20.01.2008).

<sup>87</sup> ÇELİKOĞLU'nun da değindiği gibi (s.2023), finansal kiralama yoluyla konut finansman sözleşmelerinde, alım hakkının sözleşmenin kurulmasında zorunlu bir unsur olup olmadığını düşünmek gerekmektedir. Kanımca, düzenleme amacından, işin niteliğinden ve mantık gereği böyle bir zorunluluk çıkarılabilir. Genel (FKK. kapsamındaki) finansal kiralama sözleşmelerinde ise sözleşme sonunda alım hakkı, sözleşmenin zorunlu bir unsuru değildir (FKK.m.9). Bk. **Altop**, Finansal Kiralama, s.242 vd.; **Çelikoğlu**, s.21017 ve 2023; **Kocağa**, s.244-245; **Koç**, s.74; **Köteli**, s.237 vd.; **Reisoğlu**, Finansal Kiralama, s.53-54.

yoktur. Kanımca, 10/B maddesine bu yolda bir hüküm konulması yararlı olurdu. Örneğin, finansal kiralama bedellerini düzenli ödeyen kiracının, sürenin sona ermesini müteakip 1 yıl içinde konutu satın alma hakkını kullanması gerekeceği yönünde bir düzenleme öngörülebilir. Ayrıca yapılacak düzenlemede konutun satın alma hakkının, bedelsiz kullanılabilmesi öngörülmemelidir<sup>88</sup>. Çünkü tüketici, kira bedelleri ile zaten konutun anaparasını hem de anaparayı aşan kısmını, yani faizi, kira dönemi boyunca ödemektedir. Hatta daha da ileri gidilerek kira dönemi sonunda, kira bedellerini düzenli ödeyen tüketicinin otomatikman konutun maliki olduğuna ilişkin bir düzenleme de yapılabilir<sup>89</sup>. Böylece tüketici, bu yolda düzenleme yapıldığında, kira bedellerini düzenli ödediğini ispatlamak kaydıyla, finansal kiralayandan (hatta otomatikman süre sonunda malik olduğu kabul edilecek olursa, tapu memurundan), tapu kütüğünün düzeltilmesini isteyebilmelidir. Bu gibi durumlarda, finansal kiralayan (veya süre sonunda, otomatikman malik olma kabul edilirse, tapu memuru) tarafından, düzgün ödemelerine rağmen, kiracı lehine tapu tescil işlemlerini yapmadığında, kiracı tarafından tescile zorlama davası açılacaktır.

Muacceliyet ihbarı için öngörülen bir aylık süre ile 3226 sayılı Finansal Kiralama Yasasının, 23. maddesinde yer alan hükmün çelişeceği haklı olarak ileri sürülmektedir<sup>90</sup>. Gerçekten de 10/B maddesinin uygulanmayacağı öne sürdüğü maddeler arasında 3226 sayılı Yasanın 23. maddesi sayılmadığından, çelişki doğması ihtimali vardır. 3226 sayılı Yasanın 23. maddesinin 1. fıkrasına göre : “*Kiralayan, finansal kiralama bedelini ödemede temerrüde düşen kiracıya verdiği otuz günlük süre içinde de ödenmemesi halinde, sözleşmeyi*

<sup>88</sup> Bedelsiz kullanma bakımından, genel finansal kiralama işlemlerinde, Türk hukuku bakımından bir tartışma yaşanmaktadır. Bk. **Altıp**, Finansal Kiralama, s.242 vd.; **Kocağa**, s.244-245; **Koç**, s.74; **Köteli**, s.237 vd.; **Reisoğlu**, Finansal Kiralama, s.53-54. Görüşümüz kabul edilecek olursa, en azından konut finansman sözleşmesi kapsamındaki finansal kiralamalarda, bu yöndeki tartışmalar da sona erecektir. Uygulamada sözleşme özgürlüğü çerçevesinde bedelsiz kullanma hakkı tanındığı gibi, düşük bir bedelle satın alma hakkı da tanınmaktadır. Nitekim 4842 sayılı Yasayla (RG. 24.04.2003, S: 25088) 213 sayılı Vergi Usul Kanununa eklenen mükerrer 290. maddede (bent 3), uygulamadaki bu durum gözetilerek, finansal kiralama sözleşmesi sonundaki devrin bedelsiz veya düşük bir bedelle olabileceği öngörülmüştür. Bu konuda ayrıca bk. **Alptürk**, s.389 vd.

<sup>89</sup> Bu yönde yabancı hukuklardaki düzenleme için bk. **Altıp**, Finansal Kiralama, s.238 vd.; **Kocağa**, s.244-245; **Köteli**, s.237 vd.

<sup>90</sup> Bu konuda bk. BAŞ, Bölüm I vd. başlığı altında yapılan yerinde açıklamalar ([www.alomaliye.com/2007/sanli\\_bas\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/sanli_bas_mortgage.htm), e.t.20.01.2008).

*feshedebilir. Ancak, sözleşmede, süre sonunda mülkiyetin kiracıya geçeceği kararlaştırılmış ise, bu süre altmış günden az olamaz.*” Konut finansman sözleşmelerinde amaç, tüketiciyi kiralama sonunda malik (ev sahibi) yapmak olduğuna, yani süre sonunda mülkiyetin kiracıya geçmesi konusunda hak tanınacağına göre, kira bedellerinin ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde, fesih için 60 günlük süre mi verilecek, yoksa muacceliyet ihbarındaki son bir aylık süre mi verilecektir. Başka deyişle, 5582 sayılı Yasada bu hükmün uygulanmayacağına ilişkin bir ifade olmadığından, muacceliyet ihbarlarında 10/B maddesindeki bir aylık muacceliyet ihbarı hükmü mü uygulanacaktır; yoksa 3226 sayılı Yasadaki 60 günlük süre mi uygulanacaktır. Bir görüşe göre<sup>91</sup>, burada sonraki özel tarihli Yasa olan 10/B maddesi uygulanacak ve 1 aylık süre verilmesi yeterli olacaktır. Kanımca her iki süre farklı durumlar için uygulanabilecektir. Şöyleki; 60 günlük süre, bir defalık ödememe hali ile ilgili bir düzenleme olup, fesih sonrası kalan borcun ifasını talep etme hakkı (ki sözleşmede bu yolda hüküm varsa) talep edilecekse, özel hüküm ve işin niteliği gereği, 23. maddenin 1. fıkrası da uygulanmayacak hükümler arasında düşünülmelidir. Çünkü 23. madde ile 10/B maddesinde yer alan muacceliyet hükmü aynı konuyu düzenlemektedir. Bu açıdan muacceliyet hükmüne de dayanılacaksa, 10/B maddesi daha lehe ve özel tarihli bir Yasa olduğundan uygulanmalı, 23. maddenin 1. fıkrası, sadece fesih sonrası kalan borcun ifasının talep edilmeyeceği (muacceliyet hükmüne dayanılmadığı) fesih hallerinde uygulanmalıdır<sup>92</sup>. Böylece Yasakoyucunun 3226 sayılı Yasanın 23. maddesinin bu gibi durumlarda uygulanmasını istediği için, uygulanmayacak hükümler arasında saymadığını söyleyebiliriz. Gerçekten de muacceliyet ihbarına ilişkin hükmün uygulanması için ard arda iki taksitte temerrüde düşülmeli ve ondan sonra bir aylık süre verilmeli, yani toplam 3 aylık ödememe gerçekleşmelidir. Oysa genel finansal kiralama sözleşmelerinde, mülkiyetin kira sonunda kiracıya kalacağı yönünde kiracıya hak tanınmışsa (ki konut finansman sözleşmeleri bu gruba girmektedir) ve kalan borcun ifası talep edilmeyecekse, temerrüt halinde 60 günlük süre verilmelidir. Bu haliyle 23.maddenin 1. fıkrasının tüketici aleyhine olduğu açıktır. Çünkü bir defalık ödememe halinde de 60 günlük ek süreyle fesih hakkı

<sup>91</sup> BAŞ, Bölüm I başlığı altındaki açıklama ([www.alomaliye.com/2007/sanli\\_bas\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/sanli_bas_mortgage.htm), e.t. 20.01.2008).

<sup>92</sup> Benzer görüş için bk. **Çelikoğlu**, s.2036 ve 2038-2039. Yazarın da değindiği gibi (s.2039), bu durumda finansal kiralayan sadece fesih öncesi ödenmemiş taksitlerin ödenmesini ve fesih nedeniyle konutun iadesini isteyebilecektir.

kullanılmaktadır. Şu kadar ki bir defalık ödememe halinde de aslında 23. maddenin 1. fıkrası genel finansman sözleşmelerinde kiracıyı koruyan bir düzenleme iken konut finansman sisteminde 10/B maddesinden daha az koruma sağlaması karşısında, fesihle birlikte muacceliyet hükmüne de dayanılacağı hallerde, uygulanacağı düşünülemez.

#### **8. Bağlı Kredilerde Sorumluluğun Genişletilmesi Bakımından Tüketici Lehine Hükümler**

Konuyla ilgili düzenlemeler şu şekildedir : 5582 sayılı Yasanın 22. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a eklenen m.10/B-9. fıkraya göre : "2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlî menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz." Yeni Taslakta bu düzenlemenin değiştirilmesi öngörülmektedir<sup>93</sup>.

<sup>93</sup> Bu düzenlemeye göre : "Konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde konut finansmanı kuruluşunun, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satım sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, bağlı konut kredisi sözleşmesi söz konusu olur. Konut tesliminin gereği gibi ifa edilmemesi durumunda tüketicinin, satıcıya karşı kullanacağı haklarına bağlı olarak konut finansmanı kuruluşuna karşı da ödemeleri durdurma veya azaltma hakkı vardır. Tüketicinin bedel indirimi hakkını kullanması halinde kredi de bu oranda indirilir ve ödeme planı buna göre değiştirilir. Tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde, o güne kadar yapmış olduğu ödemenin iadesi hususunda satıcı ve konut finansmanı kuruluşu müteselsil olarak sorumludur. Ancak, kredi verenin sorumluluğu kullanılan kredi miktarı ile sınırlıdır. Satıcı ile konut finansmanı kuruluşu arasındaki rücu ilişkisi saklıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen bağlı kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlî menkul kıymet teminat havuzlarına devredilmesi halinde, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Bu nitelikteki devir işlemlerinden devralan kuruluş sorumlu olmaz."

5582 sayılı Yasanın 22. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 4. maddesinin 3. fıkrası, aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Değiştirilen bu düzenlemeye göre : *"İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur (c.1)... Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar (c.4). Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz (c.5)."*

5582 sayılı Yasanın 23. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 7. maddesinin 3. fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Değiştirilen bu düzenlemeye göre (c.1-2) : *"İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur..."*

Görüldüğü gibi, kredi veren konut finansman kuruluşunun müteselsil sorumluluğu, sadece bağlı kredilerde kendini göstermektedir<sup>94</sup>. Bağlı kredi, belli bir konutun satın alınması veya konutun alınması için belli bir satıcı ile sözleşme yapılması şartıyla kredi verilmesi halinde söz konusu olacaktır (TKHK. m.10/B-f.9)<sup>95</sup>. Bu durumda, kredi veren ve konutu satan satıcı arasında mutlaka (bağlayıcı kredi verilmesi konusunda) sözleşme olmalıdır. Kredi veren konut finansman kuruluşunun müteselsil sorumluluğu, iki halde kendini göstermektedir. İlk durumda, konutu satan satıcı, edimi ya hiç ifa etmez ya da geç ifa eder ki bundan doğan zarardan (BK. m.96 vd.) kredi veren kuruluş da müteselsilen sorumlu olur. İkinci durumda, satıcı, edimi gereği gibi ifa etmediği yani kötü veya ayıplı ifa ettiği için bundan doğan zarardan kredi veren kuruluş da müteselsilen sorumlu olur.

<sup>94</sup> Doğru, s.290; Reisoğlu, Konut, s.80; Reisoğlu, Konut Kredisi, s.326.

<sup>95</sup> Doğru, s.290; Reisoğlu, Konut, s.81; Reisoğlu, Konut Kredisi, s.326. Bağlı kredinin, tüketici kredileri açısından benzer anlamı için bk. Zevkliler/Aydoğdu, s.289 vd.

Tüketici Kredileri Hakkında AB Direktifinde de bu yolda bir hüküm öngörülmüştür (m.11/2)<sup>96</sup>.

Düzenlemeleri kısaca özetleyecek olursak, bağlı kredilerde kredi veren konut finansman kuruluşu, gerek kampanya kapsamındaki gerekse kampanya dışındaki konut finansman sözleşmelerinde, hiç ifa etmeme veya gereği gibi ifa etmeme (geç ifa veya ayıplı ifa) hallerinden müteselsilen sorumlu olacaktır. Buna göre<sup>97</sup>;

- Kampanya dışındaki konut finansman sözleşmelerinde (tüketicinin krediyi istediği konut için kullanmakta serbest olduğu sözleşmelerde<sup>98</sup>), ayıplı ifa için TKHK.m.4/3. fıkra uyarınca 1 yıl süre ile ve verilen kredi kadar, hiç ifa etmeme ile geç ifa (zamanında teslim etmeme) halinde TKHK.10/B-9.fıkra uyarınca verilen kredi kadar;

- Kampanyalı sözleşmelerde ise hem ayıplı ifa için hem de hiç ifa etmeme ile geç ifa (zamanında teslim etmeme) hallerinde verilen kredi kadar TKHK.7/3. fıkra uyarınca sorumluluk söz konusu olacaktır.

Tüketici kredilerinde benzer yolda hüküm vardır (TKHK.m.10/V). Gerçekten de 4077 sayılı Yasanın yürürlüğe girmesinden önce, banka ve kredi

<sup>96</sup> Özsunay, s.14.

<sup>97</sup> Doğru, s.290 vd.; Reisoğlu, Konut, s.81; Reisoğlu, Konut Kredisi, s.326-327.

<sup>98</sup> Örneğin, tüketici, kredi veren kuruluştan bağımsız olarak, satın almak istediği konutu kendisi seçmişse böyle bir durum vardır. REISOĞLU'nun da haklı olarak belirttiği gibi (Konut, s.81), alınacak konutun, kredinin teminatı olarak bankaya ipotek edilmesi, (kanımca tek başına) konut kredisinin bağlı kredi olduğunu göstermez. Keza aynı Yazarın haklı olarak değindiği gibi, tüketicinin talimatı ile kredinin satıcıya ödenmesi de (kanımca tek başına) konut kredisinin bağlı kredi olduğunu göstermez. Kısaca, Yazarın değindiği üzere, bankaların belli bir konutu satın alma koşulu ile konut kredisi vermeleri, uygulamada inşaat firmaları ile anlaşmaları halinde söz konusu olacaktır. Hatta Yazara göre (Konut, s.80, i başlığı altındaki son paragraf) emlak komisyoncularının tüketiciyi belli bir bankaya yönlendirmeleri halinde de tek başına bağlı kredi sonucunu doğuracak bir durum değildir. Meğer ki emlak komisyoncusu belli satıcının veya inşaat firmalarının temsilcisi veya aracısı olarak davranmış olsun. Kanımca emlak komisyonculuğu, Yasa gereği, vekâlet sözleşmesinin bir türü olarak ve özünde temsilciliği de gerektiren bir iş olduğundan, belli bir bankaya yönlendirme halinde, bağlı kredi işleminin varlığını kabul etmek gerekir. Çünkü tüketici açısından, 3. kişi konumunda olan kredi veren kuruluşla emlak komisyoncusu arasındaki sözleşmenin (temsilci veya aracı olduğunu ispata yarayacak sözleşmeyi) ispatı son derece güçtür. Bu durum, sözleşme görüşmelerinin seyrinden çıkarılmalıdır. Şu da var ki emlak komisyoncusunun tüketiciye kredi veren kuruluşların listesini (özellikle faiz oranlarını gösteren listeyi) vererek en elverişli olan bankayı seçmesi konusunda muhtariyet tanıdığı hallerde, bağlı krediden söz edilememelidir.



kurumlarından bazıları, otomobil, beyaz eşya vb. satın almak isteyen müşterilerine, belirli markayı satan firmadan satın alma, ya da kendilerinin belirledikleri listelerde gösterilen ürünlerden satın alma koşulu ile daha uygun koşullarla kredi vermekte idiler. Böylelikle, aslında benzeri mallara göre ya kalitesiz ya da çok daha pahalı olan, fakat pek cirosu olmayan malların satışı arttırılmakta idi. Çoğunlukla düşük kaliteli ve kısa sürede arızalanabilen bu mallarda ayıp ortaya çıkması durumunda, tüketici satıcı yanında banka ya da kredi kurumuna başvuramıyordu; çünkü onlar satım sözleşmesinin tarafı değil idiler. Böyle bir durumda, çoğu zaman satıcıya zararın tümünü ödettirmek mümkün olmuyordu. İşte 4077 sayılı Yasayla getirilen adı geçen düzenleme, satıcı yanında banka ve kredi kurumlarının da müteselsilen sorumluluğu yoluna başvurma olanağına getirerek tüketici lehine davranmıştır. Böylelikle bir yandan da, ciddi banka ve kredi kurumlarını, bağlantı kurdukları firmaları daha etkin biçimde denetleme ve kaliteli mal satmaya zorlamaları da sağlanmış olmaktadır<sup>99</sup>. Aynı gerekçeler, konut finansman sözleşmesinde de geçerli olduğundan, bu şekilde bağlı kredilerde müteselsil sorumluluğun öngörülmesi yerinde olmuştur.

