

T.C.  
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI  
ÖZEL HUKUK PROGRAMI  
YÜKSEK LİSANS TEZİ

## **İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİ**

**Mertkan UÇKAN**

Danışman  
**Doç. Dr. Oruç Hami ŞENER**

2010

## Yemin Metni

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “**İpotekli Konut Edinme Kredi Sözleşmesi**” adlı çalışmanın, tarafımdan, bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

Tarih

.../.../.....

Mertkan UÇKAN

İmza

## YÜKSEK LİSANS TEZ SINAV TUTANAĞI

### Öğrencinin

Adı ve Soyadı : Mertkan UÇKAN  
Anabilim Dalı : Özel Hukuk  
Programı : Özel Hukuk  
Tez Konusu : İpotekli Konut Edinme Kredi Sözleşmesi  
Sınav Tarihi ve Saati :

Yukarıda kimlik bilgileri belirtilen öğrenci Sosyal Bilimler Enstitüsü'nün ..... tarih ve ..... sayılı toplantısında oluşturulan jürimiz tarafından Lisansüstü Yönetmeliği'nin 18. maddesi gereğince yüksek lisans tez sınavına alınmıştır.

Adayın kişisel çalışmaya dayanan tezini ..... dakikalık süre içinde savunmasından sonra jüri üyelerince gerek tez konusu gerekse tezin dayanağı olan Anabilim dallarından sorulan sorulara verdiği cevaplar değerlendirilerek tezin,

BAŞARILI OLDUĞUNA  O OY BİRLİĞİ  O  
DÜZELTİLMESİNE  O\* OY ÇOKLUĞU  O  
REDDİNE  O\*\*

ile karar verilmiştir.

Jüri teşkil edilmediği için sınav yapılamamıştır.  O\*\*\*  
Öğrenci sınava gelmemiştir.  O\*\*

\* Bu halde adaya 3 ay süre verilir.  
\*\* Bu halde adayın kaydı silinir.  
\*\*\* Bu halde sınav için yeni bir tarih belirlenir.

Tez burs, ödül veya teşvik programlarına (Tüba, Fulbright vb.) aday olabilir.  Evet  
Tez mevcut hali ile basılabilir.  O  
Tez gözden geçirildikten sonra basılabilir.  O  
Tezin basımı gerekliliği yoktur.  O

### JÜRİ ÜYELERİ

İMZA

.....  Başarılı  Düzeltme  Red .....

..... Başarılı  Düzeltme  Red .....

..... Başarılı  Düzeltme  Red .....

**ÖZET**  
**Yüksek Lisans Tezi**  
**İpotekli Konut Edinme Kredi Sözleşmesi**  
**Mertkan Uçkan**

**Dokuz Eylül Üniversitesi**  
**Sosyal Bilimler Enstitüsü**  
**Özel Hukuk Anabilim Dalı**  
**Özel Hukuk Programı**

Yurtdışında “Mortgage” olarak bilinen konut finansmanı sistemi, çeşitli kanunlarda düzenlemeler yapan 5582 sayılı Kanun ile yürürlüğe girmiştir. Konut finansmanı sisteminin iki aşaması vardır. Birinci aşama tüketici ile konut finansmanı kuruluşunun aralarında yapmış oldukları, kanunda konut finansmanı sözleşmeleri olarak düzenlenmiş olan kredi sağlama sözleşmesidir. İkinci aşama, bu sözleşmeden doğan alacakların, menkul kıymetleştirilip, ihraç edilmesi sürecidir. Bu ikinci aşama ile konut finansmanı için ayrılan fonların sürdürülebilirliği sağlanmaktadır.

Konut finansmanı sözleşmelerinin konusunu, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması oluşturur. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Biz bu sözleşmelerden, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılmasını ele aldık. Bu sözleşmeyi “ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi” olarak adlandırdık ve bu ad altında incelemeyi uygun bulduk. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinin temel amacı tüketicinin konut edinmesidir. Bu yüzden birinci bölümde konutun ne olduğu ve ipotekli konut edinme kredi sözleşmesine konu olabilecek konutların niteliklerinin neler olduğu sorularına yanıt aramaya çalıştık. İkinci bölümde, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinin kuruluşunu ve değiştirilmesini inceledik. Üçüncü bölümde ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinin taraflarının yükümlülüklerini ve sözleşmenin hukuki niteliğini belirlemeye çalıştık. Dördüncü bölümde

sözleşmenin sona erme hallerini ve zamanaşımı durumunu incelemeye çalıştık. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi, yeni bir sözleşme tipi olarak, ihtiyaçlara karşılık verip veremeyeceği zamanla anlaşılacaktır. Bu çalışmamızda sözleşmeye ilişkin olumlu ve olumsuz görüşlerimizi yansıtmaya çalıştık.

Tezin içeriğinde tartışmalı noktalarda yaptığımız açıklamaların, bu konuda detaylı çalışmalara ve uygulamaya katkıda bulunmak adına küçük-mütevazı girişimlerden ibaret olduğunu belirterek iş bu çalışmanın konut finansmanı sözleşmesinin Türkiye’de uygulamasına katkıda bulunmasını dileriz.

**Anahtar Kelimeler:** İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi, Konut finansmanı sistemi, Konut finansmanı sözleşmesi, , Tüketici Hukuku, Tüketici Kredisi

**ABSTRACT**  
**Master Thesis**  
**Mortgaged Housing Finance Contract**  
**Mertkan Uçkan**

**Dokuz Eylül University**  
**Institute of Social Sciences**  
**Department of Private Law**  
**Private Law Program**

The housing finance system, which is known as “mortgage” in foreign countries, was put into force within the scope of Law No 5582 making regulations in various subjects. The housing finance system has two stages. The first stage is the contract between consumer and housing finance company which is a contract of credit supply arranged as housing finance contracts by the law. The second stage is the process of the issue of contractual liens by securitization. With this second stage, the sustainability of the funds for the housing finance is provided.

The housing finance contracts include providing consumers the credits for the purpose of having a house, making it possible for them to rent a house by leasing, and making it possible for them to use credits under the guaranty of their current housings. The credits, which are provided for the re-financing of the credits of that context, are within the context of housing finance.

In this study, we dealt with supply of credits to the consumers so as to make them house owners. We named it as “mortgaged housing finance contract” as we found it suitable to analyze this contract under this title.

Main purpose of mortgaged housing finance contract is making consumers house owners. For this reason, we tried to find answers for the questions such as “What is housing?” and “What are qualities of the housings that have the possibility to be the subject of a mortgaged housing finance contract?” In the second part, we analyzed the formation and amendment of mortgaged housing finance contract. In the third part, we tried to determine the liabilities of the parties of the contract, and identify its legal quality. In the forth

part, we tried to analyze the cases of expiration and prescription of the contract. The fact that whether the mortgaged housing finance contracts as a new type of contract will be able to meet the need or not will be understood in the course of time. In this study, we tried to give our positive and negative opinions regarding the contract.

We expect this study to contribute to the applications of housing finance contracts in Turkey by mentioning the fact that our explanations about the controversial matters in the context of this thesis are just humble attempts for the purpose of contributing detailed studies and applications on this subject.

**Key Words:** Mortgaged housing finance contract, housing finance system, housing finance contract, consumer law, consumer credit

## İÇİNDEKİLER

YEMİN METNİ .....	ii
TUTANAK .....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	vi
İÇİNDEKİLER .....	viii
KISALTMALAR .....	xiii
GİRİŞ .....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### KONUT FİNANSMANI ÇERÇEVESİNDE KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR VE KONUT FİNANSMANIN EKONOMİK ÖNEMİ

§ 1. KONUT FİNANSMANI VE KONUT KAVRAMLARI .....	4
I. KONUT FİNANSMANI .....	4
II.KONUT .....	6
A. GENEL OLARAK KONUT KAVRAMI, SÖZLÜK ANLAMI VE BENZER KAVRAMLARDAN FARKLILIĞI.....	6
1.Konut Kavramı ve Sözlük Anlamı.....	6
2. Konutun Benzer Kavramlardan Farklılığı.....	7
a. Konut ve Yerleşim Yeri .....	7
b. Konut ve Emlak.....	8
c. Konut ve Ev ile Bina .....	8
B. ULUSLARARASI SÖZLEŞMELERDE VE ANAYASA'DA KONUT .....	9
1. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinde Konut Hakkı.....	9
2. 1982 Anayasası'nda Konut Hakkı .....	10
A. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN KONUT KAVRAMI VE TEMEL ÖZELLİKLERİ .....	12
1. Kanuni Düzenlemenin Tanıtılması ve Konut Finansmanı Sözleşmesi Bakımından Konut Kavramı .....	12
2. Konut Finansmanı Sözleşmesi Bakımından Konutun Temel Özellikleri .....	14
a.Taşınmaz Olması.....	14



b. İpotek Tesisine Elverişli Olması .....	16
c. Yapı Kullanma İznine Sahip Olması veya Yapı Kullanma İznine Sahip Olmaması .....	21
aa.Yapı Kullanma İznine Sahip Olması .....	21
aaa.Yapı Kullanma İzni Kavramı ve Anlamı .....	21
bb. Yapı Kullanma İznine Sahip Taşınmazların Konut Finansman Sistemi Bakımından Önemi .....	22
bb. Yapı Kullanma İznine Sahip Olmaması.....	25
aaa. Yapı Kullanma İznine Sahip Olmayan Taşınmazların, İpotekli Konut Edinme Kredi Sözleşmesinde Yer Alması.....	25
bbb. Proje Halinde Tamamlanmamış Taşınmazların Konut Finansman Sistemi Bakımından Değerlendirilmesi .....	27
§2.KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ VE KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN EKONOMİK ÖNEMİ.....	31
I.KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ.....	31
I. KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN EKONOMİK ÖNEMİ.....	33

## İKİNCİ BÖLÜM

### İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNDE KURULUŞ ÖNCESİ İŞLEMLER, SÖZLEŞMENİN KURULUŞU VE DEĞİŞTİRİLMESİ

§3. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNDE KURULUŞ ÖNCESİ İŞLEMLER.....	36
I. KONUT FİNANSMAN KURULUŞLARININ GENEL BİLGİ VERME YÜKÜMÜ.....	36
A. DÜZENLEMENİN TANITIMI.....	36
B. HÜKMÜN AMACI .....	39
II. KONUT FİNANSMAN KURULUŞLARININ BİLGİ FORMU VERME ZORUNLULUĞU .....	41
A. SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMUNUN ŞEKLİ VE İÇERİĞİ.....	41
B. SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMUNUN İNCELENMESİ AMACIYLA TÜKETİCİYE 1 İŞ GÜNÜ SÜRE TANINMASI .....	44
C. SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMUNUN BAĞLAYICILIĞI SORUNU... ..	46

III. KONUT FİNANSMANI KURULUŞUNUN GENEL BİLGİ VERME VE SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU SUNMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNE AYKIRI DAVRANMASININ HÜKÜM VE SONUÇLARI .....	49
A.CULPA IN CONTRAHENDO .....	49
B.SÖZLEŞMENİN GEÇERSİZLİĞİ .....	50
C.İDARİ YAPTIRIM.....	50
§4. SÖZLEŞMENİN KURULUŞU VE DEĞİŞTİRİLMESİ .....	51
I.SÖZLEŞMENİN KURULUŞU .....	51
A.SÖZLEŞMENİN TARAFLARI.....	51
1.Konut Finansman Kuruluşu .....	51
a. Bankalar.....	52
b.Finansman Ortaklıkları.....	53
2. Tüketici .....	54
a. Tüketicinin Gerçek ya da Tüzel Kişi Olabilmesi .....	54
b. Tüketici Ticari ve Mesleki Olmayan bir Amaçla Hareket Etmiş Olmalıdır .....	56
B. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ.....	63
1.Sözleşmenin Şekli: Yazılı Şekil .....	63
2.Sözleşmenin Şekline Uymamanın Yaptırımı .....	64
C.SÖZLEŞMENİN BİR SURETİNİN DİĞER TARAFA VERİLMESİ ZORUNLULUĞU .....	66
1. Sözleşmenin Bir Suretinin Diğer Tarafa Verilmesi Zorunluluğunun Amacı. 66	
2.Yükümlülüğe Aykırı Davranışın Yaptırımı .....	66
D.SÖZLEŞMENİN ZORUNLU İÇERİĞİ .....	67
1. Sözleşmenin İçeriğinin Konut Finansmanı Kuruluşu Tarafından Önceden Düzenlenmesi .....	67
2. İpotekli Konut Edinme Kredi Sözleşmelerinde, Sözleşme İçeriğini Düzenleme Özgürlüğüne Müdahale Edilmesi .....	69
II. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ .....	73

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN**  
**YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE SÖZLEŞMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ**

§5. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	75
I. KONUT FİNANSMAN KURULUŞUNUN YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	75
A. KONUT FİNANSMAN KURULUŞUNUN ASLİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ; KREDİ VERME .....	75
B. KONUT FİNANSMAN KURULUŞUNUN YAN YÜKÜMLÜLÜKLERİ .	79
1.Tüketicinin Erken Ödemesine Katlanma Yükümü .....	79
2. Satılan Konutun Ayıplarından Sorumlu Olma Yükümü.....	81
3. İpoteği Sicilden Terkin Yükümü ve İpoteğin Fekki Davası .....	84
4. Tüketicinin Cayma Hakkına Katlanma Yükümü.....	85
II. TÜKETİCİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	86
A. TÜKETİCİNİN ASLİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	86
1. Aldığı Krediyi Faiz ve Masraflarıyla İade Yükümü .....	86
a. Ana Parayı İade Yükümü .....	86
b. Faiz ve Masraf Ödeme Yükümü .....	89
aa. Faiz Ödeme Yükümü .....	89
bb. Masraf Ödeme Yükümü.....	93
aaa. Masraf Ödemeye İlişkin Bankacılık Kanunu'ndaki Düzenleme .....	93
bbb.Masrafın İçeriği.....	95
ccc.Masrafların Makul Olması Zorunluluğu.....	96
2. Tüketicinin Teminat Verme Yükümü .....	97
a. Genel Olarak .....	97
b. İpoteğin Kuruluşu .....	99
c. Konut Finansmanı Sözleşmesi Bakımından İpoteğin Özellikleri .....	100
aa. Sabit Derece Sistemi ve Birinci Derece İpoteğin Önemi.....	100
bb. Boşalan Dereceye İlerleme Hakkı.....	101
B. TÜKETİCİNİN YAN YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	102
1. Tüketicinin Ek Teminat Sağlama Yükümü.....	102
a. Kefalet ve Özellikleri .....	102

b. Kıymetli Evrakın Teminat Olamaması .....	104
2. Erken Ödeme Ücreti Ödeme Yükümü .....	106
3. Konutu Sigorta Ettirmek ve Sigorta Primini Ödeme Yükümü .....	110
§6. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN TEMEL ÖZELLİKLERİ VE HUKUKİ NİTELİĞİ.....	117
I. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN TAM İKİ TARAF BORÇ YÜKLEMESİ.....	117
II. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN SÜREKLİ BORÇ NİTELİĞİ.....	117
III. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN TİPİK BİR SÖZLEŞME OLMASI.....	119
IV. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ .....	120

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE ZAMANAŞIMI**

§7 İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME NEDENLERİ .....	123
I. HAKLI SEBEPLE FESHİ .....	123
A. HAKLI SEBEP OLARAK TÜKETİCİNİN GERİ ÖDEME BORCUNU YERİNE GETİRMEMESİ.....	123
1. Ön Açıklamalar .....	123
2. Tüketicinin Borçlarını Zamanında Ödememesi .....	125
B. HAKLI SEBEP OLARAK NİTELENEBİLECEK DİĞER DURUMLAR....	126
II. ÖLÜM VE İFLASIN SÖZLEŞMEYE ETKİSİ.....	128
§8. ZAMANAŞIMI.....	129
I. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNDE ZAMANAŞIMI SÜRESİ VE BAŞLAMASI .....	129
II. İPOTEĞİN SÖZLEŞMENİN ZAMANAŞIMINA ETKİSİ .....	130
<b>SONUÇ.....</b>	<b>132</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>135</b>

## KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
b.	: bent
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BK	: Borçlar Kanunu
Bank	: Bankacılık Kanunu
bkz.	: bakınız
c.	: Cümle
C.	: Cilt
dn.	: dip not
E.	: Esas
e.t.	: erişim tarihi
f.	: fıkra
FKK	: Finansal Kiralama Kanunu
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İDMK	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
İK	: İmar Kanunu
İFK	: İpotek Finansmanı Kuruluşu
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
İTMK	: İpotek Teminatlı Menkul Kıymet
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
Kıs.	: Kısaltma
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde

RG.	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayı
SPK	: Sermaye Piyasası Kanunu
TC	: Türkiye Cumhuriyeti
TK	: Tapu Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TKHK	: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TST	: Tapu Sicil Tüzüğü
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
vd.	: ve devamı
VDMK	: Varlığa Dayalı Menkul Kıymet
VTMK	: Varlık Teminatlı Menkul Kıymet
Yay.	:Yayın

## GİRİŞ

İnsanın en temel ihtiyaçlarından biri barınma ihtiyacıdır. Bu ihtiyacın karşılanma önceliği; yeme, içme ihtiyacından hemen sonra gelmektedir.

Ülkemizde artan nüfusla doğru orantılı olarak, konut ihtiyacı da artmaktadır. Bu ihtiyaca yanıt verebilecek konutların bazılarının yapı kullanma izni bile bulunmamaktadır. Bu tarz konutların, özellikle ülkemizin deprem kuşağında bulunduğu düşünülürse, sağlıklı bir barınma imkanı verebilmesi şüphelidir. Konutun niteliği konusunda bir standart oluşturulması gerekmektedir. İnsanların sağlıksız konutlara yönelmelerinin sebeplerinden biri konut alım güçlerinin yetersizliğidir.

Ülkemizde konut edinmek için kişiler, yeterli oranda kurumsal yöntemlerden faydalanma imkanı bulunmamaktadır. Ülkemizde insanlar genellikle, yıllarca yaptıkları birikimlere, tanıdıklarından aldıkları borçlarla takviye yaparak konut almaktadırlar. Bu yöntemde kişilerin ciddi bir birikim yapması gerektiğinden, kendi konutlarına sahip olabilmeleri uzunca bir zaman almaktadır.

Konut edinmek amacıyla kullanılan kurumsal yöntemlerin başında, bankalarca sağlanan krediler yer almaktadır. Ancak, ülkemizde bireyler bankalarca sağlanan kredilere, yurtdışı ile kıyaslandığında çok az rağbet etmişlerdir. Ülkemizde kişilerin kurumsal yöntemlere başvurmamış olmalarının en önemli nedenleri, yüksek faiz oranları ve yeterince uzun vadelerle geri ödeme seçeneklerinin sunulmamasıdır. Dünyada başlayan ve ülkemizde yansımaları görülen 1994, 1998, 1999 ve 2001 ekonomik krizlerinde, faiz oranları oldukça yükselmiştir. Bunun sonucu olarak bankaların verdikleri kredilere uyguladıkları faizler de yüksek olmuştur.

Bankalar kaynak ihtiyaçlarını genelde, topladıkları mevduatlardan sağlamaktadır. Mevduat, ivazsız veya bir ivaz karşılığında, istendiğinde ya da belli bir vadede geri ödenmek üzere kabul edilen parayı ifade etmektedir (Bank m.3). Mevduat sahipleri genelde, istendiğinde ödenmek üzere ya da kısa vadeler ile

(Türkiye’de mevduat vadesi ortalama 6 aydır) bankaya para yatırmaktadır. Bu yüzden yatırılan paraların uzun süre bankada kalacağı belirsizdir. Banka konut kredilerini büyük ölçüde kendi öz kaynağından sağlamak zorunda kalabilir. Banka ilerde kaynak sıkıntısı çekme ihtimalinin yüksek oluşu nedeniyle, uzun vadeli kredi vermeye çekinmektedir.

2004 yılında ekonomik krizin etkileri azalmış, enflasyon oranları yüzde yüz onlardan, yüzde onlara düşmüştür. Ekonomideki bu olumlu gelişmeler karşısında, finansman kuruluşlarının kullandığı kredilerin faiz oranları da düşmüştür. Ancak bu durumda da finansman kuruluşları kredi talebine karşı gerekli arzı sağlayamamışlar, kaynak sıkıntısı çekmişlerdir. Bu kaynak sıkıntısını aşmak için dünyada kullanılan yöntemler incelenmiş Avrupa Birliği (AB) ülkelerinde ve özellikle Amerika Birleşik Devletleri’nde uygulanan “*mortgage*” sisteminin ülkemizde uygulanmasına karar verilmiştir.

5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun kabulü<sup>1</sup> neticesinde, AB ülkelerinde ve ABD’de uygulanan konut finansmanı sistemine benzer bir sistem, hukukumuza dahil olmuştur. 5582 sayılı düzenleme ile çeşitli kanunlarda (İcra ve İflas Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun vd.) değişiklikler yapmak suretiyle konut kredilerini teşvik etmek ve finansman kuruluşlarının kaynak ihtiyaçlarına çözüm bulunmaya çalışılmıştır.

Konut finansmanı sisteminin, 5582 sayılı Kanun ile getirilen işleyiş şemasını şöyle tarif edebiliriz: Sistemin iki aşaması bulunmaktadır. İlk aşama, tüketici ve konut finansmanı kuruluşu arasında yapılan konut finansmanı sözleşmelerinden oluşmaktadır. Bunlar tüketicilerin konut edinmek için aldıkları krediler, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu sözleşmeler kapsamında olan kredilerin, faiz oranında, vadesinde, faiz türünde, para biriminde değişiklik yapılması suretiyle, yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı

---

<sup>1</sup> RG. 06.03.2007, S.26454



sözleşmeleri içinde yer almaktadır (Yeniden Finansman Hakkında Yönetmelik m.5/1<sup>2</sup>).

İkincil aşama ise kredi alacağının veya finansal kiralamada varlık olarak gözüken taşınmaz değerinin fonlar (konut finansman veya varlık finansman fonu) aracılığıyla menkul kıymete bağlanması (ipoteğe dayalı veya varlığa dayalı menkul kıymet) ya da bu alacakların ihraççı kuruluşlar tarafından teminat havuzlarına aktarılarak, bu alacakların teminatı altında menkul kıymete bağlanması (ipotek teminatlı veya varlık teminatlı menkul kıymet) ile elde edilen gelirin tekrar kredi vermek için kullanılmasına dayanmaktadır.

5582 sayılı Kanununun 12. maddesi ile Sermaye Piyasası Kanuna eklenen 38/A maddesine göre, ilk aşamayı oluşturan, konut finansmanı sözleşmeleri, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması konularındaki sözleşmelerdir. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır. Biz çalışmamızda, konut finansmanı yöntemlerinden biri olan, “konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılmasını” esas alıp, bu sözleşmeyi “ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi” olarak adlandırıp, açıklamaya çalışacağız.

Çalışmamıza, konut finansmanına kısaca değindikten sonra, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinin, amacı olan konut kavramını tanımlayarak devam edeceğiz. Sonrasında ipotekli konu edinme kredi sözleşmesinin, kuruluşunu, taraflarını ve tarafların yükümlülüklerini anlatacağız. Daha sonrasında sözleşmenin hukuki niteliğini, en son olarak da sözleşmenin sona ermesini ve zamanaşımını açıklayacağız.

---

<sup>2</sup> Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik (Bundan sonra “Yeniden Finansman Hakkında Yönetmelik” olarak anılacaktır), RG. 29.09.2007, S. 26658.

# BİRİNCİ BÖLÜM

## KONUT FİNANSMANI ÇERÇEVESİNDE KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR

### VE KONUT FİNANSMANIN EKONOMİK ÖNEMİ

#### § 1. KONUT FİNANSMANI VE KONUT KAVRAMLARI

##### I. KONUT FİNANSMANI

Konut finansmanı genel anlamda, kişilerin konut ihtiyaçlarını gidermek için gerekli edimlerin sağlanmasıdır. Konut finansmanının en yalın amacı konut ihtiyacının giderilmesi; diğer bir deyişle konut sahibi olmak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır<sup>3</sup>. Konut finansmanı sistemi iki aşamaya ayrılırsa, konut ihtiyacının karşılanması için fon sağlanması, birinci aşama olarak değerlendirilebilir.

Konut ihtiyacı, konut ihtiyacı sahibinin kendi birikimleri ile finanse edilebilir. Bunun dışında konut finansmanı genel ve basit haliyle iki şahıstan oluşmaktadır. Bunlardan ilki, konut ihtiyacı olan kişi (bu gerçek ya da tüzel kişi olabilir), diğer tarafı, konut ihtiyacı olan kişiye yaptığı edimle yardımcı olan diğer bir kişidir (banka, finansal kiralama şirketi, inşaat şirketi, ailesi vs.). Şahıslar bakımından gerçek ya da tüzel kişi olarak her hangi bir sınırlama yoktur. Elbette yapılan işlemin bir hukuki bir işlem olması nedeniyle, tarafların ehliyeti bakımından sınırlamalar söz konusudur<sup>4</sup>.

Konut ihtiyacı sahibi, gerçek kişi ya da tüzel kişi olması bakımından bir ayrıma tabi tutulmamaktadır. Bir gerçek kişi kendi oturmak için ya da yatırım için konut alabileceği gibi, bir ticari şirket de yatırım amacı ile konut alabilecektir. Bu

---

<sup>3</sup> **CEBE**, Yalçın: “İpotekli Konut Kredi Sistemi ve Türkiye Uygulaması”, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı Finansman Bilim Dalı Ankara 2007, s.9 ; **OKSAY**, Suna: “Konut Finansmanı Sisteminde Sigortanın Yeri” Konut Finansman Sistemi Hakkında 4 Nisan 2006 tarihinde Türkiye Barolar Birliği’nde Yapılan Sunumu, ([http://www.bulentsenver.com/Kultur/ppt/Mortgage\\_SigortaKapsami\\_SunaOksay.ppt](http://www.bulentsenver.com/Kultur/ppt/Mortgage_SigortaKapsami_SunaOksay.ppt) , e.t. 13.04.2008).

<sup>4</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. **DURAL**, Mustafa/**ÖĞÜZ**, Tufan: Türk Özel Hukuku, Kişiler Hukuku, C.II, 8.Bası, İstanbul 2006, s. 45 vd.

kapsamda konut talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişi olarak bir ayrıma tabi tutulmadığı gibi konut edinmekteki amacı bakımından da bir sınırlama mevcut değildir. Diğer bir deyişle konut, oturmak amacı ile alınabileceği gibi ticari veya mesleki amaçlarla da alınabilecektir.

Bizim inceleyeceğimiz konut finansmanı kavramı 5582 sayılı Kanunun kapsamında olacaktır. 5582 sayılı Kanun kapsamında konut finansmanı gerek işlemin konusu, gerek işlemin tarafları, gerekse konutun elde ediliş amacı bakımından sınırlamalara tabidir. 5582 sayılı Kanunun 12. maddesi ile, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa 38/A maddesi eklenmiştir. Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ilk fıkrasında “konut finansmanı”nın tanımı yer almaktadır. Bu maddeye göre, konut finansmanı dört tane farklı sözleşme ile gerçekleştirilmektedir. Bu sözleşmeler; konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması ve sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Ayrıca bu sözleşmeler kapsamında sağlanan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla yapılan kredi sözleşmesi de, konut finansmanı kapsamında yer alacaktır. Maddeden anlaşılacağı üzere konut finansmanı ilk başta konu bakımından sınırlanmaktadır. Bu kapsamda, konut edinmek amacı ile yapılan, konutların finansal kiralama yoluyla kiralanması yöntemi ile yapılan, sahip oldukları konutun teminatı altında yapılan sözleşmeler ve bu sözleşmeler kapsamında kullanılan kredilerin, faiz oranında, vadesinde, faiz türünde, para biriminde değişiklik yapılması suretiyle, yeniden finansman sağlama amacıyla kullanılan krediler konut finansmanı sayılacaktır.

SPK m.38/A'nın ilk fıkrasından anlaşılan bir başka husus da, sözleşmelerin taraflarından birinin tüketici olması mecburiyettir. Bu kapsamda tüketici sıfatına haiz olmayarak konut edinenler, bu kanun kapsamında konut finansmanı sistemi içinde yer almayacaklardır. Bununla beraber TKHK kapsamında tüketicinin gerçek ya da tüzel kişi olması mümkündür.

SPK m.38/A'nın ikinci fıkrasında ise konut finansmanında tüketicinin karşısında yer alacak olan taraf, konut finansmanı kuruluşları düzenlenmiştir. Buna

göre, konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Konut finansmanı sistemi kapsamında konut ihtiyacında bulunanın tüketici olması zorunluluğundan dolayı, amaç bakımından da bir kısıtlama kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Çünkü tüketici, bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen kişidir (TKHK m.3/e). Bu kapsamda alınan konut, bir ticari işletme olarak kullanılamaz. Görüldüğü üzere 5582 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile konut finansmanı sisteminin ilk bakışta tarafları ve amacı bakımından sınırlamalar olmuştur. Herkes konut finansmanı sistemine dahil olamamaktadır<sup>5</sup>.

Konut finansmanının esas amacı konut ihtiyacının karşılanmasıdır. Diğer bir ifadeyle tüketicinin konut edinmesidir. Bu bakımdan konut kavramının tanımını yapmamız; konut finansmanı sistemine konu olabilecek konutların niteliğini belirlememiz gerekmektedir.

## **II.KONUT**

### **A. GENEL OLARAK KONUT KAVRAMI, SÖZLÜK ANLAMI VE BENZER KAVRAMLARDAN FARKLILIĞI**

#### **1.Konut Kavramı ve Sözlük Anlamı**

Konut; insanların kötü hava koşullarından, düşmanlardan, tehlikelerden korunduğu, dinlendiği, beslenme, giyinme gibi temel ihtiyaçlarını giderdiği az çok

---

<sup>5</sup> 5582 sayılı Kanunun 20. maddesi ile 2499 sayılı Kanuna geçici 11. madde eklenmiştir. İlgili hükümde, 5582 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan ve SPK m.38/A'nın birinci fıkrasında yer alan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin tarafı olan tüketiciler, bu maddenin yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde, sözleşmenin karşı tarafı olan kredi kuruluşuna başvurarak, yapmış oldukları sözleşmenin, SPK m.38/A kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilir. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri, 2499 sayılı Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında konut finansmanı olarak kabul edilir.

kapalı, fiziksel büyüklüğü olan güvenli barınaklardır<sup>6</sup>. Daha geniş bir tanım vermek gerekirse, bulunduğu yer, açık veya kapalı olması, yapı şekli, sabit olup olmaması, devamlı veya geçici olması önemli olmayıp, tahsis iradesinin dıştan anlaşıldığı, kişi veya kişilerin ihtiyaçlarını gidermek için yuva olarak kabul ettiği ve bunun fiilen gerçekleştirdiği yer konuttur<sup>7</sup>. Bu kapsamda bireyin kendisine yuva olarak belirlediği her yer konut olabilir<sup>8</sup>. Konut için ayrıca yerleşme amacı ile oturmak koşulu aranmaz, bir kişinin yerleşme amacı olmaksızın oturduğu yer konut olabilir<sup>9</sup>. Ayrıca konut olarak belirlenen yerin taşınmaz olma zorunluluğu yoktur. Konut finansmanı sistemi bakımından kişilerin temel ihtiyaçlarını giderdiği yer olan konutta, yaşam için olmazsa olmaz olan banyo, tuvalet, mutfak gibi bölümlerin bulunması zorunludur. Bu kapsamdaki konut, meskenle eş anlamlı olarak kullanılmaktadır<sup>10</sup>. İmar Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu gibi kanunlarda, mesken ifadesi, temel ihtiyaçların giderildiği yer olan konut anlamında kullanılmaktadır.

## 2. Konutun Benzer Kavramlardan Farklılığı

### a. Konut ve Yerleşim Yeri

Konut, sözlükte “insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh” olarak tanımlanmıştır<sup>11</sup>. Tanımın içinde ikametgah, yeni TMK’da yer alan ifadesi ile yerleşim yeri olarak anılmaktadır. TMK m.19’a göre yerleşim yeri, bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yerdir. İlgili maddenin ikinci fıkrasında ise bir kimsenin aynı zamanda birden çok yerleşim yeri olamayacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda yerleşim yerinin, temel ilkeleri sayılabilir. Bunlar;

<sup>6</sup> **ŞİPKA**, Şükran: Türk Medeni Kanunu’nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK.194), İstanbul 2002, s.68 ; **ÖZKAN**, Ertan: “Türkiye’de Konut Sorunu ve Ekonomik Sınırlamalar içinde Konut Üretimini Finanslama Olanakları”, KATÜ İnşaat ve Mimarlık Fakültesi Yayınları, Trabzon 1981, s.8 ; **ACAROĞLU**, İrem: “Konut Sorununun Niteliksel ve Niceliksel Boyutlarının Tarihsel Gelişimi, Konut Kurultayı Bildiri Kitabı, Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası Birliği Yayını, Ankara 1975, s.8.

<sup>7</sup> **ÖNDER**, Ayhan: Türk Ceza Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 1994, s.61.

<sup>8</sup> **EREM**, Faruk/**TOROSLU**, Nevzat: Türk Ceza Hukuku Özel Hükümler, 8.Bası, Ankara 2000, s.123.

<sup>9</sup> **ŞİPKA**, s.68.

<sup>10</sup> Bkz. **KOÇAK**, Duygu: Konut Finansmanı Kanunu Öncesi ve Sonrası, Mortgage, Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetin Rolü, İstanbul 2007, s.12.

<sup>11</sup> <http://tdkterim.gov.tr/bts>, e.t.12.02.2009 ; Türk Dil Kurumu, Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu Yay., No: 549, 10. Bası, Ankara, 2005.

yerleşim yerinin tekliği ve yerleşim yerinin zorunluluğu ilkeleridir<sup>12</sup>. Bu durum hukuki ilişkilerin belirli bir yerden yürütülmesi zorunluluğundan kaynaklanmaktadır. Kişinin belirli bir yerde bulunduğu bilmesi, kamu ile arasında kurulacak ilişkilerdeki düzeni sağlar. Kamu Hukuku ve Usul Hukuku açısından yerleşim yerinin bilinmesi önemli olduğu gibi, Medeni Kanunun bazı maddelerinin uygulanmasında da yerleşim yerinin bilinmesi gerekmektedir.

Yukarda yaptığımız tanımlarda, konut için yerleşme amacı ile oturmak koşulu aranmayacağını belirtmiştik. Oysa ki yerleşim yerinde süreklilik, bir yere bağlılık aranmaktadır. Ayrıca yerleşim yerinin tekliği ilkesi gereği, bir kişinin birden fazla yerleşim yeri olamayacaktır. Konut için böyle bir sınırlama mevcut değildir. Bir kimsenin birden fazla konut sahibi olması mümkündür.

### **b. Konut ve Emlak**

Konut kavramı, emlak kavramı ile tam olarak örtüşmemektedir. Emlak; ev, arazi, bina, bağ, bahçe tarla gibi taşınamayan malların ortak adıdır. Fiziksel niteliği, durağan olması, tek mekana bağlı olması ve yok olmamasıdır<sup>13</sup>. Görüldüğü üzere emlak taşınmazlara verilen genel bir addir. Bu kapsamda konuttan farklı olarak bir yerin emlak olarak belirlenmesinde, insanların yemek, barınma gibi temel ihtiyaçlarını giderilmesi, korunmak amacıyla kullanılması, yuva olarak benimsenmesi gibi kriterler aranmamaktadır. Ayrıca konutun taşınmaz olma zorunluluğu yoktur. Taşınır, örneğin bir karavanda konut olabilir.

### **c. Konut ve Ev ile Bina**

Konut kavramı; sosyal, kültürel ve psikolojik öğeler içeren ev kavramından farklıdır. İnsan için ev sadece barınacak bir yer değil, kendi kişiliğini kazandığı, dünyayı algıladığı bir yer, sahiplendiği, kendini yansıttığı bir yuvadır. Ev, öznel ve

---

<sup>12</sup> DURAL/ÖĞÜZ, s.182-183 ; ZEVLİLER, Aydın/ACABEY, M. Beşir/GÖKYAYLA, K. Emre: Medeni Hukuk, 6. Bası, Ankara 2000, s.366 ; AYAN, Mehmet/AYAN, Nurşen: Kişiler Hukuku, 2. Bası, Konya 2007, s.101-103 ; ÖZTAN, Bilge: Şahsın Hukuku Hakiki Şahıslar, 7. Bası, Ankara 1997, s.190-191.

<sup>13</sup> BAYDEMİR, Mehmet: Dikkat Herkes Tutulu Satışı (Mortgage) Konuşuyor, İstanbul 2005, s.1.

kişisel bir yerdir ve toplumdaki farklı insanların farklı ev anlayışları ve imgeleri vardır<sup>14</sup>. Konut finansmanı sistemi içinde finanse edilecek konutun, ev için gerekli olan sosyal ve kültürel olgulara sahip olup olmadığı araştırılmaz.

Konut kavramı, bina kavramı ile de tam örtüşmemektedir. İmar Kanununun<sup>15</sup> “Tanımlar” kenar başlıklı 5. maddesinde bina, “*kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar*” olarak tanımlanmıştır<sup>16</sup>. Burada binayı, konuttan ayıran en önemli farklılık, tahsis amacıdır. Bina hayvanlar için bile tahsis edilebilirken, konut kişiler için tahsis edilmektedir. Bu kapsamda samanlık, kovan, ağıl, ahır, kümes gibi yerler de bina olarak kabul edilebilirken, bu tür yerlerin konut olarak tanımlanması mümkün değildir.

## **B. ULUSLARARASI SÖZLEŞMELERDE VE ANAYASA’DA KONUT**

### **1. İnsan Hakları Evrensel Beyannameinde Konut Hakkı**

İnsanın güven içinde kendi varlığını devam ettirebilmesi için, barınma birincil ihtiyaçlarından birini oluşturmaktadır. İnsanlar, bu nedenle yatırım amacından daha çok, belirli bir birikim sağladıktan sonra kendi oturabilecekleri bir konut alımı yoluna gitmektedirler.

Konut ihtiyacı, barınma amacı dışında, sanayileşme ve şehirleşme sürecinde, ekonomik, toplumsal nedenlerle ve nüfusun kentlerde toplanmasının bir sonucu

---

<sup>14</sup> İMAMOĞLU, Olcay/İMAMOĞLU, Vacit: İnsan, Evi ve Çevresi : Ankara’da Bir Toplu Konut Araştırması, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırma Dizisi 15, Ankara 1996, s. 2.

<sup>15</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu, Kabul T. 03.05.1985, RG. 09.05.1985.

<sup>16</sup> Aynı doğrultuda tanımlar için bkz. ZEVKLİLER, Aydın: Taşınmaz Malikinin Yetkileri Açısından İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat, Ankara 1982 (Kıs. İnşaat), s.136 ; TANDOĞAN, Haluk: Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, Ankara 1981 (Kıs.Kusur), s.169 ; KOÇ, Nevzat: Bina ve Yapı Eseri Maliklerinin Hukuki Sorumluluğu, Ankara 1990 ( Kıs. Kusur), s.59-60.

olarak da gözlenmektedir ve bu ihtiyacın karşılanması büyük bir önem taşımaktadır<sup>17</sup>.

Konut finansman sistemlerinin tüketici açısından temel amacı, gayrimenkul satın almak isteyen tüketicilere, ihtiyaç duydukları fonların sağlanmasıdır<sup>18</sup>. Konut finansman sistemini bütün olarak ele aldığımızda işlevi, para piyasalarında fon fazlası olanlarla fona ihtiyacı olanları bir araya getirmek ve her iki tarafa da fayda sağlayabilmektir<sup>19</sup>.

Konutun toplumsal bir ihtiyaç olması sonucu, uluslararası temel sözleşmelerde de bu durum dile getirilmiştir. Konut hakkına, İnsan hakları Evrensel Beyannamesi'nde de yer verilmiştir. Birleşmiş Milletler Genel Kurulu'nun 10 Aralık 1948 tarih ve 217 A(III) sayılı Kararıyla ilan edilen ve 9119 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 27 Mayıs 1949 tarih ve 7217 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 25. maddesinin 1. bendi "*Herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, **konut** ve tıbbi bakım hakkı vardır. Herkes, işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ve kendi iradesi dışındaki koşullardan doğan geçim sıkıntısı durumunda güvenlik hakkına sahiptir.*" demektedir.

## 2. 1982 Anayasası'nda Konut Hakkı

Konut edinme hakkı, 1982 Anayasası'nda da yer bulan bir haktır. Anayasamızın birinci kısmında "Devletin Temel Amaç ve Görevleri" başlığını taşıyan 5. maddesinde devletin temel amaç ve görevleri sayılmıştır. Bunlar arasında

---

<sup>17</sup> **YALÇINER**, Kürşat: İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler (İKMEK-MORTGAGE), Ankara 2006, s.1, 2 ; **YETGİN**, Feyzullah: Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori-Uygulama), İstanbul 2007, s.150 ; **HEPŞEN**, Ali: Gayrimenkul Finansman Piyasaları ([http://www.alomaliye.com/2007/ali\\_hepsen\\_gmenkul.htm](http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_gmenkul.htm), e.t.26.05.2008).

<sup>18</sup> **Oy Osman**, Türkiye'de Mortgage Uygulaması, Konut Finansman Sistemi ve Ana Hatları İle Gayrimenkul Mevzuatı, İstanbul 2007, s.99 ; **BAYDEMİR**, s.30 ; **HEPŞEN**, Ali: Gayrimenkul Finansman Piyasaları ; **HEPŞEN**, Ali: Gayrimenkul Finansman Piyasalarında Fon Kaynakları, ([http://www.alomaliye.com/2008/ali\\_hepsen\\_gmenkul\\_finans.htm](http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_gmenkul_finans.htm), e.t.26.05.2008).

<sup>19</sup> **KOÇAK**, s.17 ; **ALPTÜRK**, Ercan: Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi (Tutsat), Ankara 2007, s.123.



kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak, insanın maddî ve manevî varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamaya çalışmak sayılmıştır.

Görüldüğü gibi devletin görevlerinden biri de kişilerin ve toplumun huzur ve mutluluğunu sağlamaktır. Bu kapsamda kişilerin kendi konutlarını edinmeleri, refah, huzur ve mutluluklarını sağlayacak bir etken olarak ön plana çıkmaktadır.

Ayrıca kişilerin konut edinme hakkını, Anayasamızın “Kişinin Hakları ve Ödevleri” başlıklı ikinci kısmında “Kişinin Dokunulmazlığı, Maddî ve Manevî Varlığı” kenar başlığını taşıyan 17. maddesi ile de bağdaştırabiliriz. Anayasa madde 17/1’e göre, herkes, yaşama, maddî ve manevî varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahiptir. Kişi konut edinerek hem maddi hem de manevi varlığını korumakta ve geliştirme imkanına sahip olacaktır.

Ayrıca Anayasamızın ikinci kısmının “Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler” başlığını taşıyan üçüncü bölümünde “Konut Hakkı” kenar başlığı ile 57. maddesi yer almaktadır. Madde devletin, şehirlerin özellikleri ve çevre şartlarını gözeterik bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılamaya yönelik tedbirleri almasının görevi olduğunu belirtmektedir.

İlgili maddelerden anlaşılacağı üzere, konut edinme hakkından Anayasanın 5. ve 17. maddelerinde dolaylı olarak bahsedilmişken, 57. maddesinde konut hakkına açık olarak yer verilmiştir. Bu gerekçelerle devlet, çeşitli tedbirler alarak, vatandaşların konut edinmelerini kolaylaştırıcı düzenlemeler ve sistemler oluşturmalıdır<sup>20</sup>.

Siyasi otoritenin, Anayasa’nın vermiş olduğu vazifeler gereği, konut ihtiyacının giderilmesi için, konut finansmanı yöntemlerinin geliştirilmesi ve uzun vadeli finansman olanakları sağlanmasında, aktif rol alması gerekmektedir.

---

<sup>20</sup> Konut sahibi olmanın, sosyal ve ekonomik açıdan önemi nedeniyle, devlet yönetimine talip olan, Türkiye Cumhuriyeti’ndeki siyasi partiler, parti programlarında konut edinilmesinin önemine ve konut edinmeye yönelik yapacakları faaliyetlere yer vermişlerdir (bkz. [www.akparti.org.tr](http://www.akparti.org.tr) ; [www.chp.org.tr](http://www.chp.org.tr) ; [www.mhp.org.tr](http://www.mhp.org.tr) ; [www.dsp.org.tr](http://www.dsp.org.tr) ; [www.bbp.org.tr](http://www.bbp.org.tr), e.t. 04.02.2009).

## A. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN KONUT KAVRAMI VE TEMEL ÖZELLİKLERİ

### 1. Kanuni Düzenlemenin Tanıtılması ve Konut Finansmanı Sözleşmesi Bakımından Konut Kavramı

5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile Avrupa ve Amerika’daki sisteme benzer bir konut finansmanı yöntemi, ülkemiz hukuk sisteminde yürürlüğe girmiştir<sup>21</sup>. 5582 sayılı Kanun, adından da anlaşılacağı üzere, konut finansmanı sistemini tek bir kanun altında düzenleyen, başlı başına ayrı bir kanun metni değildir<sup>22</sup>. 5582 sayılı Kanun çeşitli kanunlarda yapılan değişiklikleri içermektedir. Bu değişikliklerin yer aldığı kanunların bir arada, bir bütün olarak değerlendirilmesi ile konut finansmanı sistemi hukuki dayanağa ve işlerliğe kavuşmaktadır. Gerçekten de 5582 sayılı Kanun incelendiğinde, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununda, 2004 sayılı İcra İflas Kanununda, 3266 sayılı Finansal Kiralama Kanununda ve çeşitli Vergi Kanunlarında değişiklikler yapmak ve yeni hükümler getirmek suretiyle, konut finansmanı sisteminin hukuki temelini oluşturmaktadır.

Konut finansmanı sisteminin iki aşamadan oluştuğunu belirtmiştik. İlk aşama da konut finansmanı kuruluşu, tüketici ile konut finansmanı sözleşmelerinden birini yapmaktadır (TKHK m.10/B, SPK m.38/A). Bu kapsamda konut finansmanı kuruluşu tüketiciye kredi sağlamaktadır.

---

<sup>21</sup> 5582 sayılı Kanun Tasarısı hazırlanırken Dünya Bankasının konut finansmanı ile ilgili birimiyle görüş alışverişinde bulunulduğu, AB Tüketici Hakları Konseyi ile Avrupa İpotek Birliğinin görüşlerine başvurulduğu, ayrıca Almanya ve İrlanda gibi konut finansmanını yeni düzenlemiş olan ülkelerin kanunlarının incelendiği, 5582 sayılı Kanun Gerekçesinde belirtilmiştir (bkz. 10.5.2006 tarihli Plan ve Bütçe Komisyon Raporu, s.2, <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss1159m.htm>, e.t.08.04.2008). 5582 sayılı Kanun ile yürürlüğe giren, konut finansmanı sisteminin daha çok Amerika, Almanya ve Danimarka’da uygulanan ipotek bankacılığı sistemine benzediği hakkında ki görüşler için bkz. **AYDOĞDU**, Murat: “Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.9, S.1, İzmir 2007 ( Kıs. Konut Finansmanı), s.8 ; **DOĞRU**, Halil: Menkul Kıymetleştirme & Mortgage Genel ve Hukuki Esaslar, İstanbul 2007, s.320.

<sup>22</sup> **ÖNAL**, B. Yıldırım/**TOPALOĞLU**, Mustafa: İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku, Mortgage (Tutsat), Adana 2007, s.312.

İlk aşama da yer alan konut finansmanı sözleşmelerinin neler olduğu, SPK m.38/A da yer almaktadır. Her ne kadar “konut finansmanı sözleşmeleri” yan başlığı altında, sözleşmelere ilişkin temel hususlar TKHK m.10/B’de düzenlenmiş olmakla beraber, bu sözleşmelerin neler olduğu TKHK da düzenlenmemiştir. Bu sözleşmelerinin neler olduğu “konut finansmanı” yan başlığı ile SPK m.38/A’nın ilk fıkrasından anlaşılmaktadır. Bu çerçevede konut finansmanı sözleşmeleri üç temel sözleşmeden ve bu üç sözleşmenin yeniden finansmanı amacıyla yapılan kredi sözleşmesi ile birlikte toplam dört sözleşmeden oluşmaktadır. Bu sözleşmeler:

- 1- Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılması sözleşmesi (her ne kadar kanunda geçen ifade de ipotekten bahsetmesede, buradaki konutun ipotek ile teminat altına alınmış olması gerekir<sup>23</sup>.)
- 2- Tüketicilerin sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması
- 3- Konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması
- 4- Yukardaki üç sözleşmeden doğan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla tüketiciye kredi kullanılmasıdır.

Bizim inceleme konumuzu bu sözleşmelerden, konut finansmanı kuruluşunun, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanması durumu oluşturmaktadır. Her ne kadar SPK m. 38/A’da inceleme konumuzu “konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılması” olarak tanımlamış olsa da, biz konumuz olan sözleşmeyi, “ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi” olarak adlandırmayı daha uygun buluyoruz<sup>24</sup>. Bu sözleşmede ayırt edici unsur, söz konusu

---

<sup>23</sup> Aynı doğrultuda görüş için bkz. **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı, s.29 ; **AYDOĞDU**, Murat: “Konut Finansman Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkileri”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.9, Özel Sayı, İzmir 2007 (Kıs. Konut Finansmanı Sözleşmeleri), s.564 ; **ÇETİNER**, Bilgehan: “Konut Kredisi Sözleşmelerinin Kuruluşu ve Koşulları”, Legal Hukuk Dergisi, Yıl.5, S.55, Temmuz 2007 (Kıs.Kuruluş), s.2156.

<sup>24</sup> “İpotekli Konut Edinme Kredisi Sözleşmesi” olarak adlandırmamız nedenlerinden biride, SPK m.38/A’da tanımlanan konut finansmanı sözleşmelerinden biri olan “sahip oldukları konutların teminatı altında kredi kullanılması sözleşmesi” ile karıştırılmaması içindir. Bu iki konut finansmanı sözleşmesi arasındaki temel farklardan biri, birincisinde sağlanan kredi ile bir konut alınması zorunluluğu ve edinilecek konutun ipotek ile teminat altına alınacak olmasıdır. Halbuki, ikinci sözleşme tipinde ise daha önce sahip olunan, bir konutun teminat olarak gösterilmesi söz konusudur ve sağlanan kredi ile konut edinilmesi zorunlu değildir.

kredinin konut edinme amacı ile kullanılmasıdır. Eğer söz konusu kredi, konut edinmek amacı için kullanılmıyorsa, konut finansmanına dair hükümler uygulama alanı bulamayacaktır<sup>25</sup>.

