

T.C.
BOLU ABANT İZZET BAYSAL ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI



ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMELERİ

AV. MUSA ÖZTÜRK

BOLU, OCAK 2025

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
KISALTMALAR LİSTESİ.....	3
ÖZET.....	4
GİRİŞ.....	5
1. Ön ödemeli konut kavramı.....	4
1.1. Ön ödemeli konut satışına ilişkin yasal düzenlemeler	5
1.1.1. Mülga 4077 Sayılı TKHK kapsamında kampanyalı satış.....	6
1.1.2. Ön ödemeli konut satış sözleşmesine ilişkin yasal düzenlemeler.....	7
a- Taksitle satış sözleşmesi.....	7
b- Ön ödemeli taksitle satış sözleşmesi.....	8
1.2. Konutun hukuki niteliği.....	9
2. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin hukuki niteliği.....	10
2.1. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin özellikleri.....	10
2.2. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin unsurları.....	11
a- Tüketici işlemi olmalıdır.....	11
b- Konut amaçlı satın alınmış olmalıdır.....	13
c- Satış bedelinin önce ödenmesi gerekmektedir.....	13
d- Zorunlu içerikler tamamen yerine getirilmiş olmalıdır.....	14
d.1. Ön bilgilendirme formu.....	14
d.2. Sözleşmenin zorunlu içeriği.....	15
d.3. Yapı ruhsatı.....	15
e-Resmi şekilde yapılması gerekmektedir.....	16
e.1. Tapu siciline tescil.....	17
e.2. Ön ödemeli satış vaadi sözleşmesi.....	17
e.3. Ön ödemeli satış vaaadinin tapuya şerhi.....	19
2.3. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde tarafların yükümlülükleri.....	19
2.3.1. Satıcının yükümlülükleri.....	19
2.3.2. Alıcının yükümlülükleri.....	19
2.4. Teminat sağlama.....	20
a- Bina tamamlama sigortası.....	20
b- Banka teminat mektubu.....	21
c- Hakediş sistemi.....	21
d- Bağlı kredi ile teminat.....	22
2.5. Satış bedelini ödeme.....	22
2.5.1. Alıcının temerrüde düşmesi.....	23
2.5.2. Erken ifa.....	23
2.6. Eksik ve Ayrılmış ifa.....	23
3. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin sona ermesi.....	24
3.1. Satıcının konutu teslim etmesi.....	24
3.2. Tüketicinin sözleşmeden cayması.....	26
3.3. Tüketicinin sözleşmeden dönmesi.....	27
SONUÇ.....	30
KAYNAKÇA.....	32

KISALTMA VE SEMBOLLER LİSTESİ

E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
HD	: Hukuk Dairesi
K.	: Karar
HFD	: Hukuk Fakültesi Dergisi
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TKHK	: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
RG	: Resmî Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
ÜNİ.	: Üniversite

ÖZET

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketici işlemi niteliğindeki konut amaçlı taşınmaz satışlarına ilişkin olarak kanunda özel düzenlenmiştir. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, diğer taksitle satış sözleşmeleri ile ön ödemeli satış sözleşmelerinden farkları bu çalışmada irdelenmiş olup ön ödemeli konut satış sözleşmesinin hukuki niteliği, sözleşme konusu tarafların yükümlülükleri ve sözleşmenin sona ermesi konusunda öğreti, güncel yargı kararları, makale, dergi, basılı eser gibi birçok bilimsel eserden faydalanılmıştır.

GİRİŞ

Ön ödemeli konut satışına ilişkin hükümler 6502 Sayılı TKHK madde 40-46 arasında yer almış olup kanun koyucu ilk kez ön ödemeli taksitle konut satışını özel olarak düzenlemiştir. Tüketicilerin özellikle maketten taşınmaz satım alımında mağdur olmalarına karşılık kanun koyucu mağduriyetlerin giderilmesi konusunda yasal adımlar atmıştır. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin hukuki niteliği, unsurları, tarafların hak ve yükümlülükleri, sözleşmesinin sona ermesi işbu çalışmamızda genel olarak irdelenmiştir.

Ön ödemeli konut satışına ilişkin getirilen düzenlemelerin tüketicilerin mağduriyetini gidermediği gibi hukukun temel ilkelerine aykırı düzenlemeler yapılarak hukuk güvenliği ilkesi de sarsılabilmektedir. Tüketicilerin kanun koyucunun emredici hükümlerine rağmen bir şekilde kanunun çizmiş olduğu sınırlar dışında hukuki işlem yapmaları ile mağduriyetlerinin hukuk önünde giderilmesinin kolay olmayacağı ortadadır. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi tarafları olarak tüketici ile satıcı ya da sağlayıcı kanun hükümlerine uygun şekilde hareket etmeleri ile sorunların bir kısmı çözülebilecektir.