Bu durumda, yukarıdaki hükümler ve açıklamalar çerçevesinde, sistemde yer alan bir bağlı kredide, tüketici, konutun ayıplı olması veya geç teslimi halinde tüketici, satıcıya (müteahhit veya inşaat şirketi vb.) karşı sahip olduğu hakları, kredi veren konut finansman kuruluşuna, hatta kredi veren kuruluşun alacağını devretmesi (temlik etmesi) halinde, tüketici bu haklarını alacağı devralana karşı da ileri sürebilmeli<sup>100</sup>, özellikle yasal haklar kapsamında kredi taksitlerini ödemekten kaçınabilmelidir<sup>101</sup>. Ancak ileride değineceğimiz üzere, kredinin devri halinde, krediyi devralan kuruluşun sorumlu olmayacağı

<sup>99</sup> **Zevkliler/Aydoğdu**, s.291-292.

<sup>100</sup> Belirtmek gerekir ki tüketicinin bu haklarını ileri sürmesi pratikte hemen gerçekleşmeyecektir. Çünkü ayıplı konut teslimi halinde tüketici, yasal haklarını kullanmadan önce Yasadan kaynaklanan yükümlülüklerini (özellikle ayıplı mal nedeniyle muayene ve ihbar külfetini) yerine getirmiş olmalıdır (TKHK.m.4 vd.; BK.m.194 vd.). Bu nedenle, tüketici, ayıplı konut teslimi halinde, ispat kolaylığı olacağından, mahkemeden delil tespiti yoluna gitmeli, ayıpların bilirkişi raporunda tespiti sonrası yasal haklar kapsamında, bedelden indirim, ayıptan yoksun konutla değiştirme, sözleşmenin feshi ve/veya tazminat gibi haklarını kullanmalıdır. Bu haklarından birini satıcıya karşı kullanması halinde, kullandığı hakkı, bağlı kredi veren kuruluşa da ileri sürme hakkına sahip olacaktır. Satıcının ayıba karşı tekeffül (sağlama) borcu ve tüketicinin hakları bakımından ayrımı için bk. **Zevkliler/Aydoğdu**, s.100 vd.

<sup>101</sup> **Doğru**, s.291.

yönündeki kısıtlayıcı hükümler nedeniyle krediyi devralana karşı ayıplı teslim veya hiç ifa etmeme halinde hakların ileri sürülmesi zor görünmektedir<sup>102</sup>.

### 9. Konut Finansman Kuruluşunun Sorumluluğun Zaman ve Süre Bakımından Sınırlanması Nedeniyle Tüketici Aleyhine Hükümler

Bağlı kredilerde yukarıda incelediğimiz gibi, hiç ifa etmeme, geç ifa veya ayıplı ifadan dolayı konut finansman kuruluşları satıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu kılınarak tüketici lehine hükümler öngörülmüşse de aşağıda anılan düzenlemelerle tüketici aleyhine olarak, sorumluluk zaman ve süre yönünden kısıtlanmıştır. Bu düzenlemelere göre :

- 5582 sayılı Yasanın 22. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 4. maddesinin 3. fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Değiştirilen bu düzenlemeye göre : "...10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandığı kredi miktarı ile sınırlıdır (c.2)."

- 5582 sayılı Yasanın 23. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 7. maddesinin 3. fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Değiştirilen bu düzenlemeye göre : "... İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur (c.2)."

Kısaca, değiştirilen bu düzenlemelerle, bağlı kredi veren konut finansman kuruluşu, yukarıda andığımız gibi, müteselsilen sorumlu olduğu takdirde, kullandığı kredi miktarı kadar sorumlu olacaktır<sup>103</sup>. Sorumluluğun süresi bakımından ise sadece kampanya dışındaki satımlarda, ayıplı ifa halinde sorumluluk süresi 1 yıl ile sınırlandırılmışken, kampanyalı satımlarda 1 yıllık kısıtlayıcı süre öngörülmemiştir<sup>104</sup>. Bu durumda, kampanya dışındaki satımlarda hiç ifa etmeme ile geç ifa halinde sorumluluk süresi 1 yıl ile sınırlı olmadığı gibi kampanyalı sözleşmelerde de her durumda 1 yıllık sınırlayıcı süre uygulanmayacaktır. Önceki düzenlemede, kredi verenler için bu şekilde

<sup>102</sup> Bu durumun tüketiciyi koruma amacına ve alacağın temliki neticesinde borçlunun durumunun değişmemesi ilkesine aykırı olduğu hakkında haklı görüş için bk. **Doğru**, s.292-294.

<sup>103</sup> **Reisoğlu**, Konut, s.81; **Mermer**, s.179.

<sup>104</sup> **Reisoğlu**, Konut, s.81.

süre ve miktar sınırlaması yoktu; sorumluluk, satıcının/sağlayıcının sorumlu olduğu sürelerle ve miktarlara bağlıydı (eski TKHK. m.4/III; mevcut TKHK. m.4/IV)<sup>105</sup>. Sorumluluğun miktar yönünden sınırlaması yerinde olmamakla beraber, mantıktır. Ayrıca ayıplı ifade sorumluluğunun 1 yıllık süre ile sınırlandırılması yerinde olmadığı gibi kampanya dışındaki sözleşmelerde hiç ifa etmeme ile geç ifa etmede ve kampanyalı konut finansman sözleşmelerinde her durumda süre sınırlamasının yapılmaması yerindedir.

Burada “kullandırılan kredi” miktarından ne anlaşılmalı gerektiği de tartışılabilir. Bir görüşe göre<sup>106</sup>, “kullandırılan kredi” miktarı, hem anapara hem de faiz toplamı olmalıdır. Kanımca da bu görüş yerindedir. Böylece zaten sınırlama yapılmış olması nedeniyle mağdur olacak tüketici, bir nebze korunmuş olacaktır.

#### 10. Kredinin Devri Halinde Tüketici Aleyhine Hükümler

Kredinin devri (kredinin konut finansman kuruluşu tarafından menkul kıymetleştirme amacıyla ipotek finansman kuruluşuna, konut finansman fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devri) halinde durumun ne olacağı konusunda, üç ayrı yerde düzenleme yapılmıştır. - 5582 sayılı Yasanın 22. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un 4. maddesinin 3. fıkrası değiştirilmiş olup, konuyla ilgili düzenleme şu şekildedir (TKHK. m.4/III, c.3-4) : “Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

5582 sayılı Yasanın 23. maddesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un 7. maddesinin 3. fıkrası değiştirilmiş olup, konuyla ilgili düzenleme şu şekildedir (TKHK. m.7/III, c.3-4) : “Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.”

<sup>105</sup> Önceki düzenlemeler için bk. Zevkliler/Aydoğdu, s.144-145, s.226 ve s.289 vd.

<sup>106</sup> BAŞ, Bölüm II başlığı altında yapılan yerinde açıklama (www.alomaliye.com/2007/sanli\_bas\_mortgage.htm, e.t.20.01.2008). Yazar, bu görüşünü finansal kiralama bakımından ileri sürmüştü de diğer konut finansman sözleşmelerinde de bu görüşün uygulanması olanaklıdır.

Düzenlemelerden de anlaşılacağı üzere, konut finansman kredisinin devri halinde kısaca, “*kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş, ilgili maddeler kapsamında sorumlu olmaz.*” Öncelikle belirtmek gerekir ki, bu düzenlemeden amaçlanan, krediyi devralan kuruluşun sorumlu olmasını engellemektir. Gerçekten de yukarıda açıkladığımız gibi bağlı kredi veren konut finansman kuruluşu, ayıplı ifa halinde, satıcıyla birlikte müteselsilen sorumlu olacaktır. Keza kampanya kapsamında yapılan konut finansman sözleşmelerinde bağlı kredi veren konut finansman kuruluşu, hiç ifa etmeme veya gereği gibi ifa etmeme (geç ifa veya ayıplı ifa) halinde bağlı kredi verilmişse, satıcıyla birlikte müteselsilen sorumlu olacaktır.

*Bununla birlikte bağlı kredinin devri halinde, sadece konut finansman kuruluşunun sorumluluğunun devam etmesi ve krediyi devralan kuruluşun sorumlu olmaması, tüketicinin konut finansman kuruluşuna karşı sahip olduğu defî ve itirazları, alacağın temlikindeki durumun aksine, krediyi devralan kuruluşa ileri sürülemeyeceği sonucunu yaratacak mıdır? Bilindiği gibi, alacağın temlikinde alacağı devralan 3. kişiye karşı, borçlu (sistemde tüketici), alacağı temlik eden ile kendisi arasındaki defî ve itirazları ileri sürebilecektir (BK.m.167). Yukarıda değindiğimiz gibi, konut finansman sisteminde, krediyi devralana karşı, ister bağlı kredi isterse bağlı olmayan (serbest) kredi olsun, hiç ifa etmeme ile gereği gibi ifa etmeme (geç veya ayıplı ifa) hallerinde, tüketici tarafından herhangi bir hak ileri sürülemeyecektir<sup>107</sup>. Ancak bunun dışındaki hallerde, tüketici ile krediyi veren konut finansman kuruluşu arasındaki konut finansman ilişkisinden doğan (örneğin, konut finansman sözleşmesinin geçersiz olduğu, haksız standart şart içerdiği vb.) defî ve itirazlar ileri sürülebilir midir? Kanımca, tüketici ile krediyi veren konut finansman kuruluşu arasındaki konut finansman ilişkisinden doğan (örneğin, konut finansman sözleşmesinin geçersiz olduğu, haksız standart şart içerdiği vb.) defî ve itirazlar, krediyi devralan kuruluşlara karşı da ileri sürülebilecektir<sup>108</sup>. Maddenin sınırlı ifadesi “... **bu madde kapsamında sorumlu***

<sup>107</sup> Bu durumun, kredi borçlarının kıymetli evraka bağlanması yasağının etkilerini önemli ölçüde zayıflattığı hakkındaki yerinde görüş için bk. **Doğru**, s.294 ve s.296-297.

<sup>108</sup> Ayrım yapmadan, bağlı kredilerde, malın ayıplı teslimi veya hiç teslim etmeme halinde, kredinin devri durumunda, tüketicinin haklarını, krediyi devralana karşı ileri süremeyeceği hakkında bk. **Doğru**, s.292-293. Aslında aynı Yazar, bir önceki sayfadaki görüşünde (s.291), aksi görüşü savunarak, kredinin devri durumunda, tüketicinin haklarını, krediyi devralana karşı ileri sürebileceğini ve kredi taksitlerini ödemekten kaçınabileceğini öngördüğünden, Yazarın hangi görüşte olduğunu anlamak güçtür.

*olmaz.*” şeklinde olduğundan, dar yorumlanmalı ve sadece hiç ifa etmeme ile gereği gibi ifa etmeme hallerine hasredilmelidir. Bunun dışındaki defî ve itirazlar için engelleyici bir durum olmamalıdır. Krediyi devralan kuruluşun bu defî veya itirazdan zarar görmesi halinde, krediyi devreden kuruluş, ipoteği paraya çevirerek ya da finansal kiralamada konutu satışa çıkararak zararı karşılayacağından, krediyi devralanın gerçek anlamda zararı da doğmayacaktır. Çünkü krediyi devir alan kuruluş, bu teminat kapsamında krediyi devreden kuruluşu rücu edebilecek veya bu teminat dışında bir garanti verilmişse bu garantiyi verene başvurabilecektir.

Burada eleştirilmesi gereken bir husus da kullanılan terminoloji konusundadır. Gerçekten de, Yasada “*konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ...konut finansman fonuna veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması*” ifadesi kullanılmaktadır (TKHK. m.10/B, f.9-c.2). Oysa konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin konut finansman fonu veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devri mümkün değildir, çünkü konut finansman fonu veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarının tüzel kişiliği yoktur<sup>109</sup>. Kanımca maddede kastedilen, “*Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına devri ya da konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına aktarılması*”dır.

Bu açıklamalarımız çerçevesinde, Yasada yer alan (m.10/B-9.fikra, c.2-3) “*...verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.*” düzenlemesine ek olarak “*... kredilerin devredilmesi hakkında dahi, tüketici, ödemelerini kredi veren konut finansmanı kuruluşuna yapmaya devam eder.*” ifadesi eklenmelidir. Böylece, konut finansman sisteminde krediyi devralana karşı da, tüketici, krediyi devredene karşı sahip olduğu defî ve itirazları ileri sürebilecektir. Krediyi devralan, tüketicinin ileri sürdüğü defî ve itirazdan dolayı bir zarar görecektir, zaten krediyi devreden kuruluşu rücu edebileceğinden, krediyi devralanın gerçek anlamda zarar görmesi de söz konusu olmayacaktır. Burada önemli olan, ilk planda, ekonomik açıdan zayıf durumda olan tüketicilerin korunmasıdır. İkinci planda, krediyi devralan kuruluşun, krediyi devreden kuruluşu başvurabileceğinden, onun da zarar görmesi engellenmektedir.

<sup>109</sup> Bu yöndeki yerinde görüş için bk. Doğru, s.294.

Ancak burada bir özelliği göz önüne alarak şunu da belirtmek gerekir : Krediyi devralan ipotek finansman kuruluşu, alacağı karşılığında ipoteye dayalı menkul kıymet çıkarabilecektir. Tüketici, menkul kıymeti satın alan küçük yatırımcılara karşı herhangi bir defî veya itiraz ileri süremez. Çünkü küçük yatırımcılar, sadece havuzdan gelir almak amacıyla menkul kıymet satın alan kişiler olup, havuzun herhangi bir maliyetine ve zararına katlanmazlar. Böylece ipoteye dayalı menkul kıymeti satın alacak olan küçük yatırımcılar korunmuş ve ipoteye dayalı menkul kıymetin daha kolay tedavül etmesi sağlanmış olmaktadır. Zaten sistemin korunması amacıyla risklere karşı birçok korunma yolları oluşturulmuştur. Herhangi bir risk halinde, bu korunma yollarını başvurmak gerekecektir. Gerçekten de bu konuda 5582 sayılı Yasanın 8. maddesi ile 2499 sayılı Kanun'a (SPKan.) eklenen 13/A maddesinin 13-16 fıkraları arasına bakılabilir.

Bu konuda bir başka sorun da tüketicinin kredi geri ödemelerini yapması sırasında çıkabilecektir. Kredinin devri (kredinin konut finansman kuruluşu tarafından menkul kıymetleştirme amacıyla ipotek finansman kuruluşuna devri) halinde tüketici, anapara ve faiz ödemelerini hangi kuruluşa yapacaktır? Kanımca, kredinin, konut finansman kuruluşu tarafından menkul kıymetleştirme amacıyla ipotek finansman kuruluşuna devri halinde, tüketici, anapara ve faiz ödemelerini, krediyi aldığı konut finansman kuruluşuna ödemelidir<sup>110</sup>. Yani tüketici açısından ödeme sisteminde değişiklik olmamalıdır. Konut finansman kuruluşu da aldığı bu ödemeleri nakit akışı çerçevesinde krediyi devralan ipotek finansman kuruluşuna, ipotek finansman kuruluşu da teminat havuzuna devredecek, teminat havuzunun bağlı olduğu fon ise bu ödenen parayı ipotek veya varlık teminatlî menkul kıymeti elinde tutan küçük yatırımcıya aktaracaktır. Böylece tüketici, kredinin her devri işleminde, alacaklının peşinden koşmak ve alacaklının kim olduğunu araştırmak zorunda kalmayacaktır. Nitekim tüketicinin ödemeleri yapmaması (temerrüde düşmesi halinde), tüketiciye temerrüt bildiriminde bulunacak olan ve sonrasında, konutu satışa çıkaracak olan, krediyi devralan kuruluş değil, konut finansman kuruluşudur (TKHK. m.10/B-fıkra 4-7). Böylece, konut finansman kuruluşu, konut satışından elde edilen parayı, krediyi devralan

<sup>110</sup> Aksi görüşe göre, kredinin devri halinde tüketici, krediyi devralana karşı ödemelidir. Bk. **Doğru**, s.292-293. Tüketicinin kredi taksitlerini bu şekilde ödemek zorunda kalması nedeniyle daha sonra kredi veren kuruluşa ve satıcıya rücu etmesi, tüketici aleyhine bir durum yaratmaktadır. Bk. **Doğru**, s.294.

ipotek finansman kuruluşuna, o da fona devredecektir. Kredinin devrinden çıkan sonuç bu olmalıdır.