Sözleşmeye konu kredinin konut edinmek amacı ile verileceğinden bahsettikten sonra, hangi konutların, sözleşmeye konu olabileceği üzerinde durmak gerekir. 5582 sayılı Kanunda sözleşmeye konu olabilecek konut hakkında açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Sadece 5582 sayılı Kanunun genel gerekçesinden ve özellikle 12. maddesinin gerekçesinde, konutun, taşınmaz olması gerektiği ve tamamlanmış konutların yanı sıra, henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların da konut finansmanı kapsamına dahil olduğu belirtilmiştir<sup>26</sup>. Ayrıca, konut edinme amacı ile yapılan konut finansmanı sözleşmesinin, bu niteliğinden dolayı, konutun ipoteğe de elverişli olması gerekir. Bu konuda ayrıntılı açıklamalar ileride ele alınacaktır.

## **2. Konut Finansmanı Sözleşmesi Bakımından Konutun Temel Özellikleri**

### **a. Taşınmaz Olması**

Konutun kişilerin yeme, içme, barınma gibi temel ihtiyaçlarını karşıladığını, sürekli olup olmadığına bakılmaksızın, yerleşme amacı ile kullanıldığını, taşınır ve

---

<sup>25</sup> Diğer bir ifade ile söz konusu kredi, serbest kredi (her hangi bir amaç kısıtlamasına tabi olmadan kredinin istendiği gibi kullanılması) değildir. Eğer tüketici, krediyi konut edinmek dışında bir amaç ile kullanacaksa, bu kredi inceleme konumuz olan sözleşme kapsamı dışına çıkacaktır. Burada dikkat edilmesi gereken husus, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi kapsamında alınan kredinin, serbest kredi olarak kullanılamamasıdır. Konut finansmanı sözleşmelerinden biride sahip olunan konutun teminatı altında, tüketiciye kredi kullandırılmasıdır. Sahip olunan konutun teminatı altında yapılan konut finansmanı sözleşmesinde, serbest kredi söz konusudur. Bu krediyi tüketici, tüketici sıfatı ile çelişmeyecek şekilde serbestçe kullanabilir. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi ile sahip olunan konutun teminatı altında yapılan konut finansmanı sözleşmesini bir biri ile karıştırmamak gerekir.

<sup>26</sup> 5582 sayılı Kanun Gerekçesi için bkz. <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss1159m.htm> (e.t. 08.04.2008). Bundan sonra “5582 sayılı Kanun Gerekçesi” olarak anılacaktır. Tamamlanmamış konutların veya henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı içinde konut finansmanı kuruluşları kredi verebileceği çoğu yazar tarafındar dile getirilmektedir (bkz. **ALPTÜRK**, s.71-72 ; **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı, s.33 ; **YAVUZ**, Nihat: Öğretinin ve Uygulamanın Işığında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Ankara 2007, s.850 ; **MERMER**, Suat: “Tüketici Hukuku Bakımından Konut Finansmanı”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007, s.178 ; **OY**, Osman/**GÜNGÜLER**, Gülcan: Türk Hukuku Mevzuatına Göre, Kredi ve Kredi Teminatları, Beta Yayınevi, İstanbul 2008, s.20.

taşınmazların konut kavramı içinde yer aldığını belirtmiştik<sup>27</sup>. Konutun, taşınır olabilmesi karşısında, konut olma kriterlerini taşıdıktan sonra, karavan, gemi, kıyılarda ve akarsular üzerinde yüzen evler de konut olarak tarif edilebilecektir<sup>28</sup>. Ayrıca 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre konuttan bahsettiğimiz için, tüketicinin kendisi veya eş ve çocukları ile birlikte oturabileceği bir mekan olmalı, ticari ve mesleki amaçlarla edinilmemesi gerekmektedir<sup>29</sup>.

Taşınır niteliğinde konutlar, teminata elverişli olmamasından dolayı, konut finansmanı kuruluşları tarafından kredilendirilmekten kaçınılmaktadır. Konut finansmanı kuruluşları taşınmazları teminat olarak almayı daha güvenilir bulmaktadır. Ayrıca 5582 sayılı Kanun Gerekçesinden anlaşılacağı üzere, konutun taşınmaz olması gerekmektedir.

Taşınmaz eşya, özüne bir zarar vermeden bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan eşyalardır. 743 sayılı (4721 sayılı Türk Medeni Kanun ile mülga olan) Eski Medeni Kanunumuzun 632. maddesinde “Gayrimenkul mülkiyetinin mevzuu, yerinde sabit olan şeylerdir.” hükmüne yer verilerek tanımlanmıştır. Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesi sınırlı olarak (*numerus clausus*) taşınmaz mülkiyetinin konusunu saymış, herhangi bir tanımlama yapmamıştır<sup>30</sup>.

Türk Medeni Kanunu'na göre, arazi, tapu siciline ayrı bir sayfaya bağımsız ve sürekli olarak kayıtlı bulunan aynı haklar<sup>31</sup>, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız

---

<sup>27</sup> **KOÇAK**, s.13.

<sup>28</sup> **KOÇAK**, s.13 ; **ŞİPKA**, s. 75.

<sup>29</sup> **ÖZDAMAR**, Naci: “Tüketici Haklarına Genel Bir Bakış”, İstanbul Barosu Dergisi Tüketici Hakları ve Rekabet Hukuku Özel Sayısı, Özel Sayı:6, İstanbul Kasım 2007, s.47.

<sup>30</sup> **OĞUZMAN M. Kemal/SELİÇİ, Özer/ÖZDEMİR-OKTAY**, Saibe: Eşya Hukuku, 11. Bası, İstanbul 2006, s.284 ; **PETEK**, Hasan: Taşınmaz Malikinin Hukuka Uygun Taşkınlıklardan Sorumluluğu (TMK.m.730/II), Ankara 2005, s.162 ; **ZEVKLİLER**, İnşaat, s.2 ; **ERTAŞ**, Şeref: Eşya Hukuku, 8. Bası, Ankara 2008, s.281 ; **AYİTER**, Nuşin: Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 1983, s.104 ; **HATEMİ**, Hüseyin/**SEROZAN**, Rona/**ARPACI**, Abdülkadir: Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s.367 ; **AYAN**, Mehmet: Eşya Hukuku II Mülkiyet, 3. Bası, Konya 2001(Kıs. Mülkiyet), s.105 ; **KOÇAK**, s.14 ; **KARAHASAN**, M. Reşit: Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, C.1, İstanbul 2002, s.468.

<sup>31</sup> Bir hakkın taşınmaz olarak kabul edilmesinin sebebi, kanun koyucunun ekonomik ve sosyal ihtiyaçlarını gözönüne almasıdır (bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s.139 ; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 374 ; **ALTAY**, Sümer/**ESKİOÇAK**, Ali: Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İpotek, İpotekli Borç Senedi, İrat senedi, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2007, s.44).

bölümler eşya hukuku anlamında taşınmazdır (TMK m.704)<sup>32</sup>. Söz konusu nesnelere, aynı zamanda tapu siciline taşınmaz olarak kayıt edilebilir (TMK m.998).

Arazisi üzerinde sıkı bir bağlantısı olmayıp, geçici olarak yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar bunların malikine ait olup, taşınır mal hükümlerine tabi olur (TMK m.728)<sup>33</sup>. Bu kapsamda taşınır inşaat olarak anılan bu yapılar, inşaat barakası, bekçi kulübesi, şantiye binaları, geçici satış kulübeleri kişilerin temel yaşam ihtiyaçlarını giderdikleri bir mekan iseler konut olarak değerlendirileceklerdir. Ancak bu yapılar taşınır hükümlerine tabidir. Bir başka deyişle taşınmaz değildir. Ayrıca bu yapıların tapu kütüğünde gösterilmemesi sonucu, üzerlerinde ipotek tesisi de mümkün değildir. Bu durumda bu yapılar, konut finansmanı sistemi kapsamında yer alabilecek bir konut olamazlar.

## **b. İpotek Tesisine Elverişli Olması**

SPK m.38/A'da inceleme konumuz, “konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması” olarak tanımlamıştır. Bu hükümde verilecek kredinin, ipotek ile teminat altına alınması zorunluluğundan bahsedilmemektedir. Ancak, bizce bu kapsamdaki konut finansmanı sözleşmesinde ipotek ile alacağın teminat altına alınması gerekir.

Tüketicilere kullanılan kredinin konut edinme amacı ile verilmesi gerektiğinden bahsetmiştik. Bu kanıya, Kanun da yer alan “konut edinme amacı” ile tüketicilere kredi kullandırılması ifadesinden ulaştık. Eğer bir kredi verilmekte ise ve bu kredi konut edinme amacı ile kullanılmıyor ise, bu kredi inceleme konumuz olan konut finansmanı sözleşmesi içinde yer almayacaktır. Bunun pratikteki sonucu, söz konusu kredi sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklarda uygulanacak kanun maddelerinin değişecek olmasıdır. Bu bakımdan kredinin konut edinme amacı ile kullandırıldığına tespiti önemlidir. Bu tespiti yapma yükümlülüğü, krediyi veren

---

<sup>32</sup> YİBK, E.1960/15, K.1960/70, T. 18.4.1960, www.kazanci.com, (e.t.23.02.2009)

<sup>33</sup> AYAN, Mülkiyet, s.230 ; ERTAŞ, s. 353 ; OĞUZMAN /SELİÇİ /ÖZDEMİR-OKTAY, s. 381 ; AYİTER, s.120 ; HATEMİ /SEROZAN /ARPACI, s. 635 ; KARAHASAN, s.746-747 ; GÜRİSOY, T.Kemal/EREN, Fikret/CANSEL, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978, s. 619.

konut finansmanı kuruluşuna aittir. Kredinin konut edinme amacı ile kullanıldığıının tespitinde en kesin yöntem edinilecek konutun ipotek altına alınması olduğu ileri sürülmektedir<sup>34</sup>. Bizce de edinecek konutun ipotek ile teminat altına alındığı kredilerde, söz konusu kredinin konut için kullanıldığı artık belirlidir. Başka bir araştırma yapmaya gerek yoktur. Bu durumda, ipotek ile teminat altına alınan bir konutun varlığında, bu kredi sözleşmesinin inceleme konumuz olan konut finansmanı sözleşmesi kapsamına gireceğini savunmak doğru olmalıdır.

Bunun dışında, konut finansmanı sözleşmelerinin, konut finansmanı sisteminin birinci aşaması olduğunu söylemiştik. Birinci aşamada amaç, tüketiciye kredi sağlamaktır. İkinci aşamada ise amaç, kredi kullandıran konut finansmanı kuruluşlarına tekrardan finansmanı sağlamaktır. Bu amaca yönelik olarak da, bazı menkul kıymetleştirme faaliyetleri yapılmaktadır. 5582 sayılı Kanun ile hukuki temele kavuşan, ipotek teminatlı menkul kıymetler ve ipoteğe dayalı menkul kıymetler, konut finansmanı sistemi içinde ihraç edilebilecek menkul kıymetlerdendir. Bu menkul kıymetlerin teminat havuzunda ya da konut finansmanı fonunun portföyünde bazı karşılıkları bulunması kanun koyucu tarafından zorunlu tutulmaktadır. Bu menkul kıymetlerin ihraçı için, teminat havuzunda ya da portföyde, teminat olarak gösterilmesi gereken varlıklardan en önemlisi ipotekle teminat altına alınmış konut kredisi alacaklarıdır<sup>35</sup>.

İpotekle teminat altına alınmış konut kredisi alacağından anlaşılması gereken, konut finansmanı sözleşmelerinden birinden doğan bir alacak olmasıdır. Ayrıca bu alacağın kredi veren kurumca, ipotekle teminat altına alınmış olması

---

<sup>34</sup> Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 26.09.2008 tarihli ve 26/1059 sayılı kararında bu durum açıkça dile getirilmiştir. Karara göre, sadece ipotek teminatlı krediler konut finansmanı kapsamında değerlendirmiştir. Bunun gerekçesi olarak da, konut edinme amacı ile kredi kullandırılmasının tespitinin ipotek ile sağlanabilmesi gösterilmiştir (bkz. **REİSOĞLU**, Seza: "Tüketici Kredileri Hukuki Sorunlar: 4077 Sayılı Değişiklik Öngören Taslak", Bankacılar Dergisi, S.69, 2009 (Kıs. Taslak), s.59). Reisoğlu'nun aksi yöndeki görüşüne göre, TKHK m.10/B'de, konut finansma kredisi verilmesi için ipotek teminatı almayı zorunlu tutan bir hüküm yoktur. Sadece konut edinme amacı yeterlidir. Bunun için ipotek zorunlu değildir (bkz. **REİSOĞLU**, Taslak, s.59-60).

<sup>35</sup> 5582 sayılı kanunla beraber hukukumuza giren, varlık teminatlı menkul kıymetler ile varlığa dayalı menkul kıymetler, daha çok ipotek teminatlı menkul kıymetler ile ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kapsamına girmeyen alacakların menkul kıymetleştirilmesi için, ihraç edilmektedir. Varlık teminatlı menkul kıymetlerin ihracı için teminat havuzunda yer alabilecek alacaklar ile varlığa dayalı menkul kıymetlerin ihracı için, varlık finansmanı fonunun portföyünde yer alabilecek alacaklar, ayrı tebligatlarla düzenlenmiştir.

gerekmektedir. İpotek teminatlı menkul kıymet ve ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı bakımından, ipotekle teminat altına alınmış konut kredisi alacakları olmazsa olmaz bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Böylelikle konut finansman sisteminin devamlılığı için, tüketiciye kredi sağlayan konut finansmanı kuruluşlarına, devamlı surette kaynak sağlanmış olacaktır. Bir başka ifade ile konut finansmanı sisteminin başarısı, likit olmayan bu alacakların menkul kıymetleştirme sayesinde sürdürülebilir fonlar yaratılmasına bağlıdır<sup>36</sup>.

Zaten uygulama da konut edinmek için verilen kredi meblağlarının büyüklüğü karşısında, kredi kuruluşu, kendini güvence altına almak amacı ile, taşınmazı üzerine ipotek koyma yöntemine başvurmuştur. İpotek, kredinin konut edinilmesini için kullanıldığının tespiti bakımından, kredi verene yüklenen bir yükümlülük olmakla beraber, teminat özelliği karşısında, kredi verenin aynı zamanda menfaatindedir.

İnceleme konumuz olan konut finansmanı sözleşmesi bakımından, konutun taşınmaz olması gerektiğini belirtmiştik. Ayrıca kanun tarafından taşınmaz kapsamına giren nesnelere de saymıştık (TMK m.704)<sup>37</sup>. Kanunda sayılan, yalnız bu taşınmazların, tapuya taşınmaz olarak tescili mümkün olacaktır (TMK m.998). Ayrıca konutun ipotek ile teminat altına alınmasının, sözleşme için zorunlu bir unsur olması karşısında, konutun ipoteğe elverişli olması gerekmektedir. Rehin, sadece tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir (TMK m.853). Bu durumda tapu siciline kayıt edilebilen arazi, taşınmaz üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler; TMK m.853 gereğince sadece bunlar üzerinde taşınmaz rehni ve doğal olarak da onun bir türü olan ipoteğin tesis edilmesi mümkün olabilecektir.

Konutun taşınmaz olması gerektiği ve ipoteğe elverişli olması gerektiğinin tespitini yaptığımız göre, bu kapsamda TMK m.704'e göre taşınmaz olarak sayılan nesnelere, hangilerinin konut finansmanı sözleşmesi kapsamında konut

---

<sup>36</sup> KOÇAK, s.17.

<sup>37</sup> Bu konuda daha önce verdiğimiz bilgi için bkz. Bölüm 1, II, C.



olabileceğinden bahsetmek gerekiyor. Öncelikle TMK m.704/1'e göre arazinin, konut finansmanı sözleşmesine konu olabilmesi üzerinde duracağız.

Arazi üzerindeki mülkiyet hakkı, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve arz katmanlarını da kapsar (TMK m.718/1). Ayrıca arazi üzerindeki mülkiyet hakkının içine, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar da girer (TMK 718/2).

TMK m.718'nin kenar başlığı genel olarak taşınmazlardan bahsediyor olsa da, ilgili maddenin metninden anlaşıldığı üzere, taşınmaz mülkiyetinin konusu olarak sayılan nesnelere sadece arazideki mülkiyetin üzerinde durulmuştur. Hüküm de "yapı"nın arazi mülkiyeti içinde kalacağı belirtilmiştir (TMK 718/2). Bu yapılar için müstakil yapı terimini kullanacağız. Bu kapsamda arazi mülkiyeti içinde yer alan müstakil yapı, temel ihtiyaçlarının giderilmesi için kullanıldığı yani yukarıda bahsettiğimiz konut için aranan genel özellikleri taşıdığına, konut finansmanı sözleşmesi içinde yer alabilecek bir konut olabileceği ileri sürülebilir<sup>38</sup>. Ancak bu yapının taşınmaza dahil olabilmesi için, arazi üzerinde yer alan, kalıcı olması amacı ile yapılmamış olan, taşınır inşaat (TMK m.728) adı verilen hafif yapılar niteliğinde olmaması gerekir<sup>39</sup>.

Taşınmaz mülkiyetine konu olan, kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümün, konut finansmanı sözleşmesi kapsamında konut olması üzerinde durmak gerekirse; KMK m.2/a'da kat mülkiyeti "*bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkı*" olarak tanımlanmıştır. Bağımsız bölüm ise; anagayrimenkulun ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, KMK hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri ifade etmektedir.

---

<sup>38</sup> Alptürk, bir tüketici kendi arsasının üzerine ev yaptırmak için ya da yarım kalmış inşa halindeki evini tamamlamak için konut finansmanı sözleşmesi yapabileceğini savunmaktadır (bkz. **ALPTÜRK**, s.73).

<sup>39</sup> **ERTAŞ**, s.353.

Bu kapsamda, anagayrimenkul üzerinde yer alan anayapının, katlarda yerleşmiş bağımsız bölümleri konut niteliği oluşturduğu takdirde, kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm konut finansmanı sözleşmesinin konusu olabilir.

TMK m.704/2 bir başka taşınmaz mülkiyetinin konusu olan, tapu siciline ayrı bir sayfaya bağımsız ve sürekli olarak kayıtlı bulunan aynı haklardan bahsetmiştir. Bu kapsamda bir irtifak hakkı olan üst hakkından bahsedeceğiz. Üst hakkı, sahibine başkasına ait bir arazi üzerinde veya altında inşaat yapmak veya arazi üzerinde mevcut bir inşaatı (yapıyı) muhafaza ederek yapı üzerinde malik olma hakkı vermektedir (TMK m.826/1)<sup>40</sup>.

Kanun koyucu üst hakkı sahibinin, üst hakkına konu başkasına ait arazi üzerinde, sürekli kalmak üzere inşa edilen yapılar üzerinde mülkiyet hakkına sahip olacağını düzenlemiştir (TMK m.726). Bu hüküm ile üst hakkı, yapının, arazinin bütünlüğü parçası olması kuralının bir istisnasını oluşturmaktadır<sup>41</sup>.

Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. Üst hakkının sürekli nitelikte olduğunun tespitinde kanun koyucu bir süre öngörmüştür. Buna göre en az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir (TMK m.826/3).

Buna göre, bağımsız ve en az otuz yıl için kurulan üst hakkı, TMK. m.704'e göre taşınmaz mülkiyetinin konusu olabilecek, TMK m.998 ve TMK m.826'e göre sahibini istemi üzerine tapuya tescili mümkün olacaktır<sup>42</sup>. Tapuya taşınmaz olarak kayıt edilebilen üst hakkı, taşınmaz rehnine konu olabilecektir. Taşınmaz rehni türleri içinde ilk akla gelen TMK m.881 ve devamında düzenlenmiş olan ipotektir<sup>43</sup>. Bu kapsamda bağımsız ve sürekli bir üst hakkı üzerine ipotek tesis edilebilecektir. Bu yönüyle taşınmaz mülkiyetine konu olan bağımsız ve sürekli nitelikli (en az otuz

---

<sup>40</sup> **ERTAŞ**, s.497.

<sup>41</sup> **AYAN**, Mehmet: Eşya Hukuku III, Sınırlı Ayni Haklar, 3. Bası, Konya 2001(Kıs. Ayni Haklar), s.78 ; **ERTAŞ**, s.372 ; **KOÇAK**, s.16.

<sup>42</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. **GÜRZUMAR**, O. Berat: Türk Medeni Hukukunda Üst Hakkı, 2. Bası, İstanbul 2001, s.57 vd.

<sup>43</sup> **GÜRZUMAR**, s.61 ; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s.672.

yıl) üst hakkı, konut amacı ile kullanıldığında, konut finansmanı sözleşmesi konusunu oluşturabilecektir<sup>44</sup>.

Burada TMK m.827'yi göz ardı etmemek gerekir. Bu hükme göre, üst hakkının kurulmasına ilişkin resmi senette üst hakkının kapsamı, hükümleri yer alacak ve özellikle özgülenme amacı belirtilecektir<sup>45</sup>. Bu kapsamda irtifak sözleşmesine göre, hayvanların barınması için ahır yapılması konusunda anlaşılmışsa, bunun yerine bir konut yapılamaz. Arazi üzerine üst hakkı dolayısı ile yapılmış bir binanın, konut finansmanı sözleşmesinin konusu olabilmesi için, bunun konut amacı ile kullanılacağı TMK m. 827'ye göre resmi senette belirtilmiş olması gerekir.

### **c. Yapı Kullanma İznine Sahip Olması veya Yapı Kullanma İznine Sahip Olmaması**

#### **aa.Yapı Kullanma İznine Sahip Olması**

#### **aaa.Yapı Kullanma İzni Kavramı ve Anlamı**

Konut finansmanının tanımlandığı SPK.m.38/A'da, sözleşmeye konu olan konutun niteliği hakkında bir bilginin mevcut olmadığından bahsetmiştik. Sadece sözleşmede yer alan konut edinme amacından bahsetmiştir. 5582 sayılı Kanun Gerekçesinde ise tamamlanmış konutların yanı sıra, proje halinde konutların da, konut finansmanına konu olabileceği belirtilmiştir.

Gerekçeden yola çıkarak konut kavramının içeriğini doldurmaya çalışırsak. Konut kavramında yer alabilecek taşınmazlardan birisi tamamlanmış konutlardır. Bu kapsamda tamamlanmış konuttan ne anlaşılması gerekmektedir ? Konut finansmanı sistemi ile kaçak yapılaşmanın, niteliksiz konut üretiminin önüne geçmek istendiğinde düşünüldüğünde<sup>46</sup> bu kapsamda tamamlanmış konuttan anlaşılması gereken "yapı

<sup>44</sup> KOÇAK, s.16.

<sup>45</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.677.

<sup>46</sup> 5582 sayılı Kanunun Genel Gerekçesi.

kullanma izni”ne sahip olmasıdır. İmar Kanunu’na göre, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının kullanılması için inşaat ruhsatını veren belediye ve valilik bürolarından alınan izne yapı kullanma izni denir (İK m.30/1). Yapı kullanma izninin verilebilmesi için tamamlanmış konutun ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından bir sakınca bulunmadığının tespiti yapılmalıdır. Böylece yapı kullanma iznine sahip konutların, kullanıma elverişli, sağlam yapılar olduğu, tescillenmiş olmaktadır.

Yapı kullanma izninin, taşınmazın konut niteliği kazanması, yaşanabilir bir hal alması bakımından önemi büyüktür. Çünkü yapı kullanma izni olmayan yapılar elektrik, su ve kanalizasyon gibi hizmetlerden faydalanamazlar (İK m.31).

Daha önemlisi yapı kullanma izni olmayan yapıların, inşaat ruhsatı da alınmamış olabilir<sup>47</sup>. Bu durumda inşaatın yıktırılması söz konusu olabilir (İK m.32/5). Yıktırılması söz konusu olan bir konutun, teminatın asli görevi olan alacağı güvence altına alma işlevini yerine getiremeyeceği açıktır.

Türkiye’deki konut ihtiyacı çoğunlukla ruhsatsız ve asgari kalite standartları altında konutlarla sağlanmaktadır. 2000 yılı bina sayımına göre ülkemizde 13.597.676 adet kentsel konutun yüzde 38’i inşaat ruhsatı olmaksızın inşa edilmiştir<sup>48</sup>. Konut finansmanı sisteminde yer alacak konutların yapı kullanma izni aranmasının bir nedeni de, bu tarz kaçak yapılaşmaların önüne geçilmesidir.

## **bb. Yapı Kullanma İznine Sahip Taşınmazların Konut Finansman Sistemi Bakımından Önemi**

Konut finansmanı sisteminin ikinci aşamasından, konut finansmanı kuruluşlarının, tüketicilere kullandırdığı kredi alacaklarının, teminatı altında

---

<sup>47</sup> Yapı kullanma izninin verilebilmesi için, yapının inşaat ruhsatına (yapı ruhsatına) uygun olması gerekir ( İK m.30/1). Buradan çıkan sonuç, konutun yapı kullanma iznine sahip olabilmesi için, önceden inşaat ruhsatı almış olması gerekir. İnşaat ruhsatı olmayan ya da olup da inşaat ruhsatına uygun yapılmayan yapılara yapı kullanma izni verilmez.

<sup>48</sup> TANES, Turgay: “Ekonomik Gelişmede Konut Sektörü Konut Sektöründe Tüketici Profili”, Konut Sektöründe Finansman Sorunları ve Mortgage Sistemi Sempozyumu Bildireler Kitabı, Yaşar Üniversitesi Yayınları, İzmir 2008, 14-15.

kendileri bizzat (bankalar) menkul kıymet ihraç edebilmektedirler ya da bu alacakların ihraççılara devir edilmesi durumunda, ihraççılar tarafından menkul kıymet ihraç edilmektedir. İpotekli konut edinme kredi sözleşmelerinden doğan kredi alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi veya devri yoluyla elde ettikleri gelirle konut finansmanı kuruluşları, kendilerini tekrardan finanse etmiş olmaktadır. Bu finansman sağlama yöntemi ile konut finansmanı sistemi kaynak sorununu çözmüş olmaktadır. İşte ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerinden doğan alacakların, ipotek teminatlı ve ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı aşamasında yer alabilmesi için konutun yapı kullanma iznine sahip olması gerekir. Aşağıda bununla ilgili kanuni düzenlemelerden bahsedip, yapı kullanma izninin önemine değineceğiz.

5582 sayılı Kanun'un 8. maddesindeki düzenleme ile 2499 sayılı SPK'ya, 13/A maddesi eklenmiştir. İlgili madde ipotek teminatlı menkul kıymetleri düzenlemektedir. İpotek teminatlı menkul kıymetler konut finansmanı sisteminin devamlılığını sağlayan ikincil piyasa araçlarındandır.

İpotek teminatlı menkul kıymetler, teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir (SPK m.13/A, f.1). İpotek teminatlı menkul kıymet ihracı için mutlaka menkul kıymetin teminat havuzunda karşılığı bulunmalıdır. Kanun koyucu teminat havuzunda yer alacak varlıkları sınırlı olarak sayma yoluna gitmiştir (*numerus clausus*). Buna göre teminat havuzunda; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların risken korunması amacıyla yapılan sözleşmeler yer alabilecektir. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilemez (SPK m.13/A, f.3).

İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ m.9'da<sup>49</sup> ipotek teminatlı menkul kıymet ihraççısı (bankalar ve ipotek finansmanı kuruluşları), kendi kaynaklarından kullandığı veya konut finansmanı

---

<sup>49</sup> İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, Seri:3, No:33 (Bundan sonra İTMK Hakkında Tebliğ olarak anılacaktır.), RG. 04.09.2007, S. 26603.

kuruluşlarından devraldığı ipotekli kredi<sup>50</sup> alacaklarını belirli şartları taşımaları halinde teminat havuzuna kayıt edebileceği düzenlenmektedir. Buna göre, teminat havuzunda yer alabilmek için, kredinin anapara ve faiz geri ödemelerinin ihraççı tarafından ipotekle teminat altına alınması (İTMK Hakkında Tebliğ m.9, f.1, (c) bendi), ayrıca kredi teminatı olan taşınmazın yapı kullanma izninin olması gerekir (İTMK Hakkında Tebliğ m.9, f.1, (ç) bendi).

Konut finansmanı sistemi içinde menkul kıymetleştirme faaliyetleri içinde yer alan bir kurum daha mevcuttur. Bu da konut finansmanı fonudur (SPK m.38/B). Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ<sup>51</sup> m.16/1'e göre, ipoteye dayalı menkul kıymet, fon portföyündeki varlıklar teminat gösterilerek ihraç edilen borçlanma senedir. İpotek teminatlı menkul kıymet ihracında, teminat havuzundaki varlıklar teminat olarak gösterilirken, ipoteye dayalı menkul kıymet ihracında fon portföyündeki varlıklar teminat olarak gösterilmektedir.

Konut finansmanı fonunun portföyünde yer alabilecek varlıklardan biri de ipotekli konut kredileridir<sup>52</sup> (İDMK Hakkında Tebliğ m.20). Konut finansmanı fonu, yapacağı bir sözleşme ile, kredi veren kuruluşların kendi kaynaklarından kullandığı veya diğer konut finansman kuruluşlarından devraldığı ipotekli konut kredi alacaklarını alır (İDMK Hakkında Tebliğ m.21). Bu alacakların fon portföyünde yer alabilmesi için bazı şartlar aranmaktadır. İpotekli konut kredilerinin, fon portföyünde yer alabilmesi için en başta, anapara ve faiz geri ödemelerinin kredi veren tarafından ipotekle teminat altına alınması (İDMK Hakkında Tebliğ m.21, f.2, (a) bendi), ayrıca teminatının yapı kullanma izni bulunması gerekir (İDMK Hakkında Tebliğ m.21, f.2, (b) bendi).

---

<sup>50</sup> İpotek kredileri; ipotekli konut kredileri ve ipotekli ticari kredileri ifade etmektedir (İTMK Hakkında Tebliğ m.3/ç).

<sup>51</sup> Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, Seri:3, No:34 (Bundan sonra İDMK Hakkında Tebliğ olarak anılacaktır.), RG. 04.09.2007, S. 26603.

<sup>52</sup> İpotekli konut kredileri, tapu siciline mesken olarak kaydedilen bir veya birden fazla konut üzerine ipotek tesis etmek suretiyle teminat altına alınmış alacak ve kredileri ifade eder (İDMK Hakkında Tebliğ m.3/g).

Görüldüğü üzere, ipotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzundaki varlıkların teminat gösterilmesi ile ihraç edilmektedir. İpoteğe dayalı menkul kıymetler ise, konut finansmanı fonunun portföyündeki varlıkların teminatı altında ihraç edilmektedir. İpotekli konut edinme kredi sözleşmelerinden doğan alacakların, menkul kıymetleştirme aşamasında bir teminat teşkil ederek, teminat havuzunda ya da fon portföyünde yer alabilmesi için, ipotek ile teminat altına alınan konutun yapı kullanma iznine sahip olması gerekmektedir<sup>53</sup>.

## **bb. Yapı Kullanma İznine Sahip Olmaması**

### **aaa. Yapı Kullanma İznine Sahip Olmayan Taşınmazların, İpotekli Konut Edinme Kredi Sözleşmesinde Yer Alması**

5582 sayılı Kanunun 12. maddesinin gerekçesinde; konut finansmanı kuruluşlarının henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı için verdikleri kredilerin de konut finansmanı kapsamına dahil olduğu belirtilmiştir. Söz konusu konutlar, tamamlanmamış olduğu için yapı kullanma izni henüz yoktur.

Proje halinde olan tamamlanmamış konutların da konut finansmanı sözleşmesinin konusu olabileceğinin gerekçede yer alması, mümkün olduğu kadar çok sayıda konutun sisteme dahil olmasının istendiğini göstermektedir. Bu kapsamda inşaat halindeki konutlar sözleşme konusu olabileceği gibi maketten satış olarak adlandırılan, henüz bir çivi bile çakılmamış olan projeler de konut finansmanı sözleşmesi kapsamında yer alabileceği söylenmektedir<sup>54</sup>.

Ancak konut finansmanı kuruluşları, daha başlanmamış bir projeye ya da sadece su basmanı çıkmış bir konut inşaatına, kredi vermekten kaçınmaktadır. Çünkü bu projelerin biteceğine yönelik veriler zayıftır. Bitmiş bir konuta göre, çok daha az

---

<sup>53</sup> KOÇAK, s.17.

<sup>54</sup> ALPTÜRK, s.71-72 ; AYDOĞDU, Konut Finansmanı, s.33 ; YAVUZ, Cevdet/ÖZEN, Burak/ACAR, Faruk: Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, Beta Yayınevi, 5.Bası, İstanbul 2007, s.244. Kendi arsasına ev yaptırmak isteyenlerin de konut finansmanı sözleşmelerine taraf olabileceği ileri sürülmektedir (bkz. ALPTÜRK, s.73)

bir güvence sağlamaktadır. Konut finansmanı kuruluşunun, kredinin geri ödenmemesi durumunda, vermiş olduğu krediyi tahsil edememe riski daha yüksektir. Bundan dolayı konut finansmanı kuruluşları, yapı kullanma izni olmayan konutlara, kredi vermeyi pek tercih etmemektedir.

Bazı bankalar yapı kullanma izni olmayan konutları kredilendirmektedir. Bunun için genelde sözleşmeye konu olacak konutun %75 oranında tamamlandığını profesyonel ekspertiz raporu ile belgelendirilmiş olmasını aramaktadır. Söz konusu konutun ikamet edilebilecek durumda olması da tercih sebebidir<sup>55</sup>. Bundan anlaşılması gereken konutun kapısının, pencerelerinin, banyosunun, mutfağının yani insanların yaşamasını elverişli kılan bütün özelliklerinin olması gerektiğidir. Konutun tamamlanmamış kısmı insanların ikametine engel olmamalıdır. Herşeyden önemlisi söz konusu konutun inşaat ruhsatının bulunması gerekliliğidir. Çünkü inşaat ruhsatı bulunmayan bir yapının yıktırılması söz konusu olabilir (İK m.32/5).

Konut finansmanı kuruluşunun, büyük oranda tamamlanmamış ya da daha başlanmamış bir konut için, kredi vermesi için, inşaatı yapan firma ile anlaşması olmalıdır. Konut finansmanı kuruluşları bu bitmemiş konutları, “anlaşmalı projeler” adı altında, tüketiciye sunmaktadır<sup>56</sup>. Burada belirli bir konutun alınması ya da belirli bir satıcıdan alınması söz konusu olduğu için bir bağlı kredi söz konusudur. Tüketicinin, anlaşmalı projeler kapsamındaki konutları alması durumunda, kendisine kredi verilmektedir. Burada esas güvence, inşaat firmasından kaynaklanmaktadır. Konut finansmanı kuruluşu, inşaat firması ile yapmış olduğu sözleşmede, inşaat halindeki konutlarına kredi verebilmek için, inşaat firmasından çeşitli teminatlar almaktadır. Genelde, inşaat firmasının bitirmiş olduğu konutlarına, ipotek koyma şeklinde bu gerçekleşmektedir. Kendisini güvence altına alan konut finansmanı kuruluşu, bu tarz yapı kullanma izni olmayan konutlara kredi verebilmektedir.

<sup>55</sup> <http://www.isteevim.com.tr/YeniNesilEvKredisi.aspx> , (e.t. 12.12.2009).

<sup>56</sup> <http://www.garantimortgage.com/BilgiEdin/2-398/Kredilendirilebilen-Konutlar.aspx> , (e.t. 12.14.2009).



### **bbb. Proje Halinde Tamamlanmamış Taşınmazların Konut Finansman Sistemi Bakımından Değerlendirilmesi**

Konut finansmanı yoluyla tüketicinin borcundan doğan alacak haklarının teminat havuzunda (ipotek teminatl  menkul kıymet ihracı için) ya da konut finansman fonunun portföyünde yer alabilmesi (ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı için) ve bu yolla ikincil piyasada işlem görebilmesi için, yukarıda bahsedildiği üzere bu alacakların yapı kullanma izni alınmış konut ile teminat altına alınmış olması aranmaktadır (SPK m.13/A, İTMK Hakkında Tebliğ m.9, f.1, () bendi, İDMK Hakkında Tebliğ m.21, f.2, (b) bendi). Buradan çıkan sonuç yapı kullanma izni alınmamış, ipotekli bir konut alacağı, ipotek teminatl  ve ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı aşamalarında yer alamayacaktır.

Yapı kullanma izni almış konutu açıklarken ise, yapı kullanma izninin, tamamlanmış konutlar için söz konusu olacağını belirtmiştik. Bu açıklamalar doğrultusunda proje halinde tamamlanmamış konutların, ipotek teminatl  menkul kıymet ihracında, teminat havuzunda ya da ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracında fon portföyünde yer alması mümkün değildir.

Bu bakımdan, ipotek teminatl  menkul kıymet ihracı ve ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı aşamasında, yer alamayacak olan proje halinde olan konutlardan doğan alacaklar, konut finansmanı sisteminin işleyişine ters düşmektedir. Çünkü konut finansmanı sistemi özü itibariyle konutların değerinin menkul kıymetleştirilmesine dayanmaktadır<sup>57</sup>.

5582 sayılı kanunla beraber, ipotek teminatl  menkul kıymetler ve ipoteğe dayalı menkul kıymetler dışında, iki menkul kıymet türü daha sisteme dahil edilmiştir. Bunlar varlık teminatl  menkul kıymetler (SPK m.13/B) ve varlığa dayalı

---

<sup>57</sup>Türkiye Büyük Millet Meclisi Plan ve Bütçe Komisyonunun, 10.05.2006 tarihli, E.1/1148, K.89 numaralı Plan Bütçe Komisyon Raporun'da yer alan Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşüne göre, tasarıda inşaat ya da proje safhasındaki konutlarında kredilendirilmesinin, menkul kıymetleştirme ve uluslararası piyasalarda pazarlanma bakımından sorun yaşatabilecektir (bkz. <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss1159m.htm>, e.t. 08.04.2008).

menkul kıymetler dir (SPK m.38/C). Acaba proje halindeki konutlardan doğan ipotekli kredi alacaklar buraya dahil olabilecek midir?

Varlık teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların alacakların ve duran varlıkların teminatı altında ihraç ettiği borçlanma senetleridir (SPK m.13/B,f.1). Sistem olarak ipotek teminatlı menkul kıymet ihracına benzemektedir.

SPK m.13/B, f.2’de, teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirleneceği belirtilmiştir. İlgili hükme dayanarak, Varlık Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Tebliği<sup>58</sup> çıkarılmıştır.

VTMK Tebliği m.5’de teminat olabilecek varlıklar ve alacaklar sayılmıştır. Buna göre teminat olabilecek varlık ve alacaklar: TKHK kapsamında tüketici kredileri, ticari krediler, finansal ve operasyonel kiralama sözleşmelerinden doğan alacaklar, ihracat işlemlerinden doğan alacaklar, diğer alacaklar<sup>59</sup>, gayrimenkul yatırım portföyündeki gayrimenkullerin satış veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan alacaklar, TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın gayrimenkul satışından kaynaklanan alacaklar, ikame varlıklar ve nitelikleri kurulca belirlenen diğer varlıklardır. Sayılanlar arasında, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinden kaynaklanan, yapı kullanma izni olmayan konutlardan doğan alacaklar açıkça yer almamaktadır.

Proje halinde olan konutlardan doğan ipotek teminatlı alacakların, tebliğde sayılan alacaklardan bazılarının içine yer alabileceği düşünülebilir. Bu kapsamda belki “tüketici kredilerinden doğan alacaklar” içinde değerlendirileceği ileri sürülebilir. Özü itibari ile, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi, taraflardan birinin

---

<sup>58</sup> Varlık Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Tebliği, Seri:3, No:38 (Bundan sonra VTMK. Tebliği olarak anılacaktır.), RG. 12/09/2009, S. 27347.

<sup>59</sup> Diğer alacaklar; bankalar dışındaki, mal ve hizmet üretimi faaliyetlerinde bulunan anonim ortaklıklar ile mevzuata göre özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Kamu İktisadi Teşebbüslerinin müşterilerine yaptıkları vadeli satışlardan doğan, senede bağlanmış alacaklardır (VTMK Tebliği.m.5, (d) bendi ).

tüketici olduğu bir kredi sözleşmesidir. Bu durum temel olarak bu sözleşmeyi tüketici kredisi yapar<sup>60</sup>. Bu yüzden, tüketici kredisi olarak, varlık teminatlı menkul kıymetler için teminat oluşturabilir. Ancak buna karşılık başka bir görüş de ileri sürülebilir. Tüketici kredisi, TKHK m.10'da ayrı bir madde olarak düzenlenmiş bir sözleşmedir. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi ise TKHK m.10/B, kapsamında düzenlenmiş ayrı bir sözleşmedir<sup>61</sup>. Tebliğde sadece tüketici kredisi dendiğine göre, burada yer alabilecek alacaklar TKHK m.10'da düzenlenmiş olan tüketici kredisinden doğan alacaklardır. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinden doğan alacaklar burada yer alamayacaktır.

Tebliğde, proje halinde ya da inşaat halinde olan konut sözleşmelerinden doğan alacakların, teminat olabileceğine dair açıkça bir düzenleme olmadığından, kesin kaniya varmak zordur. Ancak İTMK Hakkında Tebliğde ve İDMK Hakkında Tebliğde “ipotekli konut kredisi” tabirine açıkça yer verilmişken, VTMK Tebliğinde yer verilmemiş olması, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesine konu konutun yapı kullanma iznine sahip olup, olmamasına bakılmaksızın, varlık teminatlı menkul kıymet ihracında yer alamayacağını ileri sürmek daha doğru görünmektedir.

Varlığa dayalı menkul kıymetler açısından durumu değerlendirdiğimizde, proje halinde olan konutlardan doğan alacakların, varlık finansman fonunun portföyünde yer alıp alamayacağına bakmamız gerekir. Bununla ilgili olarak Varlık Finansmanı Fonlarına ve Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği<sup>62</sup> incelemiz gerekecektir.

VDMK Tebliği'nin 20. maddesinde fon portföyüne dahil edilebilecek alacaklar düzenlenmiştir. Bu alacaklar arasında sayılan; “bankaların ve finansman şirketlerinin, ipotekli konut kredileri haricindeki tüketici kredilerinden kaynaklanan alacakları” üzerinde durmamız gerekir (VDMK Tebliği, (a) bendi). İlgili hükümde

---

<sup>60</sup> **REİSOĞLU**, Seza: Bankacılık Kanunu Şerhi, C.1, Ankara 2007 (Kıs. Banka), s.604 ; **REİSOĞLU** Seza: “Konut Edinme amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, Bankacılar Dergisi, S.61, 2007(Kıs. Konut), s.76 ; **REİSOĞLU**, Seza: “Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları”Prof.Dr.Turgut Akıntürk'e Armağan, İstanbul 2008(Kıs. Konut Kredisi), s.32.

<sup>61</sup> **REİSOĞLU**, Taslak, s.60.

<sup>62</sup> Varlık Finansmanı Fonlarına ve Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği, Seri:3, No:35 (Bundan sonra VDMK Tebliği olarak anılacaktır.), RG. 27.08.2008, S.26980.

açıkça ipotekli konut kredileri haricindeki tüketici kredilerinin, varlığa dayalı menkul kıymet ihracında yer alacağı düzenlenmiştir. Bu durumda ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinden doğan alacaklar, varlığa dayalı menkul kıymetleştirme ihracında yer alamayacaktır. Ayrıca Tebliğde sayılan diğer alacakların içine de kanatimizce, proje halinde tamamlanmamış konutlardan doğan kredi alacakları girmemektedir. Bu yüzden ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinin konusunu oluşturan yapı kullanma izni olmayan konutlardan doğan alacaklar varlığa dayalı menkul kıymetleştirme aşamasında yer alamayacaktır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, proje halinde tamamlanmamış konut alacakları, yapı kullanma iznine sahip olmadıkları için, ipotek teminatlı menkul kıymet ve ipoteye dayalı menkul kıymet ihracı aşamalarında yer alamamaktadır. Kesin olmamakla beraber, yukarıda bahsettiğimiz gerekçelere dayanarak, yapı kullanma izni olmayan konutların, varlık teminatlı menkul kıymet ve varlığa dayalı menkul kıymet ihracı aşamalarında da yer alamayacağını ileri sürmekteyiz<sup>63</sup>. İlerde proje halinde tamamlanmamış (yapı kullanma izni olmayan) konut alacaklarının menkul kıymetleştirme aşamasında bir sorun yaşanmaması için, ya Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerde, bu alacaklara açıkça yer vermelidir<sup>64</sup> ya da yapı kullanma izni olmayan konutların ipotekli konut edinme kredi sözleşmesine konu

---

<sup>63</sup> Aslında yapı kullanma izni olmayan konut kredisi alacaklarının varlık teminatlı ya da varlığa dayalı menkul kıymetlere teminat olması durumunda, bu menkul kıymetlerin ipotek teminatlı ya da ipoteye dayalı menkul kıymetler kadar talep görmeyecektir. Teminat olarak gösterilen konutlar henüz tamamlanmamıştır. Bu yüzden yapı kullanma izni olan konutlar kadar güvence sağlamamaktadır. Yeterli güvence sağlamayan bir menkul kıymetin piyasada rağbet görmesi zordur. Talep görmeyecek bir menkul kıymetin, konut finansmanı sisteminin işlerliğine bir katkısı olmayacağı gibi zararı da olabilir. Şöyle ki, tüketicinin kredi geri ödemelerini yapamaması durumunda, teminat olan konut satışa çıkarılacaktır. Ancak henüz tamamlanmamış bir konutun satışından, teminat olarak gösterildiği alacak miktarını karşılaması zordur. Çünkü tamamlanmamış bir konutu almak için pek talep olmayacaktır. Bu da konutun gerçek değerinin çok altında satışına neden olacaktır. Bu arada menkul kıymet sahibine, düzenli olarak ödemelerin yapılması gerekecektir. Bu durumda ihraççı kuruluş ödemeyi kendisi yapacaktır. Bu tür geri ödememelerin artması durumunda, menkul kıymet sahiplerine ödeme yapılamayacak konuma gelebilir. Bu da büyük bir krize yol açabilir. Hatırlatmak gerekirse, 2007 yılında Amerika'daki ekonomik krizin çıkış nedenlerinin başında, satılan konutların kredi alacaklarını karşılamaması gelmektedir.

<sup>64</sup> SPK m.38/A'da konut finansmanı sözleşmelerinden biri olan, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması durumunda, tüketicinin edinmiş olduğu krediyi inşaat halinde ya da proje halinde konutlar için kullanması her hangi bir sorun teşkil etmeyecektir. Çünkü burada teminat olarak tüketicinin sahip olduğu konut gösterilmektedir. Tabi bu teminat olarak gösterilen konutun da yapı kullanma izninin bulunması menkul kıymetleştirme açısından önemlidir.

olamayacağına dair bir kurul kararı almalıdır<sup>65</sup>. Mevcut düzenlemede, bize göre, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinden doğan alacakların, varlık teminatlı ve varlığa dayalı menkul kıymetleştirme aşamalarında yer alamayacaktır. Ancak diğer konut finansmanı sözleşmelerinden doğan alacaklar için varlık teminatlı ve varlığa dayalı menkul kıymet ihracı mümkün olabileceğinden aşağıdaki konut finansmanı sistemine ilişkin açıklamalarda varlık teminatlı ve varlığa dayalı menkul kıymetlere de yer vereceğiz.

## **Ş2.KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ VE KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN EKONOMİK ÖNEMİ**

### **1.KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ**

Konut finansmanı sisteminin iki aşamadan oluştuğunu belirtmiştik. İlk aşama da konut finansmanı kuruluşu, tüketici ile konut finansmanı sözleşmelerinden birini yapmaktadır (TKHK.m.10/B, SPK.m.38/A). Bu kapsamda konut finansmanı kuruluşu tüketiciye kredi sağlamaktadır.

İkinci aşama da ise bu konut finansmanı sözleşmelerinden kaynaklanan alacaklar, fonlara ( konut finansman fonuna (SPK.m.38/B) veya varlık finansmanı fonuna (SPK m.38/C) ) devredilmektedir<sup>66</sup>. Fon portföyünde yer alan konut kredisi alacaklarının teminatı altında, ipoteğe dayalı menkul kıymet ve varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edilmektedir. Konut finansmanı kuruluşu, konut kredisinden doğan alacakları bir ivaz karşılığında, konut finansmanı fonuna ya da varlık finansmanı

---

<sup>65</sup> Yapı kullanma izni almamış konutlar menkul kıymetleştirme aşamasında yer alamayacağına göre, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesine de konu olamayacağı haklı olarak dile getirilebilir. Çünkü konut finansmanı sistemini iki aşamadan oluşmaktadır. Menkul kıymetleştirme olmadan sistemin ikinci aşaması gerçekleşmemektedir. Bu da 5582 sayılı Kanun ile oluşturulmak istenen düzgün işleyen bir konut finansmanı sistemine ters düşmektedir. Böyle bir kabul halinde, şuan için yapı kullanma izni olmayan konutlar için kullanılan kredilerin durumu ne olacaktır? Kanımızca, bu tarz krediler TKHK m.10 kapsamında tüketici kredisi olarak değerlendirilmelidir. 5582 sayılı Kanun, TKHK m.10 kapsamında konut için tüketici kredisini kullanılmasını yasaklayan bir hüküm içermemektedir.

<sup>66</sup> Konut finansmanı fonunun ve varlık finansman fonunun tüzel kişiliği yoktur (SPK.m.38/B, f.3). Fon, taşınmaz rehni ile teminat altına alınmış kredi alacakları, nakit, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek teminatlı menkul kıymetler ve kredi alacaklarına ilişkin teminat sağlayan sözleşmelerden oluşan bir malvarlığı topluluğudur (İDMK Hakkında Tebliğ m.20). Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, VDMK sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır (VDMK Tebliği m.4).

fonuna devretmektedir<sup>67</sup>. Böylelikle bu devirden elde edilen gelirler tekrar kredi vermek için kullanılmaktadır<sup>68</sup>.