1.ÖN ÖDEMELİ KONUT KAVRAMI

Konut, Türk Dil Kurumu sözlüğünde, *“İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer; mesken, ikametgâh”* olarak tanımlanmıştır.¹ O halde; konut denilince insanların barınma amacıyla oturduğu taşınmazlar akla gelmelidir. Sözlük tanımı ile ev ya da apartman belirtilerek taşınmaza vurgu yapılmıştır. TÜİK verilerine göre, 2013 yılından bugüne kadar her yıl bir milyon üzerinde konut satışı gerçekleşmektedir. 2023 yılında ise, Türkiye genelinde 1.225.926 konut satışı gerçekleşmiş olup ön ödemeli konut satışları, önemini her geçen gün arttırmaktadır.² Türkiye’de konuta talep arzının ivmelenmesi, döviz kuru etkisi ile inşaat maliyetlerinin artması, hayat pahalılığı, ekonomik dalgalanma, vb. nedenlerle dar kesimli vatandaşların konut gereksinimi için ön ödemeli konut sistemi gün geçtikçe önemli hale gelmektedir. Halk arasında *“Yap –sat”*, *“Maketten satış”* gibi isimlerle adlandırılan ön ödemeli konut satımına bu çalışmada değineceğiz.

1.1.Ön ödemeli konut satışına ilişkin yasal düzenlemeler

Ön ödemeli konut satışına ilişkin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) ve 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) bünyesinde özel bir düzenleme bulunamamaktadır. 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun 2014 yılında yürürlüğe girmeden önce *mülga 4077 sayılı TKHK içerisinde düzenlenen kampanyalı satışlara ilişkin hükümler, ön ödemeli konut satışına da*

¹ <https://sozluk.gov.tr/>, TDK sözlük, E.T.: 02.12.2024 tarihi

² <https://data.tuik.gov.tr/>, TÜİK konut satışı istatistikleri, E.T.: 02.12.2024 tarihi

*uygulanmaktaydı.*³ Kampanyalı satışlar başlıklı maddenin ön ödemeli konut satımına ilişkin hukuki sorunlarına yeterli olmadığı için **2014 yılında yürürlüğü giren TKHK ile ön ödemeli konut satım sözleşmesi ilk kez düzenlenmiştir.**⁴ Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, 6502 sayılı TKHK 4. bölümde 40-46 maddeleri arasında düzenlenmiştir. TKHK, 28.11.2023 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanmış ve 6 ay sonra 28.05.2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir.⁵ Kanun ile paralel olarak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından usul ve esasları belirlemek için **“Ön ödemeli konu satışları hakkında yönetmelik”** hazırlanmış olup 27.11.2014 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanmıştır.⁶ 6502 Sayılı TKHK ile yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde 6098 Sayılı TBK ile 4721 Sayılı TMK hükümleri niteliği uygun düştüğü ölçüde ön ödemeli konut satışlarına uygulanacaktır.

1.1.2. Mülga 4077 sayılı TKHK kapsamında kampanyalı satış

Mülga 4077 sayılı TKHK madde 7’de düzenlenen kampanyalı satışlara ilişkin düzenlemeler, ön ödemeli konut satışlarında da uygulanmakta iken zamanla yeni bir düzenleme yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.⁷ Kampanyalı satış, gazete, radyo, televizyon ilânı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara iştirakçi kabul edilmesi ve malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan satıştır. Mülga kanunun 7/6 maddesi, **“Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, ön ödeme tutarı, mal veya hizmetin satış bedelinin yüzde kırkıdan fazla olamaz.”** şeklinde düzenlenmiştir.⁸ Mülga kanun ile ön ödeme miktarı için azami limit belirlenmiş iken yeni düzenleme ile artık limit kaldırılarak taraf iradeleri esas alınmıştır. Taraflar kendi serbest iradeleri ile sözleşmenin esaslı unsurlarını belirlemektedir. Yine, Mülga kanunun 7/6 maddesi, **“Kampanyalı satışlarda malın teslim ya da hizmetin ifa süresi on iki ayı aşamaz. Konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar için bu süre otuz aydır.”** şeklinde olup TKHK ile konut ve tatil amaçlı taşınmazlar için bu süre kanun değişikliği ile 48 aya çıkarılmıştır.⁹ Mülga TKHK 7/5, **“Kampanyayı düzenleyen, kampanyalı satışlarda düzenlenecek yazılı sözleşmede, 6/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen bilgilere ek olarak "kampanya bitiş tarihi" ve "mal veya hizmetin teslim veya yerine getirilme tarih ve şekline ilişkin bilgileri de içeren sözleşmenin bir nüshasını tüketiciye vermek zorundadır.”** şeklinde düzenlenmiştir. Ön ödemeli konut satışına ilişkin yeni düzenlemelerde tüketici lehine ödenmeli düzenlemeler yapılarak söz konusu maddede belirtilen hususlar özellikle yönetmelik ile genişletilmiştir.

³ Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Ön Ödemeli Konut Satışlarına İlişkin Kanun Hükümlerinin Eleştirisi ve Çözüm Önerileri*, 1. Baskı, Aristo Hukuk Yayınevi, İstanbul, Eylül 2020, s. 6

⁴ Hamamcıoğlu, s. 6

⁵ <https://www.mevzuat.gov.tr/>, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 28.11.2013 tarih ve 28835 Sayı numaralı RG, E.T: 02.12.2024 tarihi

⁶ <https://www.resmigazete.gov.tr/>, Ön ödemeli konut satışları hakkında yönetmelik, 27.11.2014 tarih ve 29188 Sayı numaralı RG, E.T.: 02.12.2024

⁷ Hamamcıoğlu, s. 6

⁸ <https://www.resmigazete.gov.tr/>, 4077 Sayılı TKHK, 08.03.1995 tarih ve 22221 Sayı numaralı RG, E.T.: 02.12.2024

⁹ 6502 Sayılı TKHK madde 44

Yönetmelik ile birlikte ön ödemeli konut satımlarına ilişkin ön bilgilendirme formu, sözleşme ve eklerinde yer alması gereken zorunlu içerikler, satıcının teminat sağlama yükümlülüğü, tüketicinin sözleşmeden cayma ve dönme haklarına ilişkin bilgilendirme yükümlülüğü, konut teslim süresinin 48 ay ile sınırlandırılması gibi birçok yeni düzenleme getirilmiştir.¹⁰

1.1.3. Ön ödemeli konut satış sözleşmesine ilişkin yasal düzenlemeler

6098 Sayılı TBK ile satış sözleşmeleri düzenlenmiştir. TBK madde 207/1, *“ Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.”* şeklinde düzenlenmiştir.¹¹ TBK madde 208 ile 236 maddeleri arasında düzenlenen hükümler, taşınır satışa ilişkin olduğundan kanun koyucu madde 237 ile taşınmaz satışına ilişkin genel bir düzenleme yapma gereksinimi hissetmiştir.¹² TBK madde 237/1, *“Taşınmaz satışının **geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır.**”* diyerek taşınmaz satışı için resmi şeklin geçerlilik şekli olduğunu belirtmiştir.¹³ Yine, 246 ile, *“Taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır.”* denilerek taşınmaz satışının kapsamlı düzenlenmediğini belirtmiştir.¹⁴ Yine, 4721 Sayılı TMK 706/1, *“Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, **resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.**”* şeklinde tanzim edilmiştir.¹⁵

a-) Taksitle satış sözleşmesi

Taksitle satış hem TBK hem de TKHK bünyesinde düzenlenmiştir. TKHK madde 17, *“Taksitle satış sözleşmesi, satıcı veya sağlayıcının malın teslimi veya hizmetin ifasını üstlendiği, **tüketicinin de bedeli kısım kısım ödediği sözleşmelerdir.** (2) Tüketicinin, kira süresi sonunda bir malın mülkiyetini edinme zorunluluğunun bulunduğu finansal kiralama sözleşmeleri hakkında da bu Bölüm hükümleri uygulanır. (3) Taksitle satış sözleşmesi yazılı olarak kurulmadıkça geçerli olmaz. Geçerli bir sözleşme yapmamış olan satıcı veya sağlayıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.”* şeklinde düzenlenmiştir.¹⁶ TKHK madde 17 hükmü taşınmaz mallar için uygulanmamaktadır. Yine, 6098 Sayılı TBK madde 253, *“Taksitle satış, satıcının, satılan taşınırı alıcıya satış bedelinin ödenmesinden önce teslim etmeyi, alıcının*

¹⁰ Tamer İnal, Özlem Tüzüner, Ergun Özsunay vd., 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, 1. Baskı, Aristo Hukuk Yayınevi, İstanbul, Ekim 2016, s. 622

¹¹ <https://www.mevzuat.gov.tr/>, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 04.02.2011 tarih ve 27836 Sayı numaralı RG, E.T.: 02.12.2024 tarihi