Toplu Konut İdaresinin (TOKİ'nin) konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları da, ipotek finansmanı kuruluşlarınca devredilebilecektir (5582 sy. Yasanın 27. maddesi ile 2985 sy. Toplu Konut Kanununa eklenen m.10). Toplu Konut İdaresine (TOKİ'ye) sağlanan bu kolaylıkla ipoteksiz de olsa TOKİ alacaklarının devir olanağı sağlanmıştır. Ancak bu durumun konut finansman sistemini zedeleyip zedelemeyeceği ayrı bir tartışma konusudur. Çünkü sistemde, sadece ipotekli alacaklar yer almayken, TOKİ alacakları ipoteksiz de olsa devredilebileceğinden, istisnai bir düzenleme yapılmış olduğu görülmektedir. Konuyla ilgili Tebliğ'de (İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, m.9), sadece TOKİ'nin ipoteğe bağlanmış alacakları sisteme (teminat defterine kaydedilmesi bakımından) dahil edildiğinden, sorun çözümlenmiş gibi gözükmektedir. Ancak Yasada bu yolda hüküm öngörülmesi ve sadece TOKİ'nin ipotekli alacaklarının sisteme dahil edilmesi, sistem bütünlüğünün bozulmaması için daha uygun olurdu.

## 11. Tüketicinin Ödemelerde Temerrüdü Halinde Muacceliyet Hükümüne Dayanılması Sırasında Tüketici Aleyhine Hükümler

### a. Genel Olarak

Finansal kiralama yoluyla yapılan konut finansman sözleşmelerinde, tüketicinin temerrüdü halinde satış aşamasında, yürürlükteki hukukumuzdan farklı olarak ilk defa alacaklıya yargı dışı satış yetkisinin (yargıya başvurmadan alacaklı tarafından yapılan satış yetkisinin)<sup>111</sup> tanınmış olduğunu belirtmek gerekir<sup>112</sup>. Amerikan hukukundan gelen yargı dışı satış yetkisinin, satış işlemleri sık iptal edildiği için Amerika'da bile pek uygulama bulmadığı ileri sürülmektedir<sup>113</sup>. Bizde ise yargı dışı satışın nerede iptal edileceğinin

<sup>111</sup> Hukukumuzda yargı dışı satış yetkisi ile ilgili olarak ilk defa değerli hukukçu POSTACIOĞLU tarafından kanun tasarısı hazırlanmış, ancak uygulamaya geçmemiştir. Bu konuda bk. **Postacioğlu**, İ.E. : "İpotek Alacaklısına İpotekli Gayrimenkulü Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevrilme Yetkisinin Verilmesi Problemi", TANDOĞAN'a Armağan, Ankara 1990, s.533 vd.

<sup>112</sup> Bu konuda bk. **Hepşen**, Ali : KREDİ KULLANARAK KONUT SATIN ALAN VATANDAŞ ÖDEMELERİ YAPMAZSA NE OLUR? ([www.alomaliye.com/2007/ali\\_hepsen\\_kredidenmezse.htm](http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_kredidenmezse.htm) e.t.20.01.2008).

<sup>113</sup> **Topaloğlu**, Tasarı, s.868; **Topaloğlu**, Tutsat Kanunu, s.36-37.

düzenlemediği sorunu bir yana, oldukça tüketici aleyhine hükümler içeren bir düzenleme yapıldığını söylemek gerekir. Tüketicinin temerrüdü halinde satış aşamasında oldukça tüketici aleyhine hükümler öngörülmüş olup, bu düzenlemeler şu şekildedir :

- Öncelikle belirtmek gerekir ki tüketicinin temerrüdü halinde konut, hemen satışa çıkartılamaz. Tüketicinin temerrüdü halinde yukarıda andığımız koruyucu hükümlerin (özellikle TKHK. 10/B fıkra IV-V) uygulanması gerekmektedir.

- Diğer yandan konutun satışa çıkartılması için öngörülen hükümlerde, açık olmayan bilgiler ile önemli kanımızca önemli mantıksal hatalar mevcuttur. Bunlara yeri geldikçe değinilecektir.

- Maddedeki açık olmayan (ve madde gerekçesinde bu yolda bilgi olmadığından) düzenlemelerden anlaşıldığı kadarıyla satışla ilgili iki temel sorun vardır. Bunlardan ilki, satışın hangi hallerde söz konusu olduğudur (sadece muacceliyet koşuluna dayanma halinde mi, fesih halinde mi yoksa hem muacceliyet koşulu hem de feshe dayanma halinde mi olduğudur). İkinci sorun ise, yargı dışı satış yetkisinin tüm konut finansman kuruluşlarına mı tanındığı, yoksa sadece finansal kiralama yapan kuruluşlara mı tanındığıdır.

Bu sorunların çözümüne geçmeden önce, belirtmek gerekir ki, konut finansman sözleşmeleri ile ilgili (m.10/B) düzenlemeyi ikiye ayırarak incelemek yararlı olacaktır. Aşağıdaki açıklamalarımızda da bu ayrıma uyulacaktır. Gerçekten de, özellikleri gereği, ipotekle teminat altına alınmış konut finansman sözleşmeleri ile finansal kiralama yoluyla yapılan konut finansman sözleşmelerini birbirinden ayırmak gerekir. Öncelikle 10/B maddesi 6. fıkra hükmü, sadece finansal kiralamalarda geçerli olmalıdır. 10/B maddesinin diğer fıkraları ise her iki sözleşme bakımından geçerli olmalıdır. Çünkü muacceliyet koşuluna dayanma halinde, sadece finansal kiralama işlemleri için finansal kiralama sözleşmesini feshetmek zorunluluğunun var olduğu anlaşılmaktadır (TKHK. m.10/B-VI, c.1).

#### ***b. İpotekle Teminat Altına Alınmış Konut Finansman Sözleşmelerinde Durum***

Konuyla ilgili ilk sorun (satışın hangi hallerde söz konusu olduğu) hakkında genel olarak şunlar söylenebilir : Konutun satışa çıkartılması için mutlaka muacceliyet koşuluna (geri ödemenin yapılmaması halinde borcun tümünün ifasını talep etme hakkına) dayanmanın ve sözleşmenin feshinin



zorunlu olup olmadığı açık değildir. Gerçekten de temerrüde düşen tüketici karşısında, konut finansman kuruluşunun üç temel hakkı (BK. m.106 vd.; m.222) vardır. Bu haklar şunlardır<sup>114</sup> : 1.Aynen ifayı (kredi taksidinin ödemesi)+ gecikme zararlarının (temerrüt faizinin) talebi, 2.Sözleşmede varsa muacceliyet hükmüne dayanma, 3.Sözleşmeyi feshedip menfi zararının tazmini. Genel hükümlere göre (BK. açısından), muacceliyet koşuluna dayanma halinde, sözleşmenin feshine gerek ve sebep olmamalıdır. Ayrıca, sürekli borç doğuran sözleşmelerde, sözleşmenin feshi halinde artık taraflar ilerideki edimleri talep edemez; ifa edilmiş edimler de istenemez<sup>115</sup>.

Bu genel açıklamalardan sonra, ipotekle teminat altına alınmış konut finansman sözleşmelerinde konunun ikiye ayrılarak incelenmesi gerekir. İlk durum, sadece fesih hakkının kullanılmak istenildiği ve muacceliyet hükmüne dayanılmadığı durumdur. İkinci durum ise sadece muacceliyet hükmüne dayanıldığı ve fesih hakkına dayanılmadığı durumdur.

İlk durumda (sadece fesih hakkının kullanılmak istenildiği ve muacceliyet hükmüne dayanılmadığında), kalan borcun ifasının talep etme hakkı sözleşmede yok veya bu hak kullanılmak istenmiyor demektir ki tüketicinin borcunu ödememesi halinde, konut finansman kuruluşu "*temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.*" (TKHK. m.10/B-IV). Ayrıca maddede açıkça düzenlenmemiş olduğundan, genel hükümler gereği, konut finansman kuruluşu, ek süre vermelidir (BK. m.106). Bu ek süre, m.10/B-5. fıkradaki hükme kıyasen bir ay olmalıdır. Fesih sonrası ise, fesih anına kadar kredi taksitleri ödenmemişse, ödenmeyen taksitler faiziyle birlikte istenebilecektir. Ayrıca tüketici konuta zarar vermişse, bu zararlar da genel hükümler çerçevesinde istenebilecektir. Bu zararlar ve fesih anına kadar ödenmemiş kredi taksitleri ödenmediği takdirde, ipotek paraya çevrilmelidir. İpoteğin paraya çevrilme-

<sup>114</sup> Kredilerin geri ödenmesi ve muacceliyet kaydı, taksitli satışlara benzerlik arz ettiğinden, taksitli satışlar bakımından öngörülen kurallar, genel hüküm olarak kredi sözleşmelerine ve konut finansman sözleşmelerine kıyasen (niteliği elverdikçe) uygulanabilir. Taksitli satışlar bakımından bu haklar için bk. **Zevkliler/Havutçu**, s.86 vd.; **Ansay**, Tuğrul : Türk Borçlar Kanununa Göre Taksitle Satışlar, Ankara 1954, s.47-48 ve s.98; **Tandoğan**, I/1, s.309 vd. Genel finansal kiralama sözleşmelerinde ise seçimlik haklarla ilgili BK.m.106 hükmünün (özellikle ifadan vazgeçip müspet zararı isteme hakkının) uygulanıp uygulanmayacağı tartışmalıdır. Bk. **Altop**, Finansal Kiralama, s.189 vd.; **Dirican**, s.499 vd.; **Kocağa**, s.125 vd.

<sup>115</sup> **Altop**, Finansal Kiralama, s.226; **Köteli**, s.220; **ÇELİKOĞLU**, s.2036.

sinde İcra İflâs Kanunu hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Ancak İcra İflâs Kanununda da aşağıda anacağımız üzere, tüketici aleyhine olumsuz düzenlemeler yapılarak tüketicinin hak arama özgürlüğü kısıtlanmıştır. Bu konuya aşağıda değinilecektir.

İkinci durumda (sadece muacceliyet hükmüne dayanıldığı ve fesih hakkına dayanılmadığında), ödemede temerrüt halinde, konut finansman kuruluşunun yetkisi şu şekilde olmalıdır : Konut finansman kuruluşu, sözleşmede varsa muacceliyet koşuluna dayanabilir ve sözleşmeyi fesih zorunda kalmaz. Tüketici, kalan borcun ödemelerini yapmadığı takdirde, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilecektir. Bu hakkın kullanılabilmesi için tüketici ard arda iki taksit ödememiş olacak, yani tüketici temerrüde düşmüş olacak (m.10/B-V, c.1), bu açıdan kredi veren kuruluş “*temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlü*” (TKHK. m.10/B-IV) olacak, ayrıca bir aylık ek süre verilerek muacceliyet uyarısında bulunacaktır (m.10/B-V, c.2).

Konut finansman kuruluşu, 5 işgünü içinde tüketiciye temerrüt sonrası bildirim göndermezse, sadece BK.m.106’da öngörülen seçimlik haklarından aynen ifa ve gecikme zararını (temerrüt faizini) talep edebilecek, ipoteğin paraya çevrilmesi istenemeyecektir<sup>116</sup>. Çünkü muacceliyet hükmüne dayanma veya sözleşmeyi feshedip zararların ve ödenmemiş taksitlerin ödenmesinin istenmesi farklı sonuçlar doğurmaktadır. Gerçekten de konut finansman sözleşmelerinde fesihle birlikte muacceliyet koşuluna dayanma sonucu geçerli olamayacağından, genel hükümlerdeki (BK.m.106) fesih halinde olduğu gibi, sözleşme tasfiyeye uğrar. Böylece, sadece fesih anına kadar ödenmemiş kira bedeli ve varsa diğer zararlar tüketici tarafından ödenmediği takdirde ipoteğin

<sup>116</sup> **Reisoğlu**, Konut Kredisi, s.330. Finansal kiralamalarda da aynı sonuç için bk. **Dirican**, s.499-500; **Çelikoğlu**, s.2036. REİSOĞLU’na göre (Konut Kredisi, s.330), bankanın Yasaya uygun temerrüt ihtarlarından sonra bankanın tüm alacağını talep hakkı doğduktan sonra, yani tüketicinin kalan tüm bedel için temerrüde düşmüş olması halinde, tüketicinin ödeme yapması, bankanın kalan alacağın tamamını talep hakkını etkilemeyecektir. Kanımızca bu gibi durumlarda konut finansman kuruluşu, kalan borcun tamamını ifa etme hakkını saklı tutmuş olmalı veya tüketici hakkında daha önce kalan borcun ifası için icra takibine geçmiş olmalıdır. Aksi durumda (tüketici için bir icra takibine girişmeden tüketicinin geciken taksit borcunu ödemiş olması ve konut finansman kuruluşunun yasal hakları saklı tutan ihtirazî kayıt koymamış olması halinde) kalan borcun ifasını talep etme hakkından vazgeçmiş sayılmalı ve normal kredi taksitlerinin ödeme tarihlerine göre taksitlerin ödenmesine devam edilmelidir. Özellikle konut finansman kuruluşlarının basiretli bir tacir gibi davranma borcu (TTK.m.20/II) olduğu da unutulmamalıdır.

paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılarak, kredi veren kuruluşun alacağı tahsil edilecektir. Bu yüzden diğer (finansal kiralama dışındaki) konut finansman sözleşmelerinde feshe dayanmak tüketici lehine, muacceliyet koşuluna dayanmak konut finansman kuruluşu lehine olacaktır. Muacceliyet koşuluna dayandığı hallerde ayrıca feshe gerek yoktur; çünkü feshin sonuçları farklıdır ve maddenin bu yolda daha açık bir şekilde düzenlenmesi yararlı olacaktır.

İpoteğin paraya çevrilmesinde İcra İflâs Kanunu hükümlerinin uygulama alanı bulacağına yukarıda değinmiştik. 5582 sayılı Yasa, İcra İflâs Kanunu hükümlerinde de önemli ve tüketici aleyhine düzenlemeler yapmıştır<sup>117</sup>. Bu düzenlemelere göre (5582 sayılı Yasa m.1), “2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 45 inci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir.” Böylece madde gerekçesinde de belirtildiği gibi, İcra ve İflâs Kanununun 45 inci maddesi birinci fıkrasında öngörülen, ilk önce rehinin (ipoteğin) paraya çevrilmesi zorunluluğuna yasal bir istisna getirilerek, ipoteğin paraya çevrilmesinden önce haciz yoluna başvurma olanağı da sağlanmıştır<sup>118</sup>. Bu hüküm tüketici aleyhinedir. Çünkü bu hüküm olmasaydı, İcra ve İflâs Kanununun 45 inci maddesinin birinci fıkrası geçerli olacak ve konut finansman kuruluşları, borcunu ödemeyen tüketici için zorunlu olarak ipoteğin paraya çevrilmesi takibine girişmek zorunda kalacak idi<sup>119</sup>. Eklenen düzenlemeyle, tüketicinin diğer malvarlığına başvurma olanağı da elde edilmiştir. Örneğin, ipotek paraya çevrilmeden, tüketicinin varsa

<sup>117</sup> 5582 sayılı Yasa ile İİK.nda yapılan değişikliklerin İİK.nun temel felsefesi olan alacaklı ve borçlunun haklarının azami derecede gözetilmeye çalışılması ilkesine de ters olduğu hakkında bk. **Atalay**, Oğuz : “İcra İflâs Hukukunda Mortgage Sisteminin Yansıması”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.155.

<sup>118</sup> **Atalay**, s.155-156 ve s.165; **Doğru**, s.287; **Reisoğlu**, Konut Kredisi, s.328. Bu düzenlemenin sadece konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ve TOKİ'nin rehinle temin edilmiş alacakları için tanınmış olmasının Anayasa'da yer alan eşitlik ilkesine ve kanunların genelliği ilkesine aykırı olduğu hakkında bk. **Atalay**, s.155-156.