İkinci aşama içinde yer alan bir başka menkul kıymetleştirme yöntemi de konut finansmanı sözleşmesinden kaynaklanan alacakların “teminat havuzu” içinde teminat olarak gösterilmesi ile ipotek teminatlı menkul kıymet (SPK.m 13/A) ya da varlık teminatlı menkul kıymet (SPK m.13/B) ihraç edilmesidir. İpotek teminatlı menkul kıymet ihraç edebilecek iki kuruluş vardır. Bunlar bankalar<sup>69</sup> ve ipotek finansmanı kuruluşlarıdır<sup>70</sup>. Banka, konut kredilerinden kaynaklanan alacakları teminat havuna koymakta, sonra bu teminat havuzundaki varlıkları teminat göstererek, ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç etmektedir. Konut kredisinin, tüketici tarafından ödenmeme riski bankaya aittir. İpotek teminatlı menkul kıymetlere teminat teşkil eden alacaklar ödenmese bile ihraççı banka ipotek teminatlı menkul kıymet sahibine vadesinde senede ilişkin ödemeleri yapma borcu altındadır. Ayrıca bankanın ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine karşı sorumluluğu sadece teminat havuzu ile sınırlı olmayıp, tüm malvarlığı ile sorumludur (SPK.m.13/A, f.14). İhraççının banka olması durumunda, ipotekli konut kredisi alacağı bankanın bilançosundan hiç çıkmamaktadır<sup>71</sup>. İpotek teminatlı menkul kıymetlerden elde edilen gelirler tekrar kredi vermek için kullanılmaktadır<sup>72</sup>. İpotek teminatlı menkul kıymet ihraç eden diğer kuruluşun ipotek finansmanı kuruluşu

---

<sup>67</sup> İpotek teminatlı menkul kıymet ihracından farklı olarak, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerde, konut finansmanı kuruluşunun ya da ipotek finansmanı kuruluşunun bilançosundan kredi alacakları çıkarılmaktadır. Bu sayede her iki kuruluşta kredilerin ödenmemesi ya da erken ödenme risklerinden kurtulmaktadır (bkz. **MAKARACI**, Aslı: Konut Finansman Sisteminde İhraç Edilen Menkul Kıymetler ve Teminatları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2009, s.51).

<sup>68</sup> Konut finansmanı fonu kapsamı dışında kalan diğer alacaklarla ilgili bir menkul kıymetleştirme aracına da ihtiyaç duyulmuştur. İşte bu alacakların da menkul kıymetleştirilmesini mümkün kılmak amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonları düzenlenmiştir (SPK m.38/C). Varlık finansmanı fonları kapsamında varlığa dayalı menkul kıymetler ihraç edilmektedir

<sup>69</sup> 5411 sayılı Bankacılık Kanunu madde 3’de “banka” olarak tanımlanan, mevduat bankaları, katılım bankaları, yatırım ve kalkınma bankalarının hepsi ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç edebilir (bkz. **OY**, s.110)

<sup>70</sup> SPK m.39/A’ya göre, İpotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğine haiz anonim ortaklıklardır.

<sup>71</sup> **MAKARACI**, s.35.

<sup>72</sup> 5582 sayılı Kanun ile getirilen bir başka, menkul kıymet aracı da varlık teminatlı menkul kıymetlerdir. Varlık teminatlı menkul kıymetler alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir(SP.K.m.13/B).

olduğunu söylemiştik. Konut finansmanı kuruluşları bilançolarında tutmak istemedikleri ipotekli konut kredisi alacaklarını ivazlı olarak ipotek finansman kuruluşlarına temlik etmektedir<sup>73</sup>. Bu temlikle beraber, konut finansmanı kuruluşu elde ettiği ivazı, tekrardan konut kredisi olarak kullanılabilecektir. İpotek finansmanı kuruluşu, temlik aldığı alacakları, teminat havuzuna koymakta ve bu havuzdaki varlıkları teminat göstermek suretiyle ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç etmektedir. Görüldüğü üzere ikinci aşama da temel amaç, tüketiciye kredi sağlayan konut finansmanı kuruluşlarına tekrardan kaynak sağlamaktır. Varlık teminatlı menkul kıymetleştirme de ihraççılar bakımından farklılık göstermekle beraber işleyiş şekli, ipotek teminatlı menkul kıymet ihracındaki ile aynıdır.

## I. KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN EKONOMİK ÖNEMİ

Konut finansman sistemi, konut talebinin giderilmesine yönelik kaynak sağlanması yanında, durağan varlık olan taşınmazların finansal sisteme dahil edilip, yeni fon alanları sağlaması açısından da önemlidir. Bu açıdan, konut finansman sisteminin faydasını, konut ihtiyacını karşılamaktan ibaret olarak dar yorumlayamayız.

Ayrıca verilen kredi yanında bir paket şeklinde sunulan diğer ürünlerle de başka sektörlerde gelişme imkanı sağlanmaktadır. Özellikle, riskin dağıtılması amacı ile sigorta türleri olan hayat, yangın ve işsizlik sigortaları bu alanda çokca uygulama alanı bulmaktadır<sup>74</sup>. Böylece sigorta sektörünün gelişimine de katkı sağlanmış olmaktadır<sup>75</sup>.

Öte yandan konut finansmanı sisteminin gelişmesi ve geniş bir kitleye hitap edebilecek kapasiteye ulaşması, inşaat sektörünü de büyütecektir. Başta bu sektörde

---

<sup>73</sup> Böylece ipotekli konut kredisinden doğan alacaklar, konut finansmanı kuruluşunun malvarlığından ve bilançosundan çıkmaktadır. Bu sayede konut finansmanı kuruluşu, bu kredi alacakları için karşılık ayırmak zorunda kalmamaktadır (bkz. **MAKARACI**, s.37).

<sup>74</sup> **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı, s.21.

<sup>75</sup> **KARAGÖZ**, Atıl: "Mortgage Piyasası ve Türkiye'de Uygulanabilirliği", Active Dergisi, S.5, Şubat-Mart 1999, s.3.

çalışanlara yeni istihdam sağlayacaktır. Bu gelişme inşaat sektörünün etki alanında olduğu düşünülen yaklaşık 200 alt sektörü de etkileyerek genel ekonomiye önemli bir katkı sağlayacaktır<sup>76</sup>. Uluslararası çalışmalar, konut sektörüne yatırılan 1 doların, çarpan etkisi ile öteki sektörlerde 2 dolarlık bir gelişme yarattığını göstermektedir<sup>77</sup>. 5582 sayılı yasanın gerekçesinde de bu durum vurgulanmıştır<sup>78</sup>.

Finansal pazarlarda olduğu gibi konut finansmanın gelişimini ve devamlılığını sağlayabilmek için devletin desteği gerekmektedir<sup>79</sup>. Bu bakımdan ekonomik politikalar oluşturulup, ekonomide istikrar sağlanmalıdır<sup>80</sup>. Daha sonra sistemin hukuki alt yapısı hazırlanıp, bu konuda yasal düzenlemeler yapılmalıdır<sup>81</sup>. Konut finansmanında yer alacak kurumsal aktörlerin denetimlerinin nasıl yapılacağı belirlenmelidir. Arkasından elde edilen bilgi ve tecrübelerin geliştirilmesi izlenmelidir. Ondan sonra, bankacılık sisteminin, yasal düzenlemelerle beraber, konut finansmanı sistemine uyumlu hale getirilmesi gerekir. En son olarak da, sermaye piyasası kurumlarının geliştirilmesi için çalışılmalıdır<sup>82</sup>. Bu açıklamalar çerçevesinde enflasyonun daha durağan bir yapıya kavuştuğu günümüzde, geçmiş

<sup>76</sup> **DEMİRTAŞ**, Ekrem: “Konut Finansmanında Özel Girişimcilik ve Müteahhitlik Sistemi”, Konut Sektöründe Finansman Sorunları ve Mortgage Sistemi Sempozyumu Bildireler Kitabı, Yaşar Üniversitesi Yayınları, İzmir 2008, s.3-4 ; **ÇOLAK**, Ender: “Konut Finansmanı Sistemi ve Sermaye Piyasası Araçları”, Konut Sektöründe Finansman Sorunları ve Mortgage Sistemi Sempozyumu Bildireler Kitabı, Yaşar Üniversitesi Yayınları, İzmir 2008, s.6-7 ; **ÖNAL /TOPALOĞLU**, s.16 ; **ALPTÜRK**, s.67 ; **OY**, s.98 ; **BAYDEMİR**, s.32, 41 ; **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı, s.2 ; **YETGİN**, s.179 ; **TANTAN**, Saadet: Amerika Birleşik Devletleri ve Türkiye’de Konut Finansmanı Sürecinde Kamunun Rolü, Active, S.5, Şubat-Mart 1999, s.1 ; **ÖZSAN**, Onur: “Mortgage Sisteminin Temelleri”, Active Dergisi, S.43, Temmuz-Ağustos, 2005, s.7.

<sup>77</sup> **TÜRK YAPI SEKTÖRÜ RAPORU 2006**, Yapı Endüstri Merkezi, İstanbul 2006, s.27 ([http://www.yapi.com.tr/V\\_Images/arastirma/tysr.pdf](http://www.yapi.com.tr/V_Images/arastirma/tysr.pdf), e.t. 28.08.2008).

<sup>78</sup> 5582 sayılı Yasa Gerekçesi için bkz. <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss1159m.htm>, (e.t. 08.04.2008). Yasanın genel gerekçesine göre (1.paragraf): “Etkili bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından kilit öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunacaktır.”

<sup>79</sup> **ALP**, Ali/**YILMAZ**, Ufuk: Modern Konut Finansmanına Genel Bakış: Çift Endeksli İpotek Kredisi Türkiye Koşullarına Uygulanabilir mi?, Active Dergisi, S.7, Haziran-Temmuz 1999, s.1 ; İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II İstanbul Deklarasyonu, [www.kazancı.com](http://www.kazancı.com) (e.t.08.04.2008).

<sup>80</sup> **UGUR**, Arif: Konut Alım-Satım Rehberi-Konut Alıcı ve Satıcılarının Bilmesi Gerekenler-Mortgage-65 Soru 65 Cevap, Ankara 2006, s.2 ; **BAYDEMİR**, s.42 ; **YETGİN**, s.171, 172.

<sup>81</sup> **BAYDEMİR**, s.43 ; **ÇOLAK**, s.8.

<sup>82</sup> **ÖNAL/TOPALOĞLU**, s.16,17 ; **JAFEE** Dwight M. / **RENAUD** Bertrand: Strategies to Develop Mortgage Markets in Transition Economies, <http://faculty.haas.berkeley.edu/jaffee/research.htm> (e.t.06.01.2009), s.23,29 ; **YETGİN**, s.152. Türkiye’de gerekli sermaye açısından konut finansman sisteminin gelişmekte olduğunu düşünüldüğünde, uzun vadeli yatırımcıların varlığına dayalı bir konut finansmanı piyasasının oluşması zaman alacaktır. Bu bakımdan yabancı sermaye, konut finansman piyasasının fon ihtiyacını karşılaması açısından önemlidir (bkz. **KARAGÖZ**, s.3).



yıllardaki aşırı enflasyonik dönemler atlatılmış, daha istikrarlı bir ekonomik hayata kavuşulmuştur. Böylelikle konut finansmanı sisteminin uygulamaya geçmesi için uygun sayılabilecek bir ortam sağlanmıştır. 5582 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte, sistemin hukuki alt yapısı varlık kazanmıştır. Söz konusu kanuna dayanarak, konut finansmanında yer alacak bazı kurumsal aktörlere ilişkin tebliğler çıkarılmıştır. Bundan sonraki süreçte, gerek duyulan diğer düzenlemelerin en kısa sürede tamamlanması gerekmektedir. Ayrıca uygulamayı iyi gözlemleyerek, sistemin işleyişinde sıkıntı görülen yerlere ilişkin yeni düzenlemeler çıkarmak gerekebilir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNDE KURULUŞ ÖNCESİ İŞLEMLER, SÖZLEŞMENİN KURULUŞU VE DEĞİŞTİRİLMESİ

#### Ş3. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNDE KURULUŞ ÖNCESİ İŞLEMLER

##### I. KONUT FİNANSMAN KURULUŞLARININ GENEL BİLGİ VERME YÜKÜMÜ

###### A. DÜZENLEMENİN TANITIMI

Kanun koyucu aşağıda ayrı başlık altında ayrıntılı olarak bahsedeceğimiz nedenlerden dolayı, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinin imzalanmasından önce bazı işlemlerin yerine getirilmesini zorunlu kılmıştır.

Buna göre, tüketicinin, konut finansmanı kuruluşu ile yapacağı sözleşme öncesinde, konut finansmanı kuruluşu tarafından, tüketiciye kredi işlemine ilişkin genel bilgileri vermesi ve teklif ettikleri kredi sözleşmesinin koşullarını içeren “sözleşme öncesi bilgi formu” vermesi zorunludur (TKHK m.10/B, f.1). İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi yapılmasından önce, konut finansmanı kuruluşuna yüklenmiş olan bu yükümlülüklerin bir birinden ayrı olarak yerine getirilmesi gerekir<sup>83</sup>. Bu bakımdan konut finansmanı kuruluşu, tüketiciye sözleşme öncesi bilgi formunu vermiş olsa bile, ayrı olarak tüketiciye kredi işlemlerine ilişkin genel bilgileri de vermek zorundadır. Bunlardan sadece birinin yerine getirilmiş olması, yükümlülüğün yerine getirildiği anlamına gelmemektedir.

TKHK’da konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketiciye verilmesi gereken genel bilgilerin kapsamında neler yer alacağı belirtilmemiştir. Aynı şekilde

---

<sup>83</sup> Kanunun ifadesinden, sözleşmeye ilişkin genel bilgilerin ve sözleşme öncesi bilgi formunun ayrı ayrı verilmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Ancak 5582 sayılı Kanunun 24. maddesinin gerekçesinin 3. paragrafında, "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu" ile tüketiciye sözleşmeye ilişkin genel bilgilerin verileceğinden bahsedilmiştir. Yani Kanun Gerekçesinden çıkan anlama göre, “sözleşme öncesi bilgi formu” verilmesi ile, konut finansmanı kuruluşunun sözleşmeye ilişkin genel bilgileri verme yükümlülüğü de yerine getirilmiş olacaktır.

sözleşme öncesi bilgi formunun standartları hakkında da bir bilgi yoktur. Bunlarla ilgili düzenlemeler Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenecektir (TKHK m.10/B, f.2).

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, sözleşme öncesi bilgi formunun içeriği ve standartlarını belirlemek için “Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmeliği<sup>84</sup>” çıkarmıştır. Bu düzenleme, konut finansmanı kuruluşunun, tüketiciye vermesi gereken genel bilgilerinin kapsamı ile ilgili bir düzenleme değildir.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, tüketiciye verilmesi gereken genel bilgilerin kapsamının belirlenmesini kısmen de olsa karşılayan bir yönetmelik çıkarmıştır. Bu yönetmelik, “Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik<sup>85</sup>”dir. Konut finansmanı sözleşmelerinde üç farklı faiz oranı vardır. Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik krediler faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir (TKHK m.10/B, f.12). Söz konusu yönetmelik, konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere değişken faizi (değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulanması durumunu) içerecek biçimde finansman sağlanması durumunda uygulama alanı bulur. Buna göre yönetmelik, sözleşmenin akdinden önce değişken faizin etkileri ile ilgili verilmesi zorunlu bilgileri içermektedir (Değişken Faiz Hakkında Yönetmelik m.6). Tüketicinin yazılı olarak bilgilendirileceği bu bilgiler şunlardır:

a) Konut finansmanı kuruluşunun unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri, b) Başlangıç ve azami faiz oranları, c) Konut finansmanı kuruluşunun, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarına uygulayacağı marj oranı, ç) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarının hangi dönemlerde, hangi kıstaslar temel

---

<sup>84</sup> Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik (Bundan sonra Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik olarak anılacaktır), RG. 31.05.2007, S. 26538.

<sup>85</sup> Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik (Bundan sonra “Değişken Faiz Hakkında Yönetmelik” olarak anılacaktır), RG. 31.05.2007, S. 26538.

alınarak sözleşmeye yansıtılacağı belirtilmesi, d) Değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı konut finansmanı tiplerinin tanımları ile bu finansman tipleri arasındaki farklara ve tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar, e) Kullanılacak kredi miktarı temel alınmak suretiyle, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarının son beş yıldaki değişim oranlarına konut finansmanı kuruluşu tarafından uygulanacak marj oranı eklenerek hazırlanacak örnek ödeme planı, f) Faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte 30 gün önce bildirileceğinin belirtilmesi, g) Bağlı kredilerde konut finansmanı kuruluşunun; aylıklı mal ve tüketicinin seçimlik haklarından dolayı teslim tarihinden itibaren 1 yıl süreyle, ayrıca konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesinden dolayı satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olduğuna ve bu sorumluluğun, konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi devam ettiğine dair bilgilerdir.

Anlaşılabacağı üzere Değişken Faiz Hakkında Yönetmelik ile, faiz oranının değişken olarak ya da aynı kredi için her iki yöntemin esas alındığı ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinin yapılmasından önce, tüketiciye yazılı olarak verilecek bilgileri içermektedir. Böylece tüketici bu faiz oranlarının sözleşmeye yaptığı etkiler hakkında genel bilgilere sahip olacaktır.

Tüketiciye verilmesi gereken genel bilgilerin kapsamının belirlenmesi ile ilgili diğer bir düzenleme de Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik<sup>86</sup>dir. Konut finansmanı sözleşmesi olarak anılan dört adet sözleşme olduğunu söylemiştik. Bunlardan biri de konut finansmanındaki kredilerin yeniden finansmanı için yapılan sözleşmeydi<sup>87</sup>. İlgili Yönetmeliğe göre, konut finansmanı kuruluşunca, yeniden finansman amacıyla konut finansmanı sözleşmesinde yapılan değişikliklerin tüketiciye nasıl

---

<sup>86</sup> Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik (Bundan sonra Kredilerin Yeniden Finansmanı Hakkında Yönetmelik olarak anılacaktır), RG. 29.9.2007, S. 26658.

<sup>87</sup> Bu konuda daha önce verdiğimiz bilgi için bkz. Bölüm 1, II, C.

yansıyacağına ilişkin karşılaştırmalı bilgi, tüketiciye yazılı olarak verilecektir (Kredilerin Yeniden Finansmanı Hakkında Yönetmelik m.6). Ancak verilecek bu bilgilerin kapsamı yönetmelikte belirtilmemiştir. Bu yönetmelik, inceleme konumuz olan sözleşme dışında kalmaktadır. Diğer bir konut finansmanı sözleşmesini kapsadığı için üzerinde daha fazla durmayı gerekli görmüyoruz.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesini ilgilendiren, tüketiciye verilmesi gereken genel bilgilerin kapsamına ilişkin tek düzenleme Değişken Faiz Hakkında Yönetmelik’de yer almaktadır. Söz konusu düzenlemede yukarıda bahsettiğimiz üzere değişken olarak ya da aynı kredi için sabit ve değişken faizin esas alındığı sözleşmelerde, bu faiz oranlarının sözleşmeye yaptığı etkiler ile sınırlıdır. Faiz oranlarının sözleşmeye yaptığı etkiler dışında, tüketiciye verilmesinde fayda bulunacak her hangi bir bilgi içermemektedir. Ayrıca, Ticaret Bakanlığının, faizin sabit olarak belirlendiği, konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin bir düzenlemesi de mevcut değildir.

## **B. HÜKMÜN AMACI**

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi ile tüketiciye büyük meblağlar ile kredi verilmektedir. Böyle büyük bir borç altına girecek tüketicinin, yapmış olduğu kredi sözleşmesini iyice anlaması, altına girmiş olduğu yükümlülüğün farkında olması elbetteki lehine olacaktır. Ancak uygulamada tüketici, banka ile yapılan kredi sözleşmesinde, sözleşmeyi düzgün olarak okuma fırsatı bulamamaktadır. Sözleşmeyi imzalamak için bir araya gelindiğinde, sayfalarca süren kredi sözleşmesi metni, tüketicinin eline verilmektedir. Bu aşamada banka, kredi geri ödemelerinin, vadeleri hakkında bilgi vermekte ve bir takım sözleşmede yer alan genel bilgileri, sözlü olarak tekrar etmektedir. Sözleşmeyi eline alan tüketiciye, metni okuması için gerekli fiziki ortam sağlanmamaktadır. Karşısında, kendisini bekleyen bir banka görevlisi varken, okumaya kalksa baştan sona en az 1 saat sürecek bir sözleşmeyi tüketiciden okumasını beklemek pek olağan değildir. Ayrıca, bu sözleşme ile ihtiyacı olan krediye kavuşacağı için, bir an önce sözleşmeyi imzalamakta isteyecektir. Zaten baştan sona okusa bile, karşısındaki bankanın yılların verdiği deneyimle, kelime kelimesine en küçük ayrıntısına düşünerek hazırlamış olduğu sözleşmeden, ilerde

kendi aleyhine sonuç doğurabilecek şeyleri çıkartabilmesi mümkün değildir. Zaten, banka kredi sözleşmeleri hakkında her hangi bir tecrübesi olmayan bir tüketicinin, sözleşme metninde yer alan teknik terimlerden bir şey anlaması da mümkün değildir. Tüketicinin çoğunlukla yaptığı kredi miktarının, kredi ödeme tutarının, vade sayısının anlaştıkları doğrultuda aktarılıp aktarılmadığının kontrolünden ibarettir.

Uygulamadaki tüketici aleyhine olan bu sıkıntılardan dolayı, kanun koyucu bu duruma müdahale etme gereği duymuştur. Buna göre, konut finansmanı kuruluşu, esas sözleşme metninde yer alan koşulların daha açıklayıcı şekilde düzenlendiği “sözleşme öncesi bilgi formunu” tüketiciye verecektir. Bu sözleşme öncesi bilgi formu, tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü boyunca tüketicide kalacaktır. Böylece tüketiciye, sözleşme öncesi bilgi formunu baştan sona rahatça okuyabilmesi için, bir fırsat tanınmıştır. Ancak başlı başına bu uygulama, tüketiciyi korumak için yeterli değildir. Bunun yanında konut finansmanı kuruluşu, tüketicilere sözleşme imzalanmadan önce kredi işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermekle yükümlü kılınmıştır (TKHK.m.10/B, f.1). Özellikle, sözleşmede yer alan terimlere yabancı olan tüketicinin, sözleşme öncesi bilgi formunda yer alan ifadeleri anlaması bile zor olabilir. Bu yüzden, sözleşme öncesi bilgi formu ile tüketicinin sözleşme içeriğini bilmesi amacı, tam olarak yerine getirilememiş olacaktır. İşte tüketicinin, imzalamış olduğu sözleşmenin içeriğine daha hakim olabilmesi için, ayrıca kredi işlemine ilişkin genel bilgilerin verilmesi gerekir. Bu kapsamda, genel bilgiler daha çok sözleşme öncesi bilgi formunda yer alan bilgilerin anlaşılabilirliğini sağlamaya yönelik olmalıdır. Çünkü sözleşme öncesi bilgi formu zaten, sözleşmeye dair genel bilgileri ihtiva etmektedir.

Bu konuda yukarıda bahsettiğimiz üzere, Değişken Faiz Hakkında Yönetmelik dışında başka bir düzenleme bulunmadığı için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bu konuda acil olarak bir düzenleme çıkarmalıdır.

Krediye ilişkin genel bilgilerin verilmesi zorunludur ve uyulmaması yaptırıma tabidir. Bu yüzden ileride doğacak, genel bilgilerin verilmediğine dair itirazlara karşı, iki nüsha şeklinde yazılı olarak verilmesi yerinde olacaktır. Genel bilgileri içeren

metinlerin, tüketici tarafından “okudum ve bilgilendim” ve “bir nüshasını aldım” ibarelerinin el yazısı ile yazılmasından sonra imzalanması, ispat açısından kolaylık sağlayacaktır. Ayrıca nüshalardan biri tüketiciye verilmeli, diğeri de konut finansmanı kuruluşunda kalmalıdır.

## **II. KONUT FİNANSMAN KURULUŞLARININ BİLGİ FORMU VERME ZORUNLULUĞU**

### **A. SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMUNUN ŞEKLİ VE İÇERİĞİ**

Konut finansmanı kuruluşunun, tüketici ile sözleşmeyi imzalamadan önce yerine getirmesi gereken bazı yükümlülüklerinden bahsetmiştik. Bunlardan bir tanesi, yukarıda açıklamalarda bulunduğumuz, kredi işlemi ile ilgili genel bilgileri verme yükümlülüğü; diğeri ise, sözleşme öncesi bilgi formu verme yükümlülüğü idi.

Sözleşme öncesi bilgi formu ile tüketici, incelemeyen imzaladığı sözleşmelerin kendi aleyhine doğuracağı sakıncalardan korunmaya çalışılmıştır. Sözleşme öncesi bilgi formu ile tüketici imzalayacağı sözleşme metni hakkında ön bilgi edinmektedir. Ayrıca, sözleşme öncesi bilgi formunu, kanun koyucunun tanıdığı süre içinde evinde inceleme rahatlığına kavuşmuştur.

TKHK’da sözleşme öncesi bilgi formunun şekli hakkında bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla ilgili düzenleme, Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelikte yer almaktadır. İlgili yönetmeliğe göre, sözleşme öncesi bilgi formu yazılı şekilde yapılmalıdır (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.5). Ayrıca içinde yer alan bilgilerin en az oniki punto koyu siyah harfle düzenlenmiş olması gerekir (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.6, f.1). Böylece, küçük puntolar halinde yazılmış olmasından dolayı, gözden kaçan bilgilerden doğacak mağduriyetlerin önüne geçilmeye çalışılmıştır.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından düzenlenen ve yürütülen, Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelikte, sözleşme öncesi bilgi formunda nelerin

yer alması gerektiği, konut finansmanına dair kredi sözleşmelerinde ayrı (Yön.m.6), finansal kiralama yöntemi ile konut finansmanında ayrı (Yön.m.7) olarak, ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Kredi sözleşmelerinin ve finansal kiralama sözleşmelerinin farklı hukuki kurumlar olmasından dolayı böyle bir ayrıma gidilmesi yerinde olmuştur. Bu kapsamda inceleme konumuz olan ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerine dair sözleşme öncesi bilgi formları, Yönetmeliğin 6. maddesinde değerlendirilir.

Yönetmelikte sözleşme öncesi bilgi formunda yer alması zorunlu bilgiler sayılmıştır. Biz burada bazılarını aktarmak ile yetineceğiz.

Sözleşme öncesi bilgi formunda sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredi tiplerinin tanımları ile bu kredi tipleri arasındaki farklara ve tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar yer almalıdır. Bilgi formunda faiz türlerine göre yer alan bilgiler, bu faiz türlerinin anlamından ve farklarından ibaret değildir. Her bir faiz oranına göre kullanılmak istenen kredi tutarına göre, aylık ve yıllık geri ödeme tutarları, sözleşme öncesi bilgi formunda yer alacaktır. Böylece tüketici hangi faiz türünün kendisine daha uygun olduğunu belirleyebilir (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.6, f.1).

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinin dövize endeksli olarak yapılmak istenmesi durumunda, bundan doğan risklere karşı sözleşme öncesi bilgi formunda, bir uyarı yer almalıdır. Böylece bu tarz kredi verme durumunda, ödemelerin ve toplam borç tutarının hesaplanmasında hangi tarih ve kurun dikkate alınacağını, tüketici görmüş olur (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.6, f.1, (c) bendi).

Sözleşme öncesi bilgi formunda toplam borç tutarının ana para, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı yer alır (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.6, f.1, (f) bendi). Böylece tüketici, faize ne kadar ödediğini ve diğer giderlerin ne kadar tuttuğunu her hangi bir hesaplama yapmadan görebilecektir.



Tüketiciden istenecek teminatlar da, sözleşme öncesi bilgi formunda yer alması gereken bilgilerdendir (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.6, f.1, (g) bendi).

Uygulamada dosya masrafı olarak, anılan, idari giderler, hukuki giderler ve aracı kurum giderleri gibi kredi sözleşmesine ilişkin faiz giderleri de bilgi formunda yer almalıdır. Böylece tüketici, ipotekli konut edinme sözleşmesini imzalaması ile birlikte, sürpriz bir gider ile karşılaşmayacaktır (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.6, f.1, (ğ) bendi).

Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde gecikme faizi oranının, sabit faizli kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının, değişken faizli sözleşmelerde ise cari faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere belirleneceği, bilgi formunda yer alması gereken diğer bir unsurdur (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.6, f.1, (h) bendi).

Tüketicinin temerrüde düşmesi sonucu, belirtilen sürede borcunu ödememesinin hukuki sonuçları da sözleşme öncesi bilgi formunda yer alması gereken unsurlardandır (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.6, f.1, (ı) bendi).

Ayrıca verilecek kredi, niteliği itibari ile bağlı kredi ise, bundan dolayı konut finansmanı kuruluşunun doğabilecek sorumluluklarının kapsamı da sözleşme öncesi bilgi formunda yer alması gereken bilgilerdendir (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.6, f.1, (i) bendi).

Sözleşme öncesi bilgi formunun ön yüzünde, en az on altı punto ve koyu siyah harflerle, hayat sigortası, konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılmasının zorunlu olmadığına dair bir ibarenin yer alması da zorunludur (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.6/son). Zorunlu deprem sigortası ihtiyari bir sigorta olmadığı için, bu hüküm kapsamında değerlendirilmez. Zorunlu deprem sigortasının Zorunlu Deprem Sigortasına Dair Kanun Hükmünde

Kararname<sup>88</sup>,de belirtilen yapılar için yapılması zorunludur. Zorunlu deprem sigortasının yapılması taşınmaz sahibinin insiyatifine bırakılmamıştır.

## **B. SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMUNUN İNCELENMESİ AMACIYLA TÜKETİCİYE 1 İŞ GÜNÜ SÜRE TANINMASI**

Sözleşme öncesi bilgi formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşmeler geçersizdir (TKHK.m.10/B, f.2 ; Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.5)<sup>89</sup>. Buna göre, tüketicinin kendisini uzun süre bağlayacak hukuki ilişkiyi değerlendirmesi için bir süre tayin edilmiştir<sup>90</sup>. Çünkü genellikle tüketiciler sözleşmenin kurulması aşamasında, kredi verenin etkisi altındadır ve sözleşmenin içeriğine tam hakim değildirlir. Zaten banka kredi işlemlerinde, genelde önceden hazırlanmış ve bastırılmış standart sözleşmeler kullanılmakta ve tüketiciler bu sözleşmeleri ayrıntılı okumadan veya tam anlamadan imzalamaktadır<sup>91</sup>. İşte tüketicinin sağlıklı bir şekilde sözleşme şartlarını okuması ve değerlendirmesi için, kanun koyucu en az bir iş günü düşünme süresi vermiştir. Ayrıca sözleşme öncesi bilgi formunun kanunda belirtilen bir iş günü geçmeden imzalanmasını geçersizlik yaptırımına tabi tutulmuştur. Hükümden sözleşme öncesi bilgi formunun hiç verilmemesi durumunda da imzalanan sözleşmenin geçersiz olacağı şüphesizdir. Sözleşmenin formun verilmesini takip eden bir iş gün geçmeden imzalanıp, imzalanmadığının belirlenmesi için bilgi formunda tarih bulunması zorunludur<sup>92</sup>.

Sözleşme öncesi bilgi formunun birden fazla iş günü, tüketicide kalacağı kararlaştırılabilir. Kanunda buna herhangi bir üst sınır çizilmemiştir.

<sup>88</sup> RG. 27.12.1999, S:23919.

<sup>89</sup> Bakanlık tarafından sözleşme öncesi bilgi formunun esaslarının belirlendiği Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Yönetmeliği 31.05.2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 5582 sayılı kanun, dolayısı ile konut finansmanı sözleşmesi ise, 06.03.2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu iki tarih arasında yapılan sözleşmelerde, bakanlık tarafından belirlenmiş bir “sözleşme öncesi bilgi formu” mevcut değildir. Reisoğlu'nun belirttiği ve Aydoğdu'nun da katıldığı üzere bakanlığın yönetmelikle bilgi formunu yayınlamadan önce yapılan ( yukarda belirttiğimiz tarih aralığında), sözleşmelerin geçersizliğini ileri sürmek hakkın kötüye kullanımı teşkil edebilecektir (bkz. **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.567, dn.31 ; **REİSOĞLU**, Konut, s.82).

<sup>90</sup> **ÖNAL/TOPALOĞLU**, s.320 ; **TOPALOĞLU**, Mustafa: “ABD Mortgage Uygulaması ve İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi”, Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Ankara 2006, s.863.

<sup>91</sup> **N. YAVUZ**, s.841.

<sup>92</sup> **REİSOĞLU**, Taslak, s.60.

Sözleşme öncesi bilgi formunun tüketicide bir iş günü kalması gerekmektedir. Bu kapsamda hangi günlerin iş günü kapsamına girmediğinin tespiti önem kazanmaktadır. 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanununda resmi ve dini bayramların ne kadar süre ile tatil olacağı belirlenmiştir. Bu günler iş gününden sayılmayacaktır. Kanuna göre hafta tatili Pazar günüdür ve Cumartesi günü en geç saat 13.00’de başlar (m.3/a). Bu bakımdan Pazar günü, iş günü hesabında sayılmaz. Resmi kuruluş ve işyerlerinde Cumartesi günleri de tatil günüdür<sup>93</sup>. Dünya bankacılık uygulamasında, Cumartesi günü de tatildir. Türkiye’de de bankalar, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası çalışmadığı için Cumartesi günü çalışmamaktadır<sup>94</sup>. Cumartesi günü tatil olan konut finansmanı kuruluşu bakımından, bugün de artık iş günü olarak sayılmaması gerekir. Bu durumda kredi sözleşmesinin geçerli olabilmesi için, sözleşme öncesi bilgi formunun, tüketiciye Cuma günü verildiği bir durumda, bu tarihten itibaren bir iş günü geçmesi gerekeceğine göre, sözleşme en erken Salı günü kurulabilecektir. Çünkü Cuma gününü takip eden ilk iş günü Pazartesi günüdür<sup>95</sup>. Cumartesinin iş gününden sayılmaması tüketicinin lehinedir. Tüketici, sözleşme öncesi bilgi formunu daha fazla incelemeye vakit bulacaktır.

Sözleşme öncesi bilgi formunun Cuma günü verilmesi durumunda, Pazartesi günü imzalanan asıl sözleşme geçersiz olacaktır (TKHK m.10/B, f.2). Ancak tarafların edim yükümlülüklerini yerine getirmeye başladıktan sonra, konut finansmanı kuruluşu tarafından, ilgili hükme dayanarak hükmün geçersizliğini ileri

---

<sup>93</sup> EREN, s.915.

<sup>94</sup> TEKİNALP, Ünal: Ünal Tekinalp’in Banka Hukukunun Esasları, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009 (Kıs. Banka Hukuku), s.401. Bankaların bazı şubeleri hafta sonu fazla mesai yapabilmektedir.

<sup>95</sup> Aslında TTK m.728 ve BK m.77’deki maddeleri göz önüne aldığımızda, Cumartesi gününü iş gününden saymamız gerekir. Ancak TTK m.728, çekin ibrazı ve protestosuna ilişkindir. BK m.77’de sözleşmenin ifasına ilişkindir. TKHK m.10/B’deki bir iş günlük sürenin bu maddeler kapsamında değerlendirilemeyeceğini düşünüyoruz. Görüşümüzü destekler nitelikte Yargıtay kararları da mevcuttur. 9. HD, 25.12.2008 tarihli, E.2008/44181, K.2008/35255 sayılı kararında “...itiraz dilekçesinin Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığına veya ilgili Bölge Müdürlüğüne Kayıt Ettirilmesi Yönünden Cumartesi günü iş gününden sayılmaktadır” demiştir. İlgili karar için bkz. [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), (e.t.12.01.2010). 9. HD, 24.5.1990 tarihli, E.1990/3027, K.1990/6417 sayılı kararında “...iş yerinde Cumartesi günü çalışıp çalışmadığı araştırılıp tespit edilmeden Cumartesi günü iş günü sayılarak, fesihle İş Kanununun 18. maddesinde öngörülen altı iş günlük sürenin geçtiğinden bahisle hüküm kurulması doğru değildir. Gerekli araştırma ve inceleme yapılarak işyerinde Cumartesi günü de çalışıldığı sabit olduğu takdirde şimdiki gibi karar vermek, aksi halde fesih altı iş günü geçmeden gerçekleştirilmiş olacağı için esası incelenerek sonucuna göre bir karar vermek gerekir.” demiştir. İlgili karar için bkz. [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), (e.t.12.01.2010).

sürmek TMK m.2'ye göre dürüstlük kuralı ile bağdaşmayabilir. İlgili hüküm tüketiciyi korumak için düzenlenmiştir. Tüketicinin krediyi taksitler halinde ödeyebilecek iken, sözleşmenin geçersizliği yüzünden tek bir seferde krediyi ödemek zorunda kalması, tüketiciyi zor durumda bırakacaktır. Bu durumda, sözleşmenin geçersiz olduğu ileri sürülemez. Tüketiciyi korumak için düzenlenmiş bir kural, tüketici aleyhine sonuç doğurmamalıdır.

### C. SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMUNUN BAĞLAYICILIĞI SORUNU

Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.5'de, verilen bilgilerin konut finansmanı kuruluşları için bağlayıcı olduğu düzenlenmiştir. Reisoğlu'na göre, bilgi formları tüketiciyi genel olarak bilgilendirmeyi amaçladığından bağlayıcı olmamalıdır. Bu bakımdan yazar, yönetmelikte yer alan, konut finansmanı kuruluşu tarafından verilen bilgilerin bağlayıcı olduğuna dair düzenlemeyi, kanunda (TKHK.m.10/B) verilmeyen yetkiyi kullanmak olarak değerlendirmektedir<sup>96</sup>. Aydoğdu ise haklı olarak, bilgi formlarının bağlayıcı olması gerekliliğine vurgu yapmaktadır. Aydoğdu'ya göre, bankalar bilgi formları ile tüketiciyeye güven vermektedir. Bu güven sağlandıktan sonra, bilgi formunun aksine bir sözleşme hükmü hazırlanması durumunda, tüketici sözleşmeyi iyice incelemeyi imzalarsa ortaya çıkan hak kayıplarında, bankanın bilgi formlarının bağlayıcı olmadığını ileri sürebilmesi mümkün olmamalıdır<sup>97</sup>.

Sözleşme öncesi bilgi formu bilgi verme amacı gütmemesinin yanında, daha önemli bir hukuki niteliği vardır. Sözleşme öncesi bilgi formu, bir icaptır<sup>98</sup>. Bu

---

<sup>96</sup> Reisoğlu'na göre, Yön.m.5 de "bu bilgiler konut finansmanı kuruluşları için bağlayıcı niteliktedir" hükmü, bilgi formunun, konut sözleşmesi için konut finansmanı kurulunca, tüketicie verilen bir icap anlamına geleceğini, ancak bu durumun da kanunda yer alması gerektiğini belirtmiştir. Bu yüzden sözleşme öncesi bilgi formu bağlayıcı değildir (REİSOĞLU, Konut, s.82). Sanayi ve Ticaret Bakanlığının, Türkiye Bankalar Birliğine gönderdiği yazıda(19 Aralık 2007 B.14.O.TRK.0.16 sa: 1600), yönetmelikte yer alan "bu bilgiler konut finansmanı kuruluşları için bağlayıcı niteliktedir" ifadesi, sadece tüketicileri bilgilendirmeye yönelik olup bankalarca yapılacak risk analizi neticesinde uygun olmayan tüketicie kredi kullanılması mecburiyeti getirmeyeceğini belirtmiş. Bankalar, risk analizi çerçevesinde, tüketicilere kredi verip vermemekte serbest olduğunu ifade etmiştir(bkz. REİSOĞLU, Taslak, s.61).

<sup>97</sup> AYDOĞDU, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.568, dn.33.

<sup>98</sup> AYDOĞDU, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.568, dn.33.

kanıya ulaşmamızın nedenlerinden birisi, sözleşme öncesi bilgi formunun içeriği ve kanuna konuluş amacından çıkmaktadır.

Sözleşme öncesi bilgi formunun icap olarak nitelendirmemizin daha açık bir şekilde anlaşılması için, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinin işleyişinden biraz bahsetmek faydalı olacaktır. Tüketici, konut finansmanı kredisi için bankaya, doldurmuş olduğu başvuru formu ile başvurur. Satın almak istediği taşınmazın tapu fotokopisini, kimlik belgesini, gelir durumunu ve ilgili belgeleri vs. bankaya verir. Gerekli belgelerin bankaya verilmesinden sonra banka, şahsın gelir ve gider durumuna göre kredilendirmeye uygun olup olmadığına göre bir ön onay verir. Ön onaydan sonra, alınmak istenen konutun durumu incelenir (imar durumu, tapu cinsi, yapı kullanma izni gibi) ve bu durum “ekspertiz raporu” ile belirlenir<sup>99</sup>. Ardından konutun değeri ve verilebilecek kredi miktarı belirlenir. Bu aşamada banka nihai kredilendirmeye karar verir. Bu aşamada bankanın kararı olumlu ise artık, sözleşme öncesi bilgi formu verilecek ve ondan sonra da sözleşme imzalanacaktır.

İşleyiş şemasından anlaşılacağı üzere, kredilendirmeye karar verildiğinde artık konut finansmanı kuruluşu kredi sözleşmesi yapmak istemektedir. Bu niyetin sözleşmenin karşı tarafı olacak tüketiciye ulaştığı ilk an sözleşme öncesi bilgi formunun verildiği andır. Ayrıca sözleşme öncesi bilgi formu, sözleşmenin objektif esaslı bütün noktalarını kapsamaktadır. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi için, objektif esaslı noktalar olan, verilecek kredi miktarı, geri ödeme planı, sözleşme kapsamında alınacak teminatlar, sözleşme öncesi bilgi formunda yer alması gereken zorunlu hususlardır. Zaten sözleşme öncesi bilgi formunda yer alması gereken zorunlu unsurlar ile ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinde yer alması gereken zorunlu unsurlar hemen hemen aynıdır<sup>100</sup>.

---

<sup>99</sup> ALPTÜRK, s.194-197.

<sup>100</sup> Sözleşme öncesi bilgi formu ile, sözleşmenin aslı arasındaki göze çarpan tek fark, sözleşme öncesi bilgi formunda, her üç faiz türüne göre ayrı ayrı bilgileri içermesidir. İpotekli konut edinme sözleşmesinde, tüketici bunlardan kendine uygun olanını seçmiş olduğundan, sadece seçmiş olduğu faiz türünü ilgilendiren bilgiler yer almaktadır. Aslında burada, konut finansmanı kuruluşu, her üç faiz türüne göre, sözleşmeyi yapmaya hazır olduğunu göstermektedir. Ancak bu farklılıktan dolayı, sözleşme öncesi bilgi formu yerine, sözleşmenin aslının verilmesi durumunda, sözleşme öncesi yükümlülük yerine getirilmiş sayılmayacaktır. Çünkü asıl sözleşmede, sadece karşılaştırılmış olan faiz türü yer alacaktır.

İcap, kural olarak icapta bulunana bağlayacağından, sözleşme öncesi bilgi formunun verilmesi ile birlikte, konut finansmanı kuruluşu icabı ile bağlanmış olacaktır (BK m.3). Bu durumda, sözleşme öncesi bilgi formunda beyan edilen bilgiler ile konut finansmanı kuruluşu bağlıdır. Bu durumda, konut finansmanı kuruluşu, bilgi formunda yer alan faiz oranlarında, maliyet giderlerinde, geri ödeme tutarlarında vs. değişiklik yapamayacaktır zaten, sözleşme öncesi bilgi formunun düzenlenmesindeki amaç da, imzalanacak sözleşme metninde yer alacak hükümler hakkında, tüketicinin önceden bilgi sahibi olmasıdır. Verilen bilgi formu ile, imzalanacak esas sözleşmenin farklı olması durumunda, bilgi formu ile güdülen amaç yerine getirilmemiş olacaktır.

Ayrıca tüketici, sözleşme öncesi bilgi formu ile sunulan teklifi kabul edip etmemekte serbesttir (TKHK m.10/B, son c.). Böylelikle, icapdan sonra, gelen aşama olan kabul de, TKHK'da düzenlenmiştir. Bu da, kanun koyucunun, sözleşme öncesi bilgi formunu bir icap olarak değerlendirdiğinin göstergelerinden biridir.

Sözleşme öncesi bilgi formunu icap olarak nitelendirmemizden dolayı, konut finansmanı kuruluşu icabı ile ne kadar bağlı kalacağını belirleyebilir. Ancak bu süre, sözleşme öncesi bilgi formunun tüketicide kalması gereken bir iş gününden az olamayacaktır. Çünkü, sözleşme öncesi bilgi formunun tüketicie verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme mutlak butlanla geçersizdir. Örnekle açıklamak gerekirse; sözleşme öncesi bilgi formu, tüketicie Salı günü verilmiş ise, konut finansmanı kuruluşu icabı ile Perşembe günü mesai bitimine kadar bağlı kalacaktır.

Tarafların karşılıklı hazır olmaları durumunda, yapılan icap, muhatap tarafından derhal kabul edilmedikçe, icapta bulunanın icabıyla bağlılığı sona erer. Kural bu olmakla beraber, konut finansmanı sözleşmeleri için bu kural uygulanamaz. Aslında kanun koyucu açık olarak belirtmese de burada süreli icabı düzenlemiştir. Çünkü, sözleşme öncesi bilgi formunu alır almaz, tüketicinin sözleşmeyi imzalaması, sözleşmeyi geçersiz kılacaktır. Bilgi formunu aldıktan sonraki takip eden bir iş

gününün geçmesinden sonra, sözleşmeyi imzalaması durumunda, sözleşme geçerli olacaktır.

### **III. KONUT FİNANSMANI KURULUŞUNUN GENEL BİLGİ VERME VE SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU SUNMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNE AYKIRI DAVRANMASININ HÜKÜM VE SONUÇLARI**

#### **A.CULPA IN CONTRAHENDO**

Konut finansmanı kuruluşunun, sözleşme öncesinde vermekle yükümlü olduğu, genel bilgilerin ve sözleşme öncesi bilgi formunun temelinde, tüketiciyi aydınlatma yükümlülüğü yatmaktadır. Aydınlatma yükümlülüğü her iki taraf için de geçerlidir. Sözleşme kurulmadan önce, tüketici ile konut finansmanı kuruluşu arasında, bir süreç geçmektedir. Bu süreçte, taraflar sözleşmenin içeriği, şartları, tarafların hak ve yükümlülükler üzerinde birbirleriyle görüşmeler yaparlar. Bu görüşmeler sırasında da bir hukuki ilişki kurulmaktadır. Bu ilişki süresince de taraflar, dürüstlük kuralına uygun hareket etmek zorundadır (TMK m.2/1).

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde sözleşmenin içeriğine ve sonuçlarına daha çok hakim olan konut finansmanı kuruluşudur. Bundan dolayı kanun koyucu tüketiciyi aydınlatma yükümlülüğünü daha kapsamlı ve açık olarak düzenlemiştir (genel bilgi verme ve sözleşme öncesi bilgi formu verme yükümlülüğü). Bu kapsamda sözleşmenin önemli hususlarının tüketiciye doğru şekilde aktarılmasından, tüketici bir zarara uğrarsa ve bunda konut finansmanı kuruluşunun bir kusuru varsa, ortaya çıkacak zararlardan “*culpa in contrahendo*” gereği sorumlu olur.

Konut finansmanı kuruluşunun sözleşme öncesi yükümlülüğü sadece sözleşme öncesinde genel bilgileri ve sözleşme öncesi bilgi formu’nu vermesinden ibaret değildir. Sözleşme öncesi bilgi formunu tüketiciye vermiş, tüketici bir iş günlük süre boyunca sözleşmeyi incelemiş olsa bile, sözleşmeye dair unsurlar hakkında (sözleşmenin masraflarının kime ait olacağı, sabit faiz ve değişken faiz arasındaki farklar, borcun muaccel olması halinde tüketici aleyhine izlenecek süreç

vs.) tüketicinin hatalı bir kanıya ulaştığını anlayan ya da farkedenden konut finansmanı kuruluşu, tüketicuyu uyarmakla yükümlüdür. Eğer tüketici, uyarılmadığı için bir zarara uğrarsa, henüz konut finansmanı sözleşmesi kurulmamış olsa bile, culpa in contrahendo sorumluluğu gereğince uğramış olduğu zarar konut finansmanı kuruluşunca karşılanmalıdır<sup>101</sup>.

## **B.SÖZLEŞMENİN GEÇERSİZLİĞİ**

Konut finansmanı kuruluşunun, tüketiciye teklif ettikleri kredi sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu vermemesinin ya da usulüne uygun vermemesinin sözleşmenin geçerliliğine etkisi ne olacaktır?

Sözleşme öncesi bilgi formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşmelerin geçersiz olacağı düzenlenmiştir (TKHK m.10/B, f.2 ; Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.5). O zaman, sözleşme öncesi bilgi formunun hiç verilmemesi durumunda, yapılan sözleşmenin de evleviyetle geçersiz olacağı sonucuna ulaşılmaktadır. Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m. 6'da sözleşme öncesi bilgi formunda zorunlu olarak yer alacak bilgiler düzenlenmiştir. Bu zorunlu bilgilerin yer almadığı bir sözleşme öncesi bilgi formunun verilmesinden sonra yapılacak sözleşme de geçerli olmamalıdır.

## **C.İDARİ YAPTIRIM**

Konut finansmanı kuruluşunun sözleşme öncesinde kredi işlemleri ile ilgili genel bilgileri vermemesi veya tüketiciye teklif ettikleri kredi sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu vermemesi durumunda idari para cezası ile karşılaşacaktır.

---

<sup>101</sup> **EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 9. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2006, s.1083 vd. ; **OĞUZMAN**, M.Kemal/**ÖZ**, M.Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Vedat Yayınevi, 6. Bası, İstanbul 2009, s.34 vd. ; **TEKİNAY**, Sulhi Selahattin/**AKMAN**, Sermet/**BURCUOĞLU**, Haluk/**ALTOP**, Atilla: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6. Bası, Filiz Yayınevi, İstanbul 1988, s.1305 vd. ; **YAVUZ**, Cevdet: Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, Betaş Yayınevi, İstanbul 1989 (Kıs. Satıcı), s.209 ; **YILDIRIM**, F. Mustafa: Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kuruluşunda Hile, Nobel Yayınevi, Ankara 2002, s.272 ; **ZEVKLİLER/ACABEY/GÖKYAYLA**, s.160.



Düzenlemeye göre, TKHK m.10/B’de yer alan yükümlülüklerden her birine aykırı hareket edenlere ikiyüz Türk Lirası para cezası verilecektir (TKHK m.25/2). Buna göre, konut finansmanı kuruluşu sözleşme öncesi kredi işlemleri ile ilgili genel bilgileri vermemesi durumunda, sözleşme öncesi bilgi formunu tüketiciye vermemesi durumunda ya da sözleşme öncesi bilgi formunun tüketicide bir iş günü kalmasının beklenmemesi durumunda, her biri için ayrı ikiyüz Türk Lirası para cezası verilir.