<sup>119</sup> **Atalay**, s.155. İİK. m.45 hakkında ayrıntılı bilgi için bk. **Kuru**, s.839 vd.

maaşına da haciz konulabilecektir. Ancak madde ifadesine dikkat edilecek olursa, konut finansman kuruluşu tarafından “*rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir.*” Yani konut finansman kuruluşu her iki takip yoluna da aynı anda başvuramaz<sup>120</sup>. Bunun, tüketici lehine olduğunu söyleyebiliriz. Çünkü konut finansman kuruluşu hem rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapıp hem de haciz yoluna başvurmuş olsaydı, tüketicinin bir yandan diğer tüm malvarlığına başvurarak haciz yapma olanağını elde etmiş olacak, hem de ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yaparak tüketicinin sahibi olduğu konutun satışını ve sonrasında tahliyesini sağlayarak, tüketiciyi, zor duruma düşürmüş olacaktır. Diğer yandan çifte takip yapma, tüketicinin borçlarının hesabını da güçleştirecektir. Bu düzenlemenin aşılması sonucunu doğuracak şekilde, uygulamada (kambiyo senetlerinde) yapıldığı üzere, “*tahsilde tekerrüre yol açmamak kaydıyla*” çifte takip yapılması yolunu, konut finansman sözleşmelerinde kabul etmemek gerekir<sup>121</sup>. Nitekim 5582 sayılı Yasanın 1.madde gerekçesinin son cümlesinde de vurgulandığı gibi, “*...Alacağın sahibi, yalnızca haciz yoluyla takip yapabileceği gibi, bu yolun seçilmesi halinde, varsa kalan alacak için rehnin paraya çevrilmesi yoluna da başvurabilecektir.*”

5582 sayılı Yasa (m.3-6) ile değiştirilen düzenlemelerle, 2004 sayılı İİK. m.128 hükmüne bir fıkra (3. fıkra) ile 128/a hükmü eklenerek, kıymet takdiri konusunda da uzmanlaşmış kişi ve kuruluşlara (2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının -r- bendindeki), ya da başka deyişle “*gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına*” başvurmanın yolu da açılmıştır<sup>122</sup>. 5582 sayılı Kanunla, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

<sup>120</sup> Aynı yönde bk. **Atalay**, s.165.

<sup>121</sup> Özellikle kambiyo senedinin de alındığı hallerde, tahsilde tekerrüre yol açmamak kaydına yer vermek kaydıyla çifte takip yapılmasına olanak tanınmaktadır. Bu konuda bk. KURU, s.841. Ancak konut finansman sözleşmelerinde kıymetli evrak alınması yasağı olduğuna göre zaten bu yol kapalıdır.

<sup>122</sup> 5582 sayılı yasanın 10. maddesi ile eklenen düzenleme şu şekildedir : “*2499 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.*  
r) *Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilân etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilân etmek.*” İİK. m.128/a hükmüyle,

statüsünün oluşturulmasına ilişkin esaslar da belirlenmiştir<sup>123</sup>. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, kamu kurumu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadır. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının tebliğinden sonra 3 ay içinde gerekli başvuruyu yapmalıdır. Birliğin statüsü, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl içinde yürürlüğe konulacaktır (5582 sy. Yasa m.15 ile eklenen 2499 sy. SPKan. m.40/D). Konuyla İlgili Tebliğ de SPK tarafından yayımlanarak yürürlüğe konmuştur<sup>124</sup>. Ancak halen SPK'dan lisanslı değerlendirme uzmanı sayısının azlığı düşünülerek 3 yıllık geçiş süreci öngörülmüş (06.03.2010 tarihine kadar) ve bu 3 yıllık sürede diğer uzman bilirkişilere de başvurulabileceği kabul edilmiştir<sup>125</sup>.

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin, kalan borcu aşan kısmı varsa, bu kısmın tüketiciye ödenmesini takiben, tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması halinde zilyetliği elinde bulunduran üçüncü

---

itirazlarda mutlaka peşin para verilmesi ilkesi benimsenmiş ve itiraz üzerine İcra Mahkemesince verilen karara karşı temyiz yolu kapanmıştır. Bir anlamda icra takibi hızlanmış, ancak bilirkişi raporuna itiraz yolu kapanmamıştır. Uzman kişilerden yararlanılmasının yerinde olduğu ve hatta uzman kişilerin verdiği rapora itiraz yolunun da kapanması gerektiği konusunda bk. **Atalay**, s.157-158. İİK.m.128/a hükmüyle ilgili olarak ayrıca bk. **Kuru**, s.563-564.

<sup>123</sup> Kredi verilirken gayrimenkul değerlendirme kriterleri için bk. **Önder**, Çetin : "Konut Finansmanında Emlak Değerleme", Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.136 vd.; **Gültekin**, Turgay : Gayrimenkul Bilgi Bankası, İstanbul 2005, s.143 vd.; **Önal/Topaloğlu**, s.32 vd.; **Hepşen**, Ali : GAYRİMENKUL FİNANSMAN PİYASALARI ([www.alomaliye.com/2007/ali\\_hepsen\\_gmenkul.htm](http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_gmenkul.htm), e.t.20.01.2008).

<sup>124</sup> Bu konuda bk. "SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLERE VE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ" (SERİ: VIII, No: 53)- RG. 2 Ağustos 2007, S: 26601-

<sup>125</sup> Bu konuda bk. 5582 sayılı Yasanın 6. maddesi ile 2004 sayılı Yasaya eklenen geçici 8. madde ki bu madde şu şekildedir : "GEÇİCİ MADDE 8 - Bu Kanunun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir."

şahıslar konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilme-  
mesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 26 ncı ve 27  
nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması halinde  
zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir  
(5582 sy. Yasayla ek TKHK. m.10/B-VII).

**c. Finansal Kiralama Yoluyla Yapılan Konut Finansman Sözleşmelerinde Durum**

Finansal kiralama yoluyla yapılan konut finansman sözleşmelerinde de  
durumu ikiye ayırarak incelemek gerekir. İlk durum, sadece fesih hakkının  
kullanılmak istenildiği ve muacceliyet hükmüne dayanılmadığı durumdur.  
İkinci durum ise fesih hakkı ile birlikte muacceliyet hükmüne dayanıldığı  
durumdur.

İlk durumda (sadece fesih hakkının kullanılmak istenildiği ve muacce-  
liyet hükmüne dayanılmadığında), finansal kiralayan, sadece sözleşmeyi  
feshetmek istediğinden (kalan borcun ifasının talep etme hakkı sözleşmede  
yok veya bu hak kullanılmak istenmiyorsa), tüketicinin borcunu ödememesi  
halinde, “*temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü  
posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.*” (TKHK. m.10/B-IV).  
Ayrıca maddede açıkça düzenlenmemiş olduğundan, genel hükümler gereği,  
finansal kiralayan ek süre vermelidir (BK. m.106). Bu ek süre de, FKK.  
m.23/I’de öngörülen hükme kıyasen, en az 30 gün, sözleşme sonunda tüke-  
ticiye alım hakkı tanınan finansal kiralama sözleşmelerinde<sup>126</sup> 60 gün olma-  
lıdır. En az 30 veya 60 günlük ödeme süresine rağmen tüketici, ödemede  
bulunmuyorsa, konut finansman kuruluşu, sözleşmeyi fesih beyanını yapma-  
lıdır<sup>127</sup>. Fesih sonrası ise yukarıda açıkladığımız gibi, finansal kiralayan malik  
olarak konutun iadesini isteyecek, muacceliyet hükmüne dayanmadığından,  
tüketiciden sadece fesih nedeniyle zararını (örneğin, tüketici, olağan kullan-

<sup>126</sup> Sözleşmede süre sonunda kiracıya tanınan alım hakkı varsa, kiralayanın haklı feshiyle  
birlikte bu alım hakkı da doğal olarak sona erecektir. Bk. Çelikoğlu, s.2037; Reisoğlu,  
Finansal Kiralama, s.59.

<sup>127</sup> Aynı görüşte Çelikoğlu, s.2036 ve dn.79. Yazar, bu görüşünün devamı olarak temerrüt  
sonrası bildirimde 30 veya 60 gün sonunda ödeme yapılmaması halinde, sözleşmenin  
kendiliğinden feshedilmiş sayılacağına bildirildiği hallerde, ek sürenin ödemesiz geçmesi  
halinde, sözleşmenin kendiliğinden feshedildiğini (münfesih olduğunu) kabul etmekte,  
daha önceden bu yolda uyarı yapıldığı için ayrıca fesih beyanına ihtiyaç duymamaktadır.  
Bk. Çelikoğlu, s.2036 ve 2038. Bu görüş de pratik olması ve usul ekonomisi açısından  
kabul edilebilir.

mayı aşacak şekilde konuta zarar vermişse bu zararı) ve diğer yasal masrafları isteyebilecektir<sup>128</sup>. Fesih anına kadar kira bedelleri ödenmemişse fesih anına kadar kira bedelleri de faiziyle birlikte istenebilecektir. Zararlar ve fesih anına kadar ödenmemiş kira bedelleri ödenmediği takdirde, finansal kiralayan, uğradığı zararlar ve varsa fesih anına kadar ödenmemiş kira bedelleri için genel hükümlere göre haciz yolu ile takip yapabilecek ve konutun iadesini isteyebilecektir<sup>129</sup>.

İkinci durumda (fesih hakkı ile birlikte muacceliyet hükmüne dayanıldığına), sürekli borç doğuran sözleşmelerden olan genel finansal kiralamalarda farklı (fesihle birlikte kalan borçların muacceliyeti, ifa edilen kiralaların geriye istenememesi, ifa edilmiş bir edim olduğu halde malın iadesi gibi kiralayan lehine) ağır sonuçlar kabul edilmiştir<sup>130</sup>. Gerçekten de FKK. 25. madde 1.fikrasına göre<sup>131</sup> : “Sözleşmenin kiralayan tarafından feshi halinde kiracı malı iade ile birlikte vadesi gelmemiş finansal kiralama bedellerini ödemek yükümlülüğü altında olduğu gibi kiralayanın bunu aşan zararından da sorumludur.” Bu yol (kiralayan tarafından haklı sebeple fesih hakkı), kiracının kira bedelini ödemediği ve kiralayan tarafından verilen bir aylık ek süreye (FKK. m.23) rağmen, kiracının ödeme yapmaması durumunda geçerli olmaktadır<sup>132</sup>. Bu ağır sonuçlar, finansal kiralama yoluyla yapılan

<sup>128</sup> Benzer görüşte olan **Çelikoğlu** (s.2038), yasal masraflar ve zarardan söz etmese de genel hükümler çerçevesinde bu taleplerin ileri sürülmesine bir engel yoktur.

<sup>129</sup> Böylece zaten malik olduğu için finansal kiralayan malik olarak kalmaya devam edecek, ancak kalan borcun ifası talep edilemeyecek ve kiralayan sadece konutun iadesini ve varsa zararlarının tazminini isteyecektir. Bk. **Çelikoğlu**, s.2038. Gerçekten de finansal kiralayan, kalan borç için gerçek anlamda zarara uğramamaktadır. Çünkü konutu bir başkasına satma hakkı elde etmektedir. Burada 3226 sayılı Yasanın 25. maddesinin uygulanması da düşünülemez. Çünkü 25. maddede öngörülen sonuç fesihle birlikte muacceliyet sonucudur. Oysa değindiğimiz gibi burada sadece genel hükümlerdeki fesih sonucu (BK.m.106) geçerli olmalı, muacceliyet hükmünün sonucu olan kalan borcun ifasını talep, fesih hakkı kullanıldığı ve bu iki hak muacceliyet hükmü olmayan hallerde bir arada kullanılmayacağından burada da kullanılmamalıdır. Kaldı ki 25. maddenin uygulanması, ayırım yapılmadan finansal konut kiralamalarında yasaklanmıştır (m.10/B-VI, son c.)

<sup>130</sup> Genel finansal sözleşmelerde de öngörülen bu sonucun adaletle aykırılığı ve hakkındaki eleştiriler için bk. **Altıp**, Finansal Kiralama, s.277 vd.; **Dirican**, s.510 vd.; **Çelikoğlu**, s.2036-2037, dn.83-84; **Köteli**, s.163 ve s.212-213.

<sup>131</sup> Bu konuda bk. **Altıp**, Finansal Kiralama, s.277; **Dirican**, s.499 vd.; **Çelikoğlu**, s.2036-2037, dn.83-84; **Köteli**, s.212-213.

<sup>132</sup> **Reisoğlu**, Finansal Kiralama, s.63-64.

konut finansman sözleşmeleri için (kanımca) kısmen kabul edilmemiştir. Gerçekten de TKHK. 10/B maddesine (f.6, son cümlesine) göre, finansal kiralama sözleşmesinin haklı sebeplerle kiralayan tarafından feshi halinde kiracının taşınmaz ve kira bedellerinin kalan kısmını ödemekle yükümlü olduğu 3226 sayılı Yasanın 25. maddesi uygulanmayacak, yani taşınmaz finansal kiralayana iade edilmeyerek satışa çıkarılacaktır. Böylece finansal kiralayanın sebepsiz zenginleşmesinin (hem taşınmaza hem de taksitlerin tamamına sahip olmasının) önüne geçilmiş, tüketicinin zarar görmesi engellenmiştir<sup>133</sup>. Burada genel hükümlerde olduğu gibi fesihle birlikte muacceliyet hükmüne (kalan bedellerin tamamının ödenmesine) dayanılmayacağı sonucu çıkmaktaysa da durum maalesef böyle değildir. Çünkü bir yandan 10/B maddesi f.6 son cümlesine göre, finansal kiralama sözleşmesinin haklı sebeplerle kiralayan tarafından feshi halinde, kiracının taşınmazı iadesi ve kalan kira bedellerini ödemekle yükümlü olduğu 3226 sayılı Yasanın 25. maddesinin uygulanmayacağı kabul edilmişken, diğer yandan 10/B maddesi f.6-1. cümleye göre kısmen bu sonucun öngörüldüğü (hem fesih hem de muacceliyet nedeniyle kalan borcun ifası talebi) ve böylece kısmen çelişkiye düşüldüğü görülmektedir. Gerçekten de 25. maddenin 1. fıkrasında öngörülen kalan borcun ifasını talep etme hakkının 10/B maddesinin 6. fıkrasında da kabul edilmiş karşısında, 25. maddenin kısmen uygulanması (fesihle birlikte muacceliyete dayanılması), kısmen uygulanmaması (konutun iade edilme-yerek satışa çıkarılması nedeniyle) gibi bir sonuç ortaya çıkmaktadır. Ayrıca burada fark, 3226 sayılı yasanın 25. maddesinde konutun satışına gerek olmaması ile ek süre içeren tek bir uyarı gönderilmesi-yken, 10/B uygulama-sında, konutun satışa çıkarılması zorunluluğu ve aşağıda değineceğimiz üzere iki temerrüt sonrası bildirim ve bir defa muacceliyet uyarısının gönderilmesinin gerekmesinde ortaya çıkmaktadır. Sadece bu farklar için, Yasakoyucunun 3226 sayılı Yasanın 25. maddesinin uygulanmayacağını söylemesine gerek de yoktur.

<sup>133</sup> Aslında **Köteli** (s.224), genel finansal kiralama bakımından da sebepsiz zenginleşmenin önüne geçilmesi için kiralayanın malı satışa çıkarmasının en uygun çözüm olacağını, satış parası bakiye borcu karşılamadığı takdirde kiracıdan talep edilmesinin en uygun çözüm olduğunu haklı olarak ileri sürmüştür. Aynı yöndeki görüşler için bk. **Altop**, Finansal Kiralama, s.280-281; **Dirican**, s.511-512 ve 514. Kanımca bu sonucun, finansal kiralama yoluyla konut finansman sözleşmelerinde açıkça kabul edilmesi yerinde olmuştur. Taraflar da sözleşme özgürlüğü çerçevesinde, bu yolda bir sözleşme hükmü öngörebilirlerdi. Nitekim Yargıtay da 3226 sayılı Yasanın 25. maddesinin 1. fıkrasını emredici görmemiş, bu yolda sözleşme hükmü olabileceğini kabul etmiştir. Bu görüş ve karar (19.HD., 08.02.1996, E.95/4499, K.96/1105) için bk. **Reisoğlu**, Finansal Kiralama, s.64.



Çünkü özel hüküm olan 10/B maddesinin 6. fıkrasının uygulanacağı açıktır. Kaldı ki 3226 sayılı Yasanın 25. maddesinin 2. fıkrasında kiracının sözleşmeyi (haklı nedenlerle) feshi halinde, malı geri vermekle beraber uğradığı zararın tazminini de isteyeceği öngörülmektedir. Bu durumda, aslında 25. maddenin toptan değil, sadece 1. fıkrasının uygulanmaması daha doğru olacaktır. Bu yolda 10/B maddesine açık bir hüküm konulması daha yararlı olacaktır.

Aslında olması gereken hukuk bakımından, genel finansal kiralama sözleşmelerindeki baskın görüşte olduğu gibi, kiralayana aynı anda hem sözleşmeyi feshederek malı geri alma, hem de geri kalan kiralama bedellerini muaccel kılarak kiracıdan toptan talep etme hakkını tanıyan sözleşme hükmünün geçersiz olacağı kabul edilmeliydi<sup>134</sup>. Gerçekten de bu görüşün temel dayanağı şudur : Fesih, sözleşmenin ileriye etkili olarak ortadan kalkmasını ve ifadan kurtulmayı gerektirmekteyken, fesihle birlikte muacceliyet hükmü, bunun aksine, kiracının geri kalan edimlerinin de ifa etmesini öngördüğünden çelişki doğmaktadır. Bu nedenle olması gereken hukuk bakımından, kiralayana ya fesih ya da muacceliyet hükmüne dayanmak zorunda olup, ikisine birden başvuramamalıdır<sup>135</sup>. Çünkü muacceliyet koşulu, aynen ifa hakkının bir uzantısıdır. Sürekli borç doğuran sözleşmelerde sözleşmenin feshi halindeyse taraflar birbirlerinden aldıklarını iade etmemek ve ilerideki edimleri de istememek durumundadırlar. Ancak bu sonuç, aynı zamanda malik olan kiralayana ve kiracı için ağır sonuçlar doğuracağından, finansal kiraya konu olan malın kiralayana iadesi kabul edilmekte, bunun karşılığında sadece kalan kira bedelleri talep edilerek, ödenen kira bedelleri malın kullanılmasına sayılmaktadır. Ard arda iki ay ve ek süreye rağmen (toplam 3 ay) ödemelerini yapmayan tüketici yüzünden sözleşmenin feshi halinde, tüketici, muacceliyet hükmü nedeniyle kira bedellerinin sadece kalan kısımlarını ve yasal masrafları ödemek durumundadır.

Tüketicinin fesih sonrası, muacceliyet hükmü nedeniyle, geri kalan kira bedellerini ödemesi olanağı çoğu zaman gerçekleşmeyeceğinden<sup>136</sup>, konutun satışa çıkartılması (yargı dışı satışı) bir zorunluluk olmaktadır. Satış sonra-

<sup>134</sup> **Altop**, Finansal Kiralama, s.283 vd.

<sup>135</sup> Bu yöndeki görüşler için bk. **Altop**, Finansal Kiralama, s.283, dn.105.

<sup>136</sup> Ekonomik açıdan zayıf olan tüketici, zaten 3 ay ödeme yapamadığı için konut satışa çıkartıldığından, tüketicinin geri kalan taksitleri ödeyeceğini düşünmek hayalî (veya gerçekleşmesi güç) bir durumdur.

sında elde edilen satış parasından, tüketicinin sadece kalan borcu mahsup edilecektir (10/B, VI, c.5).

Finansal kiralayan, sözleşmeyi fesihle birlikte muacceliyet koşuluna da dayandığından, muacceliyet hükmünde açıkça kabul edildiği üzere, tüketici ard arda iki taksit ödememiş olacak, yani tüketici temerrüde düşmüş olacak (m.10/B-V, c.1); kredi veren kuruluş “temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmuş” (TKHK. m.10/B-IV) olacak; ayrıca bir aylık ek süre verilerek muacceliyet uyarısında bulunacaktır (m.10/B-V, c.2). En az bir aylık son ödeme süresine rağmen, tüketici ödemede bulunmuyorsa, finansal kiralama yapan kuruluş, sözleşmeyi fesih ve sözleşmedeki muacceliyet hükmüne dayandığı yolundaki beyanı yapmalıdır<sup>137</sup>. Bu durumda en az iki tane süresinde (5 işgünü içinde) gönderilen temerrüt sonrası bildirim ve bir tane en az bir aylık ödeme süresi içeren muacceliyet uyarısı sonrasında fesih ve (sözleşmede varsa) muacceliyet (kalan borcun ifasını talep) hakkı kullanılabilir<sup>138</sup>. Bu koşullar hiç oluşmamışsa, finansal kiralayan sadece BK.m.106’da öngörülen seçimlik haklarından aynen ifa ve gecikme zararını (temerrüt faizini) talep edebilecektir<sup>139</sup>. Bu koşullar eksik oluşmuşsa, duruma göre sadece fesih hakkı kullanılabilir, kalan borcun ifası talep edilemeyecektir. Örneğin, sadece bir defa 5 işgünü içinde

<sup>137</sup> **Çelikoğlu**, s.2036. Muacceliyet uyarısında, borcun ek sürede de ödenmemesi halinde sözleşmenin kendiliğinden feshedilmiş sayılacağı bildirildiği hallerde, ek sürenin ödemesiz geçmesi halinde, sözleşmenin kendiliğinden feshedildiği (münfesih olduğu) kabul edilmekte, daha önceden bu yolda uyarı yapıldığı için ayrıca fesih beyanına ihtiyaç duyulmamaktadır. Bk. **Çelikoğlu**, s.2038.

<sup>138</sup> Kalan borcun ifası, tüketicinin kusuruna bağlı olmadığından tüketici kusursuz olduğunu ispatlasa bile istenebileceği gibi, kiralayanın ayrıca zararının gerçekleşmesine de bağlı olmaksızın (ayrıca zarar ispatına gerek olmaksızın) doğrudan istenebilecektir. Genel finansal kiralama sözleşmelerinde kabul edilen bu sonuç, kanımca, konuta yönelik finansal kiralama sözleşmelerinde de geçerli olmalıdır. Genel finansal kiralamalardaki bu sonuç için bk. **Dirican**, s.510-511; **Kocağa**, s.163.

<sup>139</sup> Genel finansal kiralama sözleşmelerinde, kira bedelinin ödenmemesi halinde, finansal kiralayanın BK.m.106’daki seçimlik haklarını tamamına sahip olup olmadığı tartışmalıdır. Özellikle FKK. m.25’de sadece fesihten söz edilmesi yüzünden çıkan bu tartışma, konut finansman sözleşmeleri bakımından da geçerlidir. Çünkü 10/B maddesinde de (fıkra IV-V), benzer şekilde sadece fesih hakkından söz edilmiştir. Tartışmalar özellikle finansla kiralayanın ifadan vazgeçip müspet zararını isteyip isteyemeyeceğinde düğümlenmektedir. Aynen ifa ve gecikme zararlarının istenmesinde bir tartışma yoktur. Bu konuda bk. **Dirican**, s.499 vd. Konut finansman sözleşmesi yoluyla finansal kiralama sözleşmelerinde bu sonuç için **Çelikoğlu**, s.2036.

tüketicie temerrüt sonrası bildirim gönderilmişse ve yukarıda açıklandığı üzere 30 veya duruma göre 60 günlük ödeme süresi verilmişse (ki bu süreler temerrüt sonrası bildirimle birlikte veya ayrı bir beyanla yapılabilir), sadece fesih hakkı kullanılabilir. Böylece fesihle birlikte muacceliyet hükmüne dayanılan hallerde, iki temerrüt sonrası bildirimden sonra bir aylık ek süreden sonra ödememe durumundaysa, tüketicinin kalan borcu için konutun yargı dışı satışı, alacaklı olan finansal kiralama kuruluşu tarafından yapılacaktır (TKHK. m.10/B-VI).

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu, kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini yasal deyimleyle feshettiği ve varsa muacceliyet koşuluna dayandığı takdirde (TKHK. m.10/B-VI, c.1-4), “konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir”. Burada alacaklıya daha az masraflı olması ve daha çabuk sonuçlanması açısından, Yasa tarafından tanınan yargı dışı satış yetkisi bulunmaktadır. Oysa Amerikan hukukunda sözleşmede bu yolda bir hüküm varsa, yargı dışı satış yetkisi tanınmış olup, bizim hukukumuzda yasal olarak bu hakkı tanımak yanlış olmuştur. Finansal kiralama kuruluşuna basiretli bir tacir gibi davranma borcu yüklenmişse de zaten genel hükümlerde, böyle bir borç yüklendiğinden (TTK. m.22), bu yönde bir ifadeye gerek yoktu<sup>140</sup>. Bunun yerine “tüketicinin haklarını zedelememe borcu” açıkça alacaklıya yüklenmiş olsaydı daha yararlı olurdu. Düzenlemede değerlendirme kuruluşlarının taşınmaz değerini belirleyeceği ve bu değerlerin esas alınacağı belirtilmekteyse de burada daha açık bir kriter getirilerek, taşınmaz değerlendirme kuruluşlarının vereceği değerler, konutlarda %75’inden, diğer taşınmazlarda %50’sinden aşağı satış yapılmayacağı düzenlemesinin getirilmesi yerinde olacaktır. Bu haliyle İİK. hükümleri çerçevesinde ilk ihalede %75 koşulu sağlanamadığı takdirde, 2. ihaledeki %40 oranı uygulanacak ve tüketicinin zarara uğraması söz konusu olacaktır<sup>141</sup>. Gerçekten

<sup>140</sup> Topaloğlu, Tasarı, s.868; Topaloğlu, Tutsat Kanunu, s.42.

<sup>141</sup> Reisoğlu da (Konut Kredisi, s.332), açık bir hüküm olmadığı için, genel İİK. hükümleri çerçevesinde, ilk satışta %75, 2. satışta %40 oranının aranması gerektiğini ileri sürmek-

de değerlendirme kuruluşlarının belirlediği değerlerin konutlarda %75'i, konut dışı taşınmazlarda %50'si teminat oluşturduğu için bu oranların satış bakımından da geçerli olması gerekirdi<sup>142</sup>.

Borç ödenmediği takdirde, alacaklının rehinli taşınmaza sahip olacağı yönündeki sözleşme şartları geçersiz sayılmakta (lex commissaria yasağı), ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi sürecinin başlatılması gerekmektedir. Ancak ABD hukukunda sözleşme kurulurken, alacaklıya satış yetkisi verilmişse, alacaklının taşınmazı arttırma ile satışa (mahkeme dışı satışa- Non Judicial-Power of Sale) yetkili olduğu ve bunun lex commissaria yasağına aykırı olmadığı kabul edilmektedir<sup>143</sup>. Bizim hukukumuzda da benzer tartışmalar vardır. Ancak genelde alacaklının taşınmazı paraya çevirme yetkisinin yasal olarak tanınmış olmasının bu yasağı aykırı olmadığı (bir başkasının da taşınmazı alabilecek olması karşısında) savunulmaktadır<sup>144</sup>. Belirtmek gerekir ki sistemde yargı dışı satış yetkisi, aynı zamanda malik olan finansal kiralama yoluyla konut finansman sözleşmesi yapan finansal kiralama şirketlerine tanınmıştır<sup>145</sup>. Eşitliği bozmamak açısından, konut finansman kredisi veren diğer kuruluşlara da ipoteğin yargı dışı satış yoluyla paraya çevrilmesi (yargı dışı satış) yetkisinin verilmesi yararlı olacağı görüşü ileri sürülmektedir<sup>146</sup>.

Yargı dışı satış konusunda ayrıntılı hüküm olmaması nedeniyle, ihtiyari açık arttırma ile ilgili genel hükümlerin uygulanması olanağı düşünülebilir (TKHK.m.30; BK. m.225-231)<sup>147</sup>. Ayrıca yargı dışı satışın haksız olması

tedir. İİK. hükümleri çerçevesinde (%75 ve 2. satışta %40 uygulaması açısından) taşınmazların satış aşamaları için bk. KURU, s.548 vd.

<sup>142</sup> Bu görüş için bk. **Atalay**, s.166-167. Yazar, bu görüşü ipoteğin paraya çevrilmesi bakımından ileri sürmüşse de, bu görüşün, menfaatler dengesi benzerliği nedeniyle finansal kiralamalardaki yargı dışı satış için uygulanmasına da bir engel yoktur.

<sup>143</sup> **Alptürk**, s.37 vd.; **Bozkurt/Türe/Oral**, s.1766 vd.; **Önal/Topaloğlu**, s.4-5 ve s.13 vd. ile s.327-328; **Topaloğlu**, Tasarı, s.845 ve s.856 vd.; **Topaloğlu**, Tutsat Kanunu, s.36-37.

<sup>144</sup> **Atalay**, s.166.

<sup>145</sup> **Atalay**, s.168.

<sup>146</sup> Bu görüş için bk. **Atalay**, s.166-167. Ancak Yazarın da haklı olarak değindiği gibi, ipotek bu yolla yargı dışı paraya çevrilirken, taşınmaz değerlendirme kuruluşlarının vereceği değer üzerinden, konutlarda %75'inden, diğer taşınmazlarda %50'sinden aşağı satış yapılmayacağı düzenlemesinin getirilmesi yerinde olacaktır.

<sup>147</sup> İhtiyari açık arttırma, hak sahibinin iradesine dayanması itibariyle cebri arttırmadan ayrılmaktadır. Yargı dışı satış da alacaklının iradesine dayandığından, benzeşen bir durum ortaya çıkmaktadır. Bu yüzden ihtiyari açık arttırma hükümlerinin kıyasen uygulanması daha elverişlidir. İhtiyari özel arttırma ise hak sahibinin iradesine dayanmakla birlikte

halinde satışın durdurulması ve iptali ile ilgili hükümler öngörülmemiş olup, bu yolda düzenleme yapıncaya kadar genel hükümlere göre tüketici, görevli mahkemelere başvurarak ihtiyati tedbir yoluyla (HUMK. m.101 vd.) satışın durdurulmasını isteyebilmelidir.

Yine Yasadaki düzenlemeye göre (TKHK. m.10/B-VI,c.5-6) “*Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir.*” Tüketicie kalan bedelin ödenmesi ile ilgili düzenleme de pek açık değildir. Açıkladığımız şekilde bir düzenleme yapıncaya kadar, maddenin şu şekilde anlaşılması gerekir : “*Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararından (tüketicinin yasal masrafları ile birlikte hesaplanan kalan borcundan)*<sup>148</sup>, konutun satışından elde edilen bedel ve yasal masrafları aşan kısım kadariyle sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin, *tüketicinin yasal masrafları ile birlikte hesaplanan kalan borcunu aşması halinde, aşan kısım tüketiciye ödenir.*”

Finansal kiralama sözleşmesinin, tüketicinin (kiracının) temerrüdü (ard arda üç ay kira bedelini ödememesi) nedeniyle feshi halinde, tüketicinin ödemiş olduğu bedellerin, tüketicinin tüm ana para borcundan düşülüp düşülmeyeceği sorusu akla gelebilir. Bu gibi durumlarda, sürekli borç doğuran sözleşmelerde geçerli olan ifa edilmiş edimin iadesinin istenemeyeceği sonucu geçerli olacak, tüketicinin ödemiş olduğu kira bedelleri, finansal kiralayanda kalacaktır<sup>149</sup>. Üstelik konutun satışının gerçekleşmesi karşısında tüketicinin mağduriyeti açıktır. Böylece 10/B maddesindeki (f.6) muacceliyet hükmü uygulamasında, finansal kiralayan açısından tam ifa gerçekleşmiş olmakta, tüketici içinse sanki hiç ifa gerçekleşmemektedir. Oysa taksitli satışlardaki muacceliyet kaydının amacı, taksitleri ödemeyen alıcının elinde kalan mal nedeniyle kalan taksitleri ödemesi için harekete geçmektir. Ancak

---

sınırlı kişiler arasında yapıldığından, yargı dışı satışa pek uymamaktadır. Çünkü ihtiyari özel arttırma, katılan kişilerin sınırlı olması nedeniyle tüketicinin haklarını pek korumayacaktır. İhtiyari açık ve özel arttırma hakkında ayrıntılı bilgi için bk. **Tandoğan**, I/1, s.320; **Zevkliler/Havutçu**, s.101 vd.

<sup>148</sup> Konut finansman kuruluşunun varsa diğer zararları (örneğin tüketicinin konuta zarar vermesi halindeki zararlar) genel hükümler kapsamında talep edilebileceğinden ayrıca zikredilmesine gerek yoktur.