#### **§4. SÖZLEŞMENİN KURULUŞU VE DEĞİŞTİRİLMESİ**

##### **I.SÖZLEŞMENİN KURULUŞU**

##### **A.SÖZLEŞMENİN TARAFLARI**

##### **1.Konut Finansman Kuruluşu**

Konut finansmanı sözleşmelerinin, tüketicinin karşısında yer alan kuruluş, konut finansman kuruluşudur. Konut finansmanı kuruluşu, TKHK’da tam olarak tanımlanmamıştır. TKHK.’nin 3. maddesinin r) bendine: “*Konut finansmanı kuruluşu: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları*” ifade ettiği belirtilmekle yetinilmiştir. Esasında burada bir tanım yoktur, SPK’nın ilgili maddesine bir atıf vardır. SPK m.38/A, f.2’ye göre :“*Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.*” demektedir.

İlgili hükümlerden anlaşılacağı üzere konut finansmanı kuruluşları, bankalar ile BDDK tarafından konut finansman faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir<sup>102</sup>. Ancak, inceleme konumuz olan,

---

<sup>102</sup> 5582 sayılı kanunun 20. maddesi ile 2499 sayılı kanuna eklenen geçici 12. maddeye göre; finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri, 5582 sayılı kanunla SPK’na eklenen 38/A maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamaz. Bu düzenleme ile finansman şirketlerinin ana faaliyet konularına tüketicilere konut kiralama işlemlerini de dahil etmeleri için süre verilmiş olmaktadır. Çünkü 10 ekim 2006 tarihli ve 26315 sayılı Resmî

ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi bakımından, finansal kiralama şirketlerinin sözleşmenin tarafı olması mümkün değildir. Çünkü, hukuki nitelik itibari ile bir finansal kiralama söz konusu değildir. Bu bakımdan, ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerinde, tüketicinin karşı tarafını, bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansman şirketleridir. Biz çalışmamızda konut finansmanı kuruluşunu, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi yapabilecek bankalar ve finansman şirketleri yerine kullandık.

### **a. Bankalar**

5411 sayılı Bankacılık Kanununun 3. maddesine göre, banka; mevduat bankalarını, katılım bankalarını ve kalkınma ve yatırım bankalarını ifade etmektedir.

Mevduat bankası, Bankacılık Kanununa göre kendi nam ve hesabına mevduat kabul etmek ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini ifade etmektedir (BanK m.3). Katılım bankası da, Bankacılık Kanununa göre özel cari ve katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini ifade eder (BanK m.3). Kalkınma ve yatırım bankası ise, Bankacılık Kanununa göre mevduat veya katılım fonu kabul etme dışında; kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren ve/veya özel kanunlarla kendilerine verilen görevleri yerine getiren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini ifade etmektedir (BanK m.3).

İlgili düzenlemelerden, mevduat bankalarının, katılım bankalarının ve kalkınma ve yatırım bankalarının kredi kullandırabileceği sonucuna varılmaktadır. Mevduat bankalarının, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesine taraf olabileceği şüphesizdir. Katılım ve kalkınma ve yatırım bankaları bakımından ise, ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerine taraf olması bakımından engelleyici bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak bu bankalarının kuruluş amaçları, ipotekli konut edinme

---

Gazete'de yayımlanan "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik" in 22. maddesinin a) bendine göre, finansal kiralama şirketleri ana faaliyet konuları dışında faaliyette bulunamazlar.

kredi sözleşmesine taraf olmakla bağdaşmamaktadır.<sup>103</sup> Türkiye’deki katılım bankalarını incelediğimizde, konut kredisi adı altında yaptıkları sözleşmede, katılım bankası tüketicinin satın almak istediği taşınmazı satın alıp, istenilen vadeye göre üzerine kar payı ilave edilerek, tüketiciye satmaktadır<sup>104</sup>. Katılım bankasının yapmış olduğu kredi işleminde faiz söz konusu değildir. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde ise, sabit, değişken veya her iki faiz türünün biri seçilmek sureti ile yapılmaktadır.

Katılım bankaları veya yatırım ve kalkınma bankaları, konut finansmanı sözleşmelerinden biri olan konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması sözleşmesine taraf olabilirler<sup>105</sup>. Ancak ipotekli konut edinme kredi sözleşmesine taraf olamayacakları kanaatindeyiz.

## **b.Finansman Ortaklıkları**

90 sayılı Ödünç Para Verme İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’nin 3. maddesinin (b) bendine göre finansman şirketleri; “*devamlı ve mutad iştiğal konusu olarak her türlü mal ve hizmet alımını kredilendirmek üzere ödünç para veren tüketici kredi şirketlerini*” ifade etmektedir. BDDK tarafından uygun görülen finansman şirketlerine, mevduat toplamaksızın elde ettiği fonları

---

<sup>103</sup> 4389 sayılı kanuna göre özel finans kurumu olarak anılan, 5411 sayılı Bank’dan sonra katılım bankasını ismini alan, katılım bankalarının en önemli özelliği faiz dışı bankacılık olarak anılmalarıdır (bkz. **REİSOĞLU**, Banka, s.98 ; **BATTAL**, Ahmet: Bankalarla Karşılaştırmalı Olarak Hukuki Yönden Özel Finansman Kuruluşları, Ankara 1999, s.9 vd. ; **BATTAL**, Ahmet: Bankacılık Kanunu Şerhi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2006 (Kıs. Şerh), s.60-62 ; **TEKİNALP**, Ünal: Ünal Tekinalp’in Banka Hukukunun Esasları, 2. Bası, İstanbul 2009 (Kıs. Banka Hukuku), s.21 ; **TURANBOY**, Asuman: Katılım Bankaları, Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan, Ankara 2006, s.885). Yatırım bankaları, sermaye piyasasının gelişmiş olduğu ülkelerde atıl fonlara sahip kurumsal yatırımcılara, fonlarını menkul değer alım satımı ile değerlendirmelerinde aracılık ve danışmanlık yapan, işletmelerin orta ve uzun vadeli fon gereksinimlerini karşılayan finansal kuruluşlardır. Kalkınma bankaları ise, gelişmekte olan ülkelere sermaye yetersizliği içindeki firmalara veya büyük endüstriyel firmaların yapacağı yeni yatırımlara kaynak ve teknik yardım sağlayarak endüstriyel firmaların yapacağı yeni yatırımlara kaynak ve teknik yardım sağlayarak endüstriyel gelişmeyi hızlandırmak amacıyla güden finansal kuruluşlardır (bkz. **TEKİNALP**, Banka Hukuku, s.22, 121).

<sup>104</sup> <http://www.turkiyefinans.com.tr> (e.t. 10.11.2009) ; <http://www.albarakaturk.com.tr> (e.t.10.11.2009) ; <http://www.bankasya.com.tr> (e.t.10.11.2009) ; <http://www.bankasya.com.tr> (e.t.10.11.2009).

<sup>105</sup> **REİSOĞLU**, Banka, s.606.

konut finansmanı sözleşmesi çerçevesinde tüketiciye kredi olarak kullandırma imkanı verilmiştir<sup>106</sup>.

Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğin 20. maddesine göre; finansman şirketleri, kredilendirecekleri mal ve hizmetleri temin eden satıcılarla önceden genel bir sözleşme yaparlar. Finansman şirketlerince açılan krediler, genel sözleşmedeki esaslara göre tüketicinin nam ve hesabına mal veya hizmetin teslim ve temini ile birlikte, doğrudan satıcıya ödenir. Ancak kredi geri ödemeleri, adına kredi açılanlar tarafından finansman şirketlerine yapılır

## 2. Tüketici

Tüketici, mal ve hizmeti ticari ve mesleki olmayan bir amaçla edinen, kullanan veya yararlanan kişidir. Tüketici gerçek ya da tüzel kişi olabilir (TKHK m.3/e).

### a. Tüketicinin Gerçek ya da Tüzel Kişi Olabilmesi

Tüketici gerçek kişi veya tüzel kişi olabilir. Bu açıdan TKHK, Avrupa Birliği Hukukunun tüketiciye dair düzenlemesinden ayrılmaktadır. Avrupa Konseyince kabul edilen Tüketici Sözleşmelerindeki Haksız Şartlar Hakkında 5 Nisan 1993 tarihli Konsey Direktifi'nin<sup>107</sup> 2. maddesinin ikinci bendinde ve 23 Nisan 2008 tarihli Tüketici Kredi Anlaşmalarına İlişkin Olan ve Konseyin 87/102/ECC Sayılı Direktifini İlgilleyen 2008/48/ECC Sayılı Konsey Direktifi'nin<sup>108</sup> 3. maddesinin (a)

---

<sup>106</sup> 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanuna göre menkul kıymet ihracı ile uluslararası piyasalardan ödünç para alınması dışında mevduat veya her ne ad altında olursa olsun bir ivaz karşılığında para toplayamazlar (Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik m.22/c).

<sup>107</sup> Council Directive 93/13/EEC of April 1993 on unfair terms in consumer contracts. Türkçe metin için bkz. **ZEVKLİLER**, Aydın/**AYDOĞDU**, Murat: Tüketicinin Korunması Hukuku, Açıklamalı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 3. Bası, Seçkin Yayınevi, Ankara 2004, s.815.

<sup>108</sup> Council Directive 2008/48/ECC of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC. Avrupa Konseyinin 2008/48/EEC sayılı Tüketici Kredi Anlaşmalarına İlişkin Direktifi ile, Konseyin 87/102/EEC sayılı Üye Devletlerin Tüketici Kredisi Üzerine Hukuki ve İdari Kurallarını Aynı Seviyeye Getirmeleri Hakkında Meclis Direktifi yürürlükten kalkmıştır. Avrupa Konseyinin yürürlükten kalkan 87/102/EEC sayılı direktifine ilişkin bilgiler için bkz. **ÖZSUNAY**, Ergun: "Avrupa Birliğinde ve Türkiye'de Tüketici Kredileri", Güncel

bendinde, “tüketici, gerçek kişilerin anlaşılacağı” düzenlenmiştir. Üye ülkelerin iç hukuklarında genelde bu durum gözetilmiştir<sup>109</sup>.

TKHK'nun düzenleme amacı mal ve hizmet arz eden, ekonomik ve bilgi bakımından güçlü taraf karşısında, daha zayıf konumdaki tüketiciyi korumaktır. Bu kapsamda ideal amaçlarla kurulmuş dernekler ve vakıflar da, bunu meslek edinen satıcı-sağlayıcı karşısında korumaya değer bulunmalıdır. Tüzel kişilerin de tüketici olabileceğine dair hukukumuzdaki düzenleme, özellikle ticaretle uğraşmayan, ticari işletme işletmeyen yardım ve destek gibi ideal amaçları olan dernek ve vakıfların, tüketici sıfatını haiz olmasını sağlayacaktır<sup>110</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinin tarafı olarak “konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları” da tüketici kabul edilecektir (TKHK m.10/B, f. son). Bu düzenleme ile henüz ferdi mülkiyete geçmeyen kooperatif üyesi sıfatına sahip gerçek kişiler de tüketici sayılarak, sözleşmenin tarafı olabilir<sup>111</sup>. Bu durumda, konut kredisi alan kooperatif üyesi de kooperatif ortaklık hakkını ipotek altına alılabilecektir<sup>112</sup>.

---

Hukuk Aylık Hukuk Dergisi, S.4, Nisan 2006, s.11,13. Yürürlükten kalkan 87/102/EEC sayılı direktifin Türkçe metin için bkz. **ZEVKLİLER/AYDOĞDU**, s.808.

<sup>109</sup> “Üye ülkelerin iç hukuklarında yapılan düzenlemelerde de bu husus genelde gözetilmiştir. Örneğin, Alman Medeni Kanunundaki düzenlemeyle (§13BGB) tüzel kişiler, tüketici kavramı dışında tutulmuştur. Böylece tüketici kredisi alabilecek kişiler sadece gerçek kişilerdir.” (bkz. Zevkliler/Aydoğdu, s.80. ; Alman Medeni Kanununun 13. maddesinde tüketici tanımında, İngilizce metninde “natural person”, Almanca metninde “natürliche person” ifadeleri kullanılmıştır. İngilizce ve Almanca metni için bkz. [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de) (e.t.12.01.2009).

<sup>110</sup> Yargıtay da tüzel kişilerin tüketici sıfatına değinerek çeşitli kararlar vermiştir. Yargıtay 11. Hukuk Dairesinin 29.12.1997 tarih, E. 1997/8979, K. 1997/9841 numaralı kararında: “...3. maddede bir mal veya hizmeti özel amaçlarla satın alarak nihai olarak kullanan veya tüketen gerçek ve tüzel kişiler tüketici olarak tanımlanmıştır. Maddede gerçek kişiler yanında tüzel kişilerden sözedilmesi bazı duraksamalara neden olabilirse de, tacir olmayan tüzel kişiler yönünden, söz gelimi dernek, vakıf ve kooperatiflerin de, tüketici tanımı içinde kabulü gerekir.” demektedir (11.HD 29.12.1997, E. 1997/8979, K. 1997/9841, [www.hukukturk.com](http://www.hukukturk.com), e.t. 12.01.2009). Çetiner'e göre, bu karara katılmak mümkün değildir. TKHK'nın esas aldığı ayırım mal ve hizmeti edinme amacıdır. Ticari ve mesleki amaçla edinilmemişse, TKHK kapsamında olmalıdır. Bu bakımdan tüzel kişinin ikametgah adresi olmak zorunda olduğundan, bunun için tüzel kişinin taşınmaz mal edinmesi tek başına ticari ve mesleki faaliyet kapsamına girmeyecektir (bkz. **ÇETİNER**, Bilgehan: “Konut Kredisi Sözleşmelerinin Kuruluşu ve Koşulları”, Legal Hukuk Dergisi, Yıl.5, S.55, Temmuz 2007 (Kıs.Kuruluş), s.2158).

<sup>111</sup> **REİSOĞLU**, Konut, s.79.

<sup>112</sup> **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı, s.27.

## **b. Tüketici Ticari ve Mesleki Olmayan bir Amaçla Hareket Etmiş Olmalıdır**

TKHK m.3/e’de, tüketicinin mal ve hizmeti ticari ve mesleki olmayan bir amaçla edinmesi, kullanması veya yararlanması gerektiği belirtilmektedir.

Bu durumda tüzel kişi olan tacirleri, tüketici sıfatı bakımından değerlendirelim. Ticaret şirketleriyle, amacına ulaşmak için ticari bir işletme işleten dernekler ve vakıflar tacir sayılırlar (TTK m.18).

Ticaret şirketleri her hangi bir ayrıma tabi tutulmadan tacir olarak sayılmıştır. Derneklerin tacir sayılabilmesi için, gayesine varmak için ticari işletme işletmesi aranırken, ticaret şirketlerinin kendi kuruluş koşulları içinde ticari işletme yer aldığı için, ticaret şirketlerinde bu şart aranmamıştır.

Gerçek kişi tacirlerin ve tüzel kişi tacir olan ticaret şirketlerinin, gayesine ulaşmak için ticari işletme işleten derneklerin, vakıfların, borçları ticaridir (TTK m 21/1). TKHK’ye göre tüketiciden bahsedebilmek için; mal ya da hizmetin, ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinilmesi gerekir (TKHK m.3/e). Mal ve hizmetlerin, ticari veya mesleki olmayan amaçla edinilmesi arandığı için, bu durumda gerçek kişi tacirlerin, ticaret şirketlerinin ya da ticari bir işletme işleten derneklerin ve vakıfların tüketici sıfatından bahsedemeyiz. Çünkü, TTK.m.21/1’in ilk cümlesi tacirlerin yapmış olduğu işlemleri ticari olarak nitelemiştir. Tüketiciler ise ticari veya mesleki amaçlarla mal ve hizmet edinemez.

TTK m.21/1’in ikinci cümlesinde yer alan hükme göre ise, gerçek kişi tacir işlemin yapıldığı anda bunun ticari işletilmesi ile ilgili olmadığı karşı tarafa açıkça bildirirse veya muamele, fiil veya işin ticari sayılmayacağı anlaşılıyorsa, bu durumda yapılan işlemin ticariliğinden bahsedemeyiz. Bu durumdaki gerçek kişi tacirlerin, yapmış olduğu işlem bakımından tüketici sıfatını taşımaları mümkündür. İlgili hüküm sadece gerçek kişi tacirleri kapsadığından, tüzel kişi tacirler bu hükümden faydalanmayacaktır. Başka bir deyişle ticari şirketlerin, gayesine ulaşmak için ticari işletme işleten dernek ve vakıfların yaptığı işlemler bakımından adi sahası yoktur.

TTK m.21/1'in ilk cümlesi kapsamında tüzel kişi tacirlerin yaptığı işler ticaridir. Gerçek kişi tacirlerde olduğu gibi bunun bir istisnası mevcut değildir<sup>113</sup>.

Tüzel kişilerin tüketici olabileceğini, TKHK tarafından düzenlendiğini belirtmiştik. Ancak, tüketici olmak için gereken, ticari ve mesleki bir amaçla hareket etmeme koşulu üzerinde de durduk. Bu durumda ticaret şirketleri adına yapılan işlerin özel amaçla yapılmış sayılması mümkün değildir. Dolayısıyla tüketici sıfatını haiz olamayacak ticari şirketlerin, yapmış olduğu mal ve hizmet alışverişine ilişkin hukuki uyumsuzluklara TKHK'nin uygulanması mümkün olmaz<sup>114</sup>.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 11.10.2000 tarihli, E. 2000/19-1255, K. 2000/1249 numaralı kararında: “*TTK m.18/1 maddesine göre tüm ticaret şirketlerinin tacir sıfatına sahip olduklarından kuşku duymamak gerekir. Bir tacirin borçlarının ticari olması asıldır. Ancak gerçek kişi olan bir tacir, yaptığı iş ve işlemin veya aldığı hizmetin ticari işletmesiyle ilgili olmadığını diğer tarafa açıkça bildirdiği veya muamele fiil veya işleminin ticari sayılmasına halin icabı, müsait bulunmadığı takdirde, bu işlemlerden doğan borç adi, yani özel sayılacaktır (TTK m.21). Tüzel kişinin barınma, gıda, giyinme ve aile gibi özel insani ihtiyaçları olmadığı için bunların hakiki şahıslar gibi adi borç ilişkileri alanı olmadığı kabul edilir. Hele somut olayda olduğu gibi ticaret şirketleri bir ticari işletme işletmiyor olsalar dahi TTK 18/1 madde gereğince kanunen tacirdirler. Doğrudan ticari amaçla ya da işletmenin iç ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla olup olmadığına bakılmaksızın bütün hukuki ilişkileri ticari faaliyet kapsamında olup özel hayatlarına ilişkin bir işlem söz konusu olamayacaktır. Tacir olmanın nimetine göre külfeti de mevcuttur.*” demiştir<sup>115</sup>. Yargıtay'ın aynı doğrultuda bir çok kararı bulunmaktadır<sup>116</sup>. Yargıtayın tüzel kişi tacirin tüketici olabileceğine dair kararı da bulunmaktadır<sup>117</sup>.

---

<sup>113</sup> N. YAVUZ, s.33. Dernek ve vakıfların ticari işletmelerinin faaliyet alanı dışında yaptıkları işlemler bakımından tüketici sayılabilecekleri yönündeki görüş için bkz. OZANOĞLU, Hasan, “Tüketici Sözleşmeleri Kavramı, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Maddi Anlamda Uygulama Alanı, AÜHFD., C.50, S.1, Ankara 2001 (Kıs. Tüketici), s.72, dn.59.

<sup>114</sup> ZEVKLİLER/AYDOĞDU, s.81. Bu konuda Yavuz: “ Tacirin ticari işletmesi ve bu işletmenin faaliyeti ile ilgili olarak taraf olduğu sözleşmelerde, tüketicinin korunması mevzuatından yararlanamaz.” demektedir. (bkz. N. YAVUZ, s.33).

<sup>115</sup> HGK 11.10.2000, E. 2000/19-1255, K. 2000/1249, www.hukukturk.com (e.t. 12.01.2009).

<sup>116</sup> 13.HD 13.03.2006, E. 2005/17480, K. 2006/3455: “Somut olay değerlendirildiğinde, davacının abonesi olan kooperatif yasadaki tüketici tanımına girmemektedir. Bu durumda davaya bakmaya genel

Tüketicinin tüzel kişi olması, mal ve hizmetleri ticari ve mesleki amaçla edinmemesi Türk Hukuk doktrinin tarafından da tartışılmıştır.

Arkan, TTK m.21/1'e göre tacir niteliğindeki tüzel kişilerin bütün faaliyetlerinin ticari iş sayılması karşısında, bunların mal ve hizmetleri ticari ve mesleki amaç dışında elde etmelerinin mümkün olmayacağını belirtmiştir<sup>118</sup>.

Zevkliler/Aydoğdu, tüzel kişilerin sorumluluğu malvarlığı ile sınırlı olmasından dolayı, aldığı krediyi ödeyememesi durumunda üyelerinin ya da ortaklarının sorumluluğu yoluna gidilemeyeceğini belirtmiştir. Bu yüzden tüketici kredileri yönünden tüzel kişilerin tüketici olmamasının doğru olabileceğini belirtmiştir. Fakat bunu tüketici kredileri ile sınırlı tutmak gerektiğini, diğer mal ve hizmet satışlarında da geçerli olacak biçimde tüzel kişileri koruma kapsamı dışında tutmanın doğru olmayacağını eklemiştir<sup>119</sup>.

---

mahkemeler görevlidir.” demiştir. Bkz. www.hukukturk.com (e.t.12.01.2009) ; 11.HD 29.12.1997, E. 1997/8979, K. 1997/9841: “Davacı limited ortaklık, tüzel kişilik adına bir cam kapı satın alınmıştır. Kapının sahibinin ticari ortaklık olmasına ve faturalarında bu ticari ortaklık adına düzenlenmesi nedeniyle, satın alınan özel amaçlı olduğu söylenemez. Bu itibarla; uyuşmazlığın çözümünde 4077 sayılı Yasanın uygulanması söz konusu değildir. O halde; mahkemece, ticari nitelik taşıyan uyuşmazlığın tüketici mahkemesi sıfatıyla incelenmesi ve karara bağlanması yasaya aykırıdır. Ayrıca, yukarıda değinildiği gibi, davacının tüzel kişi tacir bulunması nedeniyle bu davanın genel hükümlere göre açılmış bir dava olarak kabulü ile gereklidir” demiştir. Bkz. www.hukukturk.com (e.t. 12.01.2009). 20. HD 17.07.2006, E. 2006/7421, K. 2006/10706: “Tüketici sayılabilecek kişinin mal ya da hizmeti ticari faaliyeti dışında özel kullanım ya da tüketimi için talep etmesi gerekir. Özel amaçtan kastedilenin kişinin ticaret veya mesleği ile ilgili olmayan amaç olarak kabul edilmelidir. Ticari şirketler TTK 18/1. maddesi uyarınca yasa gereği tacirdirler. Tacirin ticari işletmeyle ilgili sözleşmelerinde tüketiciler için düzenlenen yasa hükümleri uygulanmaz.” İlgili karar için bkz. www.hukukturk.com (e.t.12.01.2009) ; 13. HD 03.03.2005, E. 2004 / 14634 K. 2005 / 3211: “4077 sayılı kanunun 3. maddesinin e) bendine göre tüketici bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişidir. Davalı limited şirket tüzel kişiliğe haiz, tacir olup, 4077 sayılı kanunun kapsamında tüketici de değildir. TTK 21. maddesi uyarınca tacirin borçlarının ticari olması asıldır. Kullanılan kredi ticari kredi olup, 4077 sayılı kanunun kapsamında olmadığından davaya bakmaya Tüketici Mahkemesi görevli değil, genel mahkeme görevlidir.” demektedir. İlgili karar için bkz. www.hukukturk.com (e.t.12.01.2009).

<sup>117</sup> 19. HD 6.7.1999, E. 1999/3932, K. 1999/4621: “Bir tacirin borçlarının niteliğini düzenleyen TTK'nun 21 maddesi, tüzel kişi tacirlerin özel amaçlarla nihai tüketici olmalarını engelleyen bir anlam taşımamaktadır. Tamamen kendisine özgü etkin, kısa ve ekonomik bir prosedür içinde tüketicinin hakkına kısa yoldan kavuşmasını amaçlayan kanunun, işletmesinin tüketim ihtiyacı kadar (lastik, temizlik eldiveni, temizlik malzemesi, kırılan kapı kilidinin yenisi, soğutma cihazı vs. gibi) malı almak suretiyle nihai tüketimde bulunan bir tüzel kişi taciri, korumanın kapsamı dışında bıraktığı düşünülemez. Kaldı ki hiçbir ayrıma tabi tutulmaksızın nihai tüketici olan gerçek kişi tacirler koruma kapsamında iken tüzel kişi tacirlerin koruma kapsamı dışında bırakılmaları Anayasa'nın eşitlik ilkesine de aykırılık teşkil edebilir.” İlgili karar için bkz. www.hukukturk.com (e.t.12.01.2009).

<sup>118</sup> SABİH, Arkan: “Tüketici Kredileri”, BATİDER, Y.1995, C.XVIII, S.1-2, Haziran-Aralık 1995 (Kıs. Kredi), s.36.

<sup>119</sup> ZEVKLİLER/AYDOĞDU, s.81.



Aydoğdu; güçlendirme, tedavi, eğitim, ekonomik destek gibi ideal amaçlarla hareket eden dernek, vakıf vb. tüzel kişilerin konumu ve parasal olanakları yönünden tüketici sıfatı ile korunmaya değer olabileceğinden bahsetmiştir. Bu durumdaki tüzel kişilerin TKHK kapsamında tüketici sayılması gerektiğine değinmiştir. Ticaret şirketlerinin ise özel amacı olamayacağından, yaptığı tüm işlemleri ticaridir. Ticaret şirketleri TKHK kapsamı dışında kalacağı görüşündedir<sup>120</sup>.

Aslan, bir kişinin ticari işletmesini ilgilendiren bütün hukuki işlemlerin ticari veya mesleki amaçlı olacağını belirtmiş, ancak gerçek kişiler bakımından bunun istisnalarının olabileceğini (halin icabından anlaşılma veya ticari işletmesi ile ilgili olmadığını belirtme) ifade etmiştir. Tüzel kişi tacirler açısından böyle bir istisna bulunmadığından dolayı tüketici olarak kabul edilmemeleri gerektiğine değinmiştir<sup>121</sup>.

Poroy, 4077 sayılı TKHK'nun yürürlüğe girmesinden önce yazdığı makalesinde, tüketicinin gerçek kişi olma zorunluluğu olmadığından bahsetmiş, tüketici sıfatıyla hareket eden bir tüzel kişinin, tüketiciyi koruyucu hükümlerden yararlandırılması gereğini savunmuştur. Poroy, tacirin tüzel kişi olup olmamasına göre bir ayırım yapmayıp, tüketici sıfatı ile hareket etmesini esas almıştır. Verdiği örnekte büro ihtiyacı için kırtasiye satın alan bir dernek veya ticaret şirketinin bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiğine değinmiştir<sup>122</sup>.

Battal, tüzel kişi tacirlerin, adi borç alanı olmasa bile ticari işletme kapsamında bir ihtiyaç olarak görülmekle beraber doğrudan ticari işletmenin faaliyet konusunu oluşturmayan ve ayrıca arızı nitelik taşıyan işler bakımından tüketici sayılması gerektiğini belirtmiştir<sup>123</sup>.

---

<sup>120</sup> **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı, s.26.

<sup>121</sup> **ASLAN**, Yılmaz: En Son Değişiklikler ve Yargıtay Kararları Işığında Tüketici Hukuku, 2. Bası, Ekin Kitapevi, Ankara 2004, s.2-8.

<sup>122</sup> **POROY**, Reha: "Tüketicinin Korunmasına İlişkin Bazı Özel Hukuk Sorunları" Halil Aslanlı'nın Anısına Armağan, İstanbul 1978, s.524,525.

<sup>123</sup> **BATTAL**, Ahmet: "Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Yönünden Tacirlerin Tüketici Sıfatı", Prof. Dr. Ali Bozer'e Armağan, BATİDER, Ankara 1998 (Kıs. Tüketici), s.332.

Güngör, adi sahası olmayan tüzel kişi tacirlerin giriştikleri tüm hukuki işlemlerin, bu kişilerin ticari faaliyetleri ile doğrudan ya da dolaylı olarak ilgisi bulunacağını belirtmiştir. Yazara göre, önemli olan özel amaç için kullanıp kullanmadığıdır. Bu yüzden, tüzel kişi tacirin, bizzat işletmesinde kullanmak için ya da satmamak üzere bir takım mal ve malzeme satın alması halinde onun TKHK anlamında tüketici sayılması gerektiğini belirtmiştir<sup>124</sup>.

İnal, bir malın veya hizmetin, bir ticaret şirketi, dernek, vakıf, kamu iktisadi teşekkülleri, meslek odaları ve birlikleri gibi tüzel kişiler tarafından da özel kullanım amacıyla ve nihai kullanan kişi sıfatıyla kullanılması ve tüketilmesi mümkün olduğundan, bu tüzel kişilerin de TKHK kapsamında korunması gerektiğini belirtmiştir<sup>125</sup>.

Atasoy/Taşkın/Acar, dernek, vakıf ya da şirketin, mal ya da hizmeti edinme amacı tüketici sıfatının belirlenmesinde esas alınacağını. Mal veya hizmet, nihai kullanım amacıyla edinilmişse tüketici sıfatı kazanır. Ticari, mesleki amaçlar için edinilmişse tüketici sıfatını kazanamayacağını belirtmiştir<sup>126</sup>.

Akipek, tüketici kredileri açısından, Avrupa Topluluğu Direktifi'nde olduğu gibi gerçek kişi olarak algılama eğilimindedir. İstisnai olarak tüzel kişilerin mesleki ve ticari amaç dışında tüketim amacı ile hareket etmeleri durumunda, tüketici kredisinin tarafı olabileceğini belirtmiştir<sup>127</sup>.

Deryal, bazı tüzel kişilerin aynen gerçek kişiler gibi ticari olmayan alanda nihai olarak kullanma ve tüketme amacıyla hukuki işlemler yapabileceklerini belirtmiş; dernekler, vakıflar ve hatta kooperatifler gibi tamamen ticari olmayan ve kar amacı gütmeyen tüzel kişilerin TKHK kapsamında değerlendirilmesi gerekliliğinden bahsetmiştir. Tacir tüzel kişiler açısından ise, TTK m.21/1'e göre

---

<sup>124</sup> GÜNGÖR, s.30-31.

<sup>125</sup> İNAL, Tamer: Açıklamalı ve İçtihatlı, Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, İsviçre Hukuku-Fransız Hukuku ve Avrupa Birliği Yönergeleri Işığında, İstanbul 2002, s.40-43.

<sup>126</sup> ATASOY, A. Ömer/TAŞKIN, Mustafa/ACAR, Hakan: Tüketiciyi Koruma Hukuku, İlgili Mevzuat ve Yargıtay Kararları, 2. Bası, Ankara 2000, s.8-9.

<sup>127</sup> AKİPEK, Şebnem: Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi, Ankara 1999, s.159.

yaptıkları işlerin ticari sayılmasından bir de tüketicinin zayıf ve güçsüz konumundan dolayı korunduğuna değinerek, tacir tüzel kişilerin tüketici sayılmasının TKHK 'nun amaç ve gerekçesine aykırı olacağını belirtmiştir<sup>128</sup>.

Yavuz, TKHK'da tüketicinin tüzel kişi olabilmesini sadece ticari amaç gütmeyen tüzel kişiler açısından kabul etmek gerektiğini belirtmiştir. Ancak Ticaret şirketleri açısından , herhangi bir işlemin tüketici işlemi olarak kabul edilmesinin mümkün olmayacağını çünkü ticaret şirketlerinin her türlü işleminin ticari iş olacağını belirtmiştir<sup>129</sup>.

Ceylan, şirketlerin aldıkları krediden dolayı, tüketici olarak kabul edilemeyeceğini, çünkü hukuki işlem ehliyetlerinin kuruluş amaçlarıyla sınırlı olduğu için kredi işlemlerinin mesleki ve ticari amaçlı olacağını belirtmiştir<sup>130</sup>.

Çetiner, oturulan, iskan edilen yer olarak kullanılan konutu, bu amaçla kullanmak üzere, bir tüzel kişi tacirin konut kredisi alabileceğini belirtmiştir<sup>131</sup>.

Türkiye Bankalar Birliği bu konuda daha katı bir tutum içinde olup tüzel kişilerin tüketici kredisi kullanamayacağını, sadece gerçek kişilerin kullanabileceğini kabul etmektedir<sup>132</sup>.

Daha önce bahsettiğimiz üzere TKHK m.3'deki tüketici tanımında, tüketicinin tüzel kişi olması mümkündür. Ancak tüketicinin mal ve hizmeti, ticari ve mesleki amaçla edinmesi gerekmektedir. TTK m.21/1'e göre tacir tüzel kişilerin yaptığı işlemler ticaridir ve gerçek kişi tacirlerde olduğu gibi adi sahaları yoktur. Bu durumda, tüketici olamayacaklardır. Her ne kadar, Poroy verdiği örneklerde, tacir tüzel kişinin tüketime yönelik olarak aldığı büro malzemeleri, büroyu boyatması gibi

---

<sup>128</sup> **DERYAL**, Yahya: Tüketici Hukuku, Ankara 2004 (Kıs. Tüketici), s.44 ; **DERYAL**, Yahya: "4077 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Kredisi Sözleşmeleri", Prof. Dr. Erdoğan Moroğlu'na 65. Yaş Günü Armağanı, İstanbul 2001 (Kıs. Tüketici Kredisi), s.152.

<sup>129</sup> **N. YAVUZ**, s.52, 185.

<sup>130</sup> **CEYLAN**, Ebru: "Tüketici Kredileri", Tüketicinin Korunması Semineri, Türkiye Adalet Akademisi Yayınları, Ankara 2007, s.86.

<sup>131</sup> **ÇETİNER**, Kuruluş, s.2158.

<sup>132</sup> **ÖZTEK**, Selçuk: "Genel Olarak Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredilerinde Kişisel Teminatlar", Bankacılar Dergisi, S.67, 2008, s.7 ; **CEYLAN**, s.86.

işlemleri ticari faaliyet olarak değerlendirmese de, kanaatimizce bu alınan malzemeler de dolaylı olarak ticari faaliyetle ilişkilidir. Çünkü büroya kırtasiye malzemeleri alınması, büronun boyatılması ya da büronun ısıtılması her biri ticari faaliyetin verimliliğini artırılmasına, müşterilere daha iyi bir sunum yapılmasına, çalışanlarının verimliliğinin artırılmasına yöneliktir. Bunların her biri ticari faaliyetin içinde değerlendirilmelidir.

Bu durumda tacir tüzel kişinin, konut finansmanı sözleşmesinin tarafı olarak değerlendirilmesi mümkün değildir. Tacir tüzel kişinin, konutu ticari, mesleki faaliyeti kapsamında edinmeyecek olduğunu iddia etmesi, TTK m.21'in ikinci cümlesinde yer alan tacirin adi sahası tüzel kişileri kapsamadığından dayanaksız olacaktır. Ayrıca yapılan işlem dolaylı da olsa ticari faaliyeti ile ilgili olacaktır. Örnek verecek olursak, tacir tüzel kişi yöneticilerinin ya da çalışanlarının yaşaması için bir konut alsa, bu konut her ne kadar gelir elde etmek için alınmamış olsa da, burda da bir ticari faaliyet söz konusudur. Çünkü söz konusu konut çalışanlarının verimliliğini artırmak için yapılmakta, bu da ticari faaliyet içinde dolaylı dahi olsa yer almaktadır. Ayrıca söz konusu konut, şirketin aktifi içinde yer alacağından, ticari hayatta (kredi almada teminat gösterebilir, güvenilirliğinin artması vs.) olumlu etkisini görecektir. TKHK'nin düzenlenme nedenlerinden biri olan, güçsüz, bilgisiz ve deneyimsiz olan tüketiciyi korumak amacı, tacir olan şirketle örtüşmemektedir.

Tacir olmayan tüzel kişiler açısından böyle bir sorun yoktur. Bu kapsamda ticari işletme işletmeyen bir dernek veya vakıf tüketici sıfatına haiz olabileceği için konut finansman sözleşmesinin de tarafı olabilecektir. Örnek verecek olursak, bir dernek, yöneticilerinin kalması için bir konut almak amacıyla, konut finansmanı sözleşmesinin yapmak isterse, burada ticari veya mesleki bir amaç bulunmadığından, sözleşmenin tarafı olabilecektir<sup>133</sup>.

---

<sup>133</sup> Reisoğlu, bizim yaptığımız gibi bir ayırım yapmadan, tüzel kişilerin hiç birinin konut edinmeyeceğini belirtmiştir. Bu yüzden konut finansmanına taraf olacak tüketicinin gerçek kişi olması gerektiğini söylemiştir. (bkz. **REİSOĞLU**, Konut, s.78 ; **REİSOĞLU**, Konut Kredisi, s.320. Bizimde katıldığımız aynı doğrultuda görüş için bkz. **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı, s.26,27.

## B. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ

### 1.Sözleşmenin Şekli: Yazılı Şekil

BK m.11/2'ye göre, sözleşmelerin kurulmasında genel ilke, şekil serbestisidir. Şekil serbestisi, sözleşme özgürlüğünün bir uzantısı olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>134</sup>. Kanunun açıkça bir şekli öngörmediği hallerde, tarafların birbirine uygun ve karşılıklı iradelerini beyan etmesiyle sözleşme kurulacaktır<sup>135</sup>. Ancak şekil serbestisi sınırsız değildir. Şekil serbestisinin de sınırları vardır. Bu sınırlama özel ve genel koruma amacı ile yapılmaktadır. Özel korumada amaçlanan, kurulmak istenen hukuki işleme taraf olanların korunmasıdır. Genel korumada amaçlanan, kamu menfaati veya üçüncü kişilerin menfaatlerinin korunmasıdır<sup>136</sup>. Bu bakımdan tüketicinin korunması düşüncesi de, bir özel koruma amacı olarak, konut finansmanı sözleşmelerinde sözleşme özgürlüğünün sınırlanmasına neden olmuştur. Çünkü sözleşmeyi oluşturan irade beyanlarının bir şekle tabi tutulması, sözleşmenin kapsamını daha kolay tayin edilmesinde, tarafları dikkatli davranmaya sevk etmede, taraflara güven telkin edilmesinde ve nihayet ispat yönlerinden önemlidir<sup>137</sup>. TKHK'ye göre konut finansmanı sözleşmelerinin, yazılı şekilde yapılması zorunludur (TKHK m.10/B, f.3)<sup>138</sup>.

23 Nisan 2008 tarihli Tüketici Kredi Anlaşmalarına İlişkin Olan Konsey Direktifi'nin<sup>139</sup> 10. maddesinin 1. bendinde, kredi sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılacağı ve taraflara sözleşmenin bir kopyasının verileceği belirtilmiştir. Konut

<sup>134</sup> AKİPEK, s.244 ; ALTAŞ, Hüseyin: Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Ankara 1998, s.47 ; EREN, s.284 ; KILIÇOĞLU, s.55 ; SA. REİSOĞLU, s.66.

<sup>135</sup> AKİPEK, s.243 ; TEKİNAY/AKMAN /BURCUOĞLU/ALTOP, s.130.

<sup>136</sup> ALTAŞ, s.49.

<sup>137</sup> AKİPEK, s.244 ; ALTAŞ, s.64-66 ; EREN, s.237-238 ; GEZDER, s.100 ; KILIÇOĞLU, s.71-72 ; SA. REİSOĞLU, s.65.

<sup>138</sup> Yazılı sözleşme yapma zorunluluğu, finansman şirketleri için yönetmelikte düzenlenmiştir. 10 ekim 2006 tarihli ve 26315 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik" in 19. maddesi "Yazılı sözleşme zorunluluğu" kenar başlığını taşımaktadır. İlgili yönetmeliğe göre, kendine faaliyet izni verilen şirketler (konut finansmanı kuruluşu olabilmesi bakımından finansman şirketleri), müşterileri ile yapacakları işlemler için yazılı sözleşme düzenlemek zorundadırlar.

<sup>139</sup> Council Directive 2008/48/ECC of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC article 10(1).

finansmanı sözleşmelerine dair şekil şartı, Avrupa Birliği direktifi ile uyum halindedir.

Konut finansmanı sözleşmesinin yazılı olarak yapılması zorunlu olduğuna göre, sözleşmenin tüketici ve konut finansmanı kuruluşu tarafından imzalanması gerekir (BK m.13/1). Bir başka deyişle kanuni şekil şartı bulunan bir sözleşmede, yükümlülük altına giren tarafların hepsinin imzalarının bulunması gerekir<sup>140</sup>. Bu bakımdan tüketici tarafından imzalanmayan sözleşme geçerli sayılmaz<sup>141</sup>.

## 2.Sözleşmenin Şekline Uymamanın Yaptırımı

TKHK m.10/B'deki belirtilen yükümlülüklerden her birine aykırı hareket edenlere ikiyüz Türk Lirası idari para cezası uygulanacaktır (TKHK m.25/2). Buna göre, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinin, yazılı yapılmaması durumunda, konut finansmanı kuruluşuna, idari para cezası verilecektir.

TKHK'de konut finansmanı sözleşmelerinde, şekil kurallarına uymamanın idari yaptırımı düzenlenmesine rağmen, hukuki yaptırımı konusunda kanunda bir hüküm yer almamaktadır. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinin yazılı olarak yapılması zorunludur. Söz konusu hükümde yer alan “zorunludur” ifadesi<sup>142</sup>, sözleşmenin yazılı olmasının, emredici nitelikte olduğunu göstermektedir. Ayrıca BK m.11/2'ye göre, kanun, bir sözleşmenin belli bir şekilde yapılmasını emretmişse, kanunun emrettiği şeklin kapsam ve etkisi hakkında başkaca bir hüküm yoksa emredilen şekli “sıhhat şartı” olarak anlamamız gerekir<sup>143</sup>. Bu yüzden ipotekli konut

---

<sup>140</sup> **ALTAŞ**, s.50 ; **GEZDER**, Ümit: Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, İstanbul 1998, s.101. Ozanoğlu kuralın bu olduğunu kabul etmekle beraber, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde tarafların ayrı sözleşme nüshalarını imzalamalarını yeterli görmektedir. Yazara göre, borçlunun alacaklıya, aynı şekilde alacaklının borçluya kendi imzasını bulunduğu nüshayı vermesi yeterlidir. Buna göre, tek bir nüshanın iki taraf tarafından imzalanmasına gerek yoktur (bkz. **OZANOĞLU**, Hasan: Tüketicinin Korunması Açısından Taksitle Satım Sözleşmesi, Ankara 1999 (Kıs. Taksit), s.192, dn.6).

<sup>141</sup> **ARKAN**, Kredi, s.37.

<sup>142</sup> Bir hukuk kuralının emredici olup olmadığını, yazılış biçiminde, kullanılan ifadeden anlamak mümkündür. “Yapmakla mükelleftir”, “yapmak mecburiyetindedir”, “zorundadır”, “taraflarca uyulması mecburidir” gibi ifadelerin kullanıldığı hükümler, emredici hukuk kuralı niteliğindedir ( bkz. **ZEVKLİLER/ACABEY/GÖKYAYLA**, s.16).

<sup>143</sup> **AKİPEK**, s.247 ; **ALTAŞ**, s.70 ; **SA. REİSOĞLU**, s.66. **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU /Altop**, s.130.

edinme kredi sözleşmesinin yazılı şekilde yapılmaması, sözleşmenin geçersizliğine neden olur<sup>144</sup>. Bu geçersizliğin hukuki niteliği mutlak butlandır<sup>145</sup>.

Geçersizliğin hukuki niteliğinin mutlak butlan olmasından dolayı, şekle aykırılık nedeni ile sözleşme hiç bir hüküm ve sonuç doğurmayacaktır. Bu bakımdan tarafların icazeti de artık önem ifade etmeyecektir. Mutlak butlanda hakim şekle aykırılığı resen gözönünde tutacaktır. Butlan sadece taraflar arasında değil, herkese karşı hüküm ifade eder. Bu bakımdan herkes butlanı ileri sürebilir. En önemli etkisi, sözleşmeden doğan edimler ifa edilmişse, bu ifa geçerli bir hukuki sebebe dayanmadığı için söz konusu edimler istihkak veya sebepsiz zenginleşme davalarıyla geri istenebilir<sup>146</sup>.

Ancak iki halde şekil noksanlığının ileri sürülmesinin, dürüstlük kuralına aykırı ve hakkın açıkça kötüye kullanımı teşkil edeceğinden (TMK m.2), bu hallerde şekle aykırılık ileri sürülemeyecektir. Bunlardan biri, taraflar şekle aykırı bir sözleşmeden doğan edimlerini her türlü yanılığın uzak bir biçimde bilerek ve isteyerek tümüyle ifa etmişlerse, bunun iadesini istemek hakkın kötüye kullanımı teşkil edeceğinden, şekle aykırılık ileri sürülemeyecektir. Diğeri de, şekil noksanlığına, karşı tarafı aldatarak veya bu noksanlığı bilerek kasden sebep olan taraf, daha sonra bu noksanlığa dayanarak sözleşmenin butlanını ileri süremeyecektir. Hakim davanın her aşamasında, şekil noksanlığını ileri sürmenin hakkın açıkça kötüye kullanılmasını oluşturup oluşturmadığını resen gözetir<sup>147</sup>.

---

<sup>144</sup> **ARSLAN**, s.344 ; **DERYAL**, Tüketici Kredisi, s.160 ; **EREN**, s.259-266 ; **İNAL**, s.213 ; **ZEVKLİLER**, Aydın: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 10. Bası, Anlara 2008 (Kıs. Borçlar), s.274. Doktrinde şekle aykırılık halinde uygulanacak yaptırım türü hakkında başlıca dört görüş savunulmaktadır. Bunlar, butlan, kendine özgü geçersizlik, yokluk görüşü ve iptal görüşleridir ( Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ALTAŞ**, s.93 ; **EREN**, s.260-265).

<sup>145</sup> **ÇETİNER**, Kuruluş, s.2164.

<sup>146</sup> **ALTAŞ**, s.105-108 ; **EREN**, s.260-262. Deryal'a ve Gezder'e göre, butlan yaptırımına tabi tutulan sözleşme, baştan itibaren, kendiliğinden sona ereceğinden, tüketicinin sözleşmenin geçerli olması durumunda taksitler halinde geri ödeyeceği kredi tutarını, hemen ve tamamen ödemek zorunda kalmasına neden olacaktır. Bu da şekle uymamanın ceremesine tüketicinin katlanacağı anlamına gelmektedir ( bkz. **DERYAL**, Tüketici Kredisi, s.160 ; **GEZDER**, s.105-106).

<sup>147</sup> YİBK. T.30.9.1988, E.1987/2, Karar.1988/2, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com), (e.t. 01.06.2009). Gezder, tüketici kredileri için sözleşmenin şekil kuralına aykırı olarak yapılması durumunda, eğer kredi teslim alınmış ya da kullanılmışsa, sözleşmenin geçersiz sayılmaması gerektiğini belirtmiştir. Böyle bir durumda sözleşmedeki eksiklikleri tüketici lehine doldurmak ya da sözleşmede tüketici aleyhine olarak konan hükümlerin geçersiz saymak sureti ile sözleşmeyi ayakta tutmanın (geçerli saymanın) daha uygun

## C.SÖZLEŞMENİN BİR SURETİNİN DİĞER TARAFYA VERİLMESİ ZORUNLULUĞU

### 1. Sözleşmenin Bir Suretinin Diğer Tarafa Verilmesi Zorunluluğunun

#### Amacı

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinin, yazılı şekilde yapılmasının zorunlu olduğunu yukarıda belirtmiştik. Kanun koyucu, ayrıca, yazılı olarak yapılan bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesini de zorunlu tutmuştur (TKHK m.10/B,f.3).

Sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesinin zorunlu tutulması, tüketicinin lehine olan, önemli bir tedbirdir. Böylelikle tüketici, kendisine verilmiş sözleşme metni sayesinde, haklarını ve borçlarını ayrıntılı olarak öğrenecek, taksitleri vadesinde ödememenin sonuçlarını bilerek dikkatli davranabilecektir. Ayrıca bir uyuşmazlık çıkması durumunda, sözleşme metnini ispat vasıtası olarak da kullanabilecektir<sup>148</sup>.

### 2.Yükümlülüğe Aykırı Davranışın Yaptırımı

Tüketiciye, yazılı olarak yapılan, sözleşmenin bir nüshasının verilmesinin zorunlu olduğunu belirtmiştik. Bu hüküm sözleşmenin kuruluş koşulu değildir. Ancak sözleşmenin nüshasının tüketiciye verilmemesi kanunun emredici bir hükmünün yerine getirilmemesi olacağından BK m.19/2 gereğince sözleşmenin geçersizliği sonucunu doğurur<sup>149</sup>. Ancak, şekil bahsinde bahsettiğimiz istisnalar burada da geçerli olmalıdır. Sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmediğinde, sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmek TMK m.2 kapsamında dürüstlük kuralına aykırılık ya da hakkın kötüye kullanımı teşkil ediyorsa bu durumda da, sözleşmenin

---

olacaktır (bkz. **GEZDER**, s.105). Tüketici kredilerine dair aynı doğrultuda görüşler için, bkz. **ASLAN**, s.344 ; **İNAL**, s.213 vd.

<sup>148</sup> **ASLAN**, s.342 ; **DERYAL**, Tüketici Kredisi, s.159 ; **GEZDER**, s.100 vd. ; **İNAL**, s.213 ; **ZEVKLİLER/AYDOĞDU**, s.282-285 ; **ZEVKLİLER**, Borçlar, s.275.

<sup>149</sup> **ÇETİNER**, Kuruluş, s.2165. TKHK m.10 kapsamında tüketici kredisi için, sözleşmenin bir nüshasının verilmemesi, sözleşmeyi geçersiz kılmayacağını belirten yazarlar için bkz. **GEZDER**, s.102, dn.100 ; **N.YAVUZ**, s.672.



geçersizliğinden bahsedemeyiz. Özellikle tüketicinin almış olduğu krediyi taksitler halinde geri öderken, sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesi sureti ile geri ödemenin bir kerede yapmak zorunda kalması tüketicinin aleyhine olacaktır. Halbuki sözleşmenin bir nüshasının verilmesi tüketicinin korunması amacı ile yapılmaktadır. Böye bir geçersizliği ileri sürmek sureti ile tüketiciyi zor durumda bırakmak hükmün asıl amacı ile bağdaşmaz.

Ayrıca bu zorunluluğun yerine getirilmemesi durumunda, konut finansmanı kuruluşu, iki yüz Türk Lirası idari para cezası ödemek durumunda kalacaktır. Kanunda sözleşmenin “nüshasının” verilmesinden bahsedildiği için, yapılan sözleşmenin fotokopisinin verilmesi yükümlülüğün yerine getirildiği anlamına gelmeyecektir. Bu yüzden, tüketiciye sadece yapılan sözleşmenin fotokopisinin verilmesi durumunda da, konut finansmanı kuruluşu aleyhine idari para cezası verilir<sup>150</sup>. Fotokopinin kabul edilmemesinin nedenlerinin başında, ispat hukuku bakımından sorunlar çıkabilecek olmasıdır. Bu durumda, bir birinin aynısı olan iki tane sözleşme düzenlenmelidir. Bu düzenlenen sözleşmelerden birinin tüketiciye verilmesi gerekmektedir.

## **D.SÖZLEŞMENİN ZORUNLU İÇERİĞİ**

### **1. Sözleşmenin İçeriğinin Konut Finansmanı Kuruluşu Tarafından Önceden Düzenlenmesi**

Uygulamada girişimci bankalar, topluma sundukları edimler hakkında tüketiciler ile aynı çeşit sözleşmeler kurarlar. Bu sözleşmelerin şartları ve kapsamları, tarafların karşılıklı uyuşmaları ile değil, banka tarafından daha önceden hazırlanan genel işlem şartları ile saptanıp tayin edilmektedir<sup>151</sup>. Bu kapsamda bankanın, ilerde belirsiz sayıdaki bir çok tüketici ile kuracağı, aynı konudaki

---

<sup>150</sup> ZEVKLİLER/AYDOĞDU, s. 285.

<sup>151</sup> TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.204.

sözleşmelerin şartlarını ve kapsamını, önceden yazılı ve basılı bir şekilde hazırlaması ile de genel işlem şartları meydana gelecektir<sup>152</sup>.

Borçlar Kanunu Tasarısının 20. maddesinde “genel işlem koşulları”, bir sözleşme yapılırken, düzenleyenin, ileride çok sayıdaki benzer sözleşmede kullanmak amacıyla, önceden, tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleri olarak tanımlanmıştır<sup>153</sup>. Alman Medeni Kanununun 305. maddesinin ilk cümlesinde, genel işlem şartları, sözleşmenin taraflarından birinin, diğer tarafa katılması için sunduğu, ikiden fazla sözleşme için sözleşmenin bütün şartlarının önceden hazırlanması olarak tanımlanmıştır<sup>154</sup>.

Genel işlem şartlarının ortaya çıkmasının esas nedeni, gelişen ekonomik yaşamdır. Girişimci önceden hazırladığı standart biçimde hazırlanan sözleşmeler ile aynı içerikte sözleşmeler yapma imkanına kavuşmakta, zamandan tasarruf etmektedir<sup>155</sup>. Borçlar Kanunu Tasarısı'nın 20. maddesinin gerekçesinde, değinildiği üzere, çağımızın sosyal ve ekonomik gelişimleri, bireysel sözleşme modeli yanında, yeni bir sözleşme modeli ortaya çıkarmıştır. Kredi kuruluşları, satıcı, sağlayıcı vd. bireysel sözleşmenin kurulmasından önce soyut ve tek yanlı olarak sözleşme koşullarını hazırlamakta, bunlarla ileride kurulacak belirsiz sayıda, ancak aynı şekil ve tipteki hukuki işlemleri düzenlemektedirler. Önceden hazırlanan tipik sözleşme koşulları için genel işlem koşulları terimi kullanılmakta; bu tür sözleşmelere, “tip

---

<sup>152</sup> **ASLAN**, s.280-281 ; **ATAMER**, Genel İşlem, s.61 ; **EREN**, s.197-198 ; **KARA**, s.109 ; **POROY**, s.532 ; **TEKİNAY /AKMAN /BURCUOĞLU /ALTOP**, s.204-205.

<sup>153</sup> Borçlar Kanunu Tasarısı, Dönemi ve Yasama Yılı:23/2, Esas Numarası:1/499, Başkanlığa Geliş Tarihi: 22.01.2008 (www.tbmm.gov.tr). Borçlar Kanunu tasarısı için bkz. **KOÇ**, Nevzat: “Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Genel Hükümlere İlişkin Olarak Yapılması Öngörülen Yenilik ve Değişiklikler”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Hukuk Özel Sayısı, Y.6, S.12, 2007/2 (Kıs. Borçlar), s.79. Genel işlem şartlarına dair aynı doğrultudaki tanımlar ve ayrıntılı bilgi için bkz. **ATAMER**, Genel İşlem, s.61 vd. ; **ATAMER**, M.Yeşim: “Tüketici Hukukunun Gelişimi: Dünü, Bugünü ve Yarını”, Tüketicinin Korunması Semineri, Türkiye Adalet Akademisi Yayınları, Ankara 2007, s.22-23 ; **HAVUTÇU**, Ayşe: Açık İçerik Denetimi Yoluyla, Tüketicinin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması, Güncel Yayınevi, İzmir 2003 (Genel İşlem), s.71 vd. ; **EREN**, s.197-198 ; **KARA**, Hacı: “Banka Kredi Sözleşmelerinin Geçerliliğine Dair Eser İncelemesi”, İstanbul Barosu Dergisi, C.82, S.1, İstanbul 2008, s.109 ; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.204-205 ; **N.YAVUZ**, s.397 vd. ; **ZEVKLİLER/AYDOĞDU**, s.156

<sup>154</sup> **HAVUTÇU**, Genel İşlem, s.71.

<sup>155</sup> **HAVUTÇU**, Genel İşlem, s.23 ; **ASLAN**, s.274.

sözleşme”, “kitle sözleşme”, “katılnalı sözleşme” ya da “formüler sözleşme” olarak da anılmaktadır<sup>156</sup>.

Genel işlem şartları ile girişimci banka, kendini güvence altına almak için, en küçük ayrıntısına kadar düzenlenmiş metinler ile, sözleşmenin karşı tarafına karşı çok kuvvetli bir duruma gelecektir. Sözleşmenin karşı tarafı (tüketici), girişimci bankanın iradesi doğrultusunda hareket etmek durumunda kalmaktadır. Çünkü girişimci banka karşısında, güçsüz olan müşteri sözleşmenin içeriğine etki edebilecek durumda değildir<sup>157</sup>. Tek yapabileceği sözleşmeyi yapmamaktır. Taraflar arasındaki özel borç ilişkilerinde aksi kararlaştırılmadığında uygulanabilen yedek hukuk kurallarının yerine yapılan genel işlem şartları ile, ileride doğabilecek, taraflar arası uyuşmazlıklarda, akla gelen her türlü olasılığa karşı, banka (girişimci) lehine düzenlemelere yer verilmektedir. Bu kapsamda tarafların çıkarlarını adil olarak düzenlemeye çalışılmış olan yedek hukuk kuralları da uygulama alanı bulamamaktadır<sup>158</sup>.

## **2. İpotekli Konut Edinme Kredi Sözleşmelerinde, Sözleşme İçeriğini Düzenleme Özgürlüğüne Müdahale Edilmesi**

Genel işlem şartlarında yer alan bir kaydın, hukuki işlemler hakkındaki yasaklayıcı ve emredici kurallara aykırılığın yaptırımını BK’de düzenlenmiştir<sup>159</sup>. Burada asıl sorun genel işlem şartlarındaki kaydın hukuki işlemler hakkındaki yasaklayıcı ve emredici kurallara aykırılık oluşturmadığı, ancak yukarıda bahsettiğimiz nedenlerden dolayı tüketici aleyhine sakıncalar doğduğu hallerde, tüketici nasıl korunacaktır.

İpotekli Konut Edinme Kredi Sözleşmesi bakımından kanun koyucu, sözleşme serbestisi bakımından bazı sınırlamalara gitmiştir. Bu kapsamda, sözleşmenin içeriğinde bulunması gereken bazı unsurları emredici olarak bizzat

---

<sup>156</sup> KOÇ, Borçlar, s.80.

<sup>157</sup> HAVUTÇU, Genel İşlem, s.31.

<sup>158</sup> HAVUTÇU, Genel İşlem, s. 34-38 ; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.209-211.

<sup>159</sup> TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.212.

kendisi belirlemiştir. Böylece konut finansmanı kuruluşlarına ait olan genel işlem şartlarını belirleme tekeline, tüketici lehine bir müdahale yapılmıştır. TKHK m.10/B, f.15’de konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak bulunması gereken unsurlar yer almaktadır. Bunlar genel işlem şartlarının, konut finansmanı sözleşmeleri açısından bir yansımasıdır<sup>160</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:

Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, sözleşmede yer alması gerekir (TKHK m.10/B, f.15, (a) bendi). Kredi tutarı, sözleşmenin esaslı noktasıdır. Tüketicinin, edineceği kredi miktarının sözleşmede yer alması gerekir. Kredi tutarından anlaşılması gereken, kredi kuruluşunca ödenecek miktardır. Toplam borç miktarından farklıdır. Kredi tutarının içinde, faiz ve işlem giderleri yer almaz. Böylece tüketici, kendisine verilen net kredi tutarı hakkında bilgi sahibi olmaktadır<sup>161</sup>.

Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, ilişkin bilgiler yer almalıdır (TKHK m.10/B, f.15, (b) bendi). İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinin zorunlu bir unsuru, verilen kredinin ipotek ile teminat altına alınmasıdır. Bu yüzden, üzerine ipotek şerhi konulacak taşınmaza ilişkin bilgilerin sözleşmede bulunması önem arz etmektedir.

Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır), sözleşmede yer alması gerekir (TKHK m.10/B, f.15, (c) bendi).

Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı ve azami faiz oranı esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları), sözleşmede belirtilecektir (TKHK m.10/B, f.15, (d) bendi). Böylelikle tüketicinin ilerde ek masraflarla ya da ödemelerle karşılaşmasının önüne geçilmeye çalışılmıştır.

<sup>160</sup> Tüketici kredileri açısından aynı doğrultuda görüşler için bkz. **ZEVKLİLER/AYDOĞDU**, s.286.

<sup>161</sup> **ÇETİNER**, Kuruluş, s.2166.

Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki değişimin hesaplanma yöntemine yer verilecektir (TKHK m.10/B, f.15, (e) bendi). Böylece konut finansmanı kuruluşunun keyfi olarak, istediği yöntemi seçmesinin önüne geçilmiş olacaktır.

İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödemelerinin yer aldığı ödeme planı (değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur) sözleşmede yer alacaktır (TKHK m.10/B, f.15, (f) bendi).

Geri ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri sözleşmede yer alacaktır (TKHK m.10/B, f.15, (g) bendi). Vade tarihlerinin belirlenmiş olması sayesinde, tüketicinin vade tarihlerinde bir hataya düşmesinin önüne geçilmiş olacaktır.

Tüketiciden istenecek, taşınmaz, kefil gibi teminatlar, sözleşmede belirtilecektir (TKHK m.10/B, f.15, (h) bendi).

Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelere cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, sözleşmede belirtilecektir (TKHK m.10/B, f.15, (i) bendi). İpotekli konut edinme kredi sözleşmelerinde, hem akdi faiz hem de akdi temerrüd faizi miktarları belirtildiği için, yasal faiz ve yasal temerrüt faizi uygulanmayacaktır. Ayrıca, akdi faizin yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere bir üst sınır belirlenmesi, tüketicinin aleyhine olarak fahiş bir gecikme faizi düzenlenmesinin önüne geçilmiştir. Gecikme faiz oranı için belirlenmiş olan üst sınır, tüketici kredileri ile aynıdır (TKHK m.10, f.2, (f) bendi).

Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları, sözleşmede belirtilecektir. (TKHK m.10/B, f.15, (j) bendi). Böylece, tüketici, temerrüdün doğuracağı sonuçlar bakımından aydınlatılmış olmaktadır.

Kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar, sözleşmede yer alacaktır (TKHK m.10/B, f.15, (k) bendi). Konut finansmanı kuruluşu, tüketicinin erken ödemede bulunacağını belirli bir süre önce kendisine bildirmesi gerektiğini, sözleşmede şart koşabilmelidir. Bunun aksine bir hüküm kanunda bulunmadığı gibi, tüketicinin herhangi bir, ön bildirimde bulunmadan erken ödemede bulunması konut finansmanı kuruluşunu zor durumda bırakabilecektir<sup>162</sup>.

Kredinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar, sözleşmede belirtilecektir (TKHK m.10/B, f.15, (l) bendi).

Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği, sözleşmede belirtilecektir (TKHK m.10/B, f.15, (m) bendi).

Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileride sözleşmede yer almalıdır (TKHK m.10/B, f.15, (n) bendi). İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi ile tüketiciden, zorunlu deprem sigortası, konut sigortası ve hayat sigortası yaptırılması istenmektedir. Zorunlu deprem sigortası, kanun tarafından zorunlu tutulmaktadır. Konut sigortası ve hayat sigortası ise yapılması ihtiyari olan sigortalardır.

Konut finansmanı sözleşmelerinin olarak bulunması gereken şartlar, tüketiciyi koruma ve aydınlatmaya yönelik olan unsurlardır<sup>163</sup>.

---

<sup>162</sup> **ÇETİNER**, Bilgehan: “Konut Kredilerinde Erken Ödeme”, Legal Hukuk Dergisi, Yıl.6, S.67, Temmuz 2008 (Kıs. Erken Ödeme), s.2288. Çetiner’e göre erken ödemede bulunacak tüketicinin, diğer tarafa makul bir süre önce haberdar etmesi TMK m.2’deki dürüstlük kuralı gereğidir (bkz. **ÇETİNER**, Erken Ödeme, s.2288).

<sup>163</sup> Tüketici Kredileri bakımından aynı doğrultuda değerlendirme için bkz. **İNAL**, s.198.

## II. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ

Borçlar Hukukunun kabul ettiği sözleşme özgürlüğü ilkesi gereğince, taraflar yapmış oldukları bir sözleşmeyi ortadan kaldırma veya değiştirme hürriyetine sahiptirler<sup>164</sup>. Bu genel ilkeden ayrı olarak, tüketici kredilerinde olduğu gibi (TKHK m.10/1) konut finansmanı sözleşmesinin diğer tarafını tüketici oluşturduğu için kanun koyucu, tüketici kabul etse bile sözleşmede öngörülen şartların sözleşme süresi içinde tüketici aleyhine değiştirilemeyeceğini hükme bağlamıştır (TKHK m.10/b, f.3)<sup>165</sup>. Söz konusu yasak ile tüketici aleyhine tek yanlı değişiklik yapılamamaktadır.

Geçmiş yıllarda zayıf konumda olan tüketicilerin, zor durumda kalmasına neden olan sorunlardan biri de, kredi sağlayanın, değişen ekonomik koşullar gerekçesi ile sözleşme koşullarını, tüketici aleyhine tek yanlı değiştirmesiydi<sup>166</sup>. Bunu kredi verenin sözleşmede değişiklik yapma hakkını saklı tutan bir hükmü, sözleşmede yer vermeleri ile yapılabiliyorlardı. Bu kapsamda, sözleşmedeki faiz oranlarında, taksit miktarlarında ve taksit sayısında, tüketici aleyhine değişiklikler yapılabiliyordu<sup>167</sup>. Tüketici kredilerinin düzenlendiği TKHK m.10/1’de yer alan düzenleme ile aynı olarak konut finansmanı sözleşmelerine dair TKHK m.10/B, f.3’de “*taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez*” hükmü ile kredi veren kurumların, başlangıçta sözleşmede yer alan koşullarda, tüketici aleyhine değişiklik yapmaları yasaklanmaktadır. Düzenlemede yer alan ifadeden anlaşılan, bunun ermedi bir hüküm olduğudur. Bu yüzden, belirtilen yasağa uyulmaması halinde, ileri sürülen yeni koşullar geçersiz olacaktır (BK m.20).<sup>168</sup>

<sup>164</sup> **TANDOĞAN**, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kendisine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri, Trampa, Bağışlama, C.I/1, 4. Bası, İstanbul 2008 (Kıs. Borçlar I/1), s.9.

<sup>165</sup> **N.YAVUZ**, s.842 .

<sup>166</sup> **AKİPEK**, s.280 ; **DERYAL**, s.90 ; **ZEVKLİLER/AYDOĞDU**, s.285 ; **ZEVKLİLER**, Borçlar, s.275.

<sup>167</sup> **AKİPEK**, s.281 ; **ASLAN**, s.342 ; **ZEVKLİLER/AYDOĞDU**, s.285.

<sup>168</sup> **AKİPEK**, s.282 ; **ZEVKLİLER**, Borçlar, s.275.

Alman Medeni Kanunu'nun 494. maddesinde kredi alıcısının sözleşmede belirtilmeyen hiç bir masraftan sorumlu olmadığı belirtilmiştir. İndirilmiş faiz oranları veya giderler göz önüne alındığında, anlaşılmış olan taksitli ödemeler tekrardan hesaplanacaktır. Eğer sözleşme koşullarında masrafların, fiyatların saptanmasında değişiklik olabileceğine dair bir bilgi yoksa, kredi alan lehine değişiklik yapılamayacaktır. Alman Medeni Kanunu'na göre sözleşmede, masrafların saptanmasında değişiklik yapılabileceğine dair bir hüküm var ise, bu durum kredi alanın aleyhine sonuçlar doğursa bile sözleşmede değişikliğe gidilebilecektir. TKHK'ye göre, sözleşmeye sonradan masrafların değişebileceğine dair bir hüküm konsa bile, bu durum tüketicinin aleyhine sonuçlar doğuracaksa geçersiz olacaktır<sup>169</sup>.

Ayrıca Alman Medeni Kanunu'na göre, sözleşme yapıldıktan sonra, kredi alan lehine değişiklikler yapılabileceğine açıkça yer verilmiştir. TKHK m.10/B, f.3 de bu konuda açık bir düzenleme yoktur. Ancak düzenlemenin tersine yorumundan, sözleşmede öngörülen kredi şartlarının, sözleşme süresi içerisinde tüketici lehine değiştirilebileceği sonucuna varılabilir<sup>170</sup>.

---

<sup>169</sup> AKİPEK, s.283 ; ARKAN, Kredi, s.39 ; ZEVKLİLER/AYDOĞDU, s.285.

<sup>170</sup> ASLAN, s.342 ; N.YAVUZ, s.673 ; ZEVKLİLER/AYDOĞDU, s.285.



**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNDE**  
**TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE SÖZLEŞMENİN HUKUKİ**  
**NİTELİĞİ**

**§5. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNDE**  
**TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**I. KONUT FİNANSMAN KURULUŞUNUN YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**A. KONUT FİNANSMAN KURULUŞUNUN ASLİ**  
**YÜKÜMLÜLÜĞÜ; KREDİ VERME**

İpotekli Konut Edinme Kredi Sözleşmesinde, sözleşmenin tarafı olan konut finansmanı kuruluşu (kredi veren), tüketiciye kredi vermektedir. Söz konusu kredi taraflardan birinin tüketici olmasından dolayı bir tür tüketici kredisidir. Ancak TKHK m.10 da düzenlenmiş olan, tüketici kredisi ile karıştırmamak gerekir. TKHK m.10 da düzenlenmiş olan tüketici kredisi ile TKHK m.10/B de düzenlenmiş olan konut finansmanı sözleşmeleri birbirinden farklı kurumlardır<sup>171</sup>.

Tüketici kredisini kredi veren kişiye göre bir sınıflandırma yaptığımızda, tüketici kredisi ikiye ayrılmaktadır. Bu durumda işlemlerinin taraflarını tüketici ve satıcının oluşturduğu, ikili bir ilişki söz konusudur ya da bir finans kuruluşu, tüketici ve satıcı arasında oluşturulacak üçlü bir ilişki sözkonusudur<sup>172</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, kredi veren taraf konutun satıcısı değildir<sup>173</sup>. Konut finansmanı kuruluşudur. Bu durumda ortada tüketicinin satıcı

---

<sup>171</sup> **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.566.

<sup>172</sup> **AKİPEK**,174 ; **İNAL**, s.249 ; **ERİŞ**, Hayati: Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları, Arıkan Yayınevi, İstanbul 2008, s.87.

<sup>173</sup> Konutun satıcı tarafından kredilendirilmesi de mümkündür. Örneğin günümüzde pek çok inşaat firması, yapmış olduğu konutları peşin ücretle satma zorluğu karşısında, bedeli taksitlere bölme yoluna gitmektedir. Ancak konut üreticilerinin, verdiği kredilerden doğan alacakları konut finansmanı sistemi içinde değerlendirilemez. Makaracı'ya göre, İpotek teminatlı menkul kıymet ihracı yapan, ipotek finansmanı kuruluşları, konut üreticilerinin alacaklarını da temlik alabilselerdi, konut üreticileri

tarafından değil, üçüncü bir kişi olan konut finansmanı kuruluşu tarafından kredilendirilmesi söz konusudur. Bu tür kredilere üçlü ilişki çerçevesinde verilen kredi olarak sınıflandırmayı uygun görüyoruz<sup>174</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi kapsamında verilen krediler, tüketici kredilerinden bir kaç türünü içinde barındırmaktadır. Esas itibari ile konut edinilmesi amacı ile tüketiciye verilen ipotekli konut edinme kredisi, tedarik kredisi ve bağlı kredi türlerini içinde barındırmaktadır.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, alınan kredinin konut temini için kullanımı zorunludur. Tüketici, krediyi istediği şekilde tasarruf edememektedir. Bundan dolayı serbest kredi söz konusu değildir. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, tüketiciye kredi, konut edinme amacıyla verilebildiği (tedarik kredisi) gibi, belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilebilir (bağlı kredi)<sup>175</sup>.

Tedarik kredisinde, bağlı krediden farklı olarak, ikili bir ilişki söz konusudur. Burada sadece kredi veren ve kredi alan tüketici mevcuttur. Tedarik kredisinde kredi veren; tüketiciye, belirli bir marka belirtmez ya da belirli bir satıcı-sağlayıcı ile sözleşme yapılmasını şart koşmaz ancak bir malı edinmeyi ya da bir hizmetten yararlanmayı şart koşar<sup>176</sup>. Örneğin; tüketiciye tedarik kredisi olarak verilen konut kredisi ise, burada tüketici istediği kişiden (gerçek ya da tüzel kişi) konutu alabilecektir. Buradaki tek sınırlama, söz konusu krediyi konut için kullanma zorunluluğudur.

Tedarik kredisinde konut finansmanı kuruluşunun, satıcı ile arasında, satıcıya ait mallara kredi verilmesini öngören bir sözleşme bulunmamaktadır. Tüketici istediği konutu, istediği satıcıdan temin edebilecektir.

---

de, konut finansmanı kuruluşları gibi likitide ihtiyacını sağlamış olacak, böylelikle konut alanlara da daha fazla finansman sağlamış olurlardı (bkz. **MAKARACI**, s.27).

<sup>174</sup> Aynı doğrultuda tanımlama için bkz. **AKİPEK**, s.174 ; **İNAL**, s.249.

<sup>175</sup> **ARKAN**, Kredi, s.40 ; **ASLAN**, s.356 ; **CEYLAN**, Tüketici Kredileri, s.87.

<sup>176</sup> **ARKAN**, Kredi, s.40 ; **ASLAN**, s.356 ; **İNAL**, s.253. TKHK m.10/B'de bağlı kredinin tanımı yapılmamıştır. Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.4/a 'da bağlı kredinin tanımı yer almaktadır.

Konut finansmanı kuruluşu ile satıcı arasında çerçeve sözleşmesi olmaması aralarında hiç bir ilişki kurulmayacağı anlamına gelmemektedir. Tüketici, satışı belgeledikten (konut satışında, konutun tüketici üzerine tescilini gösteren tapu belgesi) sonra bu kredi tutarı, doğrudan satıcıya ödenmektedir. Kredi bedelinin doğrudan satıcıya ödenmiş olması, bu kredi türünü bağlı kredi statüsüne sokmayacaktır. Ayrıca bu yöntemle beraber, söz konusu kredinin, konut alımı için kullanıldığının kontrolüde yapılmış olmaktadır<sup>177</sup>.

Bağlı kredide, genelde üçlü bir ilişki mevcuttur. Satıcı ve tüketici arasında satın sözleşmesi, banka ve tüketici arasında kredi sözleşmesi, banka ve satıcı arasında çerçeve sözleşmesi vardır<sup>178</sup>. Satıcı ve konut finansmanı kuruluşu arasındaki sözleşmeden dolayı, kredi veren, tüketiciyi belirli bir konutun alımına ya da belirli bir satıcı ile konut alımı sözleşmesi yapma şartı ile kredi vermektedir.

TKHK m.10/B'nin, 9. fıkrasında yer alan belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile kredi verilmesi, bir bağlı kredidir<sup>179</sup>.

Konut finansmanı sözleşmelerinde, konut finansmanı kuruluşlarının en önemli yükümlülüğü, belli bir miktar kredinin sağlanması yükümlülüğüdür. Taraflar arasında yazılı olarak yapılan sözleşmede, belirlenmiş olan kredinin, tam olarak verilmesi ile bu yükümlülük yerine getirilmiş olacaktır<sup>180</sup>. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi kapsamında verilen kredinin tedarik kredisi olması durumunda,

<sup>177</sup> 13. HD 22/11/2006, E. 2006/11331, K. 2006/15280: "Somut olayda davalı banka, verdiği krediyi 17.11.2003 tarihli proforma faturaya bağlı olarak vermiş olup, proforma faturada kredi ile alınan aracın "2004 Model Citroen C3 1.4 HDI 16V" marka ve modeli olduğu açıkça anlaşılmasına göre, bağlı kredi kullandıran davalı bankanın da araçtaki ayıptan sorumlu tutulması gerekir." demiştir. İlgili karar için bkz. www.kazancı.com (e.t. 04.04.2009). Reisoğlu'nun da katıldığımız görüşüne göre: "Yüksek Mahkemenin bankanın kredi vermeden önce proforma faturayı hangi maksatla istediğini araştırması, bankanın alınacak taşıtın hangi marka olduğu ile ilgilenmeksizin, diğer bir deyişle tüketicinin belli bir marka taşıt almasını şart koşmaksızın sırf teminat olarak, rehin alacağı taşıtın değerine göre kredi vermesi açısından proforma fatura talep ettiği sonucuna varması halinde, mahkeme kararını onaması gerekirdi." (bkz. **REİSOĞLU**, Konut Kredisi, s.323). Aynı doğrultuda görüşler için bkz. **ARKAN**, Sabih: "Tüketici Kredisi ve Uygulaması", BATİDER, Y.1989, C.XV, S.1, Haziran 1989 (Kıs.Uygulama), s.24.

<sup>178</sup> **AKİPEK**, s.182 ; **ASLAN**, s.356 ; **CEYLAN**, s.87 ; **İNAL**, s.255 ; **ÖZTEK**, s.8 ; **ZEVKLİLER/AYDOĞDU**, s.289-290.

<sup>179</sup> bkz. **N. YAVUZ**, s.670 ; **ZEVKLİLER/AYDOĞDU**, s.290.

<sup>180</sup> **AKİPEK**, s.275-276 ; **ARKAN**, Uygulama, s.31-32.

kredi veren kuruluş ile satıcı-sağlayıcı arasında çerçeve sözleşmesi olmamasından dolayı, kredinin tüketiciye verilmesi gerekir. Ancak uygulamada, tüketici satışı belgeledikten sonra para, doğrudan satıcıya ödenmektedir.

Kredinin, bağlı kredi olarak verilmesi durumunda, kredi konusu paranın doğrudan tüketiciye verilmesi söz konusu değildir. Kredi veren bağlı kredide, tüketicinin ödemesi gereken alım bedelini, satıcıya ödemektedir.

Bağlı kredilerde konut finansmanı kuruluşu ve satıcı-sağlayıcı arasında bir ilişki vardır<sup>181</sup>. Finansal Kiralama, Factoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğin 20. maddesinde finansman şirketlerinin, kredilendirecekleri mal ve hizmetleri temin eden satıcılarla önceden genel bir sözleşme yapılması zorunlu tutulmuştur. TKHK m.10/B, f.9'da bağlı krediler için, satıcı-sağlayıcı ile kredi verenin önceden genel bir sözleşme yapmasından bahsedilmemiştir. TKHK'da bu husus bahsedilmesede, konut finansmanı kuruluşu ile satıcı arasında bir anlaşmanın, tüketici ile ilişkiye geçilmeden önce var olması gerekir. Çünkü böylece konut finansmanı kuruluşu, konutu belli bir satıcıdan temin etmeye ya da belirli bir konutu satın almaya yönlendirebilir.

Bahsedilmesi gereken diğer bir husus kredinin verileceği yerdir. Borçlanılan edimin ifa edileceği yerin belirlenmesi önemlidir. Çünkü borçlu, edimi yerine getirmesi gereken yerde değilse, başka yerde borcunu ifa etmek isterse, borca aykırı hareket etmiş olur<sup>182</sup>. Konut finansmanı sözleşmelerinde bulunması gereken asgari unsurlar arasında ifa yeri ile ilgili bir düzenleme bulunmamaktadır. Ayrıca TKHK'de de ifa yeri ile ilgili bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu durumda sözleşme serbestisi sonucu, taraflar edimlerini yerine getirecekleri yeri (ifa yerini) özgürce kararlaştırabilirler (BK m.73/1). Serbestçe ifa yerini seçebilme olgusu daha çok bankaların ve finans kuruluşlarının, sözleşmelere genel işlem şartı olarak eklenen

---

<sup>181</sup> ARKAN, Kredi, s.40.

<sup>182</sup> TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.1073.

hükümler ile, kredi verme yükümlülüklerini kredi işleminin yapıldığı şubelerinde ifa etme olarak görülmektedir<sup>183</sup>.

## **B. KONUT FİNANSMAN KURULUŞUNUN YAN YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

### **1. Tüketicinin Erken Ödemesine Katlanma Yükümü**

Vadeye bağlı borçlarda, alacaklı vadeden önce ifayı talep edemez iken, genel kabule göre borçlu vadeden önce borcu ifa yetkisine sahiptir. Bunun sonucu olarak alacaklı, borçlunun vadeden önce ifa talebini reddederse, alacaklı temerrüdüne düşer<sup>184</sup>. BK m.80'de yer alan düzenleme de bu doğrultudadır. İlgili hükme göre, sözleşmede ya da sözleşmenin niteliği gereği ya da mevcut durumdan aksi anlaşılmıyorsa, borçlu borcunu vadesinden önce ifa edebilir. Ancak, sözleşmede borçlunun vadeden önce ifada bulunmasından dolayı, bir indirim öngörülmemişse, vadeden önce yapılan ifadan dolayı, borçta bir indirime gidilmez.

Düzenlemeden çıkan sonuç, kural olarak borçlu vadeden önce borcunu ifa edebilir. Bunun temelinde yatan düşünce, vadenin borçlu lehine konulduğu fikridir<sup>185</sup>. Ancak taraflar, borçlunun vadeden önce ifa yetkisinin kaldırabilir. Bu yetkinin kaldırıldığı açıkça düzenlenmiş olabileceği gibi, halin icabından veya sözleşmenin türünden de anlaşılabilir. Özellikle sözleşmede yer alan vadenin, sadece borçlunun lehine olmayıp, alacaklının da lehine olduğu durumlarda böyledir. Örneğin faizli ödünç sözleşmesinde, vade alacaklının da lehinedir. Faizli ödünç sözleşmesinde ödünç veren, ödünç para vererek gelir sağlamayı amaçlar. Bu yüzden borçlunun vadeden önce ödeme yapması, faizin doğmasını engeller. Bu yüzden faizli

---

<sup>183</sup> Taraflar aralarında borcun ifa edileceği yeri belirlememişlerse, BK m.71/1'e göre para borçları, alacaklının ikametgahında ifa edilir. Konut finansmanı sözleşmesinde alacaklı olan tüketicidir. Konut finansmanı kuruluşlarının binlerce, sözleşme yapması karşısında, kredileri tüketicinin ikametgahında ödemesi pek mümkün değildir. Bu durum karşısında tüketici ile kredi sağlayan arasında yapılan sözleşmede borcun ödeneceği yer belirlenmemesi durumunda, para borçlarında ifa yeri olarak alacaklının ikametgahında ödeme kuralı uygulanmamalıdır. Kredi verenin şubesinde, biriminde ya da tüketicinin göstereceği bir hesaba geçirilmelidir (bkz. AKİPEK, s.279 ; TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C.I/2, 4. Bası, İstanbul 2008 (Kıs. Borçlar I/2), s.350).

<sup>184</sup> EREN, s.912 ; OĞUZMAN/ÖZ, s.248 ; SA. REİSOĞLU, s.292.

<sup>185</sup> EREN, s.912 ; OĞUZMAN/ÖZ, 249.

ödünç sözleşmesinde, borçlunun vadeden önce yapacağı ifa yetkisini tarafların kaldırdığı, sözleşmenin türünden dolayı varsayılmaktadır. Böyle bir düzenlemeyi, sözleşmede açıkça belirtmelerine gerek yoktur<sup>186</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi, farklı bir sözleşme türü olsa da, faizli ödünç sözleşmesi ile benzerlikler göstermektedir. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, konut finansmanı kuruluşu, kredi vermekte ve bunları vadelere bağlayarak, faiz yoluyla kar elde etmektedir. Sözleşmede geri ödemelerin vadeye bağlanması, alacaklı olan konut finansmanı kuruluşu lehinedir. Bu açıdan bakıldığında, sözleşmenin niteliği gereği, borçlunun vadeden önce ifa yetkisinin olmaması gerektiği kabul edilmelidir. Ancak TKHK de yer alan düzenleme ile borçlu olan tüketiciye, erken ifa imkanı tanınmıştır. Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı miktarın tamamını önceden ödeyebilir ya da bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir (TKHK m.10/B, f.13). Ayrıca BK m.80, c. son'dan farklı olarak bu iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimin yapmakla yükümlüdür (TKHK m.10/B, f.13). Faiz indiriminden anlaşılması gereken, erken ödeme halinde ileriki taksitler için faiz ödemesi yapılamayacağından bu faizlerin ödenecek meblağdan indirilmesi anlaşılmalıdır<sup>187</sup>.

Bu hüküm emredici olarak düzenlenmiş bir yükümlülüktür. Bu kapsamda taraflar sözleşme ile bunun aksini kararlaştıramaz. Yani erken ödeme durumunda, faizde indirim yapılmayacağına dair, sözleşmede yer alan bir düzenleme BK m.20/2 kapsamında geçersiz olacaktır. Zaten sözleşmede asgari olarak bulunması zorunlu olan unsurlardan biride; kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlardır TKHK m.10/B, f.13, (k) bendi).

Kanun koyucu, burada bir ayrıma gitmiş ve konut finansmanı kuruluşu lehine bir düzenleme yapmıştır. Sabit faizin kararlaştırıldığı durumlarda, tüketici erken

---

<sup>186</sup> EREN, s.913 ; OĞUZMAN/ÖZ, s.249 ; KILIÇOĞLU, s.408 ; SA. REİSOĞLU, s.292 ; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.1070.

<sup>187</sup> REİSOĞLU, Konut, s.83. Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı TKHK m.10/B kapsamında faiz olarak kabul edilir (TKHK m.10/B, f.11).

ödemede bulunursa, sözleşmede yer verilmiş olması şartı ile, tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilecektir. Tüketicinin ödeyeceği, erken ödeme ücreti ile ilgili ayrıntılı bilgiyi “tüketicinin yükümlülükleri” kısmında inceleyeceğiz.

## 2. Satılan Konutun Ayıplarından Sorumlu Olma Yükümü

Tüketici konut finansmanı sözleşmesini konut edinmek amacı ile yapmaktadır. Almış olduğu kredi ile giriştiği işlemlerde bir takım sorunlarla karşılaşabilir. Örneğin, bir konut satın alındı ancak satıcının vermiş olduğu konutun, kanalizasyon sisteminin olmaması<sup>188</sup>, taşınmaz satış ihalesinde ihale şartnamesinde, taşınmazın üçüncü kişi lehine hacizli olduğunun belirtilmemesi<sup>189</sup> gibi konutta maddi<sup>190</sup>, hukuki<sup>191</sup> ve ekonomik<sup>192</sup> ayıplar söz konusu olabilir<sup>193</sup> ya da satım konusu konutu hiç alamaması da söz konusu olabilir<sup>194</sup>. Bu tip bir durumla karşılaşıldığında tüketici ve satıcı arasındaki sorunlar TKHK ve BK hükümleri çerçevesinde çözümlenebilir. Bu hususda çalışmamızı ilgilendiren konu; tüketici, konutu, konut finansmanı kuruluşunun sağladığı kredi ile elde etmişse, satıcı ile arasındaki sorun, konut finansmanı kuruluşu ile arasındaki ilişkiyi etkileyecek midir?

<sup>188</sup> 13.HD 27.11.1986, E. 1986/4813, K. 1986/5852 numaralı kararında: “Taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözülmesi, satılan binanın bodrum katının kanalizasyon hattının bulunmayışının açık ayıp mı ya da gizli ayıp mı olduğunun, gizli ayıp ise davacının bunu hangi tarihte öğrendiğinin ve delil tesbitinden önce yazılı veya sözlü olarak durumu davalıya duyurup duyurmadığının tesbitine bağlıdır” demiştir. [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com) (e.t. 12.6.2009).

<sup>189</sup> 13.HD 6.2.2004, E. 2003/10638, K. 2004/986 numaralı kararında: “Somut olayda satıma konu taşınmaz üzerinde üçüncü kişi lehine haciz şerhi bulunduğu ve bu durumun ihale şartnamesinde yer almadığı uyuşmazlık konusu değildir. Bu taşınmazın ayıplı olduğunu gösterir. Davacı yatırdığı teminatın iadesini talep etmekle akdin feshini istemiş sayılır. Satım konusu taşınmazın ayıplı olduğu subut olduğuna göre, davanın kabulüne karar verilmesi gerekir.” demiştir. [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com) (e.t. 12.6.2009).

<sup>190</sup> Maddi ayıp malın kullanılmasını, normal ve sağlıklı işlemlerini sağlayan özelliklere ilişkindir (bkz. **C. YAVUZ**, Satıcı, s.61).

<sup>191</sup> Hukuki ayıp satılanın değerini ya da ondan beklenen yararları etkileyen, hukuk kurallarından doğan sınırlama ve yasaklardan ileri gelen ayıplardır (bkz. **C. Yavuz**, Satıcı, s.62).

<sup>192</sup> Taşınmazın kira geliri, taşınmazın otel olarak kullanılması ya da sanayi işletmesi olarak kullanılması gibi hususlar ekonomik niteliktedir. Bu hususların bulunmaması ekonomik ayıp oluşturur ( bkz. **C. YAVUZ**, Satıcı, s.61).

<sup>193</sup> Öztan’a göre malın ayıplı olmasından anlaşılması gereken malın olması gereken durumda olmayıp, bir sapmanın meydana gelmesidir ( bkz. **ÖZTAN**, Bilge: İmalatçının Sorumluluğu, Turhan Kitabevi, Ankara 1982, s.23). Konut bakımından ayıp, müteahhidin dile getirdiği niteliklere ve sözleşmede öngörülen tahsis yönü bakımından gerekli nitelikleri taşımamasıdır ( bkz. **ALPTÜRK**, s.380). Taşınmaz satımında ayıba karşı tekeffül hususunda taşınır satımına ilişkin hükümler kıyasen uygulanır (bkz. **TANDOĞAN**, Borçlar I/1, s.269).

<sup>194</sup> Taşınırlarda sözleşme konusu şeyin teslimi ile, mülkiyetin geçirilmesi kural olarak aynı anda olur. Taşınmaz satımında ise malın teslimi yeterli olmayıp ayrıca tapu siciline alıcı adına tescil yapılması gerekir (bkz. **ZEVKLİLER**, Borçlar, s.105-106).

Kanun koyucu bağı krediler açısından tüketicinin yukarıda bahsettiğimiz sorunlar karşısında sadece satıcının muhattap alınmasına razı gelmemiştir. Çünkü bağı kredi de, kredi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile tüketiciye verilmektedir. Her ne kadar satıcı ile tüketici arasındaki sözleşmeye, konut finansmanı kuruluşu taraf olmasada, önceden anlaşmalı olduğu satıcı ile sözleşmenin yapılması şartı ile ya da belirli bir konutun satın alınması şartı ile kredi sağladığı için, sözleşmenin yapılmasında etkin rol oynamaktadır<sup>195</sup>. Bu hususları göz önüne alarak tüketiciyi koruyucu bazı düzenlemelere TKHK’de yer verilmiştir.

TKHK m.10’daki tüketici kredilerinde olduğu gibi kanun koyucu bağı krediler açısından konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğunu müteselsil sorumluluk olarak düzenlemiştir<sup>196</sup>. Tedarik krediler açısından konut finansmanı kuruluşunun böyle bir yükümlülüğü yoktur. TKHK’deki düzenlemelere göre, bağı kredilerde, kredi sağlayan konut finansmanı kuruluşu, kampanyalı satışlarda, konutun hiç ifa edilmemesi, gereği gibi (ayıplı ifa bu kapsamda yer almaktadır) ifa edilmemesi, zamanında ifa edilmemesinden (TKHK m.7/3) ve kampanyalı satışlar dışındaki satışlarda konutun hiç ya da zamanında ifa edilmemesi (TKHK m.10/B, f.9) ve ayıplı ifa edilmesinden (TKHK m.4/3) verilen kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Böylelikle, bağı kredilerde tüketici, sadece satıcıya başvurmak zorunda kalmadan, konut finansmanı kuruluşlarına karşı da kanunda yer alan haklarını ileri sürebilecektir.

Bu düzenlemeler ile tüketici kredilerinde (TKHK m.10) olduğu gibi<sup>197</sup>, bu tür bağı kredilerde konutun ayıplı olması, hiç veya zamanında teslim edilmemesi (geç

---

<sup>195</sup> Gezder, bağı kredide kredi verenin sorumlu tutulmasını, tüketiciyi korumak amacı ile sözleşmenin “nispiyet ilkesi”nin parçalanması olarak dile getirmektedir (bkz. **GEZDER**, s.62. Akipek, TKHK m.10 kapsamında tüketici kredilerinin bağı kredi olarak verilmesinde, tüketiciye seçim hakkı tanınmadığını; kredi verenin tüketiciye ancak kendi gösterdiği satıcıdan mal ve hizmet alması durumunda kredi verdiğini belirtmiştir (bkz. **AKİPEK**, s.285).

<sup>196</sup> **ALPTÜRK**, s.380 ; **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.591 ; **DOĞRU**, Halil: Menkul Kıymetleştirme & Mortgage Genel ve Hukuki Esaslar, İstanbul 2007, s.290 ; **MERMER**, s.179 ; **OY**, s.142 ; **ÖNAL/TOPALOĞLU**, s.323 ; **REİSOĞLU**, Konut, s.80 ; **REİSOĞLU**, Konut Kredisi, s.326 ; **YALÇINER**, s.40.

<sup>197</sup> **AKİPEK**, s.294-295 ; **DOĞRU**, s.290-291.



ifa) durumlarında, satıcıya karşı (inşaat şirketi, mütahid vs.) sahip olduğu hakları konut finansmanı kuruluşuna karşı da ileri sürerek sürebilecektir.

İlgili hükümlere bakıldığında, satıcı ile birlikte sorumlu tutulabilecekler sadece konut finansmanı kuruluşları değildir. Bunların yanında bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı da konutun ayıplı olması, hiç veya geç ifadan müteselsilen sorumlu tutulabilecektir.

Kampanya dışı konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallarda ayıptan sorumlu tutulanlar, ayıba karşı daha uzun bir süre ile sorumluluk üstlenmemişlerse, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile malın tüketiciye teslimi tarihinden itibaren beş yıl boyunca sorumludurlar (TKHK m.4/4). Ancak kampanya dışı, bağlı kredili konut finansmanı sözleşmelerinde, konut finansmanı kuruluşlarının sorumluluğu bir yıl ile sınırlıdır (TKHK m.4/3). Burada kanun koyucu; imalatçı, üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçının sorumluluğunu malın tüketiciye tesliminden itibaren beş yıl olarak kabul etmiştir. Ancak konut finansmanı kuruluşunun lehine olarak, sorumluluk süresini, bir yıl olarak, daha kısa belirlemiştir. Bir yıllık süre ile konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğunun kısaltılması, bağlı kredi verebilmeleri açısından daha cesaretlendirici olmaktadır. Çünkü konut finansmanı kuruluşu beş yıl gibi bir süre boyunca sorumluluk altında kalmak istemeyecektir. Tabi ki bu durum tüketici aleyhine bir sonuç doğurmaktadır. Konutu teslim aldıktan sonra geçen bir yıl sonrasında, konut finansmanı kuruluşuna başvurma imkanı kalkmaktadır.

Sorumluluk bakımından bir yıllık süre ile sınırlama TKHK m.4 kapsamında, sadece kampanya dışındaki satımlarda, ayıplı ifa hallerinde söz konusudur. Kampanyalı satımlarda konut finansmanı kuruluşu bakımından, bir yıllık kısıtlayıcı süre yoktur<sup>198</sup>.

Konut finansmanı kuruluşunun, sorumlu olduğu miktar ise sadece kullandığı kredi miktarı kadardır. Kullanılan kredi miktarı kapsamına, hem anaparanın hem de faizin girdiğini kabul etmek gerekir<sup>199</sup>.

---

<sup>198</sup> AYDOĞDU, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.594 ; REİSOĞLU, Konut, s.104

<sup>199</sup> AYDOĞDU, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.595.

### 3. İpoteği Sicilden Terkin Yükümü ve İpoteğin Fekki Davası

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi kapsamında verilen kredi, tüketiciye duyulan itimattan dolayı verilmektedir. Bu kapsamda, tüketicinin mal varlığı, gelir durumu gibi unsurlar araştırılmış olup, kredibilitesi yeterli görüldüğü için kredi sağlanmaktadır. İpotekli konut edinme kredi sözleşmelerinde sağlanan kredinin miktarının yüklü olmasından dolayı, konut finansmanı kuruluşları, tüketicinin şahsına olan güvenle yetinmemekte, bu güveni artırmak istemektedir. Bu kapsamda tüketiciden, teminat almaktadır. Bu kapsamda alınacak en önemli teminat, taşınmaz üzerine konut finansmanı kuruluşu lehine ipotek tesis edilmesidir.

TKHK'de her ne kadar özel olarak düzenlenmemiş ise de, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, tüketicinin tüm edimlerini yerine getirmesi durumunda, tesis edilen ipoteğin, kaldırılması gerekir. Çünkü alınmış olan teminatlar, tüketicinin edimlerini yerine getirmemesi riskine karşı alınmış önlemlerdir. Tüketici üstüne düşen edimleri yerine getirdiğine göre, taşınmaz üzerindeki ipoteğin durmasının bir anlamı yoktur<sup>200</sup>.

TMK m.883'e göre, tüketicinin ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinden doğan borcu sona erince, taşınmaz maliki olarak, konut finansmanı kuruluşundan ipoteğin terkin edilmesini isteyecektir<sup>201</sup>. Bunun sebebi, asıl borç ilişkisi ile ipotek arasındaki ferilik ilişkisidir. Bu kapsamda, konut finansmanı kuruluşunun talebi ile tapudaki ipotek kaydı terkin edilerek taşınmaz rehni sona erer (TMK m.858). Konut finansmanı kuruluşu, alacağın sona ermesine rağmen, terkin talebinde bulunmaz ise, konutun sahibi tüketici ipoteğin fekki (kaldırılması) davası açarak, konut finansmanı kuruluşunu terkin beyanında bulunmaya mahkum ettirebilir<sup>202</sup>. Mahkemenin kararı, konut finansmanı kuruluşunun terkin beyanı yerine geçer ve malik bu kararla tapu memuruna başvurarak taşınmazın terkinini sağlayabilir.

---

<sup>200</sup> AKİPEK, s.303.

<sup>201</sup> REİSOĞLU, Bankacılık Şerhi C.1, s.38. İpoteğin alacağa bağlı (feri) bir hak olmasından kaynaklanmaktadır (bkz. ZEVKLİLER, Borçlar, s.391). Ancak rehinli alacağın sona ermesi, taşınmaz rehnini kendiliğinden sona erdirmez (bkz. ERTAŞ, s.526).

<sup>202</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.154 ; ERTAŞ, s.526.

Tüketicinin, krediyi kısmen ödemesi, ipoteği de kısmen sona erdirmez. Ancak kredi borcunun kısmen ödendiğine ilişkin işlemler düşünceler sütununda gösterilmesi mümkündür (TST 31 m.son f.).

#### **4. Tüketicinin Cayma Hakkına Katlanma Yükümü**

TKHK kapsamında cayma hakkı kapıdan satış sözleşmesi için düzenlenmiştir. Kapıdan satış sözleşmelerinde; tüketici, teslim aldığı tarihten itibaren yedi gün içinde malı kabul etmekte veya hiçbir gerekçe göstermeden ve hiçbir yükümlülük altına girmeden reddetmekte serbesttir (TKHK m.8/3).

Ancak, TKHK m.10 kapsamında tüketici kredilerinde ve TKHK m.10/B kapsamında konut finansmanı sözleşmelerinde, tüketiciye cayma hakkı tanınmamıştır. Avrupa Birliği Konseyi'nin yürürlükten kalkan 1986 tarihli, Üye Devletlerin Tüketici Kredisi Üzerinde Hukuki ve İdari Kurallarını Aynı Seviyeye Getirmeleri Hakkında Meclis Direktifi'nde de tüketici kredileri bakımından tüketiciye cayma hakkı tanınmamıştı. İlgili direktifi yürürlükten kaldıran ve yerine geçen 23 Nisan 2008 tarihli Tüketici Kredi Anlaşmalarına İlişkin Olan Direktif de farklı olarak, tüketici kredilerinde, tüketiciye cayma hakkı tanınmıştır. 23 Nisan 2008 tarihli Tüketici Kredi Anlaşmalarına İlişkin Olan Direktifin, "Cayma Hakkı" kenar başlıklı 14. maddesinde, tüketiciye tanınan cayma hakkı düzenlenmiştir. Direktifin 14. maddesinin (1.) bendinde<sup>203</sup>, tüketicinin hiçbir gerekçe göstermeden 14 gün içinde kredi sözleşmesinden cayabileceği düzenlenmiştir. Direktifin 14. maddesine göre, bu süre ya kredi sözleşmesinin yapıldığı andan itibaren ya da tüketicinin sözleşmenin dönemini, şartlarını ve bilgilerini aldığı an, sözleşmenin yapıldığı zamandan farklı ise, bu bilgileri aldığı andan itibaren başlar.

---

<sup>203</sup> Council Directive 2008/48/ECC of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC article 14(1.).