<sup>149</sup> Burada taksitli satışlarda geçerli olan hükme (BK.m.223/II) kıyasen, ödenmiş kira bedellerinin kullanma tazminatı olarak kiralayanda kalması gerektiği de ileri sürülebilir. Kullanma tazminatı hakkında bk. **Tandoğan**, I/1, s.312-313; **Zevkliler/Havutçu**, s.86.

finansal kiralamada hem fesih (ve fesih nedeniyle malın iadesi ve yargı dışı satışı, bununla birlikte ödenen kiraların finansal kiralayanda kalması) hem de muacceliyet kaydına dayanma ağır sonuçlar doğurmaktadır. Bu sonucu hafifletmek üzere erken ödeme indirimini şeklindeki aşağıdaki çözümümüz kabul edilmelidir. Gerçekten de, finansal kiralayan, konut satışından elde edilen gelire peşinen (erken) sahip olacağından, peşin ödeme nedeniyle uygun bir indirim yapılması yapılmayacağı da maddede düzenlenmemiştir. Genel finansal kiralama sözleşmelerinde, bu şekilde bedelin geri kalan kısmına erken kavuşan kiralamanın uygun bir indirim yapması gerektiği kabul edilmektedir<sup>150</sup>. Finansal kiralama yoluyla yapılan konut finansman sözleşmelerinde de bu yolda bir peşin ödeme indiriminin kabulü uygun olacaktır. Nitekim finansal kiralama işlemlerinde, peşin ödeme indiriminin faiz oranında olması gerektiği kabul edilmektedir<sup>151</sup>. Kanımca, burada iki olasılık akla gelmektedir. İlki, erken ödeme nedeniyle indirim yapılması yolundaki hükümlerin kıyasen uygulanması (TKHK. m.10/B-f.13 ve 14; erken ödeme indirimini hakkında yukarıdaki açıklamalarımıza bakılabilir); İkincisi, tüketicinin, sadece ödemediği anapara kısmından sorumlu kılınması ve ödemediği anapara aşan kiradan (faizden) sorumlu olmamasıdır. Böylece ikinci olasılıkta, peşin ödeme indirimini otomatikman gerçekleşmiş sayılacak ve hesap kolaylığı nedeniyle tercih edilebilecektir.

Tüketici, konutun satışının gerçekleştirilmesi neticesinde, finansal kiraya veren konut finansman kuruluşunun bir zararı varsa (konutun satışından elde edilen gelir, kalan kira bedelleri ki görüşümüze göre peşin ödeme indirimini yapıldıktan sonra kalan kira bedelleri ve masrafları karşılamıyorsa), konut satışından elde edilen geliri aşan zarardan da diğer malvarlığı ile sorumlu olacaktır. Yani burada, konut finansman kuruluşlarının sorumluluğunun, kullanılan kredi miktarı kadar olması yönündeki hükme paralel olarak bir hüküm öngörülmemiş ve konutun satışındaki risk, tüketiciye yüklenmiştir. Kanaatimce, dengeyi sağlamak açısından, konut finansman kuruluşlarının da sorumluluğundaki sınırlama kaldırılmalı veya tüketicinin borcuna sınır getirilmelidir<sup>152</sup>. Üstelik görüşümüz kabul edilmeyecek olursa, yani peşin ödeme

<sup>150</sup> Bu konuda bk. **Altop**, Finansal Kiralama, s.277 vd.; **Çelikoğlu**, s.2037.

<sup>151</sup> Bu konuda bk. **Altop**, Finansal Kiralama, s.279-280.

<sup>152</sup> Benzer görüş ve dengesizliğin yerinde olmadığı yönündeki yerinde görüş için bk. **Baş**, Bölüm II başlığı altında yapılan açıklama ([www.alomaliye.com/2007/sanli\\_bas\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/sanli_bas_mortgage.htm), e.t.20.01.2008). Yazar, bu görüşünü finansal kiralama bakımından ileri sürmüşse de, diğer konut finansman sözleşmelerinde bu görüşün uygulanması olanaklıdır.

indirimi yapılmadan kalan kira bedellerinin tamamı tüketiciden tahsil edilmeye kalkılırsa, sonuç tüketici açısından felâket (eskilerin deyimıyla “fecaat”) olacaktır. Gerçekten de böyle bir durumda, finansal kiralayan şirket, yıllarca sonra kısım kısım elde edeceği kira bedellerine bir anda kavuşacak, ancak peşin ödeme indirimi yapılmayacağı için konutun satışından elde edilecek gelir, elbette çoğu zaman borcun kalan kısmını karşılamayacak ve tekrar tüketiciye başvurulacaktır.

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin, kalan borcu aşan kısmı varsa, bu kısmın tüketiciye ödenmesini takiben, tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması halinde zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 26 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması halinde zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir (5582 sy. Yasayla ek TKHK. m.10/B-VII).

## 12. Konutun Satışı Aşamasında Tüketici Aleyhine Hükümler

İpotekle teminat altına alınmış konut finansman sözleşmelerinde konutların satışı aşamasında, tüketicinin hak arama özgürlüğünü de zora sokan bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bu aleyhte düzenlemeler şu şekildedir.

- 5582 sayılı Yasanın 4. maddesiyle İcra İflâs Kanununun 134. maddesine fıkrayla şu yolda düzenleme yapılmıştır : “2004 sayılı Kanununun 134 üncü maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır.”

Madde gerekçesine göre : “Ülkemiz koşullarında ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde, taşınmazın satışına ilişkin ihalenin feshi talepleri, bu taleplerin görüşüldüğü mahkeme sürecinin uzun olması nedeniyle ipoteklerin paraya çevrilme sürecini uzatmakta ve alacaklıların zarara uğramasına neden olmaktadır. Bu nedenle, ihalenin feshi taleplerinde geçerli olan para cezası oranı artırılarak, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.”

Bu düzenlemeye göre, normalde olan ihalenin feshi davası sonucunda, haksız çıkan aleyhine %10 olarak uygulanan ceza tazminatı, konut finansma-

nından kaynaklanan alacağın takibinden dolayı açılacak ihalenin feshi davalarında haksız çıkan tüketici için %20 olarak uygulanacaktır. Yani tüketici aleyhine olarak, haksız çıkma halinde %10 ceza tazminatı oranı, %20'ye çıkarılmıştır. Bu düzenlemenin yerinde olmadığı açıktır<sup>153</sup>. İİK. m.134/II'de öngörülen %10'luk para cezası, tacirler için bile hak arama özgürlüğünü kısıtladığı için eleştirilmekteyken<sup>154</sup>, tüketici gibi zayıf durumda olan kişiler için daha az tazminat veya hiç tazminat alınmaması gibi bir uygulama yapılacak yerde, tazminat oranı iki katına çıkartılarak %20 gibi bir oranın aranması hiç de yerinde olmamıştır. Üstelik madde gerekçesinde, kötüniyetli tüketicilerden söz edilirken madde içeriğinde kötüniyetten söz edilmemiş ve adeta haksız çıkmak yeterli sayılmıştır<sup>155</sup>. En azından madde metnine de gerekçeyle uyumlu olacak şekilde "*kötüniyetli itiraz etme*" hususu eklenmelidir. Ayrıca, tüm dünyadaki gelişim, tüketicinin hak aramasını teşvik etmek ve bu yolda (harç ve teminat almamak gibi) düzenlemeler yapmak yönündeyken, bu düzenleme, gelişimin aksine, tüketicinin hak aramasını engellemektedir. Nitekim 4077 sayılı Yasada da, tüketicinin tüketici mahkemesine başvururken herhangi bir harç ödememesi hususu düzenleme altına alınmıştır (m.23/II).

- Yasada tüketici aleyhine diğer aleyhine diğer bir hüküm de 5. maddede öngörülmüştür. 5582 sayılı Yasanın 5. maddesiyle İcra İflâs Kanununun 149/a maddesine eklenen fıkrayla şu yolda düzenleme yapılmıştır : "**MADDE 5 – 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.**

*2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrafta yer alan oran yüzde otuz olarak uygulanır. İstinaf<sup>156</sup> talebinin*

<sup>153</sup> Düzenlemenin kanun önünde eşitlik ilkesini zedelediği ve %20 para cezasının yüksek olduğu görüşü için bk. **Atalay**, s.159-160.

<sup>154</sup> **Doğru**, s.288; **Umar**, Bilge : "*Uzun Vadeli Konut Finansmanı Kanunu Tasarısı Sempozyumu Tebliğler ve Soru Cevap Tutanakları*" Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.II, S.2, 2005, s.19. Eleştirilerden biri de para cezasını alacaklının değil de Devletin almasıdır ki tüketici bakımından %20 para cezası için de aynı husus ve eleştiriler geçerlidir. Bu konuda bk. **Atalay**, s.159-160.

<sup>155</sup> **Doğru**, s.288; **Umar**, s.18-19.

<sup>156</sup> Bölge adalet mahkemeleri henüz kurulmadığı için istinaf yolu da yürürlüğe girmemiştir. Bk. 5235 sayılı "*Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun*" (RG. 07.10.2044, S: 25606) geçici madde 2.



*reddi halinde, teminat olarak alınan tutarın yarısı tazminat olarak alacaklıya ödenir. Alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar teminatın geriye kalan kısmından karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırana iade edilir.”*

Yeni düzenlemeler ile birlikte takip işlemlerinin durdurulması da zorlaştırılmıştır. 2004 sayılı İİK.'nin 149/a maddesine göre, icra mahkemesinin, icranın geri bırakılması talebinin reddine ilişkin kararına karşı kanun yollarına başvurulduğunda, satışın durdurulması için yatırılması gereken teminat tutarı, takip konusu alacağın yüzde onbeşi kadardır. Talebin reddi halinde ise bu tutar başkaca bir şart aranmaksızın tazminat olarak alacaklıya ödenmektedir. Aynı maddeye, 5582 sayılı Kanunun 5. maddesi ile eklenen fıkra uyarınca, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde satışın durdurulması için yatırılması gereken teminat, takip konusu alacağın yüzde otuzu olarak düzenlenmiş, tüketici aleyhine tutar iki katı arttırılmıştır. Talebin reddedilmesi halinde bu tutarın tamamı değil İİK.'nin 149/a maddesinin ikinci fıkrasında düzenlendiği gibi yüzde onbeşi alacaklıya tazminat olarak ödenecektir. Satış talebinden sonra, kesinleşen kıymet takdirine göre rehinli taşınmazın alacağın tamamını karşılamayacağı anlaşılır ise kalan tutar teminatın geriye kalan yüzde onbeşinden karşılanacak, yine geriye bir tutar kalırsa bu da sonuçta teminatı yatırana iade edilecektir<sup>157</sup>. Düzenleme, alacaklılar arasındaki eşitliği de bozmaktadır<sup>158</sup>.

Bu düzenlemenin gerekçesine göre, “konut finansmanı amacıyla kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacakların tahsilatının hızlandırılabilmesi amacıyla, ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde icranın geri bırakılması hakkındaki talebin reddine ilişkin tetkik mercii (“tetkik mercii” ifadesi “icra mahkemesi” olmalı<sup>159</sup>) kararını

<sup>157</sup> Bu konuda bk. **Atalay**, s.161-162; **Kuru**, s.859; **Öztürk** ([hukukcu.com/modules/smartsection/makepdf.php?itemid=129](http://hukukcu.com/modules/smartsection/makepdf.php?itemid=129), e.t.20.01.2008).

<sup>158</sup> Gerçekten de bu düzenlemenin, sadece konut finansmanı sisteminden kaynaklanan rehinli alacaklar veya TOKİ'nin rehinli alacakları bakımından uygulanması diğer alacaklılar bakımından eşitliği bozmaktadır. Bk. **Atalay**, s.161-162.

<sup>159</sup> İcra ve İflâs Kanunu içinde yer alan, “icra reisi”, “icra hâkim yardımcısı” ve “icra hâkimliği” ibareleri “icra tetkik mercii hâkimi”; “ikametgâh”, “menkul”, “gayrimenkul” ve “teferruat” ibareleri, sırasıyla “yerleşim yeri”, “taşınır”, “taşınmaz” ve “ekleni”

temyiz eden borçlunun, satışı durdurabilmesi için yatırması gereken teminat oranı, takip konusu alacağın yüzde onbeşi nispetinden, yüzde otuzu<sup>160</sup> nispetine artırılmıştır. Bu suretle, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.” Bu düzenlemeyle, tüketicinin hak arama özgürlüğüne ve tüketiciyi koruma amacına son derece ters bir düzenlemeler getirilmiştir<sup>161</sup>. Madde metninde kötüniyetli itirazdan söz edilmemişken, gerekçede kötüniyetli itirazdan söz edilmesi çelişki doğurmaktadır. Bu gibi durumlarda madde metnine üstünlük verileceğinden, tüketicinin, kötüniyetli olup olmadığına bakmaksızın, kendisinden yüzde otuz oranında teminat alınacaktır. Madde metninde, en azından, “*itiraz edenin kötüniyetli olması durumu*” gözetilerek düzenleme yapılmalı ve “*istinaf talebinin reddi halinde, teminat olarak alınan tutarın yarısı tazminat olarak alacaklıya ödenir*” cümlesi, “*istinaf talebinin reddi halinde, itiraz edenin kötüniyetli olması durumunda, teminat olarak alınan tutarın yarısı tazminat olarak alacaklıya ödenir*” cümlesine dönüştürülmelidir.

**Yine 5582 sayılı Yasanın 32. maddesiyle** 492 sayılı Harçlar Kanununa eklenen düzenlemeyle tüketici aleyhine olarak şu yolda düzenleme yapılmıştır:

“**MADDE 32 - A)** 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin “(A) Mahkeme Harçları” başlıklı bölümünün “III- Karar ve ilam harcı” başlıklı fıkrasının “I. Nispi harç” başlıklı bendinin, (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

“f) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden Binde 54

olarak değiştirilmiştir. Bk. 17.7.2003 tarih ve 4949 sayılı Kanunun (RG. 30.07.2003, S:25184) 105. maddesi hükmü gereğince eklenen geçici madde 3.

<sup>160</sup> Madde gerekçesinde, yüzde kırk olan bu oran, Meclis görüşmeleri sırasında insafa gelinerek (!) yüzde otuza indirilmişse de bu düzenlemenin yine tüketici aleyhine bir hüküm olduğu açıktır.

<sup>161</sup> **Doğru**, s.288-289.

*Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bu alt bentte yazılı nispeti binde 10'a kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir."*

Bu düzenlemeye göre, normalde maktu harca tabi olan ihalenin feshi davası, konut finansmanından kaynaklanan alacağın takibinden dolayı açılacak ise, Binde 54 gibi bir nispi bir orana bağlanmıştır<sup>162</sup> ki maktu harç yanında bu oranın da yüksekliği meydandadır.

Tüketicinin, konut finansman alacağından dolayı yapılan ihalelerde hak aramasının önüne büyük engeller konulduğu meydandadır. Yabancı yatırım fonlarına yaranmak için milyonlarca tüketiciyi ilgilendiren bu şekil düzenlemeler yapılması anlamsızdır. Çünkü her seferinde yabancı fonlar, başka bahaneler bularak yatırım yapmaktan kaçınmaktadırlar. Nitekim bu türden bir Kanun isteyen yabancı fonlar<sup>163</sup>, bu şekilde lehlerine bir Kanun çıktıktan sonra, başka bahaneler bulmaya başlamışlardır. Örneğin, yabancı fonların Türkiye'ye gelmemesinin en son gerekçesi, ABD'deki mortgage krizi olmuştur<sup>164</sup>. Keza şimdi de yabancı fonların, daha kârlı olduğu için Türkiye'deki alışveriş merkezlerinin peşinde olduğu vurgulanmaktadır<sup>165</sup>. Bu yüzden milyonlarca tüketiciyi ilgilendiren konularda daha dikkatli ve tüketici lehine düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, oldukça tüketici aleyhine olan 5582 sayılı Yasanın gözden geçirilmesi ve tüketici lehine düzenlemeler yapılması, Anayasamızda da öngörülen tüketiciyi koruma amacına daha uygun düşecektir.

<sup>162</sup> **Topaloğlu**, Tutsat Kanunu, s.43.

<sup>163</sup> "Yabancı fonlar mortgage'ın çıkmasını bekliyor" başlıklı haber için bk. [www.onsayfa.com/forum/haber-arsivi/210176-yabanci-fonlar-mortgage-cikmasini-bekliyor.html](http://www.onsayfa.com/forum/haber-arsivi/210176-yabanci-fonlar-mortgage-cikmasini-bekliyor.html), e.t.05.01.2008. Keza aynı yöndeki 6 Haziran 2006 tarihli haber için bk. [www.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=9483&month=1&year=2008](http://www.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=9483&month=1&year=2008), e.t.05.01.2008

<sup>164</sup> ABD'de yaşanan son 2001 Mortgage krizinden sonra, 2007-2008 yıllarında da kriz yaşandığı ve hael yaşanmakta olduğu ileri sürülmektedir. Bu konudaki haberler için bk. [www.trplatform.org/ekonomi-ve-para-piyasalari/141331-08-10-07-uc-buyuk-fon-mortgage-krizi-cikardi-para-piyasalari-karisti.html](http://www.trplatform.org/ekonomi-ve-para-piyasalari/141331-08-10-07-uc-buyuk-fon-mortgage-krizi-cikardi-para-piyasalari-karisti.html)(e.t.05.01.2008); [www.hurriyet.com.tr/ekonomi/8072845.asp](http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/8072845.asp) (e.t.22.01.2008). ABD'deki kriz hakkındaki kısa bilgi için **Hepşen**, Ali : RÜZGÂRIN GETİRDİKLERİ (www.alomaliye.com/2007/ali\_hepsen\_ruzgarin.htm, e.t.20.01.2008).

<sup>165</sup> Bu konudaki haber için bk. [www.konutkredisi.gen.tr/haberoku.asp?id=11](http://www.konutkredisi.gen.tr/haberoku.asp?id=11), e.t.05.01.2008.

### 13. Yasaya Aykırı Davranış Halinde Konut Finansman Kuruluşlarına İdari Para Ceza Cezası Uygulanması

TKHK. 10/B maddesinde belirtilen yükümlülükler aykırı davranılması halinde, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren 180 YTL para cezası uygulanacaktır (5582 sayılı Yasa m.25 ile değişik TKHK.m.26/II). Örneğin, konut finansman kuruluşu sözleşmede asgari bilgilere yer vermez, Yasaya aykırı bilgilere yer verir veya sözleşme öncesi bilgi formu vermezse belirtilen idari para cezası uygulanacaktır. Her ihlal (sözleşme) için bu para cezası ayrı ayrı uygulanacaktır. Yasada bu konunun ayrıca belirtilmesine gerek yoktur. Ancak REİSOĞLU'na göre<sup>166</sup>, TKHK.un 25. maddesinin 1. fıkrasında olduğu gibi “her bir sözleşme için” ibaresine yer verilmediğinden her bir sözleşme için ayrı ayrı ceza verilemeyecektir. Kanımca bu görüş yerinde değildir. Kaldı ki konut finansman kuruluşlarının 25. maddenin 1. fıkrasını ihlal etmeleri de olanaklıdır. Örneğin, 6. maddeye aykırı olarak konut finansman sözleşmesinde haksız standart şarta yer verilmesi halinde, her bir sözleşme için ayrıca 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren 90 YTL para cezası verilmesi gerekecektir. 25. maddenin 1. fıkrasında “her bir sözleşme için” ifadesi, haksız standart şartların tüm sözleşmelerde aynı biçimde yer verilmiş olması nedeniyle öngörülmektedir.

### SONUÇ

Konut finansman sistemi (Mortgage), Ülkemizde uzun yıllar tartışma konusu olmuş, enflasyon ve faiz oranlarındaki düşüşle birlikte, 5582 sayılı “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun”un (RG: 06.03.2007, S: 26454) kabulü ile hukuk sistemimize dahil olmuştur. 5582 sayılı Yasa, başta 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun olmak üzere, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile çeşitli Vergi Kanunlarında (toplam 10 adet Kanunda) bir hayli ayrıntılı değişiklik ve eklemeler yapmıştır. 5582 sayılı Yasanın amacı, konut finansmanını ve inşaat sektörünü teşvik, daha kaliteli yapılaşmayı sağlamak ve bu yolla ekonomiyi canlandırmaktır. 5582 sayılı Yasa, konut finansman sözleş-

<sup>166</sup> Konut Kredisi, s.331. Ayrıca Yazarın sözü ettiği 50 ve 100 YTL miktarlar eski tarihler (4822 sayılı Yasa ile değişiklik sonrası 14.6.2003-31.12.2003 arası) için geçerli olan oranlar olup, para cezaları her sene değişmektedir. Önceki yıllarda geçerli olan para cezası oranları için bk. *Zevkliler/Aydoğdu*, s.502, Tablo 4.

mesini tüketici sözleşmesi türü olarak öngörmüş, tüketicinin kredi taksitlerini ödemede temerrüde düşmesi halinde, ilginç bir düzenlemeyle, alacaklının taşınmazı icraya başvurmadan satma yetkisi tanımıştır. İcra yoluyla paraya çevirmede alacaklıya bir takım kolaylıklar sağlanmış, takibi sürüncemede bırakmak isteyen tüketiciyi engellemeye yönelik tüketici aleyhine ağır tedbirler öngörmüştür.

5582 sayılı Yasayla Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununda öngörülen değişiklik ve eklemelere topluca göz atacak olursa, yapılan değişiklikler ve eklemeler şu şekildedir :

- 5582 sayılı Yasayla, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda, konut finansmanı kullanan tüketicileri korumak amacıyla tanımlar arasına, “*Konut Finansmanı Kuruluşu*” ve “*Konut Finansman Sözleşmeleri*” eklenmiştir (5582 sy. Yasanın 21. ve 24. maddeleriyle eklenen TKHK. m.3/r ve m.10/B). Böylelikle konut finansmanı faaliyetini yürüten kuruluşların tüketicilerle yaptıkları sözleşme (konut finansman sözleşmesi), Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunla ilgili hükümlere tâbi olacaktır.

- Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un ayıplı mal hususunu düzenleyen maddesinde yapılan değişiklikle, konut finansmanı kuruluşu; imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ile ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı tüketiciye karşı teslim tarihinden itibaren 1 yıl süreyle, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacaktır (5582 sy. Yasanın 22. maddesi ile değişik TKHK. m.4/III).

- Kampanyalı konut satışlarında da ilân ve taahhüt edilen konutun teslimatının zamanında yapılmaması durumunda kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, bayi, acente, ithalatçı, kullandığı kredi miktarı kadar sorumlu olacaktır (5582 sy. Yasanın 23. maddesi ile değişik TKHK. m.7/III).

- Konut finansman sözleşmesine konu olan kredilerin devrolunması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun, ayıplı mallarda ve kampanyalı konut satışlarındaki sorumluluğu devam edecektir (5582 sy. Yasanın 22. ve 23. maddeleriyle değişik TKHK. m.4/III, c.4 ve 7/III, c.3).

- 5582 sy. Yasanın 20. maddesi ile aslında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a eklenmesi gereken 2499 sayılı Yasaya eklenen geçici madde 11 ile de Yasanın yürürlüğe girmesinden önce tüketicilerle akdedilen (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un 10. maddesi kapsamındaki) konut kredisi sözleşmelerinde, tüketiciler, bu maddenin yürürlüğe girmesini (06.03.2007’yi) takiben üç ay içerisinde, yani 6 Mart 2007 ile 6 Haziran 2007

tarihleri arasında, sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunarak, sözleşme konusu işlemin, 5582 sayılı Yasa kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilirler. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri, 2499 sayılı Yasanın 38/A maddesinin birinci fıkrası (5582 sayılı Yasa) kapsamında kabul edilir. Ancak bu şekilde yeni Yasaya tabi olursa bile, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna göre akdedilen sözleşmelerde, her halükârda borcun vadesinden önce ödenmesi durumunda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası hükümleri uygulanır. Yani 6 Mart 2007 tarihinden önce 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında akdedilen konut kredilerinde, erken ödemede gereken faiz ve komisyon indiriminin yapılması gerekmektedir.

Tüketicileri koruyan düzenlemelerden geriye gidiş niteliğinde olan 5582 sayılı Yasa kapsamına, önceden akdedilen sözleşmelerin de otomatikman dahil edilmesi, sözleşme özgürlüğüne ve kazanılmış haklara vurulan bir darbedir. Bu Yasanın asıl amacının yerli-yabancı yatırım fonlarını Ülkemiz konut piyasasına çekmek olduğu düşünülecek olursa, tüketiciler, yerli-yabancı yatırımcılar ve sermaye karşısında yine ezilen taraf olmaya mahkûm bırakılmıştır. Ancak, kentlerin daha sağlıklı imar edilmesi gibi kamu yararı ve Yasayla sözleşme özgürlüğüne veya kazanılmış haklara istisna oluşturulabilecek düzenleme yapılabileceği düşünülecek olursa, geçmişe yürümenin hukuksal gerekçesi anlam bulabilecektir. Ayrıca bu şekildeki düzenlemenin en büyük sebebinin, 5582 sayılı Yasadan önce akdedilen tüketici konut kredileri büyüklüğünün 27 milyar YTL'ye ulaşması ve bu değerlerin Yasa kapsamına alınarak, konut finansman sisteminin güçlü bir şekilde yürürlüğe girmesinin amaçlanmış olması gösterilebilir.

Konut Finansman Sistemi, Türk kamuoyunda, AB ülkelerinde ve özellikle Amerika'da uygulanan "*mortgage*" olarak lanse edilmiş, uzun vadeli konut edindirme ve finansman sistemidir.

Sistemin lehinde olduğu kadar aleyhinde de oldukça görüş vardır. Türk Dil Kurumu, bu sistem için "*Tutsat*" terimini tavsiye etmişse de 5582 sayılı Yasada bu *tutsat* veya *mortgage* terimi değil de nispeten daha uzun bir terim olan ve içinde finans boyutunu da ihtiva eden "*konut finansman sistemi*" terimi tercih edilmiştir. İncelememizde de daha hukuki olması açısından Yasada kullanılan "*konut finansman sistemi ve konut finansman sözleşmesi*"

terimi tercih edilecek, yabancı hukukta uygulanan sistem içinse “mortgage” terimi kullanılmıştır.

5582 sayılı Yasa, geçmişe dönük uygulanacak ve tüketici, 3 ay içinde (6 Haziran 2007 tarihine kadar) kredi alınan kuruluşa dilekçe vermezse, sisteme dahil olacaktır. Böylece, önceki dönemde alınan krediler de dahil edilerek sistemin daha güçlü işlemesi hedeflenmiştir. Ancak 5582 sayılı Yasayla, Tüketicinin Korunması Hakkında Yasa ile tüketicilere tanınan bazı haklarda daralma ve sınırlama getirilmiştir ki bunlara aşağıda ayrıntısıyla değinilecektir. Ayrıca tüketiciye 3 ay içinde başvurarak yeni Yasanın uygulanmaması seçeneği sunulmuşsa da 5582 sayılı Yasadaki vergi avantajları ve tüketici aleyhine pek çok hüküm nedeniyle, tüketici, ikilem içinde bırakılmıştır.

Konut finansman sisteminde alınacak faizin sabit, değişken veya birlikte ele alındığı sistem şeklinde olması öngörülmüştür. Oysa tüketici kredilerinde faizin sabit olması zorunluluğu bulunmakta (TKHK. m.10/I, c.3) ve erken ödemede erken ödeme cezası bulunmamaktadır. Ancak konut finansman sisteminde, sabit faiz seçenek tercih edildiğinde, tüketici, erken ödemede bulunursa, erken ödenen miktar üzerinden en fazla %2 erken ödeme cezası öngörülmüştür (TKHK. m.10/f.14, c.2). Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez (TKHK. m.10/f.14, c.3). Yönetmelikte (m.5/f.1) kısmen sabit faiz kısmen değişken (karma) faizli konut kredilerinde de erken ödeme ücretinin istenemeyeceği öngörülmüştür. Ancak bir görüşe göre, bir süre sabit, bir süre değişken faiz kararlaştırılmış ve sabit faiz devam ederken, erken ödeme halinde, erken ödeme ücreti ödenmesinin kararlaştırılmasının Yasaya aykırı olmayacağı ileri sürülmektedir.

Erken ödeme ücretiyle, tüketicinin daha ucuz kredi bulup, borcunu kapatmasının önüne geçilmekte ve bir anlamda tüketicinin daldan dala atılması engellenerek tüketici, değişken faiz kullanmaya teşvik edilmektedir. Bu, Tüketici Yasasından geriye gidiştir. Ancak özellikle vurgulamak gerekir ki kazanılmış haklar korunmuş ve sadece sisteme 5582 sayılı Yasanın yürürlüğünden sonra yeni dahil olanlarda ve sabit faiz tercih edildiğinde erken ödeme cezası geçerli kılınmıştır. Bir başka deyişle, daha önceden tüketici kredisi kapsamında sabit faizli kredi alıp da 3 ay içinde dilekçe vermediği için bu sisteme dahil olanlar için erken ödeme cezası uygulanmayacaktır (5582 sy. Yasa m.17 ile eklenen 2499 sy. SPKan. Geçici m.11/son cümle). En azından burada kazanılmış haklara saygılı olunması yerinde olmuştur. Bugüne kadar tüketici kredisi kapsamında kredi alan 500.000 tüketicinin, sadece %5'inin bu

şekilde dilekçe verdiği, bunların da kalan vadelerinin çok az olduğu ve böylece %95 oranında, eski sistemde kredi alan tüketicilerin yeni konut finansman sistemine dahil olduğu belirtilmektedir. Umulandan daha az da olsa, vergi avantajı (özellikle faiz üzerinden alınan BSMV'nin alınmayacak olması) ve sistem için kamuoyunda yaratılan olumlu hava nedeniyle, tüketicilerin konut finansman sistemine yönlendiği görülmektedir.

Konut finansmanı, Yasada açıkça tanımlandığı gibi (5582 sayılı Yasanın 12. maddesi ile 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 38/A maddesi 1. fıkrası) : *“Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.”* Aslında bu tanım, 2499 sayılı SPKan.na eklenen maddeyle değil de 4077 sayılı TKHK.'a eklenen 10/B maddesi içinde yer alması gereken bir tanımdır.

Bu tanıma göre, konut finansman sisteminin uygulanabilmesi için, öncelikle konut finansman sözleşmesinin varlığı gerekmektedir. Konut finansman sözleşmesinin bir tarafında ise tüketici, diğer tarafında konut finansman kuruluşu yer almaktadır. Yani bu sistem, ancak Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde bir tüketici ve tüketici karşısında yer alan yine aynı Kanun anlamında konut finansman kuruluşunun veya finansal kiralama yapma yetkisine sahip kuruluşların akdettiği konut finansman sözleşmesine uygulanacaktır. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde konut finansman sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazın belirli koşulları içermesi gerekir. Bu açıdan, ortada ya tüketicilerle ipotek finansman kuruluşları arasında yapılan ipotekli konut finansman sözleşmesi ya da tüketicilerle finansal kiralama yapma yetkisi olan kuruluşlarla arasında yapılan konut finansal kiralama sözleşmesi olmalıdır.

Bu durumda, şu işlemler konut finansman sözleşmesi sayılıp sisteme dahil olarak kabul edilir:

- a. Bir tüketici ile ipotek finans kuruluşu arasında yapılan konut edinmesi amacıyla ipotek karşılığı kredi kullandırılmasını,
- b. Bir tüketici ile ipotek finans kuruluşu arasında yapılan sahip oldukları konutların teminatı (ipoteği) altında tüketicilere kredi verilmesini,



c. Bir tüketici ile finansal kiralama yapmaya yetkili kuruluş arasında yapılan finansal kiralama yoluyla konutların tüketicilere kiralanması.

d. Yukarıda üç bent halinde sayılan kredilerin yeniden finansmanı (refinansman-refinancing) amacıyla kredi kullandırılması.

Konut finansman sisteminde yer alan düzenlemelerin bir kısmı tüketiciyi korumaya yönelik hükümler olmakla birlikte bir kısmı da tüketici aleyhine hükümler içermektedir. Bu düzenlemelerin tam olarak tüketici lehinde veya aleyhinde olarak ayırmak güçlüğü karşısında, alt başlıklar halinde konut finansman sisteminin tüketici hukukuna yaptığı etkiler anlatılırken, düzenlemenin tüketici lehine olup olmadığına da değinilmiştir.

5582 sayılı Yasayla tüketicinin, konut finansman alacağından dolayı yapılan ihalelerde hak aramasının önüne büyük engeller konulduğu meydana gelmiştir. Yabancı yatırım fonlarına yaranmak için milyonlarca tüketiciyi ilgilendiren bu şekilde düzenlemeler yapılması anlamsızdır. Çünkü her seferinde yabancı fonlar, başka bahaneler bularak yatırım yapmaktan kaçınılmaktadırlar. Nitekim bu türden bir Kanun isteyen yabancı fonlar, bu şekilde lehlerine bir Kanun çıktıktan sonra, başka bahaneler bulmaya başlamışlardır. Örneğin, yabancı fonların Türkiye'ye gelmemesinin en son gerekçesi, ABD'deki mortgage krizi olmuştur. Keza şimdi de yabancı fonların daha kârlı olduğu için Türkiye'deki alışveriş merkezlerinin peşinde olduğu vurgulanmaktadır. Bu yüzden milyonlarca tüketiciyi ilgilendiren konularda daha dikkatli ve tüketici lehine düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

Kısaca ve sonuç olarak, oldukça tüketici aleyhine olan 5582 sayılı Yasanın gözden geçirilmesi ve tüketici lehine düzenlemeler yapılması Anayasamızda da öngörülen tüketiciyi koruma amacına daha uygun düşecektir.