Ayrıca Direktifin 14. maddesinin (2.) bendinde<sup>204</sup>, bu direktifin iç mevzuatta yürürlüğe girmesinden itibaren, direktif kapsamında tanımlanmış olan bağlı krediler (Direktif m.3/(n)), belirli sürenin (14 gün) bitiminden önce, tüketiciye verilemez.

Alman Medeni Kanununda da, tüketici sözleşmeleri için cayma hakkı tanınmıştır. BGB§346'da sözleşmenin bir tarafına, sözleşmesel cayma hakkı veya kanuni cayma hakkı tanınmışsa, cayma halinde kabul edilmiş ifa ve alınmış ücretin geri verileceği düzenlenmiştir.

Gerek TKHK m.10'daki tüketici kredileri<sup>205</sup>, gerekse TKHK m.10/B'deki konut finansmanı sözleşmeleri bakımından tüketici için cayma hakkının düzenlenmemesi eksikliklerdir. Avrupa Birliği Direktiflerinde yer aldığı gibi, cayma hakkının gerek tüketici kredileri, gerekse konut finansmanı sözleşmeleri kapsamında TKHK'de yer verilmesi gereklidir.

TKHK'de cayma hakkının düzenlenmemiş olması, sözleşme ile tüketiciye böyle bir hak tanınmasına engel değildir. Taraflar anlaşılırsa, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde, haklı neden olmaksızın cayma hakkı tanınabilir.

## **II. TÜKETİCİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

### **A. TÜKETİCİNİN ASLİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

#### **1. Aldığı Krediyi Faiz ve Masraflarıyla İade Yükümü**

##### **a. Ana Parayı İade Yükümü**

Konut finansmanı kuruluşu sözleşmede kararlaştırılan miktarda krediyi, tüketiciye sunar ve tüketici krediyi kabul etmesi ile birlikte, yeni bir yükümlülüğü doğar. Bu almış olduğu krediyi geri iade borcudur<sup>206</sup>.

<sup>204</sup> Council Directive 2008/48/ECC of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC article 14(2.).

<sup>205</sup> AKİPEK, s.326 ; GEZDER, s.84.

<sup>206</sup> Ödünç sözleşmelerinde geri verme borcu, sözleşmenin kurulması ile değil, ödünç verenin, teslim borcunu yerine getirmesi ile doğar (bkz. Tandoğan, Borçlar I/2, s.353 ; BİLGE, Necip: Borçlar

Tüketicinin, almış olduğu kredi, taksitlere bağlanarak geri ödenir. Konut finansmanı sözleşmesinde mutlaka ayrıntılı olarak hazırlanmış bir ödeme planı yer almaktadır. Ödeme planı, tüketiciye tahsis edilen konut finansmanın, geri ödenmesinde esas alınacak taksit, tutar ve vadeleriyle birlikte anapara, faiz, fon, vergi ve diğer masrafların ayrı ayrı belirtildiği tabloyu ifade eder (Konut Finansmanı Sisteminde Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik<sup>207</sup> m.4, (ı) bendi). Bu ödeme planında, ilk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödemeler yer almaktadır (TKHK m.10/B, f.15, (f) bendi). Ayrıca geri ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri de sözleşmede yer alması gereken zorunlu unsurlardandır (TKHK m.10/B, f.15, (g) bendi). Sözleşmede yer alan ödeme planı ile tüketici, ödeme tarihlerini ve ödeme miktarını tam olarak bilmektedir. Bu ödeme planında yer alan vadelere, gösterilen miktarda ödemeleri yerine getirerek, almış olduğu krediyi iade etmiş olacaktır<sup>208</sup>.

Sözleşmede, geri ödeme tarihleri zorunlu olarak bulunması gereken unsurlardan biri olduğu için, borcun ifa edileceği gün belirlidir. Bu durumda, tüketici vade günü, sözleşmede belirtilen miktarda parayı ödemezse, artık mütemmerit olur<sup>209</sup>. Borçluyu temerrüte düşürmek için ihtar yapılmasına gerek yoktur (BK

---

Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971, s.199). Tüketici kredileri için aynı doğrultudaki görüş için bkz. **AKİPEK**, s.316-317.

<sup>207</sup> Konut Finansmanı Sisteminde Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul ve Esasları hakkında Yönetmelik, RG. 31.05.2007, S: 26538. Bundan sonra “Erken Ödeme Yönetmeliği” olarak anılacaktır.

<sup>208</sup> **AKİPEK**, s.317.

<sup>209</sup> **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.574 ; **ÇELİKOĞLU**, s.2035-2036. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi niteliği taşımaktadır. Sürekli borç ilişkilerine, temerrüt hükümlerinin uygulanabilmesi doktrinde tartışılmıştır (İlgili görüşler için bkz. **HAVUTÇU**, Ayşe: Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müsbet Zararın Tazmini, İzmir 1955 (Kıs. Temerrüt), s.142 vd.). Özellikle tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde temerrüdün sonuçlarını düzenleyen genel nitelikteki hükümlerin, sürekli edim içeren sözleşmelerin yapısal özelliğine ve sürekli sözleşmeler için öngörülen özel hükümlere aykırı düşmediği ölçüde uygulanabileceği kabul edilmektedir (Bu görüşü kabul eden yazarlar için bkz. **HAVUTÇU**, Temerrüt, s.144). Temerrüdün belirleyici özelliği, edimin ifasındaki gecikmeye rağmen edimin sonradan ifasının mümkün olmasıdır. Bu bakımdan tüketicinin taksit borcunu ifa etmemesi durumunda, bu edimi sonradan ifası mümkündür. Bu yüzden tüketicinin temerrüde düşmesi durumunda, konut finansmanı kuruluşunun, BK m.106 kapsamında, ödenmeyen taksit tutarının aynen ifasını ve gecikme tazminatı isteyebileceği ileri sürülebilir. Ancak konut finansmanı kuruluşunun sürekli edim niteliğindeki borcunu ifa ettikten

m.101/2)<sup>210</sup>. Ancak borçlu temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür (TKHK m.10/B, f.4). Burada dikkat edilmesi gereken husus, gönderilecek bildirim temerrüte düşürmek için değildir. Zaten borçlu, vadesinde ödemediği borç için herhangi bir ihtara gerek olmadan, mütemmerit olmuştur. Sadece bilgilendirme amacı ile bu işlem yapılmaktadır. Bildirim yapılmamasının yaptırımı, TKHK m.25/2 ye göre idari para cezasıdır. Bunun dışında mütemmerit tüketici aleyhine gecikme faizi işleyecek, konut finansmanı kuruluşu alacağını yasal yollarla takip edebilecektir<sup>211</sup>.

Konut finansmanı sözleşmelerinde, temerrüt durumu ile ilgili özel bir düzenleme mevcuttur. Tüketicinin, birbirini izleyen geri ödemelerinin en az ikisini sözleşmede belirtilmiş vadelerinde ödemez (en az iki ödemede temerrüde düşer) ise kalan borcunun tamamının muaccel olması mümkündür (TKHK.m.10/B, f.5). TKHK m.10/B, f.5’de tüketicinin temerrüde düşmesi halinde, kalan borcun tamamının ifasını talep edebilmenin şartları düzenlenmiştir. Konut finansmanı kuruluşunun kalan borcun hepsini talep edebilmesi için öncelikli olarak, sözleşmede böyle bir talepte bulunma hakkı saklı tutulmalıdır. Eğer sözleşmede, konut finansmanı kuruluşuna bu hak tanınmamışsa, tüketicinin bir birini izleyen iki ödemede temerrüde düşmüş olsa bile bu hak kullanılamayacaktır. Sözleşmede bu hak konut finansmanı kuruluşuna tanındıktan sonra, tüketicinin en az iki ödemede temerrüde düşmüş olması gerekir<sup>212</sup>.

---

sonra (krediyi verdikten sonra) BK m.106 kapsamında temerrüt nedeni ile sözleşmeden dönmeyi talep etmenin, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi ile bağdaşmadığını düşünüyoruz. Bu bakımdan BK m.108’de, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinde uygulanamayacaktır.

<sup>210</sup> **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, dn.50, s.574 ; **REİSOĞLU**, Taslak, s.56 ; **REİSOĞLU**, Konut, s.83. Tüketici kredileri içinde aynı durum söz konusudur (bkz. **AKİPEK**, s.317 ; **ARKAN**, Uygulama, s.32-33).

<sup>211</sup> Reisoğlu’na göre, konut finansmanı kuruluşu tarafından beş gün içinde bildirim yapılmamasının, idari para cezası dışında bir hukuki sonucu yoktur (bkz. **REİSOĞLU**, Konut, s.83).

<sup>212</sup> TKHK m.10/B, f.4’de borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşunun borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunması yükümlülüğüne yer vermiştir. Bu durumda, tüketicinin tüm borcunu muaccel olması için arka arkaya iki ödemede temerrüde düşmesinde, her iki temerrüde düşüş halinden sonra beş iş günü içerisinde bildirimde bulunması gerekecek midir? Aydoğdu’nun, bizim de katıldığımız görüşüne göre, konut finansmanı kuruluşu, tüketiciye karşı muacceliyet şartına dayanmak istiyorsa, her iki temerrüt halinde, temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içinde bildirimde bulunmalıdır (bkz. **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.575).

Konut finansmanı kuruluşunun muacceliyet hakkını kullanabilmesi için ikinci şart, en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması zorunluluğudur. Hükümde bu uyarının şekli hakkında her hangi bir açıklama bulunmamaktadır. Ancak, muacceliyet kaydına dayanabilmek için bu uyarının yapılması zorunluluğu karşısında, ispat problemi yaşanmaması istenecektir. İspat açısından, bu uyarının iadeli taahhütlü mektup ya da noter aracılığı ile yapılması daha uygun olacaktır<sup>213</sup>. Bir aylık süre mucceliyet ihtarının tüketiciye vardığı andan itibaren başlar<sup>214</sup>. Tüketici muacceliyet uyarısından itibaren, bir ay içerisinde, temerrüde düştüğü vadeleri, temerrüt faizi ile birlikte öderse, ilerki vade tutarları muaccel hale gelmeyecektir. Bu bir aylık sürenin verilmesi, konut finansmanı kuruluşunun, temerrüde düşmüş alacaklarının kanuni yolla takibine engel olmayacaktır<sup>215</sup>.

## **b. Faiz ve Masraf Ödeme Yükümü**

### **aa. Faiz Ödeme Yükümü**

Konut finansmanı kuruluşu, tüketiciye sağlamış olduğu kredi ile belli bir miktar parayı kullanmaktan ve işletmekten vazgeçmektedir. Bu kredilendirme işlemi sonunda bir yarar sağlama amacı, konut finansmanı kuruluşunun niteliği gereğidir. İşte konut finansmanı kuruluşunun sağlamış olduğu kredi karşılığında, elde edeceği menfaat (gelir, kar) tüketicinin ödeyeceği faizdir<sup>216</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmelerinde, sabit, değişken ve aynı kredi için her iki yöntemin belirlendiği karma yöntem olmak üzere üç tür faiz mevcuttur (TKHK m.10/B, f.12, c.1). Ayrıca TKHK m.10/B, f.15, (c) ve (d) bendlerinde, yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı, toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı, sözleşmede zorunlu olarak bulunması gereken öğeler içinde, sayılmıştır. İlgili hükümlerden ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerinde faizin yasal olarak kabul edildiği sonucuna ulaşılmaktadır.

<sup>213</sup> **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı Sözleşmesi, s.575 ; **REİSOĞLU**, Konut, s.84.

<sup>214</sup> **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı Sözleşmesi, s.576 ; **REİSOĞLU**, Konut, s.83 ; **REİSOĞLU**, Konut Kredisi, s.330.

<sup>215</sup> **REİSOĞLU**, Konut, s.83-84 ; **REİSOĞLU**, Konut Kredisi, s.330.

<sup>216</sup> **AKİPEK**, s.311.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi durumunda, başlangıçta belirlenen oran, her iki tarafın ortak rızası olmadan değiştirilmesi mümkün değildir (TKHK m.10/B, f.12 Erken Ödeme Yönetmeliği m.4, (f) bendi). Sabit faiz oranının uygulandığı, konut finansmanı sözleşmelerinde, geri ödeme tutarları eşittir<sup>217</sup>. Sabit faiz oranının kabul edilmesi durumunda, sözleşmede yer alması koşulu ile erken ödeme durumunda tüketiciden erken ödeme ücreti istenebilecektir. Bu yaptırım ile tüketicinin daha ucuz kredi bulup, borcunu kapatmasının önüne geçilmeye çalışılmakta ve değişken oranlı faize tüketiciyi teşvik etmek istenmektedir<sup>218</sup>.

Konut finansmanı kuruluşu, sabit faiz oranının kullanıldığı kredi sözleşmesinde, sabit faizi, genel faiz oranına belirli bir yüzde oranında kar ekleyerek belirler. Sabit faiz oranının kullanıldığı kredi sözleşmelerinde, genel faizlerde oluşacak bir yükseliş, konut finansmanı kuruluşu için risk oluşturmaktadır. Bu yüzden, sabit faiz oranı, piyasadaki genel borçlanma faiz oranından, daha yüksektir<sup>219</sup>.

Sabit faiz oranının uygulandığı bir sözleşmede, genel faiz oranlarının artması, sözleşmeyi etkilemeyecektir. Bu durum tüketicinin lehinedir. Ancak genel faiz oranlarının düşmesi durumunda ise, tüketici bundan faydalanamayacaktır. Bu durumda, tüketicinin aleyhinedir. Sözleşmede belirlenmiş olan sabit faiz oranın, düşük olan genel faiz oranlarına uyarlanması ancak her iki tarafında ortak rızası ile mümkün olacaktır. Konut finansmanı kuruluşu, daha düşük olan bir faiz oranın belirlenmesine, karının düşmesine neden olacağından, rıza göstermeyecektir. Sözleşmede sabit faiz oranının aylık % 1'iken, genel faiz oranının % 0,5'e düşmesi durumunda, görünürde % 0,5 gibi küçük bir puan düşmüş gibi algılansa da, aslında yarı yarıya faiz düşmektedir. Özellikle bu tarz faiz oranın büyük miktarlarda düşmesi

---

<sup>217</sup> ERİŞ, s.65 ; HEPŞEN, Ali: Değişken Faizli İpotekli Konut Kredisi. ([http://www.alomaliye.com/2008/ali\\_hepsen\\_degisken.htm](http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_degisken.htm), e.t. 14.11.2009)

<sup>218</sup> AYDOĞDU, Konut Finansmanı, s.19.

<sup>219</sup> ALPTÜRK, s.264-265.



durumunda ne olacaktır<sup>220</sup>? Bu durumda tüketicinin başvuruya bileceği üç yöntem vardır.

Bunlardan ilki konut finansmanı sözleşmelerinden biri olarak sayılan (SPK m.38/A), konut finansmanı sözleşmelerinin yeniden finansmanı amacı ile yapılan kredi sözleşmesidir. Konut finansmanı sözleşmelerinden biri olan, yeniden finansman sözleşmesi ile, önceden yapılmış olan ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinin, kredi faiz oranında, kredinin vadesinde, kredi faiz türünde konut finansmanı kuruluşu ve tüketicinin anlaşması ile değişiklikleri yapılabilir (Yeniden Finansman Hakkında Yönetmelik m.5/1). Ancak konut finansmanı kuruluşu tüketici ile böyle bir anlaşma yapmak istemeyebilir.

İkincisi ise, “sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması” dır. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde bu konuda bir düzenlemeye taraflar yer vermediyse, kanunda da bu konuda bir düzenleme olmadığından, tüketici, hakimden sözleşmeyi değişen şartlara uyarlamasını isteyebilir. İpotekli konut edinme kredi sözleşmenin yapılmasından sonra durum ve koşullarda beklenmeyen ve olağanüstü boyutlarda değişiklikler olduğunu ve bu yüzden tüketicinin edimini yerine getirmesi olanaksız ya da son derece güç duruma geldiğini, tüketici için, sözleşmenin devamının katlanılmaz duruma geldiğini tespit eden hakim sözleşmeye müdahale edebilir<sup>221</sup>. Hakim durumu TMK m.2’de düzenlenmiş olan dürüstlük kuralı ışığında değerlendirerek, sözleşme koşullarını yeni durum ve koşullara uyarlayabilir; bazı sözleşme koşullarını değiştirebilir<sup>222</sup>.

Üçüncü olarak, tüketici piyasadaki düşük faiz oranları sayesinde daha düşük faiz oranı ile yeni bir kredi sözleşmesi yapabilir. Bu kredi sözleşmesinde elde ettiği parayı da, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinden doğan borcunu kapatmak için kullanabilir. Kanun koyucu, tüketiciye erken ödemede bulunma imkanını

---

<sup>220</sup> 2007 yılında Amerika’da patlak veren kriz kısa sürede global krize dönüşmüştür. Şuan için ekonomide büyük durgunluk meydana gelmiştir. Bankaların 2009 un başında yıllık mevduata verdiği faiz % 12-13 iken, 2010 başı itibari ile bu faiz oranı % 7-8 lere düşmüştür.

<sup>221</sup> **EREN**, s.438 ; **OĞUZMAN/ÖZ**, s.155-156 ; **KAPLAN**, İbrahim: Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ankara 1987, s.145 ; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.492-494 ; **Zevkliler/Acabey/Gökyayla**, s.155-156.

<sup>222</sup> **EREN**, s.441 ; **KAPLAN**, s.158-160.

tanınmaktadır. Böylece, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesindeki, genel faiz oranlarının üstünde olan faiz oranı ile borcunu ödemekten kurtulur. Çünkü bu erken ödeme ile, konut finansmanı kuruluşu, faiz indirimi yapmak zorundadır (TKHK m.10/B, f.13). Ancak, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi ile, konut finansmanı kuruluşuna erken ödeme ücreti isteyebilme hakkı tanınmışsa, bu durumda tüketici bir cezai şart olarak erken ödeme ücreti ödemekle karşı karşıya kalabilir.

TKHK m.10/B, f.12'deki düzenleme ile, ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerine değişken faizin yer alma imkanı doğmuştur. TKHK m.10 kapsamında tüketici kredilerinde uygulanan, sabit faiz zorunluluğu, burada uygulanmamaktadır. Değişken faiz ile konut finansmanı kuruluşlarının risk yönetimi kolaylaşacağından, kredi vadelerinin uzamasına sebep olacaktır.

Değişken faiz, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarına konut finansmanı kuruluşunca uygulanacak marj oranı eklenerek bulunan faiz oranını ifade eder (Değişken Faiz Yönetmeliği m.4, (c) bendi). Değişken faiz oranının uygulandığı, konut finansmanı sözleşmelerinde, 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 (TKHK m 10/B, f.12)<sup>223</sup>.

Konut finansmanına yönelik kredilerde faiz oranının değişken olarak belirlenmesi halinde kullanılacak referans faizleri ve endeksleri belirlemek amacı ile “Değişken Faizli Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Kullanılacak Referans Faizler ve Endekslere Dair Tebliğ” çıkarılmıştır<sup>224</sup>. İlgili tebliğin 3. maddesinin, ilk fıkrasına göre: “*Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılacak*

---

<sup>223</sup> Değişken faizin seçildiği kredi sözleşmesinde, azami oran sözleşmenin başında belirlenecek ve faiz oranları düştüğünde tüketicinin taksitleri de düşecektir. Faizlerin yükselmesi durumunda ise taksit tutarları sözleşmede belirlenen azami oran kadar yükselebilecektir (bkz. **ALPTÜRK**, s.266 ; **ÖNAL /TOPALOĞLU**, s.322). Değişken faizlerde, azami bir faiz oranının belirlenmesi ile, faiz oranlarında bir üst sınır çizilmiş olmaktadır. Enflasyon gibi sebeplerle, oluşacak faizlerde ki artmalar, belirlenen azami oranı geçmediği ölçüde sözleşmeye yansıtılabilecektir.

<sup>224</sup> RG. 05.05.2007, S. 26513.

*referans endeks Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)' dir.”*

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinin değişken faizi içerecek biçimde kurulması durumunda bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesinin usul ve esaslarını düzenlemek için “Değişken Faiz Hakkında Yönetmelik” yayımlanmıştır. Değişken Faiz Yönetmeliğinin 5. maddesinde, “*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.*” hükmü yer almaktadır. Değişken Faiz Yönetmeliğinin 6. maddesinde, konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere sözleşmenin akdinden önce değişken faizin etkileri ile ilgili verilmesi zorunlu bilgiler; değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı faiz seçenekleri için ayrı ayrı ve en az oniki punto koyu siyah harflerle düzenlenmek üzere ayrıntılı bilgiler içerir. Bu bilgiler incelendiğinde içeriğinin, Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Yönetmeliği'nin 6. maddesi kapsamında kaldığı görülmektedir. Bu kapsamda tüketiciye sözleşme imzalanmadan önce verilmesi gereken Sözleşme Öncesi Bilgi Formunda, Değişken Faiz Yönetmeliği'ne göre tüketiciye verilmesi gereken bilgiler daha kapsamlı şekilde yer almaktadır. Bizim tespit edebildiğimiz kadarı ile, Değişken Faiz Yönetmeliği'nde farklı olarak olarak, kullanılacak kredi miktarı temel alınmak suretiyle, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarının son beş yıldaki değişim oranlarına konut finansmanı kuruluşu tarafından uygulanacak marj oranı eklenerek hazırlanacak örnek ödeme planının yazılı formda yer alması zorunludur (Değişken Fazi Yönetmeliği m.6, (e) bendi). Bu bend dışındaki bütün bilgiler, Sözleşme Öncesi Bilgi Formu altında tüketiciye verilmektedir.

## **bb. Masraf Ödeme Yükümü**

### **aaa. Masraf Ödemeye İlişkin Bankacılık Kanunu'ndaki Düzenleme**

Bankaların, ödünç para verme işlemlerinde azami faiz oranlarında olduğu gibi sağlanacak “diğer menfaatlerin” nitelikleri ile azami miktar ya da oranlarını tespit

etmeye, bunları kısmen veya tamamen serbest bırakmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir (BanK m.144).

BanK m.144’de dayanarak, Bakanlar Kurulunun 2006/11188 sayılı Kararı<sup>225</sup> yürürlüğe girmiştir. Bakanlar Kurulu Kararında, Bankaların kredi işlemlerinde sağlayacakları faiz dışındaki diğer menfaatlerin ve tahsil olunacak masrafların nitelikleri ile azami miktar ya da oranları ve bunların kısmen veya tamamen serbest bırakılması yetkisini Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına devretmiştir (m.4/2)<sup>226</sup>.

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası “ Mevduat ve Kredi Oranları ve Katılma Hesapları Kar ve Zarara Katılma Oranları İle Kredi İşlemlerinden Faiz Dışında Sağlanacak Diğer Menfaatler Hakkında 2006/1 Sayılı Tebliği” yürürlüğe sokmuştur<sup>227</sup>. Tebliğe göre, kredilerde faiz dışında sağlanacak diğer menfaatlerin ve tahsil olunacak masrafların nitelikleri ve sınırları serbestçe belirlenir (m.4). Tebliğ’deki serbestiden dolayı, bankaların tahsil edecekleri menfaatler ve masraflar borçlar hukukun genel hükümlerine ve sözleşme serbestisine tabi olarak belirlenecektir.

Tebliğ’de menfaatler ve masraflar ayrı olarak anılmıştır. Bu bankaya göre yapılan bir ayırmadır. Tüketicinin yükümlülüğü açısından incelediğimizde, bankanın faiz dışındaki menfaatleri de (kredi kullandırma ücreti gibi), tüketici açısından bir tür masraf olmaktadır. Bu yüzden, bankanın diğer menfaatlerini de masraf olarak değerlendirmeyi uygun buluyoruz.

Uygulamada ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerinde masrafların, tüketiciye ait olduğuna açıkça yer verilmektedir. Ancak sözleşmede her hangi bir düzenleme olmaması durumunda, kredi sözleşmesi daha çok tüketicinin yararına sayıldığından, sözleşmenin yapılmasına dair masraflara da tüketici katlanmalıdır<sup>228</sup>.

---

<sup>225</sup> RG. 22.11.2006, S. 26354.

<sup>226</sup> BanK m.144’de Bakanlar Kurulunun, “diğer menfaatleri” ile ilgili unsurları belirleme yetkisini Merkez Bankasına devredebileceği düzenlenmiştir.

<sup>227</sup> RG 09.12.2006, S. 26371.

<sup>228</sup> ÇETİNER, Kuruluş, s.2162 ; TANDOĞAN, Borçlar I/2, s.360.

### bbb.Masrafın İÇeriği

Konut finansmanı sözleşmesinin hazırlanması, imzalanması ve devamı aşamalarında çeşitli masraflar ortaya çıkmaktadır. Bunlar alım satım masrafları (banka kredi kullandırma ücreti, dosya masrafı emlakçı komisyonu, eksper raporu), taşınmaza ilişkin vergi ve tapu masrafıdır<sup>229</sup>.

Bu masrafların bazıları bir defa kredi miktarı üzerinden yüzde olarak (kredi komisyonu gibi) bazıları da bir defaya mahsus kredi miktarından bağımsız sabit ücret olarak tahsil edilmektedir. Finansal bilgisi olmayan bir tüketicinin bu masrafları nasıl karşılayacağını bilmesi çok zordur. Bu masrafların bankadan detaylı bir şekilde kredi kullanılmadan önce öğrenilmesi tüketici açısından çok önemlidir. Bu bakımdan, sözleşme öncesi bilgi formunda; idari giderler, hukuki giderler ve aracı kurum giderleri gibi kredi sözleşmesine ilişkin faiz dışı tüm maliyet kalemlerini içeren listenin gereken zorunlu unsurlar içinde sayılması yerinde bir düzenleme olmuştur (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.6/ğ)<sup>230</sup>.

Masrafların başında gelen ekspertiz masraflarıdır. Tüketicinin kredi başvurusundan sonra, kredilendirilmeye uygun bulunması halinde, gayrimenkul değerlendirme uzmanı, sözleşmeye konu konutu ziyaret ederek, konutun kredilendirmeye uygun olup olmadığını araştırır. Yapılan bu işlemin bedeli, diğer masraflarda olduğu gibi tüketiciden talep edilir<sup>231</sup>.

Masraf kaleminde yer alan, kredi kullandırma ücreti de, her bankada farklılık göstermektedir. Genelde % 0,5 ile % 2 arasında kredi kullandırma ücreti alınmaktadır<sup>232</sup>. Ödenmeyen taksitler sonucu, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye gönderilecek her türlü bildirim, ihtar ve ihbarnamelerde, masraf kalemleri içinde yer almaktadır.

<sup>229</sup> ALPTÜRK, s.262 ; AYDOĞDU, Konut Finansmanı, s.21 ; YAVUZ/ÖZEN/ACAR, s.245.

<sup>230</sup> Akipek'e göre tüketici kredileri için, sözleşmede gösterilmeyen masraflar tüketiciden talep edilememelidir (bkz. AKİPEK, s.314).

<sup>231</sup> ÇETİNER, Kuruluş, s.2162.

<sup>232</sup> AKİPEK, s.262.

492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin (20.a) pozisyonuna göre satıcı ve alıcı için ayrı ayrı binde 15 oranında tapu harcı tahsil edilir. Bu durumda binde 15 oranında ki tapu harcı tüketici tarafından ödenecektir. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi kapsamında tesis oluncak ipotek işlemleri, harçtan müstesnadır (Harçlar Kanunu m.50/o). Bu yüzden, tüketicinin bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.

### **ccc.Masrafların Makul Olması Zorunluluğu**

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi, tüketicinin yararına yapılmaktadır<sup>233</sup>. Bu kapsamda masrafları, tüketiciye yüklemek doğaldır. Konut finansmanı kuruluşları, sözleşme kapsamında yaptıkları ve yapacakları masrafları ayrıntılı biçimde ödeme planında belirtmek koşuluyla talep edebilirler. Ancak iyi niyet kurallarına aykırı düşecek şekilde tüketici aleyhine dengesizlik oluşturacak masraf talepleri TKHK m.6 kapsamında “haksız şart” olarak değerlendirilebilir<sup>234</sup>.

Tüketici Kredi Anlaşmalarına İlişkin Olan ve Konseyin 87/102/ECC Sayılı Direktifini İlgı Eden 2008/48/ECC Sayılı Konsey Direktifi<sup>235</sup>,nin 2. maddesinin, 2. f) bendinde, faizsiz ve masraf alınmaksızın verilen kredi sözleşmelerine, direktifin uygulanmayacağını belirtmektedir. Direktife göre, bir tüketici kredisinden bahsedebilmemiz için, faiz ve masrafların tüketiciden alınması zorunludur<sup>236</sup>.

---

<sup>233</sup> Aynı durum TKHK m.10 kapsamında tüketici kredisinde ve ödünç sözleşmesinde mevcuttur. Gerçekte tüketici aslında, ihtiyacı duyduğu parayı temin edemediği için konut finansmanı sözleşmesi yapma gereği duymaktadır. Sözleşme yapmak menfaatinidir.(bkz. **AKİPEK**, s.312-313 ; **ARKAN**, Uygulama, s.34 ; **TANDOĞAN**, Borçlar .I/2, s.360).

<sup>234</sup> **REİSOĞLU**, Taslak, s.62.

<sup>235</sup> Council Directive 2008/48/ECC of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC article 2.

<sup>236</sup> **AKİPEK**, s.314.

## 2. Tüketicinin Teminat Verme Yükümü

### a. Genel Olarak

Kredi verenin, krediyi sadece bir imza karşılığında her hangi bir teminat talep etmeden vermesi mümkün olduğu gibi<sup>237</sup>, bir teminat gösterilmesi şartına bağlı olarak da vermesi mümkündür. Kredi işlerinin temelinde aslında “güven” unsuru yatmaktadır. Bazı durumlarda, finansman kuruluşu ile müşteri arasındaki güvenilirlik çok yüksektir. Bu tarz kişilere sadece bir imzası karşılığında kredi kullandırılabilir. İşte gerçek veya tüzel kişilerin kişisel taahhüdüne dayanılarak ve yalnızca imzası karşılığında verilen krediler “açık kredi” olarak anılmaktadır<sup>238</sup>.

Bunun yanısıra kredi sözleşmelerinde, bankanın ve finansman şirketinin, sağlamış olduğu kredinin karşılığının ödenmemesi riski vardır. Bu riski bertaraf etmek için, söz konusu kuruluşlar, karşı taraftan bazı güvenceler talep etmektedirler. Aynı ya da şahsi teminat verilerek bu güvence sağlanmaktadır. Teminat karşılığında verilen bu tür krediye de teminatlı kredi denmektedir. Teminat olarak verilen şeyler, borçlunun elinde hazır bulunan mal varlığı ile ileride elde edeceği muhtemel gelirlerdir<sup>239</sup>. Teminat tiplerinin seçimi güçlü konumda bulunan kredi veren tarafından yapılmaktadır.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde farklı bir durum vardır. Burada söz konusu kredinin ipotekle teminat altına alınması zorunludur. Bu sözleşmenin niteliğinden ve konut finansmanı sisteminden kaynaklanmaktadır<sup>240</sup>.

İpotek, TMK’da düzenlenen bir taşınmaz rehni türüdür (TMK m.850). Mevcut bulunan veya ileride doğması muhtemel olan bir alacağı teminat altına almak için kurulur (TMK m.881). Aynı hak olan ipotek; konut finansmanı kuruluşunun sözleşmeden doğan şahsi alacağını, sadece taşınmazdan değil, tüm malvarlığından

<sup>237</sup> ARKAN, Uygulama, s.25 ; ÖZTEK, s.12.

<sup>238</sup> AKİPEK, s.206-207 ; TEKİNALP, Banka Hukuku, s.487 vd.

<sup>239</sup> ARKAN, Uygulama, s.25 ; N. YAVUZ, s.850.

<sup>240</sup> Bu konuda daha önce verdiğimiz bilgi için bkz. Bölüm 1, II, C.

tahsil edebilmesine engel olmaz<sup>241</sup>. Başka bir değişle taşınmaz satış değeri alacağı karşılama ise, konut finansmanı kuruluşu, tüketicinin diğer mallarına da takip yapabilir.

İpotek, miktarı Türk parası ile gösterilen belli bir alacak için kurulabilir (TMK m.851/1). Ancak TMK daki değişiklikler ile konut finansmanı kuruluşunun yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile tüketiciye kredi vermesi durumunda, yabancı para üzerinden ipotek kurulabilir<sup>242</sup>. Bu durumda her derecenin ifade ettiği miktar, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilir (TMK m.851/2).

İpotek, belli bir alacak için kurulabileceği gibi (ana para ipoteği), alacağın miktarının belli olmaması halinde, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde üst sınır ipoteği şeklinde de kurulabilir (TMK m.851).

Üst sınır ipoteğinde tapuda gösterilen alacak miktarı rehinli alacaklı için üst sınırı teşkil eder. Yani bu miktarın içinde ana alacak, yan alacaklar, faizler ve takip masrafları yer alacaktır. Bu talepler, tapuda gösterilen sınır içinde kaldığı sürece teminat altındadır<sup>243</sup>.

Anapara rehninde ise, tapu kütüğüne kaydedilen kesin sermaye tutarı ve faiz oranı yanında, TMK m.875'e göre, tapu kütüğüne kaydedilmeyen, yan alacaklar da rehnin kapsamına girer. Bunlar, iflasın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faiz, takip giderleri ve gecikme faizidir (TMK m.875). Anapara ipoteğinde, rehinle sağlanacak borç, miktar itibariyle belirlenmiş olan kayıtsız şartsız borç ikrarı niteliğinde bulunduğundan ipoteğin paraya çevrilmesi halinde borçluya, taşınmazın üçüncü kişiye ait olması halinde üçüncü kişiye icra emri gönderilir<sup>244</sup>.

<sup>241</sup> ALPTÜRK, s.111 ; ERTAŞ, s.516 ; OY/GÜNGÜLER, s.43.

<sup>242</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.34 ; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.722.

<sup>243</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.698,733 ; ALTAY/ESKİOCAK, s.31-32 ; REİSOĞLU, Banka, s.36.

<sup>244</sup> REİSOĞLU, Yabancı Para, s.43 ; ALTAY/ESKİOCAK, s.30 ; OY/GÜNGÜLER, s.43.



## b. İpoteğin Kuruluşu

Taşınmaz rehni, kural olarak rehni tapu kütüğüne tescili ile doğar (TMK m.856/1). TMK m.856/2'e göre ise, taşınmaz rehni kurulmasına ilişkin sözleşme geçerliliği, resmi şekilde yapılmış olmasına bağlı olacaktır.

15.01.2009 tarihli 5831 sayılı<sup>245</sup> Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1. maddesinin son fıkrası ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin son fıkrasına eklenen hüküm ile bankalarca açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet düzenlenmeden alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu sicil müdürlüklerince tapuya tescil edilebilecektir. Tapu Kanun'da yapılan değişiklik ile birlikte, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesine teminat teşkil edecek taşınmaz üzerine rehin tescili için TMK'da aranan, resmi şekil şartı, tarafların istemesi halinde aranmayacaktır. Yapmış oldukları ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi, tescil için yeterli olacaktır. Bu düzenleme ile kredi verecek bankaların tapuda yapacağı işlemler daha kısa sürecek ve tüketiciyi kredilendirme işlemi daha çabuk olacaktır. Bu hüküm kapsamına, konut finansmanı kuruluşları içinde yer alan, finansman şirketleri girmemektedir. Finansman şirketlerinin taraf olduğu kredi sözleşmesinde, taşınmaz rehni kurulmasına ilişkin sözleşmeyi resmi şekilde yapmaları gerekmektedir.

Taşınmaz rehni tapu kütüğüne nasıl tescil olunacağı TST madde 31'de düzenlenmiştir. Tapuya tescilde, ipotek "İ" harfi ile gösterilir (TST m.31/b). Alacaklı olan konut finansmanı kuruluşunun ünvanı yazılır (TST m.31/c). Ayrıca ipotek miktarı, faiz oranı, ipotek derecesi, ipotek süresi yazılır (TST m.31/d).

---

<sup>245</sup> 5831 sayılı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun, K.T.: 1501/2009, RG. 27.01.2009.

### c. Konut Finansmanı Sözleşmesi Bakımından İpoteğin Özellikleri

#### aa. Sabit Derece Sistemi ve Birinci Derece İpoteğin Önemi

TMK'da sabit derece sistemi kabul edilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri farazi parçalara bölünmüştür. Her farazi değer parçası için, bir rehin derecesi tesis edilmektedir<sup>246</sup>. Rehin derecesi, taşınmaz rehninin sırasını ve teminatın miktarını belirtir<sup>247</sup>. Bu dereceler en üst dereceden aşağı doğru sıralanmaktadır. En üst dereceye, birinci derece denmektedir. Aşağı doğru ikinci derece, üçüncü derece diye devam etmektedir.

Konut finansmanı kuruluşunun alacak hakkı, alacağın bağlı olduğu derecenin, farazi değerini aşamaz (TMK m.870). Taşınmazın satılması durumunda en üst derecedeki rehin hakkı sahibi, farazi değer sınırınca tatmin edilmedikçe, bir alt derecedeki alacaklı, taşınmaz satışından faydalanamayacaktır<sup>248</sup>. Birinci derecedeki ipotek hakkı sahibinin, birinci dereceye tekabül eden farazi miktarı ödenmedikçe, ikinci derecedeki ipotek hakkı sahibine sıra gelmez.

Sabit derece sisteminin özelliği gereği, bir derecede, mevcut ipotek hakkı sona ermişse, alt derecede bulunan ipotekli alacaklıya, boşalan dereceye ilerleme hakkı vermez (TMK m.871). Boşalan dereceye taşınmaz maliki, yeni bir ipotek tesis edebilir<sup>249</sup>. Taşınmazın satışı durumunda, bir alt derecedeki ipotek hakkı, daha önce tescil olmuş olsa bile, üst derecedekinden sonra gelir (TMK m.871). Bu bakımdan esas alınan üst derecede bulunmaktır. Daha eski tarihte tescil olmanın önemi yoktur<sup>250</sup>.

Bu açıklamalar doğrultusunda konut finansmanı kuruluşu, en üst derecede yani birinci derecede ipotek hakkına sahip olmak isteyecektir. Ancak, teminat

<sup>246</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.198 ; ERTAŞ, s.520 ; REİSOĞLU, Banka, s.37.

<sup>247</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.714.

<sup>248</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.197-198 ; ERTAŞ, s.520.

<sup>249</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.36 ; ERTAŞ, s.521 ; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.712.

<sup>250</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.199 ; ERTAŞ, s.521.

gösterilecek taşınmazın, konut finansmanı kuruluşu lehine birinci derecede ipotek edilmesi mümkün olmaya bilir. Bunun en basit örneği, söz konusu taşınmazın birinci derecesine, başkası adına ipotek tescil edilmiş olabilir. Bu durumda konut finansmanı kuruluşu ikinci dereceye veya daha alt derecelere, ipotek tescil edebilecektir. Ancak buradaki sakınca, birinci derecedeki ipotek boşalsa bile, konut finansman kuruluşuna ait olan ikinci derecedeki ipotek hakkı, birinci dereceye geçemeyecektir. Taşınmaz sahibi olan tüketici, boşalan birinci dereceye, başkası lehine ipotek hakkı da tescil edebilecektir. Bu durum konut finansmanı kuruluşu aleyhinedir.

### **bb. Boşalan Dereceye İlerleme Hakkı**

Sabit derece sisteminin özelliği gereği, boşalan dereceye, alt derecede bulunan ipotek hakkı ilerlemez. Ancak kanunumuz, sabit derece sistemi ilkesinin istisnası olarak, tarafların anlaşması halinde, alt derecede bulunan ipotek hakkı sahibinin, üst derecede boşalan yere ilerleyebileceğini kabul etmiştir (TMK m.871/3).

Bu durumda taşınmaz sahibi, konut finansmanı kuruluşuna, kredi sözleşmesinde, boşalan dereceye ilerleme hakkı tanıyabilir. Boşalan dereceye ilerleme hakkı veren sözleşmelerin geçerliliği resmi şekilde yapılmasına bağlı tutulmuştur (TMK m.871/3). Ancak yukarıda bahsettiğimiz üzere, bankaların kredi kullandırdığı sözleşmelerde, tarafların istemesi üzerine, ipotek işlemini, resmi senet düzenlemeden, yapmış oldukları sözleşmeye dayanarak, tapuya tescil edebileceklerdir. (TK m.26/son). Bu durumda, bankanın taraf olduğu ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, boşalan dereceye ilerleme hakkı bankaya tanınmış ise, bu sözleşmeye dayanarak, tescil yapılabilir.

Boşalan dereceye ilerleme hakkı veren sözleşmenin tapuya şerh verilmesi ile aynı etki doğuracaktır (TMK m.871/3). Taşınmaz sahibi, boşalan dereceye yeni bir ipotek tesis etse bile, boşalan dereceye ilerleme hakkını şerh eden ipotek hakkı sahibine karşı etkisi olmayacaktır<sup>251</sup>. Tapuya şerh edilmeme durumunda, bu hak

---

<sup>251</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.202 ; ERTAŞ, s.522

sadece taşıyıcı sahibine karşı ileri sürülebilecektir. Üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez<sup>252</sup>.

Konut finansmanı kuruluşu lehine ipoteğin, birinci dereceden daha alt sıralara tescil edilmesi durumunda, konut finansmanı kuruluşu, boşalan dereceye ilerleme hakkını kendisine tanınmasını istiyecektir. Böylece, konut finansmanı kuruluşu sabit derece sisteminin sebep olacağı dezavantajlardan kurtulmuş olacaktır.

## **B. TÜKETİCİNİN YAN YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

### **1. Tüketicinin Ek Teminat Sağlama Yükümü**

#### **a. Kefalet ve Özellikleri**

Şahsi teminatın en belirgin farkı, borçlu dışında üçüncü kişiler tarafından verilmesidir. Şahsen teminat veren, alacaklıya karşı, vermiş olduğu teminat miktarınca, tüm malvarlığı ile sorumludur<sup>253</sup>.

Tüketicinin taraf olduğu kredi sözleşmelerinde en çok uygulama alanı bulan şahsi teminat türü, kefalettir. Kefalet ile kişi, borçlunun borcunu yerine getirmediği takdirde, borcu yerine getirmeyi alacaklıya karşı taahhüt eder (BK m.483).

Kefaletin, olağan (adi) kefalet, zincirleme (müteselsil) kefalet ve birlikte kefalet olarak üç türü mevcuttur. Adi kefalette, alacaklının kefile başvurusu, borçlunun borcu ödememesi ya da borçludan borcun elde edilmesinin olanaksız hale gelmesi (iflas) halinde mümkündür (BK m.486/1). Alacaklının borçluya başvurmaksızın doğrudan kefile başvurusu durumunda, kefil önce borçluya başvurusu gerektiğini söyleyerek, borcu ödemeyi reddedebilir. Buna tartışma def'i

---

<sup>252</sup> ERTAŞ, s.522

<sup>253</sup> REİSOĞLU, Banka s.50, 172 vd. ; KUNTALP, Erden: Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk, Reha Poroy'a Armağan, İstanbul 1965 (Kıs. Teminat), s.263.

denir<sup>254</sup>. Müteselsil kefalette ise, asıl borçlu borcunu yerine getirmemesi durumunda, alacaklı asıl borçluya başvurmadan, doğrudan kefile başvurabilir (BK m.487).

TKHK m.10/B'nin 8. fıkrasına göre; ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerinde, teminat olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilen borcun ifasını isteyemez. İlgili hüküm BK m.486/1'de düzenlenmiş olan olağan(adi) kefaletten bahsetmektedir. Tüketici kredisinin düzenlendiği TKHK m.10'nun 3. fıkrasının son cümlesine göre; tüketici kredisinin teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, kredi veren asıl borçluya başvurmadan, kefilen borcun ifasını isteyemez. Görüldüğü üzere benzer düzenleme tüketici kredisinde de mevcuttur.

TKHK m.10/B'nin 8. fıkrasında, tüketici kredisinden farklı olarak, kefile başvurabilmek için, öncelik ile asıl borçlunun yanı sıra, "diğer teminatlara" da başvurması zorunluluğu düzenlenmiştir. Aslında bu hüküm adi kefaletin düzenlendiği BK m.486/2'ye benzemektedir. BK m.486/2'ye göre, alacaklının alacağı rehin ile teminat altına alınmış ise, kefil önce rehnin paraya çevrilmesini isteyebilir. Kefilin ileri sürdüğü bu def'iye, "rehnin paraya çevrilmesi def'i" denmektedir<sup>255</sup>.

TKHK m.10/B'nin 8. fıkrasındaki düzenleme, konut finansmanı kuruluşlarının, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi için aldıkları kefaletin, müteselsil kefalet olmasını engellemektedir. Kanunun bu emredici hükmü karşısında, asıl borçluya başvurmadan ve diğer teminatlara başvurmadan kefilen borcun ifası istenemeyecektir<sup>256</sup>. Kanunun emredici hükmü karşısında, ipotekli konut edinme

<sup>254</sup> ZEVKLİLER, Borçlar, s.372.

<sup>255</sup> YAVUZ, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6. Bası, İstanbul 2002 (Kıs. Borçlar), s.780 ; ZEVKLİLER, Borçlar, s.372-373 . İİK m.45'e göre, rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusu iflasa tabi şahıslardan olsa bile alacaklı yalnız rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip edilebilir. BK m.497'nin 1. fıkrasına göre, kefil asıl borçluya ait bütün defileri alacaklıya karşı ileri sürme hakkına sahiptir. Bu iki hükmü birlikte değerlendirdiğimizde, BK m.486/2'deki, düzenleme aynı anlama gelmektedir. Yani BK m.486/2'deki düzenleme olmasaydı da, kefilin rehnin paraya çevrilmesi defini öne sürebileceğinden bahsedebilirdik (bkz. C. YAVUZ, Borçlar, s.780.).

<sup>256</sup>TKHK m.10/3, son cümledeki düzenlemenin emredici olduğuna dair görüşler mevcuttur (bkz. ÖZTEK, s.14 ; SEROZAN, Rona: "Tüketiciyi Koruma Kanunu Değişikliğinin Artıları ve Eksileri", İÜHFİM, C.LXI, S.1-2, İstanbul 2003 (Kıs.Tüketici), s.344-345 ; ZEVKLİLER/AYDOĞDU, s.293). ÖzteK ve Aslan'a göre; TKHK m.10/3 de "asıl borçluya başvurmadan" anlaşılması gereken,

kredi sözleşmesinde, kefaletin, müteselsil kefalet olduğuna dair kayıtlar geçersiz olacaktır.

Uygulamada kefalet, sağlanan kredinin geri ödenmemesi riskinin teminatı olarak görüldüğünden, kefilin, sağlanan krediyi karşılayabilecek varlıklara sahip olması gerekmektedir<sup>257</sup>.

Hukuksal bakımdan geçerliliğine zarar gelmemesi için, kefalet sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması, kefil olunan miktarın mutlaka belirlenmesi gerekmektedir. Bankalar kefalet sözleşmesini ayrı bir kağıtta düzenlememektedir. Kefalet sözleşmesine, kredi sözleşmesinin içinde yer vermektedirler<sup>258</sup>.

#### **b. Kıymetli Evrakın Teminat Olamaması**

Kredi verenin, vermiş olduğu kredi karşılığında, ödemeleri güvence altına almasının kolay bir yoluda kıymetli evrak düzenlemektir. Kredi kurumları özellikle büyük miktarda kredilerde sadece ipotek ile yetinmemekte kıymetli evrak ile ek bir teminat sağlama yolunada başvurmaktadır<sup>259</sup>. Kredi veren, kredi sözleşmesine göre, her vade için ayrı, o vadede ödenecek anapara, faiz ve diğer masrafları kapsayan kıymetli evrakları kredi alana imzalatmaktadır. Kredi veren, kredi alan vadesinde ödeme yapmadığında, ödemelerin teminatını oluşturan, kıymetli evrakları işleme koymaktadır<sup>260</sup>.

2004 sayılı İcra İflas Kanunu'nun 45/1 de rehin ile temin edilmiş bir alacak söz konusu ise, önce rehnin paraya çevrilmesini şart koşmaktadır. Ancak rehnin tutarı borcu ödemeğe yetmezse alacaklı kalan alacağını iflas veya haciz yoluyla takip

---

borçlunun kefile başvurmadan önce, asıl borçluya başvurması, alacağını alamaması veya alamayacağını anlaşılması halinde, kefile başvurulmasıdır. Alacaklının, icra takibine başvurarak, sonucunu beklemeden bir iki gün sonra da kefile başvurulması, önce asıl borçluya başvurulduğu anlamına gelmeyecektir (bkz. **ASLAN**, s.355 ; **ÖZTEK**, s.14). Belirtmek gerekir, TKHK m.10/3, son cümlesinin emredici olduğuna dair görüşler doğrultusunda, TKHK m.10/B, 8. fıkrasının da emredici olduğunu söyleyebiliriz.

<sup>257</sup> **OY/GÜNGÜLER**, s.37.

<sup>258</sup> **REİSOĞLU**, Banka, s.174.

<sup>259</sup> **ÖNAL/TOPALOĞLU**, s.323.

<sup>260</sup> **AKİPEK**, s.211.

edebilir. Bu düzenleme karşısında, kıymetli evrak olan kambiyo senetlerinin (bono, poliçe ve çek) teminat olarak alınmasının icra takibi bakımında bazı avantajları ortaya çıkmaktadır. İİK'nin 167/1'de alacağı çek, poliçe veya emre muharrer senete bağlanmış alacaklı, ipoteği paraya çevirmeye gerek olmaksızın icra takibine başvurabilecektir. Böylece kredi kurumu öncelik ile borçlunun ipotekli gayrimenkulünü sattırma sürecinden kurtularak , bütün mal varlığına karşı hızlı bir takip yöntemi olan kambiyo senedi ile takip yöntemine başvurabilecektir.

4822 sayılı Kanununun 15. maddesi ile eklenen, 4077 sayılı TKHK m.10'da kredi verenin ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da krediyi kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasak olduğu düzenlenmiştir. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı kredi verenden geri isteme hakkına sahiptir. Ayrıca, kredi veren kıymetli evrakın ciro edilmesi sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Ayrıca bu yasağa aykırı davranan kredi veren, 200 Türk Lirası para cezasına çarptırılır (TKHK m.25/2).

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, sözleşmeye taraf tüketici için de benzer bir koruma ön görülmüştür.

TKHK m.10/B'nin 10. fıkrası ile tüketici kredilerinde olduğu gibi, konut finansmanı kuruluşunun konut finansmanı kredisinin geri ödemelerini teminat altına almak için tüketiciden kıymetli evrak alması yasaklanmaktadır. Bu yasağa aykırı olarak, konut finansmanı kuruluşu tüketiciden kıymetli evrak alması durumunda, tüketici bu kıymetli evrağı geri isteme hakkına sahiptir. Konut finansmanı kuruluşu bu kıymetli evrakı ciro eder ve tüketici de bundan zarar görürse bu zararı da konut finansmanı kuruluşu tazmin etmek zorundadır<sup>261</sup>. Kıymetli evrakın konut finansmanı kuruluşu tarafından, üçüncü kişilere ciro edilmesi, tüketicinin zarara uğradığı

---

<sup>261</sup> **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s. 562 ; **ÖNAL/TOPALOĞLU**, s. 323-324 ; **REİSOĞLU**, Konut, s.80 ; **ZEVKLİLER/AYDOĞDU**, s.292-293. Serozan'a göre, tüketici kredileri için, kambiyo senediyle teminat alma yasağına dövizle borçlanma yasağında eklenmelidir. Çünkü TKHK m.10'daki tüketici kredisinde kredi şartlarının tüketici aleyhine değiştirilemeyeceği hükmü, tüketici kredisinin dövizle bağlanmasıyla ya da endekslenmesiyle çelişmektedir (bkz. **SEROZAN**, Tüketici, s.354).

anlamında gelmez. Bu ciro ve temlik geçerlidir. Giro edilen kişinin tüketiciye başvurup kıymetli evrak bedelini tahsil etmesi veya keşidecinin ciro ve temlik edilen hisse senedi veya tahvil nedeniyle, bu senetlerdeki mülkiyet hakkını kaybetmesi gibi hallerde tüketicinin zararı söz konusudur<sup>262</sup>.

Kanundaki bu düzenlemenin gerekçesi, kıymetli evrağın niteliğinden kaynaklanmaktadır. Kambiyo senetleri illetten mücerrettir ve asıl borçtan bağımsız surette takipe konabilmektedir. Kambiyo senedini elinde bulunduran kredi veren, bunu üçüncü şahsa devrettiğinde, tüketici hem kredi sözleşmesi bakımından bankaya borçlu gözükecektir, hemde senedi devralana karşı borçlu gözükecektir. İletten mücerret özelliği nedeni ile kambiyo senediyle borçlanan tüketicinin TKHK'dan da faydalanması mümkün olmadığı gibi, kredi kuruluşuna karşı ileri sürebileceği def'ileri, kambiyo senedini devralan iyiniyetli üçüncü kişiye karşı da ileri sürmesi bakımından sorunlar yaşayacaktır<sup>263</sup>.

## 2. Erken Ödeme Ücreti Ödeme Yükümü

Tüketicinin, sözleşmeden doğan kredi borcunun tamamını önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabileceğini belirtmiştik. Bu durumda, konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlü idi (TKHK m.10/B, f.13). Ancak faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede

<sup>262</sup> REİSOĞLU, Taslak, s.53.

<sup>263</sup> ARKAN, Kredi, s.42 ; İNAL, s.52 ; OY/GÜNGÜLER, s.22 ; OZANOĞLU, Taksit, 229-230 ; UZUNALLI, Eroğlu Sevilay: "Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Kıymetli Evrak Hukukuna Etkileri" Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, C.6, S.1, İzmir 2004, s.114-115. N. Yavuz'un bizimde katıldığımız tespitine göre, kıymetli evrakla borçlanma yasağının gerekçesi, kıymetli evrakların "defi soyutluğu ilkesi" nedeni yüzünden, tüketicinin kredi verene ileri sürebileceği defilerin, senedi devrelan üçüncü kişilere karşı ileri süremeyecek olmasıdır (bkz. N.YAVUZ, s.853). Battal, ödemelerin kıymetli evrakla teminat altına alınmasının yasaklanmasından önceki tarihli eserinde, kıymetli evrağın tüketici aleyhine olduğunu değinmiştir. Kıymetli evrak düzenlenmesi durumunda bazı çözüm önerileri sunmuştur. Yazara göre, belli bir meblanın altında borç içeren bonolar "tüketici bonusu" olarak değerlendirilmelidir. Bu tüketici bonoları kanunen zorunlu nama yazılı bono sayılarak alacağın temliki usuli ile devre tabi olacağını, bunun sonucunda da borçlu, alacaklı ile arasındaki alt ilişkiden kaynaklanan defi'leri yeni alacaklı hamile karşı da ileri sürebileceğini belirtmiştir (bkz. BATTAL, Ahmet: "Kıymetli Evrakla Borç Altına Giren Tüketicinin Korunması", BATİDER, Y.1998, C.XIX, S.3, 1998 (Kııs. Kıymetli Evrak), s. 110-111). 4077 sayılı TKHK'un hazırlanması aşamasında kıymetli evrakla borçlanan tüketicinin korunması gerekliliği ve çözüm önerileri ile ilgili görüşler için bkz. BATTAL, Kıymetli Evrak, s.101-103.



belirtmek şartı ile, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tüketiciden erken ödeme ücreti talep edebilir (TKHK m.10/B, f.14 ; Erken Ödeme Yönetmeliği m.5/2, c.son).

Düzenlemeye göre, sabit faizin uygulanacağı konut finansmanı sözleşmelerinde, tüketici erken ödemede bulunduğu zaman, faiz indirimi yapılacaktır. Faiz indirimi yapıldıktan sonra, sözleşmede belirtilmiş olması şartı ile tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Görüldüğü üzere sabit faizin uygulandığı sözleşmede, tüketici aleyhine olmak üzere bir hükme yer verilmiştir.

Sabit faizin uygulandığı sözleşmelerde, değişken faizde olduğunun aksine konut finansmanı kuruluşu, değişen faiz oranlarını sözleşmeye uyarlayamadığı için, bir risk taşımaktadır. Bu risk, sabit faiz oranının, enflasyonun çok altında kalması ihtimalidir. Bu durumda, konut finansmanı kuruluşu beklediği kara ulaşamaz. Ayrıca konut finansmanı kuruluşunun sabit faiz oranının uygulandığı sözleşmelerde, tüketicinin erken ödemede bulunması durumunda faiz indiriminde bulunma yükümlüğü de vardır. Burada kredi veren, konut finansmanı kuruluşunun, beklediği bir faiz gelirinin kaybı söz konusudur. Bu bakımdan sabit faiz oranının uygulandığı sözleşmelere, erken ödeme ücreti uygulanması konut finansmanı kuruluşunun kayıplarını dengeleyici bir unsur olacaktır<sup>264</sup>. Aksi takdirde, konut finansmanı kuruluşu sabit faizli kredi vermekten kaçınacaktır.

Sabit faiz oranının uygulandığı sözleşmelerde, tüketicinin erken ödemede bulunması sonucu, tüketiciden erken ödeme ücreti istenmesi hukuki niteliği itibari ile bir cezai şarttır<sup>265</sup>. Konut finansmanı kuruluşu, tüketicinin erken ödemede bulunması halinde, faiz indirimi yapmak zorunda kalmaktadır. Bu durumda konut finansmanı kuruluşunun sözleşmeden beklediği menfaatte bir azalma olmakta, zararı doğmaktadır. Konut finansmanı kuruluşu, sözleşmeye cezai şart koymak sureti ile, sözleşmenin vade tarihlerinde yani zamanında ve gereğine uygun ödenmesi yönünde tüketici üzerinde bir baskı unsuru yaratmaktadır<sup>266</sup>. Ayrıca, bu cezai şart, tüketicinin

<sup>264</sup> 5582 Sayılı Kanun'un 24. maddesinin gerekçesi.

<sup>265</sup> Cezai şart, geciktirici şarta bağlı ferî borçtur (bkz. **ÇETİNER**, Erken Ödeme, s.2293 ; **EREN**, s.1135).

<sup>266</sup> **EREN**, s.1133-1134 ; **KILIÇOĞLU**, s.583 ; **OĞUZMAN/ÖZ**, s.898.

erken ödemede bulunması dolayısı ile konut finansmanı kuruluşunun uğrayacağı zararın bir nebze karşılığını oluşturduğu söylenebilir<sup>267</sup>. Burada konut finansmanı kuruluşunun erken ödeme nedeniyle zarara uğradığını ispat etmesine gerek yoktur<sup>268</sup>.

Cezai şart genelde alacaklının uğradığı zarar miktarını karşılar. Hatta zararı aşacak şekilde kararlaştırılabilir. Ancak, bazı hallerde, cezai şartta belirlenen miktar, zararı karşılamaya yetmez. Alacaklı, borçlunun bir kusuru olduğunu ispat ederse, cezai şart ile zararının karşılanmayan kısmını isteyebilir (BK m.159/2)<sup>269</sup>. Erken ödeme ücreti bakımından durumu değerlendirirsek, tüketici kanununda yer alan ve sözleşmede de tekrarlanan bir hakkını kullanmaktadır. Burada bir kusur söz konusu değildir<sup>270</sup>. Bu yüzden, konut finansmanı kuruluşu, zararının cezai şart ile karşılanmayan kısmı için ek tazminat isteyemez.

23 Nisan 2008 tarihli Tüketici Kredi Anlaşmalarına İlişkin Olan Direktifin, “Erken Geri Ödeme” yan başlıklı 16. maddesinde, tüketicieye tanınan erken ödeme hakkı düzenlenmiştir. Direktifin 16. maddesinin (1.) bendinde<sup>271</sup>, tüketici kredi sözleşmesinden doğan borcunu tamamen veya kısmen ödeme hakkına sahiptir. Bu gibi durumlarda, tüketici kredinin toplam maliyeti üzerinde indirim hakkına sahiptir. Söz konusu indirim, faiz ve sözleşmenin arta kalan sürecindeki giderlere ilişkindir. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde olduğu gibi, direktif de tüketiciye borcun tamamını ödeme hakkı ya da borcunu kısmen ödeme hakkı tanımıştır. Burada ki kısmen ödemeden kasıt, TKHK.m.10/B, f.13, c.1 ‘de yer alan “bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce” yapabilir ifadesini karşılamaktadır. Bu erken ödeme sonucunda, faiz ve sözleşmeden doğan masraflardan kredi verenin indirim yapması gerekir. Buraya kadar ki erken ödemeye dair düzenleme, ilga olan, Üye Devletlerin Tüketici Kredisi Üzerinde Hukuki ve İdari Kurallarını Aynı Seviyeye Getirmeleri Hakkında Meclis Direktifinde düzenleme ile aynı içeriktedir<sup>272</sup>.

<sup>267</sup> GÜNAY, İ. Cevdet: Cezai Şart, Ankara 2002, s.2, 5, 36, 74 ; OĞUZMAN/ÖZ, s.910.

<sup>268</sup> EREN, s.1133.

<sup>269</sup> EREN, s.1139 ; GÜNAY, s.160 ; KILIÇOĞLU, s.591 ; OĞUZMAN/ÖZ, s.910.

<sup>270</sup> Borçlu kusurlu olmasa dahi cezai şart ödeyeceği kararlaştırılabilir. Bu bakımdan kusur cezai şartın varlığı için aranmayacaktır ( bkz. EREN, s.1139 ; GÜNAY, s.192; OĞUZMAN/ÖZ, s.910).

<sup>271</sup> Council Directive 2008/48/ECC of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC article 16(1).

<sup>272</sup> Council Directive 87/102/EEC the approximation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning consumer credit article 8(a).

3 Nisan 2008 tarihli Tüketici Kredi Anlaşmalarına İlişkin Olan Direktif, ilga ederek yerini aldığı direktifden farklı olarak, tüketicinin erken ödemesi durumunda, kredi verene bir ücret talep hakkı tanımıştır. 3 Nisan 2008 tarihli Tüketici Kredi Anlaşmalarına İlişkin Olan Direktif'in 16. maddesinin 2. bendinde<sup>273</sup> eğer erken ödeme borçlanma oranı sabit döneme gelmişse, kredinin erken ödenmesi durumunda, alacaklı (kredi veren) erken ödenen kredi ile doğrudan bağlantılı olası masrafları için, adil ve haklı bir tazminata hak kazanır demektedir. Görüldüğü üzere burada konut finansmanı kuruluşlarına tanınan ve "erken ödeme ücreti" adı altında tüketiciden talep edilebilen para, direktif kapsamında kredi verene de tanınmıştır. Direktife göre kredi verenin bu tazminatı talep edebilmesi için, erken ödemenin sabit faizli dönemine ait olması gerekmektedir. Burada da konut finansmanı sözleşmesine dair düzenleme direktif ile örtüşmektedir. Çünkü konut finansman kuruluşunun, erken ödeme ücreti talep edebilmesi için, öncelikle kredinin sabit faizli olarak verilmesi gerekir.

3 Nisan 2008 tarihli Tüketici Kredi Anlaşmalarına İlişkin Olan Direktif'in 16. maddesinin 3. bendinde<sup>274</sup>, eğer erken geri ödeme ve kredi sözleşmesinin sona ermesi arasındaki müddet bir yılın üstündeysen, söz konusu tazminat, erken geri ödenen kredi tutarının % 1'inin üstünde olamaz. Eğer müddet bir yılın üstünde değilse, tazminat, erken geri ödenen kredi tutarının % 0.5'nin üstünde olamaz demektedir. Direktif, tüketicinin ödemesi gereken ücreti belirlemiştir. Bunu ikili bir ayrıma giderek yapmıştır. Eğer kredinin sona erme süresi (vadelerin sona ereceği zaman) ile erken ödeme anı arasında, 1 yıldan fazla bir süre varsa, tazminat, erken geri ödeme tutarının % 1'ini geçemeyecektir. Ancak kredinin sona erme tarihi ile, erken geri ödeme zamanı arasındaki müddet 1 yılın altında ise, o zaman bu oran % 0.5'i geçemeyecektir. Kredi sözleşmesinin bitimine 1 yıldan daha az bir süre kaldığı anda, kredi veren kuruluş, zaten, sözleşmeden sağlayacağı faydayı büyük ölçüde sağlamış olacaktır. Bu bakımdan, erken ödeme sonucu, beklediği faiz gelirleri bakımından büyük bir kayba uğramayacaktır.

<sup>273</sup> Council Directive 2008/48/ECC of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC article 16(2.).

<sup>274</sup> Council Directive 2008/48/ECC of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC article 16(3.).

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi açısından, bu durumu ele aldığımızda, düzenleme farklılıklar taşımaktadır. TKHK m.10/B, f.14’de, direktifden farklı olarak, tek bir oran benimsenmiştir. Düzenlemeye göre, erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarının % 2’sini geçemez. Görüldüğü gibi, TKHK.’de sabit bir oran belirlenmiştir. Erken geri ödemenin, sözleşmenin normal sona erme süresine yakınlığı bakımından bir ayrıma gidilmemiştir. Ayrıca, belirlenen oran, direktifin belirlemiş olduğu orandan daha fazladır. Kanımızca kanun koyucu, % 2’lik cezai şart oranını indirmelidir. Şuan için direktifte belirlenen oranın (% 1), iki katıdır. Bu oran tüketicin aleyhine olarak fazladır. Ayrıca direktife paralel olarak, erken ödemenin, sözleşmenin normal sona erme süresine yakınlığına göre daha düşük olmak üzere ikinci bir oran da belirlenebilir.

### **3. Konutu Sigorta Ettirmek ve Sigorta Primini Ödeme Yükümü**

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, gerek teminat altına alınan konutu gerekse kredi borçlusunu olan tüketiciyi güvence altına almak amacıyla hayat sigortası, konut sigortası ve zorunlu deprem sigortası yaptırılmaktadır. Konut finansmanı kuruluşları, bu üç sigortayı da, tüketiciye yaptırmayı zorunlu tutmaktadır. Aslında, zorunlu deprem sigortası dışındaki, hayat sigortası ve konut sigortası için böyle bir kanuni zorunluluk yoktur.

Konut finansmanı kuruluşlarının, hayat sigortası ve konut sigortasının yaptırılmasının tüketiciye zorunluymuş gibi lanse edilmesi ihtimaline karşılık, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bu sigortaların yaptırılmasının zorunlu olmadığını, tüketiciler tarafından bilinmesini istemiştir. Bu yüzden sözleşme öncesi bilgi formunun ön yüzünde, en az on altı punto ve koyu siyah harflerle, hayat sigortası, konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılmasının zorunlu olmadığına dair bir ibare yer almaktadır (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.6/son). Sözleşme öncesi bilgi formunda yer alan bilgiler konut finansmanı kuruluşları için bağlayıcı olduğunu daha önce incelemiştik (Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Hakkında Yönetmelik m.5/son). Yönetmeliğin m.6/son ile Yönetmeliğin 5.maddesini birlikte değerlendirdiğimizde, ihtiyari olmasına rağmen, uygulamada kredi verence zorunlu

kılınan, hayat ve konut sigortasının, aslında zorunlu tutulamacağı açıklığa kavuşmuştur<sup>275</sup>.

Ancak konut finansmanı kuruluşları, hayat sigortası ve konut sigortası yaptırmayan tüketiciye kredi vermekten kaçınacaktır. Zaten, ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerinde, standart olarak, tüketicinin hayat sigortası ve konut sigortası yaptıracığına dair düzenlemeler yer almaktadır. Bu yüzden, sözleşme öncesi bilgi formunda yer alan, “ihtiyari sigorta yapmanın zorunlu olmadığı”na dair ibarenin pratikte hiçbir anlamı yoktur.

Zorunlu deprem sigortasından bahsetmek gerekirse; DASK (Doğal Afet Sigortası Kurumu) tarafından sunulan, ancak poliçe üretimi yetkili sigorta şirketleri ve acentelerince yapılan zorunlu bir sigorta türüdür. Zorunlu deprem sigortası, konut finansmanı sözleşmesi kapsamında ihtiyari sigorta kapsamına girmemektedir. Bu kapsamda zorunlu deprem sigortasının yapılması tüketicinin insiyatifinde değildir. Yapılması mecburidir.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinin konusu olabilecek, KMK kapsamındaki bağımsız bölümler, tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde mesken olarak inşa edilmiş binalar zorunlu deprem sigortası kapsamında sigortalanır (Zorunlu Deprem Sigortasına Dair KHK m.2). Meydana gelecek bir deprem sonucu bu yapıların ziyarı veya hasara uğraması sonucu doğacak maddi zararlar sigorta bedeline kadar güvence altına alınmış olur (Zorunlu Deprem Sigortasına Dair KHK m.1).

Zorunlu deprem sigortasına ilişkin olarak Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartları yayınlanmıştır<sup>276</sup>. Düzenlemeye göre, enkaz kaldırma masrafları, kar kaybı,

---

<sup>275</sup> Reisoğlu'na göre, Yön.m.5'deki hükmündeki bilgi formunun bağlayıcı olması durumunda (Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun icap olarak kabulünde), tüketiciye sigorta yaptırmadan konut kredisi verilmesi zorunluluğu doğacaktır. Ancak konut kredisi alacak tüketiciden, yazılı olarak konut ve hayat sigortası yaptırmamanın zorunlu olmamasına rağmen, yaptırmak istediğine dair beyan alınırsa, bu durumda sigorta yapılabilecektir (bkz. **REİSOĞLU**, Konut, s.82). Aydoğdu ise, Sözleşme Öncesi Bilgi FormuYönetmeliği m.5'deki düzenlemenin, konut finansmanı kuruluşunca, ihtiyari olan sigortanın, bir zorunlulukmuş gibi tüketiciye dikta edilmesinin önüne geçmesi bakımından yerinde olduğunu kanaatindedir (bkz. **AYDOĞDU**, Konut Finansmanı Sözleşmeleri, s.569, dn.34).

iş durması, kira mahrumiyeti, alternatif ikametgah ve işyeri masrafı, mali sorumluluklar ve benzeri dolaylı zararlar; her türlü taşınır mal, eşya ve benzerleri; ölüm dahil olmak üzere tüm bedeni zararlar; manevi tazminat talepleri; deprem ve deprem sonucu oluşan yangın, infilak ve yer kayması dışında kalan hasarlar, zorunlu deprem sigortası teminatı dışında kalmaktadır (Genel Şartlar m. A.3). Bu kapsam dışı kalan rizikolara karşı, alacağını güvence altına almak isteyen konut finansmanı kuruluşu, tüketiciden konut sigortası ve hayat sigortası yaptırmasını istemektedir.

Sigorta bedelinin tespitinde, sigorta edilen meskenin yapı tarzı için Hazine Müsteşarlığı'nca yayımlanan "Zorunlu Deprem Sigortası Tarife ve Talimatında"<sup>277</sup> belirlenen metrekare bedeli ile aynı meskenin brüt yüzölçümünün (veya yaklaşık yüzölçümünün) çarpılması sonucu bulunan tutar esas alınır. Zorunlu deprem sigortası yapılan bir meskenin sigorta bedeli, her halde "Zorunlu Deprem Sigortası Tarife ve Talimatı"nda belirlenen azami teminat tutarından çok olamaz. Bu tutar bugün için 140 bin TL dir (Zorunlu Deprem Tarifesi m.2). Eğer konutun değeri bu azami miktarın üzerinde ise, konut finansmanı kuruluşu, üzerinde kalan kısım için ihtiyari deprem sigortası yapılmasını, kredi sözleşmesinde şart koşabilir<sup>278</sup>. Böylelikle, bu miktarın üzerindeki alacağında güvence altına almış olur.

Taşınmaz maliki olan tüketici sigorta priminin tamamını, sözleşme yapılır yapılmaz poliçenin teslimi karşılığında peşinen öder (Zorunlu Deprem Tarifesi m.6). Sigorta priminin tamamı, poliçenin teslimine rağmen ödenmemiş ise Doğal Afet Sigortalar Kurumunun Sorumluluğu başlamaz. Bu yüzden konut finansmanı kuruluşu, primlerin ödenmesine büyük önem vermektedir. Zorunlu deprem sigortasının süresi bir yıldır. Sigorta sözleşmesinin, sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde yenilenmemesi durumunda Doğal Afet Sigortalar Kurumunun sigortadan kaynaklanan sorumluluğu sona erer. Bu kapsamda zorunlu deprem sigortasının primlerinin ödenmesi ve yeniden yapılması, konut finansmanı kuruluşu bakımından

---

<sup>276</sup> Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartları, RG 08.09.2000, S:24164. Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartları (bundan sonra Genel Şartlar olarak anılacaktır), en son RG 21.02.2008 tarihinde değişikliğe uğramıştır.

<sup>277</sup> Zorunlu Deprem Sigortası Tarife ve Talimatı, RG 08.09.2000, S:24164. Zorunlu Deprem Sigortası Tarife ve Talimatı (bundan Zorunlu Sigorta Tarifesi olarak anılacaktır) en son RG 14.11.2008 tarihinde değişikliğe uğramıştır.

<sup>278</sup> ALPTÜRK, s.308.

önem arz etmektedir. Çünkü alacağının teminatı olan taşınmaz, depreme karşı güvencesiz kalmaktadır. Bu yüzden, konut finansmanı kuruluşu, uygulamada ipotekli konut edinme kredi sözleşmesine, tüketicinin nam ve hesabına zorunlu deprem sigortası yapabileceğine dair bir hüküm koymaktadır (TTK m.1270/1). Böylelikle banka, tüketicinin, sigortayı yaptırmayı için peşinden koşmaktan kurtulmuş olacaktır. Bu durumda da prim borçlusu müvekkil olan tüketicidir. Ancak tüketicinin primi ödememe ihtimaline karşı, konut finansmanı kuruluşu primleri ödemeye yetkili olduğuna dair bir ibareyi kredi sözleşmesine koymaktadır. Böyle bir durumda, ödemiş olduğu primi, tüketiciden tahsil edecektir.

Ayrıca 587 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarınca kamu kuruluşları, Zorunlu Deprem Sigortasının yaptırılmış ve priminin ödenmiş olduğu belgelenmedikçe bu sigortaya tabi binalarla ilgili tapu tescil işlemleri, su ve doğalgaz abonelik işlemleri dahil hiçbir işlem yapılmayacaktır. Bu kapsamda, zorunlu deprem sigortası yapılmadığı sürece, konutun tüketici üzerine tescili mümkün olmadığı gibi, konut finansmanı kuruluşu lehine taşınmaz üzerine rehinde kurulması mümkün değildir<sup>279</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi kapsamında yapılan diğer bir sigorta sözleşmesi de konut sigortasıdır. Konut sigortası, konutu ve isteğe bağlı olarak içerisindeki mal varlığını, başına gelebilecek risklere karşı güvence altına alan sigorta poliçesidir<sup>280</sup>. Konut sigortası, konuta hırsız girmesi ve eşyaların çalınması, bu esnada kapının hasarlanması, konutun yanması, enkaz kaldırma masrafları, tüp patlaması, kalorifer veya su tesisatının su sızdırması, su deposunun su sızdırması, yağmur sularının çatı ve saçaklardan su sızdırması, musluğun açık unutulması halinde konutu su basması, konutun kapı ve pencere camlarının kırılması, elektrik akımının konut içerisinde bulunan sigortalı elektronik cihazlara vereceği zararlar, deprem hasarları, kanalizasyon suyunun geri taşması, olağanüstü yağışlarda sel ve su baskını, ocağın veya sobanın aniden duman çıkarması sonucu evin zarar görmesi gibi zararları, poliçede yer verilmiş olması şartı ile karşılar. Aslında konut sigortası içinde

<sup>279</sup> Zorun deprem sigortası ile ilgili bilgiler için bkz. **ERİŞ**, s.115 ; **OY**, s.58-62 ; <http://dask.gov.tr> (e.t. 08.08.2009).

<sup>280</sup> <http://www.benimsigortam.com/konut.aspx> (e.t. 11.12.2009). ; [http://www.enessigorta.com/konut\\_sigortasi\\_nedir.htm](http://www.enessigorta.com/konut_sigortasi_nedir.htm) (e.t.11.12.2009).

birden fazla sigorta türünü barındıran (yangın sigortası, hırsızlık sigortası, cam kırılmasına karşı sigorta gibi) birleştirilmiş sigorta sözleşmesidir<sup>281</sup>.

Konut sigortası, zorunlu deprem sigortasına göre, daha geniş risklere karşı konutu güvence altına almaktadır. Bu yüzden konut finansmanı kuruluşu, tüketicinin konut sigortası yaptırmasını istemesi doğaldır. Konut sigortası da yıllık olarak yapılmaktadır. Bu durum, zorunlu deprem sigortası ile benzerlik göstermektedir. Uygulamada, konut finansmanı kuruluşu, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesine, tüketicinin nam ve hesabına zorunlu deprem sigortası yapabileceğine dair bir hüküm koyduğundan yukarıda bahsetmiştik. Aynı şekilde, sözleşmeye tüketici nam ve hesabına konut sigortası yapabileceğine dair bir hüküm konmaktadır. Böylelikle banka, tüketicinin, sigortayı yaptırıp yaptırmadığının takibinden de kurtulmuş olacaktır. Bu durumda da prim borçlusu müvekkil olan tüketicidir<sup>282</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi kapsamında yapılan diğer bir sigorta türü de hayat sigortasıdır. Zorunlu deprem sigortası ve konut sigortası mal sigortasının türleri iken, hayat sigortası can sigortasının bir türüdür.

Tüketiciden hayat sigortası yaptırması istenmesinin temel nedeni, tüketicinin ölümü halinde, kredi ödemelerinin aksamasını önlemektir<sup>283</sup>. Kredi alacağını güvence altına almak isteyen konut finansmanı kuruluşu, tüketiciyi ölüme karşı sigortanmasını isteyecektir. Tüketici kendini herhangi bir tarihte meydana gelecek ölüme karşı ya da belirli bir süre içinde meydana gelecek ölüme karşı sigortalattırır<sup>284</sup>. Burada tüketici, sigorta ettirendir. Tüketicinin belirli bir süre içinde meydana gelecek ölüme karşı kendini sigortalatmasında konut finansmanı kuruluşu, belirli sürenin, kredi sözleşmesinin taksitlerinin bitme zamanından az olmamasını isteyecektir. Örnekle anlatmak gerekirse, kredi sözleşmesinin geri ödemelerinin 10 yıl (120 ay) süreceği bir kredi sözleşmesinde, ölüme bağlı hayat sigortası 5 yıl süre için yapılırsa, bu kredi alacağını ilk 5 yıllık kısmı için güvence sağlamaktadır. Tüketicinin, 6. yılda ölmesi durumunda, sigorta sözleşmesi bitmiş olduğundan,

<sup>281</sup> **KENDER**, Rayegan: Türkiye’de Hususi Sigorta Hukuku I, 9. Bası, 2008, s.160.

<sup>282</sup> **BOZER**, Ali: Sigorta Hukuku, Genel Hükümler-Bazı Sigorta Türleri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayını, 2. Bası, Ankara 2007, s.57.

<sup>283</sup> **KUBİLAY**, Huriye: Özel Sigorta Hukuku, 2. Bası, İzmir 2003, s.118.

<sup>284</sup> **BOZER**, s.184.



herhangi bir sigorta bedeli ödenmeyecektir. Bu yüzden, konut finansmanı kuruluşu en az, kredi sözleşmesi süresi boyunca, ölüme karşı tüketiciden kendisini sigortalatmasını isteyecektir.

Ölüm halinde, sigorta bedelinin kendisine ödenmesi için konut finansmanı kuruluşu, kendisini lehdar olarak tayin edilmesini isteyecektir. Bu durumda, sigorta ettiren tüketicinin ölümü halinde, sigorta bedeli lehdar olarak gösterilen konut finansmanı kuruluşuna ödenecektir (TTK m.1329). Burada tüketici borcunu teminat altına almak için konut finansmanı kuruluşunu lehdar tayin etmektedir. Bu duruma bedel karşılığı lehdar tayini denmektedir<sup>285</sup>.

Sigorta ettiren tüketici, lehdarı tayin ettikten sonra, sigorta sözleşmesinin sonuna kadar lehdarı her zaman değiştirebilir. Ancak sigorta ettiren tüketici, lehdarı değiştirme hakkından feragat ettiğini sigorta poliçesine yazar ve sigorta poliçesini lehdar olan konut finansmanı kuruluşuna teslim ederse, artık lehdarı değiştiremez (TTK m.1330)<sup>286</sup>. Bu yüzden, konut finansmanı kuruluşları, kredi sözleşmesine, tüketicinin yapmış olduğu hayat sigortasında lehdarı değiştirme hakkından feragat edeceğini sigorta poliçesine yazıp, konut finansmanı kuruluşuna vereceğine dair ibareler koyar.

Zorunlu deprem sigortasında Doğal Afet Sigortalar Kurumunun, sorumluluğunun başlaması için, sigorta priminin tamamı sözleşme yapılır yapılmaz poliçenin teslimi karşılığı peşinen ödenmesi gerektiğinden bahsetmiştik (Zorunlu Deprem Tarifesi m.6). Konut sigortasında ise kural olarak sigortacının sorumluluğunun başlaması için yıllık primin tümünün veya sözleşmede belirtilmiş ise, ilk taksidinin ödenmesi gerekir (TTK m.1295). Hayat sigortasında da, sigortacının sorumluluğunun başlaması için ilk primin ödenmesi gerekir (TTK m.1321, f.3). Bu primleri ödeme yükümlülüğü, sigorta ettiren konumunda ki tüketiciye aittir. Uygulamada konut finansmanı kuruluşu, bu primler ödenmeden krediyi tüketiciye vermekten kaçınmaktadır. Bunu sağlayabilmek için, ipotekli konut

---

<sup>285</sup> AKİPEK, s.212 ; ARKAN, Uygulama, s.27 ; BOZER, s.212.

<sup>286</sup> BOZER, s.212 ; KENDER, s.185 ; KUBİLAY, s.127.

edinme kredi sözleşmesi ile bahsettiğimiz sigorta sözleşmeleri aynı anda yapılmaktadır.

Kanun koyucu tarafından primlerin ödenmesinde, rehin hakkına sahip alacaklıya özel bir yetki tanınmıştır. Eğer alacaklı, taşınmazın korunması için sigorta ettirene ait olan primleri ödemişse, bu ödediği prim bedelleri, esas alacağı ile aynı sırada olarak teminattan yararlanır (TMK m.876)<sup>287</sup>. Taşınmaza ait sigorta primlerinin ödenmemesinden dolayı, taşınmaz sigorta güvencesi dışında kalacaktır. Bu durumda taşınmazın başına gelecek muhtemel bir rizikodan dolayı, taşınmaz rehin hakkı sahibinin (alacaklının) mağduriyeti doğabilecektir. Bu düzenleme ile bunun önüne geçilmiştir. Ayrıca rehin hakkı sahibinin ödenen primlerden doğan alacakları, ipotek teminatı içinde sayılarak, taşınmaz rehni sahibinin bu bedelleri tahsil ederken sorun yaşamamasının önüne geçilmeye çalışılmıştır.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesine konu olan taşınmaz üzerine, konut finansmanı kuruluşu adına ipotek rehni kurulduğunu söylemiştik. Bu taşınmaz rehni sigorta sözleşmesi bakımından, konut finansmanı kuruluşu lehine önemli bir hak sağlamaktadır. Buna göre, sigorta edilen taşınmazda riziko gerçekleştiğinde, muaccel olan sigorta tazminatı da taşınmaz rehni kapsamındadır<sup>288</sup>. Muaccel olan sigorta tazminatının, malik olan tüketiciye ödenebilmesi için, rehinli alacaklının (konut finansmanı kuruluşunun) rızası gerekir (TMK m.879). Bu yüzden, rehinli alacaklıdan (konut finansmanı kuruluşundan) izin almadan, sigorta tazminatının taşınmaz malikine (tüketiciye) ödeyen sigortacı, rehinli alacaklıya mükerrer ödeme bulunmak zorunda kalabilir<sup>289</sup>.

Açıklamalardan anlaşılacağı üzere, konut finansmanı kuruluşu, tüketiciye sigorta yaptırmayı şart koşmakla yetinmemektedir. Kredi sözleşmesine ekleyeceği ibareler ile alacağını tam olarak güvence altına almaktadır.

---

<sup>287</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.95 ; ERTAŞ, s.532 ; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.735-736.

<sup>288</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.27 ; ERTAŞ, s.532 ; KENDER, S.182-183 ; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.729.

<sup>289</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.27 ; ERTAŞ, s.532 ; HELVACI, İlhan: Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak, Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul 2008, s.204-205 ; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.729.

## §6. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN TEMEL ÖZELLİKLERİ VE HUKUKİ NİTELİĞİ

### I. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN TAM İKİ TARAFAYA BORÇ YÜKLEMESİ

Sözleşmenin taraflarından her biri, diğer tarafın hem alacaklısı, hem de borçlusu ise ortada iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme vardır. İki tarafa borç yükleyen sözleşmeler, “tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler” ile “eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler” olmak üzere ikiye ayrılır<sup>290</sup>.

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, sözleşmenin her iki tarafı da birbirine karşı asli bir edim yüklenmiştir. Taraflardan her birinin edimi diğer tarafın ediminin karşılığını oluşturur. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde aralarında karşılıklılık ve bağımlılık ilişkisi olan bu edimlerin değişimi söz konusudur<sup>291</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi de tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Taraflardan biri olan konut finansmanı kuruluşu, sözleşmede belirtilen miktarda krediyi, sözleşmenin karşı tarafı olan tüketicieye vermektedir. Tüketici de söz konusu parayı faizi ile birlikte geri ödemektedir. Burada tarafların edimleri birbirinin karşılığını oluşturup, birbiriyle değiştirilmektedir<sup>292</sup>.

### II. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN SÜREKLİ BORÇ NİTELİĞİ

<sup>290</sup> EREN, s.194 ; OĞUZMAN/ÖZ, s.41.

<sup>291</sup> EREN, s.194 ; OĞUZMAN/ÖZ, s.41 ; SEROZAN, Rona: Sözleşmeden Dönme, İstanbul 1975, s.160-162.

<sup>292</sup> TKHK m.10 kapsamında tüketici kredisi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir (bkz. AKİPEK, s.216 ; İNAL, s.235). Ödünç sözleşmesinde faiz ödenmesi gerekiyorsa, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir (bkz. C. YAVUZ, Borçlar, s.362 ; EREN, s.195 ; TANDOĞAN, Borçlar I/2, s.301).

Sürelerine göre edim çeşitleri üç şekilde görülmektedir. Bunlar, sürekli edimler, ani edimler ve dönemli edimlerdir. Ani edim, borçlanılan edimin bir defada, bir tek davranışla yerine getirilmesidir<sup>293</sup>. Örneğin, taşınır satımında, taşınırın alıcıya teslimi, semeninde satıcıya ödenmesi. Sürekli edim ise, borçlunun edimini, zaman içinde sürekli bir ifa veya katlanma yükümlülüğü altında bırakan edimdir<sup>294</sup>. Örneğin kira sözleşmesinde, kiralayanın kiralanan şeyi, sözleşme süresi içinde kiracıya kullanıma uygun bir şekilde bulunurduğu ve bu kullanmaya katlandığı için yapmış olduğu edim süreklidir<sup>295</sup>. Sürekliliği, zaman bakımından, kesintisiz, mutlak bir devamlılık olarak anlarsak, rekabet yapma yasağı gibi sadece yapmama edimleri sürekli edim olarak anılabilecektir. Halbuki, yapma edimini, sürekli edim kapsamında ele aldığımızda, edimin fiili ve hukuki yönden birlik teşkil edecek şekilde uzun bir zaman süresi içinde yerine getirilmesi yeterlidir. Edimin, zaman yönünden hiç bir kesintiye uğramaması, aralıksız ifası aranmaz<sup>296</sup>. Edimin ani mi sürekli mi olduğu saptanırken borçlunun edimlerin hazırlanması için ayırmış olduğu süreye değil, alacaklının edimle olan çıkarının gerçekleşmesinin bir an içinde mi olduğu yoksa süreye mi yayıldığına bakılmalıdır<sup>297</sup>. Örneğin, bir ayakkabıcının, ayakkabıyı yapıp teslim etme borcu, bir seramikçinin, seramik vazoyu yapıp teslim etme borcu, bir marangozun, bir yemek masası yapıp teslim etme borcu; borçlu açısından belli bir zaman diliminde çalışmasını gerektirmektedir. Ancak bu çalışmalar alacaklı için ifa niteliğinde değildir. Teslim ile ifa gerçekleşmiş olacaktır. Bu yüzden bu hukuki işlemlerde, ani edimli borç ilişkisi mevcuttur.

Bir borç ilişkisinde, taraflardan herhangi birisinin sahip oldukları asli borçlardan biri sürekli edim niteliğinde ise, o borç ilişkisi sürekli borç ilişkisi olarak nitelendirilir<sup>298</sup>. Bu bakımdan eğer ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinde taraflardan birinin asli borçlarından biri, sürekli bir edim ise, sözleşmesinin sürekli

---

<sup>293</sup> EREN, s.100 ; OĞUZMAN/ÖZ, s.9 ; SELİÇİ, Özer: Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1976, s.8 ; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.13 ; TUNÇOMAĞ, Kenan: Borçlar Hukuku Dersler, Genel Hükümler, 2. Bası, C.1, İstanbul 1965, s.45.

<sup>294</sup> EREN, s.99-100 ; SELİÇİ, s.7 ; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.14.

<sup>295</sup> AKİPEK, s.356 ; EREN, s.100 ; SELİÇİ, s.11.

<sup>296</sup> EREN, 100 ; SELİÇİ, s.9-10 ; OĞUZMAN/ÖZ, s.10.

<sup>297</sup> EREN, s.100 ; SELİÇİ, s.7 ; OĞUZMAN/ÖZ, s.9. Aksi görüş için bkz. SEROZAN, Dönme, dn.24, s.171.

<sup>298</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s.10 ; SELİÇİ, s.6.

bir borç ilişkisi niteliğine sahip olduğunu söyleyebiliriz. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, konut finansmanı kuruluşunun asli edim borcu, sözleşme konusu parayı, tüketiciye vermektedir. Nitelik olarak bu asli edim borcu, karz (tüketim ödücü) sözleşmesinde ödünç verenin asli edim borcu ile aynıdır.

Seliçi, karz (tüketim ödücü) sözleşmesi için, sürekli borç ilişkisi niteliğinde olduğunu söylemiştir. Ödünç verenin borcunu kiralayanın veya ariyet verenin borcuna benzediğini söylemiştir. Bu bakımdan, ödünç verenin borcunda bir kullandırma borcudur. Burda sürekli edim ilişkisi doğuran, ödünç konusu para ya da misli eşyanın mülkiyetinin geçirilmesi değil, ödünç verenin bu verilenlerin kapital değerlerinin kullanılmasına müsaade etmesidir<sup>299</sup>. Serozan'da sürekli sözleşmeler arasında kira, ödünç ve vedia sözleşmelerini göstermiştir<sup>300</sup>. Akipek, bu görüşten hareket ederek, TKHK m.10 kapsamında tüketici kredilerinde, kredi verenin, belli bir miktar paranın tüketiciye verilmesine katlanmakta olduğunu değinmiştir. Yazara göre, kredi tutarı paranın mülkiyeti tüketiciye geçmiş olsada, kredi veren sözleşme devam ettiği sürece, sağlamış olduğu kredinin tamamını geri isteyemeyecektir. Kredi veren, tüketici tarafından kredinin kullanılmasına katlanmak zorundadır. Bu bakımdan kredi verenin edimi sürekli bir edim olmaktadır. Asli edimlerden birinin sürekli olması, borç ilişkisini sürekli borç ilişkisi yapacağından, tüketici kredileride sürekli borç ilişkisi olarak değerlendirilmiştir<sup>301</sup>.

Bu açıklamalar doğrultusunda, konut finansmanı kuruluşunun asli edim yükümü olan kredi sağlama borcunda tüketici kredisi ve karz (tüketim ödücü) sözleşmesi gibi sürekli edim niteliğindedir. Asli edimlerinden birinin sürekli edim niteliğinde olmasından dolayı ipotekli konut edinme kredi sözleşmesini de sürekli bir borç ilişkisi olarak değerlendirebiliriz.

### **III. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN TİPİK BİR SÖZLEŞME OLMASI**

---

<sup>299</sup> “Ödünç ilişkisinin iktisadi değeri, ödünç alanın menfaatinin gerçekleşmesi, sözleşme konusunun kendisine teslimi ile geri vermesi arasında geçecek sürede teslim edilen para veya misli eşyanın kapital kullanılabilmesinde kendisini göstermektedir.” (bkz. SELİÇİ, s.23, dn.75).

<sup>300</sup> SEROZAN, Dönme, s. 172.

<sup>301</sup> AKİPEK, s.357.

Kanunda düzenlenmiş borç sözleşmelerine tipik sözleşmeler ya da isimli sözleşmeler denmektedir<sup>302</sup>. Tipik sözleşmeler sadece Borçlar Kanunu'nun ikinci kısmında yer alan özel borç ilişkilerinden ibaret olmayıp, diğer kanunlarda da düzenlenen tipik sözleşmeler bulunmaktadır<sup>303</sup>. Sözleşmeyi tipik (isimli) yapan unsur, kanunda düzenlenmiş olmasıdır.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi, dört tane olan konut finansmanı sözleşmelerinden bir tanesidir. “Konut finansmanı sözleşmeleri”, kenar başlığını taşıyan TKHK m.10/B’de konut finansmanı sözleşmelerine dair genel bir düzenleme yer almaktadır. Ancak ilgili düzenlenmeden konut finansmanı sözleşmelerinin neler olduğu açıkça anlaşılmamaktadır. Bu sözleşme türlerinin neler olduğunu SPK m.38/A, f.1’de sayılmıştır.

TKHK m.10/B sözleşme türlerini açıkça belirtilmesede, sözleşmelere dair genel bir düzenlemeye sahiptir. Bu bakımdan ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerine dair düzenlemeler mevcuttur. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesine dair düzenlemeler, tüketici kredilerinde (TKHK m.10) olduğu gibi tek bir madde de düzenlenmiştir. Tek bir madde de düzenlenmiş olmakla beraber, sözleşmenin kuruluş aşamasından, sözleşmede yer alması gereken asgari unsurlara, sözleşmede seçilebilecek faiz türlerinden, sözleşmenin ifası ile ilgili bilgilere kadar önemli bir çok hükmü içinde barındırmaktadır. Kanımızca tek bir madde de düzenlenmiş olsada artık ortada bir tipik (isimli) sözleşme söz konusudur.

#### **IV. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ**

Sözleşmenin türünü, tipini ve niteliğini belirleyen, o sözleşmeye ait “asli edim yükümü”dür<sup>304</sup>. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde konut finansmanı kuruluşunun asli edim yükümü, tüketiciye konut edinmesi için kredi sağlamaktır. Tüketicinin asli edim yükümlülüğü ise, almış olduğu krediyi faizi ile birlikte geri

<sup>302</sup> C. YAVUZ, Borçlar, s.14,17 ; EREN, s.192 ; OĞUZMAN/ÖZ, s.42 ; TANDOĞAN, Borçlar I/1, s.2 vd.

<sup>303</sup> Bilge, s.3 ; C.YAVUZ, Borçlar, s.19 ; TANDOĞAN, Borçlar I/1, s.7.

<sup>304</sup> EREN, s.32 ; KILIÇOĞLU, s.19.

ödemek ve konut finansmanı kuruluşu adına, almış olduğu konut üzerine ipotek kurmaktır.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinin asli edimlerini incelediğimizde, içinde iki tane sözleşmenin öğelerini barındırdığı görülmektedir. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde konut finansmanı kuruluşu, tüketiciye ödünç olarak para vermektedir. Burada ilk akla gelen BK m.306'da düzenlenmiş olan tüketim ödünç sözleşmesidir. Tüketim ödünç sözleşmesinde, sözleşmenin konusu para olabilmekte ve bunun mülkiyeti ödünç alana geçmektedir<sup>305</sup>. Bu bakımdan konut finansmanı kuruluşunun, konut edindirmek amacı ile kredi vermesi ve tüketicinin aldığı krediyi faizi ile geri ödemesi bir tür faizli tüketim ödünç (karz) sözleşmesidir<sup>306</sup>.

Konut finansmanı kuruluşu, krediyi tüketicinin konut edinmesi şartı ile vermektedir. Bu kapsamda vermiş olduğu kredinin, hem konut edinmek amacı ile kullanıldığının tespitini yapmak için hem de alacağını güvence altına almak için söz konusu konut üzerinde ipotek hakkı tesisini talep edecektir. Söz konusu konut üzerinde ipotek kurulmasının zorunlu tutulmasının bir sebebi daha vardır. Buda, konut finansmanı sisteminden kaynaklanmaktadır. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinden doğan alacaklar, ikincil piyasada işlem görebilmesi için, ipotek ile teminat altına alınmış olması gerekmektedir<sup>307</sup>. Bu sebeplerden dolayı, konut finansmanı kuruluşu ile tüketici arasında taşınmaz rehni sözleşmesi yapılmaktadır.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi eğer kanunda düzenlenmiş olmasa idi (tipik bir sözleşme olmasa idi), faizli tüketim ödünç ve taşınmaz rehni sözleşmesine ait unsurların daha önce kanunun öngörmediği tarzda bir araya getirilmesinden dolayı karma bir sözleşme oluşturduğu söylenebilir idi<sup>308</sup>. Aslında bu tespit, çok

---

<sup>305</sup> **ARAL**, Fahrettin: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2003, s.309 ; **ÇETİNER**, Kuruluş, s.2155 ; **TANDOĞAN**, Borçlar I/2, s.298 ; **ZEVKLİLER**, Borçlar, s.261. Ödünç alan, kendisine ödünç verilen şeyi tüketebilir ya da yok edebilir. Bu açıdan, ödünç sözleşmesi yerine "tüketim ödünç" terimini kullanılmaktadır (bkz. **ZEVKLİLER**, Borçlar, s.261).

<sup>306</sup> İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi, konut finansmanı kuruluşunun kredi vermesi, tüketicinin de almış olduğu krediyi geri vermesi, temel olarak tüketici kredisi ile aynıdır. Tüketici kredisinin de bir tür tüketim ödünç sözleşmesi olduğu kabul edilmektedir ( bkz. **ARKAN**, Uygulama, s.27 ; **GEZDER**, s.67 ; **İNAL**, s.235 ; **OZANOĞLU**, Tüketici, s.89 ; **ZEVKLİLER**, Borçlar, s.273). Aksi görüş için bkz. **AKİPEK**, s.216.

<sup>307</sup> Bu konuda daha önce verdiğimiz bilgi için bkz. Bölüm 1, II, C.

<sup>308</sup> Sözleşmenin çeşitli akit tiplerinin tip teşkil edici unsurlarını aynen ihtiva etmesi, ortada, sui generis akitten farklı olarak, bir tipler karışımının olduğunu gösterir (bkz. **KUNTALP**, Erden: Karma

önemlidir. Çünkü TKHK m.10/B’de, düzenlenmemiş bir konuda taraflar arasında uyumsuzluk çıktığında hangi hükümlerin uygulanacağı sorunu ortaya çıkacaktır. Bu durumda, karma sözleşmelerle ilgili olarak taraflar arasında bir anlaşmazlık çıktığında, uygulanması gereken kuramlardan birini seçmek doğru olacaktır. Bu kuramlar; soğurma (imtisas), safdışı (bertaraf), birleştirme (terkip) ve örnekseme (kıyas) kuramıdır<sup>309</sup>.

Türk Hukukunda genel kabul gören kuram “örnekseme (kıyas)” kuramıdır. Örnekseme (kıyas) kuramına göre, karma sözleşmeyi oluşturan ve kanunda düzenlenmiş olan tipik (isimli) sözleşmelere ilişkin kurallar, karma sözleşmeye doğrudan doğruya değil, kıyasen ve mahiyetleri ile bağdaştığı ölçüde uygulanmalıdır<sup>310</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi tipik bir sözleşmedir. Sözleşmenin tarafları arasında bir uyumsuzluk çıktığında, önce TKHK m.10/B’deki kurallar uygulanacaktır. Bunun yanında, tüketicinin haksız sözleşme şartlarına karşı korunmasına dair TKHK m.6 başta olmak üzere TKHK’de düzenlenen ve ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi ile mahiyeti uyuşan emredici hükümler de uygulanacaktır<sup>311</sup>. TKHK m.10/B’de ve TKHK’da düzenleme bulunmayan hallerde, TKHK m.30’daki atıf dolayısı ile, genel hükümler uygulanacaktır. Ayrıca tüketim ödöncü sözleşmesi ve taşınmaz rehni sözleşmesine ilişkin hükümler kıyasen ve mahiyetleri ile bağdaştığı ölçüde uygulanacaktır.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

---

Muhtevalı Akit, Ankara 1971 (Kıs. Karma), s.84). Karma sözleşmelere ilişkin ayrıntılı bilgi için, bkz. **ARAL**, s.52 ; **KUNTALP**, Karma, s.61 vd. ; **C. YAVUZ**, Borçlar, s.21-24 ; **SEROZAN**, Rona: Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 2002 (Kıs.Borçlar), s.64 ; **TANDOĞAN**, Borçlar I/1, s.69-73 ; **ZEVKLİLER**, Borçlar, s.41-43.