**K a y n a k ç a \***

- Akar**, Aytuğ Halil : MORTGAGE YAZI DİZİSİ -1- www.mortgagebankasi.com/mortgage-yazi-dizisi-1-3.html, e.t.19.01.2008).
- Akar**, Aytuğ Halil : MORTGAGE YAZI DİZİSİ -2- www.mortgagebankasi.com/mortgage-yazi-dizisi-2-2.html, e.t.19.01.2008).
- Akar**, Aytuğ Halil : MORTGAGE YAZI DİZİSİ -3- www.mortgagebankasi.com/mortgage-yazi-dizisi-3.htm, e.t.19.01.2008).
- Akar**, Aytuğ Halil : MORTGAGE YAZI DİZİSİ -4- www.mortgagebankasi.com/mortgage-yazi-dizisi-4.htm, e.t.19.01.2008).
- Akıpek**, Şebnem: Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi, Ankara 1999.
- Alptürk**, Ercan : Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi (Tutsat), Ankara 2006.
- Altop**, Atilla : Özellikle Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama (Leasing Sözleşmesi), Ankara 1990 (Kıs. Finansal Kiralama).
- Altop**, Atilla : “Finansal Kiralama (Leasing) Hukukunun Sorunları”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.17 vd. (Kıs. FK. Sorunları).
- Altop**, Atilla : Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Asgari Süreye ve Devir Yasağına İlişkin Son Gelişmeler, Prof.Dr. Turgut AKINTÜRK’e Armağan, İstanbul 2008, s.1 vd. (Kıs. FK.’da Son Gelişmeler).
- Ansay**, Tuğrul: Türk Borçlar Kanununa Göre Taksitle Satışlar, Ankara 1954.
- Apak**, Talha : KONUT FİNANSMANI (MORTGAGE=TUTSAT) SİSTEMİ ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME VE SİSTEME DAHİL OLMAK İSTEME-YENLERİN BAŞVURU SÜRESİNİN 05 HAZİRAN 2007 TARİHİNDE SONA ERECEK OLMASI (www.alomaliye.com/2007/talha\_apak\_mortgage.htm, e.t.20.01.2008).
- Arkan**, Sabih : Tüketici Kredileri, BATİDER Haziran-Aralık 1995, C.XVIII, S: 1-2, s.35 vd. (Kıs.Tüketici Kredileri)
- Arkan**, Sabih : Kredi Kartıyla İlgili Olarak Verilen Güvencenin Hukuki Niteliği, HGK.’nın 4.7.2001 Tarihli Kararının Eleştirisi, Prof. Dr. Ünal TEKİNALP’e Armağan, C.I, İstanbul 2003, s.983 vd. (Kıs. Kredi Kartı)

---

\* Bir Yazarın birden fazla eserine atıf yapıldığı durumlarda, kısaltmalara parantez içinde yer verilmiştir.

- Artz, Marks:** Integration der Nebengesetze in das BGB, Einführung in das neue Schuldrecht, JUS Schriftenreihe (SCHWAB/WITT), München 2002.
- Aslan, Yılmaz:** En Son Değişikliklerle ve Yargıtay Işığında Tüketici Hukuku, 2. Bası, Bursa 2004.
- Atalay, Oğuz :** “İcra İflâs Hukukunda Mortgage Sisteminin Yansıması” Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.154 vd.
- Barlas, Nami :** Kredi Kartı İlişkisinde Bankaya Karşı Verilen Kişisel Teminatın Niteliğinin Belirlenmesi, Prof. Dr. Ömer TEOMAN’a 55. Yaş Günü Armağanı, II. Cilt, İstanbul 2002.
- Baş, Şanlı :** KONUT FİNANSMANI KANUNUNUN FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİ BAKIMINDAN İRDELENMESİ (www.alomaliye.com/2007/sanlı\_bas\_mortgage.htm, e.t.20.01.2008).
- Bozkurt, Kutluhan/Türe, Murat/Oral, Ümit :** Avrupa Birliği ve Belçika Hukuk Sistemlerinde İpoteğe Bağlı Konut Finansman Sistemi (Mortgage), Prof. Dr. Hüseyin ÜLGEN’e Armağan, İstanbul 2007, s.1763 vd.
- Çeker, Mustafa :** Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Kredi Kartı Borcunun Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, AÜEHFD., C.VIII, S.: 2004/1-2, s.415 vd.
- Çelikoğlu, Cengiz Topel :** Konut Finansman Kanununun Leasing Sözleşmesi Üzerindeki Etki ve Sonuçları, İBD., S : 2007/4, C : 81, s.2014 vd.
- Dirican, Gökhan :** Kiracının Finansal Kiralama Bedelini Ödemede Temerrüde Düşmesi ve Bunun Hukuki Sonuçları, Prof.Dr. Ergon A. ÇETİNGİL ve Prof. Dr. Rayegân KENDER’e 50. Birlikte Çalışma Yılı Armağanı, İstanbul 2007, s.490-517.
- Doğru, Halil :** Menkul Kıymetleştirme-Mortgage, Genel ve Hukuki Esaslar, İstanbul 2007.
- Ekici, Akın :** “Bankacılıkta Güncel Konular ve Son Gelişmeler”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.34 vd.
- Erçel, Gazi :** Mortgage sistemi ve enflasyon (www.mortgagebankasi.com/mortgage-sistemi-ve-enflasyon-gazi-ercel-sabah.html, e.t.19.01.2008).
- Erdem, Tarhan :** KONUTTA DEVRİM (www.mortgagebankasi.com/konutta-devrim-5.html, e.t.19.01.2008).
- Erdikler, Şaban :** MORTGAGE SİSTEMİNİN MALİ AVANTAJLARI NELER? (www.alomaliye.com/2007/saban\_erdikler\_mortgage.htm, e.t. 20.01.2008)

- Gültekin**, Turgay : Gayrimenkul Bilgi Bankası, İstanbul 2005.
- Uzunallı-Eroğlu**, Sevilay : Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Kıymetli Evrak Hukukuna Etkileri, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 6, S.: 1, İzmir 2004, s.113 vd.
- Gençyürek**, Levent : KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN (MORTGAGE) VERGİ BOYUTU (www.alomaliye.com/2007/levant\_gencyurek\_mortgage.htm, e.t.20.01.2008).
- Hepşen**, Ali : MORTGAGE (TUTSAT) ÜZERİNE (www.alomaliye.com/2007/ali\_hepsen\_mortgage.htm, e.t.20.01.2008)
- Hepşen**, Ali : RÜZGÂRIN GETİRDİKLERİ (www.alomaliye.com/2007/ali\_hepsen\_ruzgarin.htm, e.t.20.01.2008)
- Hepşen**, Ali : İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMETLER, (İDMK/MORTGAGE BACKED SECURITIES-MBS) (www.alomaliye.com/2007/ali\_hepsen\_ipotege\_dayali.htm, e.t.20.01.2008)
- Hepşen**, Ali : KREDİ KULLANARAK KONUT SATIN ALAN VATANDAŞ ÖDEMELERİ YAPMAZSA NE OLUR? (www.alomaliye.com/2007/ali\_hepsen\_krediodenmezse.htm, e.t.20.01.2008).
- Hepşen**, Ali : VATANDAŞ EV ALIP KİRAYA VERİYOR, KONUT KREDİSİNİ KİRA GELİRİYLE ÖDÜYOR (www.alomaliye.com/2007/ali\_hepsen\_vatandas.htm, e.t.20.01.2008).
- Hepşen**, Ali : GAYRİMENKUL PİYASALARINDA DİĞER KONUT KREDİSİ TÜRLERİ (www.alomaliye.com/2007/ali\_hepsen\_digerkonut.htm, e.t.20.01.2008).
- Hepşen**, Ali : GAYRİMENKUL FİNANSMAN PİYASALARI (www.alomaliye.com/2007/ali\_hepsen\_gmenkul.htm, e.t.20.01.2008).
- Hepşen**, Ali : TÜRKİYE'DE İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNİN GELİŞİMİ (www.alomaliye.com/2007/ali\_hepsen\_turkiyede\_ipotekli.htm, e.t.20.01.2008)
- İşgüzar**, Hasan : Banka Kredi Kartı Sözleşmeleri, Ankara 2003.
- Kahveci**, Nalan : Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005.
- Kocağa**, Köksal : Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Ankara 1999.
- Koç**, Mehmet : Finansal Kiralama (Leasing), İstanbul 2004.
- Köteli**, Argun : Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing Sözleşmeleri), İstanbul 1991.
- Kuru**, Baki : İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı, İstanbul 2004.

- Mermer**, Suat: “Tüketici Hukuku Bakımından Konut Finansmanı”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.175 vd.
- Oğuz**, Şeref : MORTGAGE ([www.mortgagebankasi.com/mortgage-dr.-seref-oguz-ekonomist-staronline-6.html](http://www.mortgagebankasi.com/mortgage-dr.-seref-oguz-ekonomist-staronline-6.html), e.t.19.01.2008).
- Oğuz**, Şeref : KREDİYE SALDIRMAK ([www.mortgagebankasi.com/krediye-saldirmak-dr.-seref-oguz-ekonomist-staronline.html](http://www.mortgagebankasi.com/krediye-saldirmak-dr.-seref-oguz-ekonomist-staronline.html), e.t.19.01.2008).
- Oğuz**, Şeref : MORTGAGE BEKLENTİSİ ([www.mortgagebankasi.com/mortgage-beklentisi-dr.-seref-oguz-ekonomist-staronline-2.html](http://www.mortgagebankasi.com/mortgage-beklentisi-dr.-seref-oguz-ekonomist-staronline-2.html), e.t.19.01.2008).
- Oy**, Osman : Türkiye’de Mortgage Uygulaması, İstanbul 2007.
- Önal**, Beyazıt/**Topaloğlu**, Mustafa : İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat), Adana 2007.
- Önder**, Çetin : “Konut Finansmanında Emlak Değerleme”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.136 vd.
- Özel**, Çağlar : Tüketicinin Korunması Hukuku, Ankara 2005.
- Özsunay**, Ergun: Avrupa Birliğinde ve Türkiye’de Tüketici Kredileri, Güncel Hukuk Dergisi, S : 2006/4, s. 10 vd.
- Öztürk**, Fuat : KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNE (TUTSAT / MORTGAGE) İLİŞKİN 5582 SAYILI KANUNUN GETİRDİKLERİ, [hukukcu.com/modules/smartsection/makepdf.php?itemid=129](http://hukukcu.com/modules/smartsection/makepdf.php?itemid=129), e.t.20.01.2008
- Postacıoğlu**, İ.E. : “İpotek Alacaklısına İpotekli Gayrimenkulü Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevrilme Yetkisinin Verilmesi Problemi”, Prof. Dr. Haluk TANDOĞAN’a Armağan, Ankara 1990, s.533 vd.
- Reisoğlu**, Seza : “Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, Bankacılar Dergisi, S: 2004/48 s.47 vd. (Kıs. Finansal Kiralama).
- Reisoğlu**, Seza : “Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, Bankacılar Dergisi, S: 2007/61, s.75 vd. (Kıs. Konut).
- Reisoğlu**, Seza : “Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları”, Prof.Dr. Turgut AKINTÜRK’e Armağan, İstanbul 2008, s.319 vd. (Konut Kredisi).
- Serozan**, Rona : Tüketiciyi Koruma Kanunu Değişikliğinin Artıları ve Eksileri, İÜHFİM. 2003, C: LXI, S: 1-2, s. 339 vd.
- Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/1, 6. Basım, Ankara 1990 (Kıs. I/1).

- Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira, Ariyet ve Karz Sözleşmeleri, C. I/2, Ankara 1985 (Kıs. I/2).
- Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt II, 3. Bası, Ankara 1987, İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri, Vekâletsiz İşgörmeye, Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri (Kıs. II).
- Teker**, Bahadır : “Konut Finansmanında Menkul Kıymetleştirme”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.125 vd.
- Topaloğlu**, Mustafa : ABD Mortgage Uygulaması ve İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Fikret EREN’e Armağan, Ankara 2006, s.843 vd. (Kıs. Tasarı)
- Topaloğlu**, Mustafa : “Yeni Türk Tutsat (Mortgage) Kanununa Genel Bir Bakış”, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Y: 2, S:9, Mayıs 2007, s.35 vd. (Kıs. Tutsat Kanunu)
- TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ, BANKACILIK VE ARAŞTIRMA GRUBU : “Avrupa Birliği’nin İpotekli Konut Kredisi Piyasalarına İlişkin Politikası” (Bankacılar Dergisi, S:56, Y: 2006, s.69 vd.)
- Uğur**, Arif : Konut Alım-Satım Rehberi, Mortgage, 65 Soru-Cevap, Ankara 2006 (Kıs. Rehber).
- Uğur**, Arif : Mortgage, Ankara 2007 (Kıs. Mortgage).
- Uğur**, Arif : MEVCUT KONUT KREDİLERİ İLE MORTGAGE KREDİLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI ([www.alomaliye.com/2007/arif\\_ugur\\_mortgage.htm](http://www.alomaliye.com/2007/arif_ugur_mortgage.htm), e.t.20.01.2008).
- Umar**, Bilge : “Uzun Vadeli Konut Finansmanı Kanunu Tasarısı Sempozyumu Tebliğler ve Soru Cevap Tutanakları” Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.II, S.2, 2005.
- Yavuz**, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler 6. Bası, İstanbul 2002.
- Zevkililer**, Aydın/**Aydoğdu**, Murat : Tüketicinin Korunması Hukuku, Açıklamalı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Ankara 2004.
- Zevkililer**, Aydın/**Havutçu**, Ayşe : Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007.

**K ı s a l t m a l a r**

<b>AB</b>	: Avrupa Birliği
<b>AİHM.</b>	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
<b>AÜEHFD</b>	: Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>b.</b>	: Bent
<b>BATİDER</b>	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
<b>BGB</b>	: Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medeni Kanunu)
<b>BGBI.</b>	: Bundesgesetzblatt (Alman Resmi Gazetesi)
<b>BDDK</b>	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
<b>Bk.</b>	: Bakınız
<b>BSMV</b>	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
<b>c.</b>	: cümle
<b>C.</b>	: Cilt
<b>Dn.</b>	: Dipnot
<b>E.</b>	: Esas
<b>e.t.</b>	: Erişim tarihi
<b>EÜHFD.</b>	: Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>f.</b>	: Fıkra
<b>FK.</b>	: Finansal Kiralama
<b>GWB</b>	: Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (Alman Rekabet Sınırlamalarına Karşı Kanun)
<b>HD.</b>	: Hukuk Dairesi
<b>HGK.</b>	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
<b>HUMK</b>	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
<b>İBD</b>	: İstanbul Barosu Dergisi
<b>JUS</b>	: Die Juristische Schulung (Alman Hukuk Okulu)
<b>K.</b>	: Karar
<b>KDV</b>	: Katma Değer Vergisi

---

<b>Kıs.</b>	: Kısaltma
<b>Kn.</b>	: Kenar numarası
<b>m.</b>	: Madde
<b>MK.</b>	: 4721 sayılı (Yeni) Medenî Kanun
<b>Nr.</b>	: Nummer (Numara)
<b>Rdn.</b>	: Randnummer (Kenar numarası)
<b>RG.</b>	: Resmî Gazete
<b>s.</b>	: Sayfa
<b>S.</b>	: Sayı
<b>SPK.</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu
<b>SPKan.</b>	: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
<b>Sy.</b>	: sayılı
<b>TBMM.</b>	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
<b>THD.</b>	: Türk Hukuk Dergisi
<b>TKHK.</b>	: 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
<b>TOKİ</b>	: Toplu Konut İdaresi
<b>vb.</b>	: Ve benzeri
<b>VGM</b>	: Vakıflar Genel Müdürlüğü
<b>vd.</b>	: Ve devamı
<b>WuW</b>	: Wirtschaft und Wettbewerb (Alman Ekonomi ve Rekabet Dergisi)
<b>Y.</b>	: Yargıtay
<b>YD.</b>	: Yargıtay Dergisi
<b>YHD.</b>	: Yasa Hukuk Dergisi
<b>YİBK.</b>	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
<b>YKD.</b>	: Yargıtay Kararlar Dergisi
<b>ZGB.</b>	: Zivilgesetzbuch (İsviçre Medeni Kanunu)