<sup>309</sup> **ARAL**, s.55-57 ; **KUNTALP**, Karma, s.121-143 ; **C. YAVUZ**, Borçlar, s.23 ; **SEROZAN**, Borçlar, s.69 ; **TANDOĞAN**, Borçlar I/1, s.73-75 ; **ZEVKLİLER**, Borçlar, s.43.

<sup>310</sup> HGK, 6.10.1982, Esas:82/15-356, Karar:82/817 ([www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), e.t. 12.01.2010) ; **KUNTALP**, Karma, s.138-143 ; **C. YAVUZ**, Borçlar, s.23 ; **SEROZAN**, Borçlar, s.70 ; **TANDOĞAN**, Borçlar I/1, s.75 ; **ZEVKLİLER**, Borçlar, s.43.

<sup>311</sup> TKHK m.10/B’de konut finansmanı sözleşmelerinden biri olan finansal kiralama yöntemi ile konut edinme sözleşmesine ilişkin hükümlerde bulunmaktadır. Bunların ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerine uygulanamayacağı aşikardır. Çünkü bu sözleşme niteliği itibari ile bir finansal kiralama sözleşmesidir. Bunun dışında ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi, niteliği itibari ile bir tüketici işlemidir. Bu yüzden ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi, TKHK m.2’ye göre, TKHK’nin uygulama kapsamı içinde yer almaktadır.



# **İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE ZAMANAŞIMI**

## **§7 İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME NEDENLERİ**

### **I. HAKLI SEBEPLE FESHİ**

#### **A. HAKLI SEBEP OLARAK TÜKETİCİNİN GERİ ÖDEME BORCUNU YERİNE GETİRMEMESİ**

##### **1. Ön Açıklamalar**

Fesih, sözleşme taraflarından birinin, tek taraflı yöneltilmesi gerekli bir irade beyanı ile sürekli borç ilişkisini ileriye etkili olarak sona erdirmektedir<sup>312</sup>. Fesih sürekli borç ilişkisi niteliğindeki sözleşmelerin sona ermesinde önem arz etmektedir. Sürekli edim, borçlunun edimini, zaman içinde sürekli bir ifa veya katlanma yükümlülüğü altında bırakan edimdir<sup>313</sup>. Bu edim borçlarının içeriğinde sona erme nedenlerinin bulunmaması, sona erdirilebilmelerini, dışarıdan bir müdahaleyi zorunlu kılmaktadır. Çünkü edim borçlarının sonsuz olarak devam etmesi kişisel özgürlüğe aykırıdır. Bunun sonucu olarak kanun, tarafların sürekli borç ilişkisinde, ifa süresinin bitme anını kararlaştırmadıkları durumlarda, taraflara bir yetki tanıyarak süreyi sınırlandırma, böylece sözleşmeden tek taraflı olarak kurtulma imkanı sağlamıştır. Belirli bir süre ile sınırlanmamış, sürekli borç ilişkilerinde, tarafların kendilerine verilen yetkiyi kullanmaları sureti ile sözleşmeyi sona erdirmesi “olağan fesih” olarak adlandırılmaktadır<sup>314</sup>. Olağan fesihde, tarafların sözleşmeyi fesh etmesi için, haklı bir sebep göstermelerine gerek yoktur.

Sürekli borç ilişkisinde taraflar, ifa safhasında bazı güçlükler ile karşılaşılır. Bu güçlükler yüzünden, sözleşmenin belirli bir süre ile sınırlanmış ya da sınırlanmamış olmasına rağmen derhal sona erdirmek gereği ortaya çıkabilir. Kanun, sürekli borç ilişkilerinde, ifa safhasında karşılaşılan her güçlüğü, sona erme sebebi

<sup>312</sup> AKİPEK, s.361 ; İNAL, s.346 ; SELİÇİ, s.115.

<sup>313</sup> EREN, s.99-100 ; SELİÇİ, s.7 ; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.14.

<sup>314</sup> SELİÇİ, s.111-112 ; SEROZAN, Dönme, s.121-122.

olarak kabul etmemektedir. İfanın engellenmesine neden olacak güçlük “haklı bir sebep” teşkil ediyor ise sözleşme sona erebilir<sup>315</sup>. Sürekli borç ilişkisinin, haklı bir sebep nedeni ile sona erdirilmesine, “haklı sebeple fesih” olarak adlandıracağız.

Haklı sebebi oluşturan durumlar kanunda ya da sözleşmede teker teker sayılmış olabilir ya da haklı sebeple sözleşmin sona ereceği düzenlenmiş olmakla beraber, bu haklı sebeplerin neler olduğu belirtilmemiş olabilir. Haklı sebebin içeriğinin hangi nedenlerin oluşturduğu kanunda veya sözleşmede belirlenmediğinde, bir uyuşmazlık durumunda haklı sebebin varlığının tayini hakimin takdir yetkisindedir. Doktrindeki genel görüşe göre, haklı sebep olarak ileri sürülen durumun, ileri süren bakımından, sözleşmeye devamını çekilmez hale getirdiğinin iyiniyet kurallarına göre kabul edilebilmesi gerekir<sup>316</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi sürekli bir borç ilişkisi niteliğindedir. Sözleşmede, tüketici almış olduğu kredileri taksitler şeklinde geri ödemektedir. Taksitlerin sayısı sözleşmede belirtilmiştir. Taksitlerin hepsinin ödenmesi ile sözleşme sona erecektir. Bu bakımdan, sözleşmenin ne zaman sona ereceği zaman bakımından belirlidir. Bu yüzden, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinin olağan fesih yolu ile sona erdirilmesinden bahsedilemez.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinin haklı sebep ile sona ermesi bakımından ele aldığımızda, TKHK m.10/B’de bu konuda bir düzenleme olmadığını görmekteyiz. Aynı şekilde Borçlar Kanunu’ndaki tüketim ödünçüne dair düzenlemelerde de haklı sebeple fesih hakkında bir düzenleme yoktur. Bu bakımdan tüketim ödünçü sözleşmesinde kıyasen uygulanacak bir hükümde söz konusu değildir. Ancak sürekli borç ilişkisi niteliğindeki sözleşmelerde, haklı sebeple fesih kanunda açıkça öngörülmemiş olsa bile, fesih imkanının var olduğu kabul edilmelidir<sup>317</sup>. Bu durumda haklı sebebe dayanarak fesih hakkını kullanmanın, hukuki dayanağını TMK m.2’de yer alan dürüstlük kuralı oluşturmaktadır<sup>318</sup>. Bu açıklamalar doğrultusunda, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesine dair

<sup>315</sup> SELİÇİ, s.186 ; SEROZAN, Dönme, s.122-123.

<sup>316</sup> SELİÇİ, s.192, 202 ; SEROZAN, Dönme, s.122 ;TANDOĞAN, Borçlar I/2, s.232

<sup>317</sup> SELİÇİ, s.203 ; SEROZAN, Dönme, s.122.

<sup>318</sup> SELİÇİ, s.203.

düzenlemelerde haklı sebeple feshe dair bir düzenleme olmasa bile dürüstlük kuralı gereği, haklı bir sebep ileri sürüldüğünde sözleşmenin feshi mümkün olacaktır.

## 2. Tüketicinin Borçlarını Zamanında Ödememesi

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, tüketicinin asli edimlerinden birisi, almış olduğu krediyi taksitler halinde vadelerinde ödemektir. Tüketicinin bu geri ödemeleri yerine getirmemesi, her ne kadar kanunda düzenleme olmasada konut finansmanı kuruluşu için haklı sebeple fesih nedenidir. Çünkü geri ödemelerle elde edeceği faiz geliri, konut finansmanı kuruluşunun sözleşmeyi yapmaktaki esas amaçlarından birini oluşturmaktadır. Konut finansmanı kuruluşunun geri ödemenin yapılmamasına dayanarak haklı sebeple fesih hakkına başvurması dürüstlük kuralının (TMK m.2) bir gereğidir.

Ancak TKHK m.10/B'de ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerine dair düzenleme olmaması, bazı sorulara cevap bulmamızda güçlük çıkarmaktadır. Acaba tüketicinin sadece bir taksiti ödememesi haklı sebeple fesih için yeterli olacak mıdır? Bir durumun haklı sebep olarak ileri sürülebilmesi için, ileri süren bakımından, sözleşmeye devamın çekilmez hale getirildiğinin iyiniyet kuralına göre kabulü gerektiğini daha önce söylemiştik<sup>319</sup>. Tüketicinin tek bir taksidi ödememesi, konut finansmanı kuruluşu için sözleşmeyi çekilmez hale getirdiğini söylemek zordur. Özellikle ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerinin çok uzun süreler ile yapıldığını düşündüğümüzde bu durum daha netlik kazanmaktadır. Bir kredi sözleşmesinin 120 ay vade ile yapıldığını düşünelim. Burada tüketici her ay bir ödeme yapmak sureti ile 120 ay boyunca vadesi gelen her taksitin ödemesini yapacaktır. Tüketicinin 120 taksit içinden, bir taksit ödemesini yerine getirmemesinin, konut finansmanı kuruluşu için sözleşmeyi çekilmez hale getirdiğini söylemek güçtür. Hatta söz konusu örneğimizde, tüketicinin 119 ay boyunca her taksiti ödemiş olduğu, ancak son taksiti ödemediği durumda, konut finansmanı kuruluşunun haklı sebeple sözleşmeyi fesh etmek istemesi dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz. Böyle bir durumda kredi sözleşmesinde, taksitlerden birinin ödenmemesi durumunun, haklı bir sebeple fesih

---

<sup>319</sup> Bu konuda yaptığımız açıklama için bkz. Bölüm 4, I .

nedeni olacağını taraflar sözleşme ile kabul etmiş olsalar bile, fesih hakkının kullanılması, hakkın kötüye kullanılması teşkil edecektir.

TKHK m.10/B, f.6'da, konutların finansal kiralama yöntemi ile tüketicileri kiralanması yönteminde, sözleşmenin fesh edilmesiyle ilgili bir düzenleme vardır. Düzenlemeye göre, tüketicinin kalan tüm borçları muaccel olduğunda<sup>320</sup>, konut finansmanı kuruluşunun sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmiştir. Ancak ilgili hüküm, finansal kiralama yöntemi ile konutların kiralanmasına ilişkindir. Düzenleme ipotekli konut edinme kredi sözleşmesini kapsamamaktadır.

Yukarda yapmış olduğumuz açıklamalar doğrultusunda, haklı sebeple fesih için tek bir taksitte gecikme halinin fesih nedeni olarak kabul edilmemesi gerekir<sup>321</sup>. Haklı sebeple fesih kavramını hakim yorumlarken, dürüstlük kuralına ve konutların finansal kiralama yöntemi ile kiralanması sözleşmesinin, feshine ilişkin düzenlemenin göz önünde bulundurulması gerektiği düşüncesindeyiz (TKHK m.10/B, f.5).

## **B. HAKLI SEBEP OLARAK NİTELENEBİLECEK DİĞER DURUMLAR**

Sözleşmenin, sona erdirilmesinde haklı sebep sayılabilecek bir unsurda, tüketicinin aczidir. TKHK m.10/B'de ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinin, tüketicinin aczi nedeni ile, sona erdirilmesine dair bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, BK'da tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerin feshine dair genel bir hüküm vardır. Borçlunun aciz haline düşmesi, özellikle iflas etmesi veya aleyhindeki haczin neticesiz kalması durumunda, alacaklının hakkı tehlikeye düşerse, borcun ifası temin edilinceye kadar, alacaklı kendi üzerine düşen borcu ifadan kaçınabilir.

---

<sup>320</sup> Tüketicinin borçlarının muaccel olabilmesi için, kanunda yer alan şartlarla beraber birbirini izleyen en az iki taksitte temerrüde düşmesi gerekmektedir. Bu konuda daha önceki açıklamalar için bkz. Bölüm 3, II.

<sup>321</sup> Akipek'de tüketici kredilerinin feshedilebilmesi için, tek bir taksitin ödenmemesini yeterli görmemektedir (bkz. **AKİPEK**, s.353).

Buna ek olarak alacaklı kendisine bir teminat verilmesini ister. Bu teminat uygun bir süre içinde verilmez ise, alacaklı sözleşmeden dönebilir (BK m.82)<sup>322</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi açısından maddeyi ele aldığımızda, tüketicinin acze düşmesi durumunda, konut finansmanı kuruluşunun sözleşmeyi sona erdirmesi mümkün gözükmemektedir. Bunun nedeni, sözleşmede tüketiciye ait borç ipotek ile teminat altına alınmış olmasıdır. BK m.82’de, alacaklının sözleşmeyi sona erdirmesi için, kendisine teminat gösterilmemiş olması gerekir. Halbuki, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, borç sözleşmenin zorunlu bir unsuru olarak ipotekle teminat altına alınmaktadır.

Benzer bir düzenleme tüketim ödünçü sözleşmesinde de bulunmaktadır. Ödünç alan kimse, sözleşmenin kurulmasından sonra aciz haline düşerse, ödünç veren, taahhüt ettiği ödünç konusu şeyi vermektan kaçınabilir (BK m.310). Ödünç veren bu durumda, ödünç konusu şeyi hiç bir zaman vermeme niyeti taşıyabilir. Bu durumda, teslimden kaçınma, sözleşmeyi sona erdirici niteliktedir. Burada önemli olan husus, ödünç verenin sürekli edim niteliğinde olan, ödünç verme borcunu (kullandırma borcu) henüz yerine getirmemiş olmasıdır. Bu yüzden sürekli borç ilişkilerini sona erdirmek için uygulanan “fesih” bu aşamada sözleşmenin sona erdirilmesi için uygun yöntem değildir. Bu durumda, sözleşmeyi sona erdirmek için uygulanması gereken yöntem “dönme” dir<sup>323</sup>.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinin hukuki niteliğini açıklarken, tüketim ödünçü sözleşmesi ile arasındaki ilişkiden bahsetmiştik. Kanımızca BK m.310’daki düzenleme kıyasen, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesine uygulanabilir. Bu durumda, sözleşmenin imzalanmasından sonra, tüketicinin acze düşmesi durumunda, konut finansmanı kuruluşu krediyi henüz tüketiciye vermediyse, sözleşmeyi sona erdirebilir. Ancak bu durumda sözleşmenin feshinden değil, sözleşmeden dönmeden bahsedebiliriz.

---

<sup>322</sup> Her ne kadar BK’da “fesih” ten söz etsede, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu’nda bu maddeyi karşılayan maddesinde “dönmeden” söz edilmektedir.

<sup>323</sup> **AKİPEK**, s.362 ; **SELİÇİ**, s.174. BK m.310 da , sözleşmenin teminat altına alınmasının, BK m.82’deki gibi sözleşmeden dönme hakkını ortadan kaldırıcı bir etkisi yoktur.

Sürekli borç ilişkisi niteliğindeki sözleşmelerde, alacaklı sürekli nitelikteki edimini ifa etmeye başladıktan sonra, borçlu acze düşmüş ise bu durumda ne olacaktır? Seliçi, BK m.82'nin bu durumda da uygulanabileceğini savunmaktadır. Bu durumda, artık sürekli borç ilişkisi sözleşmenin sona erdirilmesinde etkisini gösterecektir. Burada sözleşmenin feshinden bahsedilebilecektir. BK m.82'deki, dönmenin uygulanmasına neden olan olgular, sözleşmenin feshi için gerekli olan haklı sebep olarak görülebilir<sup>324</sup>. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, tüketicinin borcunun ipotek ile teminat altına alındığını söylemiştik. Bu durum BK m.82'nin uygulanma şartları ile bağdaşmamaktadır. Ancak, tüketicinin teminat olarak gösterdiği taşınmaz, artık teminat niteliğini kaybeder ise ve tüketici yeni bir teminat tesis edemez ise, bu durumda sözleşmenin haklı sebep ile feshinden bahsedebiliriz.

Konut finansmanı kuruluşu, krediyi verdikten sonra, tüketici fiil ehliyetini kaybeder ise sözleşmeye etkisi ne olacaktır? Tüketicinin şahsı, sözleşmenin yapılmasında önem taşımaktadır. Çalışan tüketicinin aylık geliri gibi unsurlar göz önüne alınarak, kendisi ile sözleşme yapılmaktadır. Fiil ehliyetinin olmaması işinden sağladığı gelirleri artık elde edememesine neden olacaktır. Bu yüzden sözleşme kapsamında yapılacak geri ödemeler riske girecektir. Bu durumda, tüketicinin yasal temsilcisi tüketicinin mal varlığından ödemeleri yapacaktır. Ancak tüketicinin mal varlığı geri ödemeleri karşılamaya yeterli olmayabilir. Ayrıca tüketicinin ölümü söz konusu olmadığı için, konut finansmanı kuruluşunun hayat sigortasından faydalanması mümkün değildir. Bu durumda konut finansmanı kuruluşunun sözleşmeyi haklı sebeple feshinden bahsedebiliriz.

## II. ÖLÜM VE İFLASIN SÖZLEŞMEYE ETKİSİ

Sözleşme taraflarından birinin ölümü, borç ilişkisini kendiliğinden sona erdirmez<sup>325</sup>. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, tüketicinin ölümü için de bu durum geçerlidir. Uygulamada konut finansmanı kuruluşu bu ihtimali düşündüğü için, tüketicinin hayat sigortası yaptırmasını kendisine şart koşmaktadır. Tüketicinin

<sup>324</sup> SELİÇİ, s.214-215.

<sup>325</sup> AKİPEK, s.360 ; İNAL, s.351 ; SELİÇİ, s.81.

ölümü durumunda, konut finansmanı kuruluşu lehdar olarak, alacağını sigorta şirketinden tahsil edebilecektir. Bu durumda konut finansmanı kuruluşunun bir mağduriyeti olmayacaktır.

Ancak tüketicinin, kredinin verilmesinden önce ölmesi durumunda, sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği söylenebilir. Söz konusu kredi her ne kadar ipotek ile teminat altına alınıyor olsada, sözleşmenin yapılmasında esas neden, tüketicinin bizzat kişiliğine duyulan güvendir. Bu güven, tüketicinin taksitleri vadesinde, tam olarak ödeyebilecek durumda olmasından kaynaklanmaktadır. Bu yüzden, tüketicinin kredi verilmeye uygun olup olmadığını araştırılmaktadır. Bu süreçte kendisinden, gelir belgesi istenmektedir. Tüketici ölünce, sözleşmenin mirasçılar ile devam ettirilmesinin istenmemesi doğaldır<sup>326</sup>.

Konut finansmanı kuruluşunun, tüketiciye krediyi vermeden önce iflası halinde, artık tüketicinin de krediyi alma imakını da yok ise, sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği kabul edilebilir. Ancak, konut finansmanı kuruluşu, krediyi verdikten sonra iflas ederse, bu durumda sözleşme devam edecektir. Bu durumda tüketici ödemelerini iflas masasına yapacaktır<sup>327</sup>.

## **§8. ZAMANAŞIMI**

### **I. İPOTEKLİ KONUT EDİNME KREDİ SÖZLEŞMESİNDE ZAMANAŞIMI SÜRESİ VE BAŞLAMASI**

Alacak hakkı, sahibine borçlunun edimini ifa etmemesi durumunda bunu talep etme hakkına sağlar. Ancak alacaklının talep hakkının sonsuz şekilde devam etmesi, kamu yararı, hukuki güven ve sosyal barışla çelişeceği düşünülmüştür<sup>328</sup>. Bu yüzden belli bir zaman içinde, alacaklının hakkını elde etmek hususunda hareketsiz kalması, alacağın dava yoluyla takip ve tahsiline engel olur. Bu durumda

---

<sup>326</sup> AKİPEK, s.360.

<sup>327</sup> AKİPEK, s.360.

<sup>328</sup> EREN, s.1233 ; OĞUZMAN/ÖZ, s.465.

zamanaşımı söz konusudur<sup>329</sup>. Zamanaşımı borcu sona erdirmez, ancak borçluya bir def'i hakkı sağlar. Borçlu zamanaşımını def'ini ileri sürerse alacaklı alacağını elde edemeyecektir. Borçlu tarafından def'i ileri sürülmez ise, hakim zamanaşımını re'sen dikkate alamaz (BK m.140).

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi bakımından, kredi alan tüketicinin, krediyi geri verme borcu on yılda zamanaşımına uğrar (BK m.125). Verilen kredinin borçludan tahsili istemine ilişkin davada, BK m.309 hükmü uygulanmaz<sup>330</sup>. Tüketicinin geri ödeme borcuna uygulanacak on yıllık zamanaşımının başlangıcı, kredi sözleşmesinde geri ödeme için belirlenen vade tarihinin dolduğu tarihtir (BK m.128).

BK m.125'e göre on yıllık zamanaşımı genel ilke olmakla beraber, ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi için BK m.126/1'deki 5 yıllık zamanaşımı süresi uygulama alanı bulur. Buna göre ipotekli konut edinme kredi sözleşmesinde faiz borcu beş yılda zamanaşımına uğracaktır (BK m.126/1)<sup>331</sup>.

## II. İPOTEĞİN SÖZLEŞMENİN ZAMANAŞIMINA ETKİSİ

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinin niteliğinin, alacağın zamanaşımına uğramasına önemli bir etkisi vardır. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesinde, kredi alacağının ipotek ile teminat altına alınması zorunludur. Alacağın ipotek ile teminat altına alınması zamanaşımı bakımından önemlidir. Çünkü alacağın taşınmaz rehni ile teminat altına alındığı durumlarda, alacak için zamanaşımı işlemez (TMK m.864). İpotekle teminat altına alınan alacak için zamanaşımı ancak ipoteğin tapu

<sup>329</sup> EREN, s.1232 ; OĞUZMAN/ÖZ, s.464

<sup>330</sup> TKHK m.10 kapsamında tüketici kredilerine dair aynı doğrultudaki görüşler için bkz. (GEZDER, s.221 ; İNAL, s.354).

<sup>331</sup> TKHK m.10 kapsamında tüketici kredisine ve tüketim ödöncü sözleşmesine dair aynı doğrultudaki görüş için bkz. GEZDER, s.222 ; BİLGE, s.203 . Akipek, tüketici kredisinin içinde faiz borcunun da yer aldığı ve sözleşme ile belirlenmiş aralıklarla, dönemli olarak geri ödemede bulunduğu gerekçesi ile 5 yıllık zamanaşımının uygulanacağını belirtmiştir (bkz. AKİPEK, s.366). İnal ise, BK m.126/1'de düzenlenmiş olan 5 yıllık zamanaşımına değinmeden, tüketicinin geri verme borcunu on yıllık zamanaşımına tabi olduğunu belirtmiştir (bkz. İNAL, s.354).



sicilinden terkin edildiği günün sona ermesinden itibaren başlayacaktır (BK m.132/2)<sup>332</sup>.

İpoteğin zamanaşımını durdurma etkisi, ipotek kapsamında kalan alacaklar için geçerlidir. Buna göre, ipotek bir üst sınır ipoteği ise, tarafların belirlediği üst sınırı aşan alacaklar ipoteğin kapsamına girmediğinden bu alacaklar hakkında zamanaşımı işleyecektir<sup>333</sup>. İpotek bir anapara ipoteği ise, teminat kapsamına ancak son vadeden başlayarak işleyen faiz ile iflasın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz girecektir (TMK m.875). Bu durumda, alacağın faizleri muacceliyet tarihinden başlayarak üç yıl geçtikten sonra ipoteğin sağladığı teminatın kapsamından çıkacağı için bu andan itibaren söz konusu alacaklar için zamanaşımı işlemeye başlayacaktır<sup>334</sup>.

---

<sup>332</sup> HELVACI, s.306.

<sup>333</sup> ALTAY/ESKİOCAK, s.118, 195 ; HELVACI, s.307 ; KÖPRÜLÜ, Bülent/KANETİ, Selim: Sınırlı Ayni Haklar, 2. Bası, 1982-1983, s.348.

<sup>334</sup> HELVACI, s.308 ; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.348-349.

## SONUÇ

Konut finansmanı sözleşmelerinden iki tanesi, tüketicinin sadece konut edinmesine yöneliktir. Bunlardan ilki ipotekli konut edinme kredi sözleşmesi, diğeri finansal kiralama yöntemi ile konut edinme sözleşmesidir. Finansal kiralama yöntemi, konut alımı bakımından yeni ve pek bilinmedik bir yöntem olmasından dolayı, tüketici bakımından fazla talep görmeyecektir. İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi, konut finansmanı sözleşmeleri içinde, tüketicinin konut edinmek için en çok tercih edeceği sözleşme türü olacaktır. Konut finansmanı sisteminin iyi bir şekilde işlemesi, sistemin ilk aşamasının ve ikinci aşamasının düzgün bir şekilde işlemesine bağlıdır. Bu bakımdan en çok tercih edilecek kredi verme yöntemi olan ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerinin, kurulması, ifası ve bu sözleşmeden doğacak alacakların menkul kıymetleştirilmesi aşamalarında her hangi bir sorunla karşılaşılması gerekmektedir.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesini incelerken, bir çelişki den bahsetmiştik. 5582 sayılı Kanun Gerekçesinde, tamamlanmamış, inşaat halinde (yapı kullanma izni olmayan) konutlarında, konut finansmanı sözleşmelerine konu olabileceğine yer verilmiştir. Bu doğrultuda bankalar, belli bir tamamlanmışlık düzeyine gelmiş konutları ( genelde %75 ve üzeri) yapı kullanma izni olmasa bile konut finansmanı adı altında kredilendirmektedirler. Ancak bu konutlar yapı kullanma iznine sahip olmadıkları için ipotek teminatlı ve ipoteye dayalı menkul kıymetleştirmeye konu olamayacağı açıktır. Bunun yanı sıra, mevcut düzenlemeye göre varlık teminatlı ve varlığa dayalı menkul kıymetleştirme aşamasında da yer alamamaktadırlar. Bu durum konut finansmanı sisteminin bütünlüğüne ters düşmektedir. Menkul kıymetleştirilemeyecek bir alacağın, konut finansmanı sisteminin içinde yer alamaması gerekir. Bu yüzden de ipotekli konut edinme kredi sözleşmesine de konu olamamalıdır. Bu konuda bir düzenleme eksikliği vardır. Aslında yapı kullanma izni olmayan konutların, konut finansmanı sistemi içinde yer almaması daha uygundur. Her ne kadar yapı kullanma izni olmayan konutlarında sistemde yer alması sisteme daha çok para girişi sağlayacak olsada, aslında girdiği oranda sistemin zarara uğraması riskinide arttıracaktır. Çünkü bu sistemin işlerliğini

ve güvencesini ipotekli taşınmazlar oluşturmaktadır. Verilen kredilerin geri ödenmemesi durumunda, ipotekli taşınmazın satışı yolu ile verilmiş kredi tahsil edilebilecektir. Bu bakımdan ipotekli taşınmazın alacağın tamamını karşılığını oluşturduğu ölçüde konut finansmanı sistemi güven altındadır. İpotekli taşınmazın kıymet takdirinin iyi yapılmasının yanı sıra, icra yolu ile satışı durumunda belirlenen kıymet takdirini karşılayabilmelidir. Yapı kullanma izni olmayan bir konutun, icra yolu ile satışı problemlili olacaktır. Daha tamamlanmamış konutu almaya yönelik talep az ve istenen bedelde olmayacaktır. Bu durumların artması ile, başta menkul kıymet sahiplerine gerekli ödemelerin aksamasına, daha sonra ihraççı kuruluşların iflasına kadar bir sürecin başlamasına neden olabilecektir. Bu da beraberinde konut finansmanı sisteminin çökmesi ile birlikte büyük bir ekonomik krizin çıkmasına yol açabilecektir. Daha önce bahsettiğimiz üzere, inşaat sektörü, iki yüz iş dalı ile bağlantılıdır. Bizce kanun koyucunun, yapı kullanma izni olmayan konutların, konut finansmanı sözleşmelerinde yer alamayacağını belirten bir düzenleme yapması riski en azaltacak yöntem olacaktır. Yapı kullanma izni olmayan konutlar için ise TKHK m.10 kapsamında tüketici kredisi kullanılması mümkündür.

Konut finansmanı kuruluşlarının, sözleşme kuruluşundan önce tüketiciye kredi sözleşmesine dair genel bilgiler ve sözleşme öncesi bilgi formu vermesi gereklidir. Bu düzenleme TKHK m.10 kapsamında tüketici kredilerinde olmayan yeni bir düzenlemdir. Konut kredisi ile büyük bir bedelde yükümlülük altına girecek, tüketicinin sözleşmeyi iyice anlayabilmesi önemlidir. Bu bakımdan bu düzenleme faydalıdır. Sözleşme öncesi bilgi formuna dair bir yönetmelik çıkarılmıştır. Ancak konut finansmanı kuruluşunun, konut finansmanı sözleşmelerinin hepsini kapsayacak şekilde, genel bilgileri vermesine dair bir düzenleme mevcut değildir. Bu konuda düzenleme çıkarmak konusunda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı görevlidir. 5582 sayılı Kanunun 2007 yılında yürürlüğe girdiği düşünüldüğünde, Bakanlığın acil olarak bir düzenleme yapması gerekmektedir.

TKHK m.10 kapsamında sadece sabit faizle kredi verilebilirken, ipotekli konut edinme kredi sözleşmeleri için değişken faiz oranında uygulama alanı bulabilecektir. Konut finansmanı kuruluşları değişken faiz oranlı krediler ile

tüketicilere daha uzun vadelerle kredi kullandırmak konusunda daha istekli olacaktır. Sözleşme öncesi bilgi formunda yer alan bilgiler ile tüketici değişken faizin riskleri hakkında bilgilendirileceği için, tüketici bu faiz oranını seçme konusunda daha bilinçli olacaktır.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmesi için kanundan doğan bir cayma hakkı yoktur. TKHK m.10 kapsamında tüketici kredileri içinde cayma hakkı yoktur. Halbuki Alman Medeni Kanununda ve AB Direktiflerinde tüketici kredileri için cayma hakkı tanınmıştır. Bu hakkın tanınmaması bir eksiklik olmakla beraber, sözleşme öncesi bilgi formunun verilmesi bir nebze de olsa cayma hakkının tüketiciye sağlamış olduğu güvenceyi sağlamaktadır. Tüketici, sözleşme öncesi bilgi formu ile bir iş günüde olsa, sözleşmeyi muhakeme etme imkanına sahip olup. Sözleşmeyi yapmaktan vazgeçebilmektedir.

TKHK m.10 kapsamında olmayıp, ipotekli konut edinme kredi sözleşmelerinde yer verilen bir düzenlemede, erken ödeme ücretidir. Erken ödeme ücreti ile sabit faizli kredi sözleşmeleri için tarafların haklarını dengeleyici bir düzenleme gelmiştir. Ancak kanun koyucunun belirlemiş olduğu, erken ödeme ücretinin üst sınırı AB Direktiflerinin üzerindedir. Bu oranın AB Direktifleri seviyesine getirilmesi tüketici lehine olacaktır.

İpotekli konut edinme kredi sözleşmelerinde, konut finansmanı kuruluşu tarafından, ihtiyari olmasına rağmen zorunlu tutulan konut ve hayat sigortasında, sistemin sağlıklı işleyebilmesi için önemlidir. Her ne kadar, tüketiciye prim ödemek gibi ek yükümlülükler çıkarsada, aslında tüketicinin ve sistemin düzgün bir şekilde işleyebilmesi için çok önemlidir.

Konut finansmanı sisteminden beklenen faydanın büyüklüğü yanında, konut finansmanı sözleşmelerini tek bir madde içinde yetersiz bir şekilde düzenlenmesini doğru bulmuyoruz. Eksiklik olarak gördüğümüz hususların göz önüne almasının sistemin daha sağlıklı bir şekilde işleme bakımından önemli olacağı kanaatindeyiz.

## **KAYNAKÇA**

**ACAROĞLU, İrem:** “Konut Sorununun Niteliksel ve Niceliksel Boyutlarının Tarihsel Gelişimi”, Konut Kurultayı Bildiri Kitabı, Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası Birliği Yayını, Ankara 1975.

**AKİPEK, Şebnem:** Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi, Sözkese Matbaacılık, Ankara 1999.

**ALPTÜRK, Ercan:** Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi (Tutsat), Ankara 2007.

**ALP, Ali/YILMAZ, Ufuk:** Modern Konut Finansmanına Genel Bakış: Çift Endeksli İpotek Kredisi Türkiye Koşullarına Uygulanabilir mi?, Active Dergisi, S.7, Haziran-Temmuz 1999.

**ALTAŞ, Hüseyin:** Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Ankara 1998.

**ALTAY, Sümer/ESKİOCAK, Ali:** Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İpotek, İpotekli Borç Senedi, İrat senedi, İstanbul 2007.

**ARKAN, Sabih:** “Tüketici Kredisi ve Uygulaması”, BATİDER, Y.1989, C.XV, S.1, Haziran 1989 (Kıs.Uygulama).

**ASLAN, Yılmaz:** En Son Değişiklikler ve Yargıtay Kararları Işığında Tüketici Hukuku, 2. Bası, Ankara 2004.

**ATAMER, M.Yeşim:** “Tüketici Hukukunun Gelişimi: Dünü, Bugünü ve Yarını”, Tüketicinin Korunması Semineri, Türkiye Adalet Akademisi Yayınları, Ankara 2007.

**ATASOY, A. Ömer/TAŞKIN, Mustafa/ACAR, Hakan:** Tüketiciyi Koruma Hukuku, İlgili Mevzuat ve Yargıtay Kararları, Yargı Yayınevi, 2. Bası, Ankara 2000.

**AYAN, Mehmet:** Eşya Hukuku III, Sınırlı Ayni Haklar, 3. Bası, Konya 2001(Kıs. Ayni Haklar).

**AYAN, Mehmet/AYAN, Nurşen:** Kişiler Hukuku, 2. Bası, Konya 2007.

**AYDOĞDU, Murat:** “Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri”, DEÜHFD, C.9, S.1, İzmir 2007 ( Kıs. Konut Finansmanı).

**AYDOĞDU, Murat:** “Konut Finansman Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkileri”, DEÜHFD, C.9, Özel Sayı, İzmir 2007 (Kıs. Konut Finansmanı Sözleşmeleri).

**AYAN, Mehmet:** Eşya Hukuku II Mülkiyet, 3. Bası, Konya 2001(Kıs. Mülkiyet).

**AYİTER, Nuşin:** Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 1983.

**BATTAL, Ahmet:** Bankalarla Karşılaştırmalı Olarak Hukuki Yönden Özel Finansman Kuruluşları, Ankara 1999.

**BATTAL, Ahmet:** Bankacılık Kanunu Şerhi, Ankara 2006 (Kıs. Şerh).

**BATTAL, Ahmet:** “Kıymetli Evrakla Borç Altına Giren Tüketicinin Korunması”, BATİDER, Y.1998, C.XIX, S.3, 1998 (Kıs. Kıymetli Evrak).

**BATTAL, Ahmet:** “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Yönünden Tacirlerin Tüketici Sıfatı”, Prof. Dr. Ali Bozer’e Armağan, BATİDER, Ankara 1998 (Kıs. Tüketici).

**BAYDEMİR**, Mehmet: Dikkat Herkes Tutulu Satışı (Mortgage) Konuşuyor, İstanbul 2005.

**BİLGE**, Necip: Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971.

**BOZER**, Ali: Sigorta Hukuku, Genel Hükümler-Bazı Sigorta Türleri, 2. Bası, Ankara 2007.

**CEBE**, Yalçın: “İpotekli Konut Kredi Sistemi ve Türkiye Uygulaması”, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Ana Bilim Dalı Finansman Bilim Dalı Ankara 2007.

**CEYLAN**, Ebru: “Tüketici Kredileri”, Tüketicinin Korunması Semineri, Türkiye Adalet Akademisi Yayınları, Ankara 2007.

**ÇETİNER**, Bilgehan: “Konut Kredilerinde Erken Ödeme”, Legal Hukuk Dergisi, Yıl.6, S.67, Temmuz 2008 (Kıs. Erken Ödeme).

**ÇETİNER**, Bilgehan: “Konut Kredisi Sözleşmelerinin Kuruluşu ve Koşulları”, Legal Hukuk Dergisi, Yıl.5, S.55, Temmuz 2007 (Kıs.Kuruluş).

**ÇOLAK**, Ender: “Konut Finansmanı Sistemi ve Sermaye Piyasası Araçları”, Konut Sektöründe Finansman Sorunları ve Mortgage Sistemi Sempozyumu Bildireler Kitabı, Yaşar Üniversitesi Yayınları, İzmir 2008.

**DEMİRTAŞ**, Ekrem: “Konut Finansmanında Özel Girişimcilik ve Müteahhitlik Sistemi”, Konut Sektöründe Finansman Sorunları ve Mortgage Sistemi Sempozyumu Bildireler Kitabı, Yaşar Üniversitesi Yayınları, İzmir 2008.

**DERYAL**, Yahya: Tüketici Hukuku, Ankara 2004 (Kıs. Tüketici).

**DERYAL**, Yahya: “4077 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Kredisi Sözleşmeleri”, Prof. Dr. Erdoğan Moroğlu’na 65. Yaş Günü Armağanı, İstanbul 2001 (Kıs. Tüketici Kredisi).

**DOĞRU**, Halil: Menkul Kıymetleştirme & Mortgage Genel ve Hukuki Esaslar, İstanbul 2007.

**DURAL**, Mustafa/**ÖĞÜZ**, Tufan: Türk Özel Hukuku, Kişiler Hukuku, C.II, 8.Bası, İstanbul 2006.

**EREM**, Faruk/**TOROSLU**, Nevzat: Türk Ceza Hukuku Özel Hükümler, 8.Bası, Ankara 2000.

**EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 9. Bası, İstanbul 2006.

**ERİŞ**, Hayati: Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları, İstanbul 2008.

**ERTAŞ**, Şeref: Eşya Hukuku, 8. Bası, Ankara 2008.

**GEZDER**, Ümit: Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, İstanbul 1998.

**GÜRSOY**, T.Kemal/**EREN**, Fikret/**CANSEL**, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978.

**GÜRZUMAR**, O. Berat: Türk Medeni Hukukunda Üst Hakkı, 2. Bası, İstanbul 2001.

**HEPŞEN**, Ali: Değişken Faizli İpotekli Konut Kredisi. ([http://www.alomaliye.com/2008/ali\\_hepsen\\_degisken.htm](http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_degisken.htm), e.t. 14.11.2009).



**HELVACI**, İlhan: Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak, Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul 2008.

**HATEMİ**, Hüseyin/**SEROZAN**, Rona/**ARPACI**, Abdülkadir: Eşya Hukuku, İstanbul 1991.

**HAVUTÇU**, Ayşe: Açık İçerik Denetimi Yoluyla, Tüketicinin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması, İzmir 2003 (Kıs. Genel İşlem).

**HAVUTÇU**, Ayşe: Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müsbet Zararın Tazmini, İzmir 1955 (Kıs. Temerrüt).

**HEPŞEN**, Ali: Gayrimenkul Finansman Piyasaları ([http://www.alomaliye.com/2007/ali\\_hepsen\\_gmenkul.htm](http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_gmenkul.htm), e.t.26.05.2008).

**İNAL**, Tamer: Açıklamalı ve İctihatlı, Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredisi Sözleşmeleri, İsviçre Hukuku-Fransız Hukuku ve Avrupa Birliği Yönergeleri Işığında, İstanbul 2002.

**İMAMOĞLU**, Olcay/**İMAMOĞLU**, Vacit: İnsan, Evi ve Çevresi : Ankara'da Bir Toplu Konut Araştırması, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırma Dizisi 15, Ankara 1996.

**JAFEE** Dwight M. / **RENAUD** Bertrand: Strategies to Develop Mortgage Markets in Transition Economies, <http://faculty.haas.berkeley.edu/jaffee/research.htm> (e.t.06.01.2009),

**KARA**, Hacı: “Banka Kredi Sözleşmelerinin Geçerliliğine Dair Eser İncelemesi”, İstanbul Barosu Dergisi, C.82, S.1, İstanbul 2008.

**KARAGÖZ**, Atıl: “Mortgage Piyasası ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”, Active Dergisi, S.5, Şubat-Mart 1999.

**KARAHASAN, M. Reşit:** Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, C.1, İstanbul 2002.

**KAPLAN, İbrahim:** Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ankara 1987.

**KENDER, Rayegan:** Türkiye’de Hususi Sigorta Hukuku I, 9. Bası, 2008.

**KOÇ, Nevzat:** Bina ve Yapı Eseri Maliklerinin Hukuki Sorumluluğu, Ankara 1990 (Kıs. Bina).

**KOÇ, Nevzat:** “Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Genel Hükümlere İlişkin Olarak Yapılması Öngörülen Yenilik ve Değişiklikler”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Hukuk Özel Sayısı, Y.6, S.12, 2007/2 (Kıs. Borçlar).

**KOÇAK, Duygu:** Konut Finansmanı Kanunu Öncesi ve Sonrası, Mortgage, Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetin Rolü, İstanbul 2007.

**KÖPRÜLÜ, Bülent/KANETİ, Selim:** Sınırlı Ayni Haklar, 2. Bası, 1982-1983.

**KUBİLAY, Huriye:** Özel Sigorta Hukuku, 2. Bası, İzmir 2003

**KUNTALP, Erden:** Karma Muhtevalı Akit, Ankara 1971 (Kıs. Karma).

**KUNTALP, Erden:** Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk, Reha Poroy’a Armağan, İstanbul 1965 (Kıs. Teminat).

**MAKARACI, Aslı:** Konut Finansman Sisteminde İhraç Edilen Menkul Kıymetler ve Teminatları, İstanbul 2009.

**MERMER**, Suat: “Tüketici Hukuku Bakımından Konut Finansmanı”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2007.

**OĞUZMAN M. Kemal/SELİÇİ, Özer/ÖZDEMİR-OKTAY**, Saibe: Eşya Hukuku, 11. Bası, İstanbul 2006.

**OĞUZMAN, M.Kemal/ÖZ, M.Turgut**: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6. Bası, İstanbul 2009.

**OKSAY, Suna**: “Konut Finansmanı Sisteminde Sigortanın Yeri” Konut Finansman Sistemi Hakkında 4 Nisan 2006 tarihinde Türkiye Barolar Birliği’nde Yapılan Sunumu,  
([http://www.bulentsenver.com/Kultur/ppt/Mortgage\\_SigortaKapsami\\_SunaOksay.ppt](http://www.bulentsenver.com/Kultur/ppt/Mortgage_SigortaKapsami_SunaOksay.ppt), e.t. 13. 04.2008).

**OY, Osman/GÜNGÜLER, Gülcan**: Türk Hukuku Mevzuatına Göre, Kredi ve Kredi Teminatları, İstanbul 2008.

**OZANOĞLU, Hasan**: Tüketicinin Korunması Açısından Taksitle Satım Sözleşmesi, Ankara 1999 (Kıs. Taksit).

**OZANOĞLU, Hasan**, “Tüketici Sözleşmeleri Kavramı, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un Maddi Anlamda Uygulama Alanı, AÜHFD, C.50, S.1, Ankara 2001 (Kıs. Tüketici).

**ÖNAL, B. Yıldırım/TOPALOĞLU, Mustafa**: İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku, Mortgage (Tutsat), Adana 2007.

**ÖNDER, Ayhan**: Türk Ceza Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 1994.

**ÖZDAMAR**, Naci: “Tüketici Haklarına Genel Bir Bakış”, İstanbul Barosu Dergisi Tüketici Hakları ve Rekabet Hukuku Özel Sayısı, Özel Sayı:6, İstanbul Kasım 2007.

**ÖZKAN**, Ertan: Türkiye’de Konut Sorunu ve Ekonomik Sınırlamalar içinde Konut Üretimini Finanslama Olanakları, Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat ve Mimarlık Fakültesi Yayınları, Trabzon 1981.

**ÖZSAN**, Onur: “Mortgage Sisteminin Temelleri”, Active Dergisi, S.43, Temmuz-Ağustos, 2005.

**ÖZSUNAY**, Ergun: “Avrupa Birliğinde ve Türkiye’de Tüketici Kredileri”, Güncel Hukuk Aylık Hukuk Dergisi, S.4, Nisan 2006.

**ÖZTAN**, Bilge: İmalatçının Sorumluluğu, Ankara 1982.

**ÖZTAN**, Bilge: Şahsın Hukuku Hakiki Şahıslar, 7. Bası, Ankara 1997.

**ÖZTEK**, Selçuk: “Genel Olarak Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredilerinde Kişisel Teminatlar”, Bankacılar Dergisi, S.67, 2008.

**PETEK**, Hasan: Taşınmaz Malikin Hukuka Uygun Taşkınlıklardan Sorumluluğu (TMK.m.730/II), Ankara 2005.

**POROY**, Reha: “Tüketicinin Korunmasına İlişkin Bazı Özel Hukuk Sorunları” Halil Aslanlı’nın Anısına Armağan, İstanbul 1978

**REİSOĞLU**, Seza: Bankacılık Kanunu Şerhi, C.1, Ankara 2007 (Kıs. Banka).

**REİSOĞLU** Seza: “Konut Edinme amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, Bankacılar Dergisi, S.61, 2007 (Kıs. Konut).

**REİSOĞLU**, Seza: “Konut Kredisi-Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları” Prof.Dr.Turgut Akıntürk’e Armağan, İstanbul 2008 (Kıs. Konut Kredisi).

**REİSOĞLU**, Seza: “Tüketici Kredileri Hukuki Sorunlar: 4077 Sayılı Değişiklik Öngören Taslak”, Bankacılar Dergisi, S.69, 2009 (Kıs. Taslak).

**SABİH**, Arkan: “Tüketici Kredileri”, BATİDER, Y.1995, C.XVIII, S.1-2, Haziran-Aralık 1995 (Kıs. Kredi).

**SEROZAN**, Rona: Sözleşmeden Dönme, İstanbul 1975 (Kıs.Dönme).

**SELİÇİ**, Özer: Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1976.

**SEROZAN**, Rona: “Tüketiciyi Koruma Kanunu Değişikliğinin Artıları ve Eksileri”, İÜHFİM , C.LXI, S.1-2, İstanbul 2003 (Kıs.Tüketici).

**SEROZAN**, Rona: Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 2002 (Kıs.Borçlar).

**ŞİPKA**, Şükran: Türk Medeni Kanunu’nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK.194), İstanbul 2002.

**TANDOĞAN**, Haluk: Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, Ankara 1981 (Kıs. Kusur).

**TANES**, Turgay: “Ekonomik Gelişmede Konut Sektörü Konut Sektöründe Tüketici Profili”, Konut Sektöründe Finansman Sorunları ve Mortgage Sistemi Sempozyumu Bildireler Kitabı, Yaşar Üniversitesi Yayınları, İzmir 2008.

**TANTAN**, Saadet: Amerika Birleşik Devletleri ve Türkiye’de Konut Finansmanı Sürecinde Kamunun Rolü, Active, S.5, Şubat-Mart 1999.

**TANDOĞAN**, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kendisine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri, Trampa, Bağışlama, C.I/1, 4. Bası, İstanbul 2008 (Kıs. Borçlar I/1).

**TANDOĞAN**, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C.I/2, 4. Bası, İstanbul 2008 (Kıs. Borçlar I/2).

**TEKİNALP**, Ünal: Ünal Tekinalp'in Banka Hukukunun Esasları, 2. Bası, İstanbul 2009 (Kıs. Banka Hukuku).

**TEKİNAY**, Sulhi Selahattin/**AKMAN**, Sermet/**BURCUOĞLU**, Haluk/**ALTOP**, Atilla: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6. Bası, İstanbul 1988.

**TOPALOĞLU**, Mustafa: "ABD Mortgage Uygulaması ve İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi", Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Ankara 2006.

**TURANBOY**, Asuman: "Katılım Bankaları", Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Ankara 2006.

**Türk Dil Kurumu**, Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu Yay., No: 549, 10. Bası, Ankara, 2005.

**TÜRK YAPI SEKTÖRÜ RAPORU 2006**, Yapı Endüstri Merkezi, İstanbul 2006 ([http://www.yapi.com.tr/V\\_Images/arastirma/tysr.pdf](http://www.yapi.com.tr/V_Images/arastirma/tysr.pdf), e.t. 28.08.2008).

**UĞUR**, Arif: Konut Alım-Satım Rehberi-Konut Alıcı ve Satıcılarının Bilmesi Gerekenler-Mortgage-65 Soru 65 Cevap, Ankara 2006.

**UZUNALLI**, Eroğlu Sevilay: "Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Kıymetli Evrak Hukukuna Etkileri" Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, C.6, S.1, İzmir 2004.

**YALÇINER**, Kürşat: İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler (İKMEK-MORTGAGE), Ankara 2006.

**YAVUZ**, Cevdet: Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, İstanbul 1989 ( Kıs. Satıcı).

**YAVUZ**, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6. Bası, İstanbul 2002 (Kıs. Borçlar)

**YAVUZ**, Cevdet/**ÖZEN**, Burak/**ACAR**, Faruk: Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, Beta Yayınevi, 5.Bası, İstanbul 2007.

**YAVUZ**, Nihat: Öğretinin ve Uygulamanın Işığında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Ankara 2007.

**YETGİN**, Feyzullah: Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori-Uygulama), İstanbul 2007.

**YILDIRIM**, F. Mustafa: Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kuruluşunda Hile, Ankara 2002.

**ZEVLİLER**, Aydın: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 10. Bası, Anlara 2008 (Kıs. Borçlar).

**ZEVLİLER**, Aydın: Taşınmaz Malikinin Yetkileri Açısından İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat, Ankara 1982 (Kıs. İnşaat).

**ZEVLİLER**, Aydın/**ACABEY**, M. Beşir/**GÖKYAYLA**, K. Emre: Medeni Hukuk, 6. Bası, Ankara 2000.

**ZEVLİLER**, Aydın/**AYDOĞDU**, Murat: Tüketicinin Korunması Hukuku, Açıklamalı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 3. Bası, Ankara 2004.

<http://tdkterim.gov.tr/bts>

[www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

[www.hukukturk.com](http://www.hukukturk.com)

[www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr)

<http://dask.gov.tr> (e.t. 08.08.2009).

<http://www.benimsigortam.com/konut.aspx> (e.t. 11.12.2009).

[http://www.enessigorta.com/konut\\_sigortasi\\_nedir.htm](http://www.enessigorta.com/konut_sigortasi_nedir.htm) (e.t.11.12.2009).

<http://www.isteevim.com.tr/YeniNesilEvKredisi.aspx> , (e.t. 12.12.2009).

<http://www.turkiyefinans.com.tr> (e.t. 10.11.2009).

<http://www.albarakaturk.com.tr> (e.t.10.11.2009).

<http://www.bankasya.com.tr> (e.t.10.11.2009).

<http://www.bankasya.com.tr> (e.t.10.11.2009).