¹² Ünsal Dönmez ve Hale Şahin, *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Banka Lehine İpotek Tescilinin Tüketicieye Etkisi*, Ankara Hacı Bayram Veli Üni. HFD, Cilt:25 Sayı:4, 2021, s. 6, Erişim: <https://dergipark.org.tr/tr/>, E.T.: 25.12.2024 tarihi

¹³ 6098 Sayılı TBK madde 237

¹⁴ 6098 Sayılı TBK madde 246

¹⁵ <https://www.mevzuat.gov.tr/>, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, 22.11.2001 tarih ve 24607 Sayı numaralı RG, E.T.:02.12.2024 tarihi

¹⁶ Cevdet Yavuz ve Murat Topuz, *Tüketici Hukuku Mevzuatı*, 1. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2018, s. 229

da satış bedelini kısım kısım ödemeyi üstlendikleri satıştır. Taksitle satış sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.” şeklindedir. **Her iki kanunda da düzenlenen taksitle satış sözleşmelerinde satıcı ilk önce zilyetliği devretmekte, alıcı ise devir sonucu semeni taksitle ödemektedir.** Ön ödemeli konut satışında ise ilk önce semenin tamamı veya bir kısmı ödenmektedir.¹⁷

b-) Ön ödemeli taksitle satış sözleşmesi

Ön ödemeli taksitle satış ise taşınır mallar için TBK’de düzenlenmiştir. TBK madde 265/1,2 ‘‘Ön ödemeli taksitle satış, alıcının **taşınır bir malın** satış bedelini önceden kısım kısım ödemeyi, satıcının da **bedelin tamamen ödenmesinden sonra** satılanı alıcıya devretmeyi üstlendikleri satıştır. Ön ödemeli taksitle satış sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. ’’ şeklinde düzenlenmiştir. TBK, ön ödemeli taksitle satış sözleşmesini sadece taşınır mallar için düzenlemiş olup taşınmaz mallar için bu maddenin uygulanması mümkün değildir. Ayrıca, madde ile adi yazılı şekilde yapılması yeterli görülmüştür. TBK’de düzenlenen ön ödemeli taksitle satış sözleşmesinde, bedel tamamen ödenmesi akabinde taşınır malın zilyetliğinin devri yapılmaktadır. TBK madde 265/1,2, ‘‘Ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcı, ödemeleri sözleşmede belirtilen bir bankada kendi adına açılacak gelir getiren bir tasarruf veya yatırım hesabına yatırmakla yükümlüdür. Banka, her iki tarafın çıkarlarını gözetmek zorundadır. Açılan hesaptan her iki tarafın rızasıyla ödeme yapılabilir. Bu rıza önceden verilemez. ’’ şeklinde tanzim edilmiştir. Kanun ile ön ödemeli taksitle satış sözleşmesinde 1 yıl ve üzeri vade bulunması durumunda ödemelerin banka kanalıyla yapılması zorunlu hale gelerek taşınır mal için bir güvence sağlanmaya çalışılmıştır. Taşınır malın bir yıl veya daha kısa süreli bir vadede ödenmesi planlanmışsa taşınır mal için ödenen satış bedeli için bir güvence olmayacaktır. Ön ödemeli konut satışında ise kanun ile doğrudan satıcı veya sağlayıcıya teminat yükümlülüğü getirilmiştir.¹⁸

Ön ödemeli taksitle taşınmaz satışının diğer taşınmaz satışlarından önemli farkları bulunmaktadır. Diğer taşınmaz satışından farklı olarak öncelikle, taraflardan birisinin tüketici, diğerinin ise satıcı veya sağlayıcı olması gerekmektedir.¹⁹ Satış bedeli zilyetliğin devri öncesinde peşin ödenebileceği gibi taksitle de ödenebilir. Aynı zamanda, alıcının barınma saiki ile konut alma ihtiyacı bulunmalıdır. Söz konusu şartları taşıyan sözleşmeler, TKHK madde 40/1’de düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmesinin unsurlarını oluşturmaktadır.²⁰

Ön ödemeli taksitle satış sözleşmesi ile kura şeklinde ev sahibi olunan sözleşmeler birbirlerinden tamamen farklı olup kura yoluyla konut satışı

¹⁷ Nurgül Kutlu Doğar, 7392 Sayılı Kanun ile Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesine ilişkin Yapılan Değişiklik Hakkında Düşünceler, İstanbul Medeniyet Üniversitesi HFD, Cilt:7, Sayı:13, 2022, s. 523, Erişim: <https://dergipark.org.tr/tr/>, E.T.: 08.12.2024 tarihi

¹⁸ 6502 Sayılı TKHK madde 42

¹⁹ Doğar, s. 524

²⁰ İnal vd., s. 624

sözleşmelerinin kendine özgü sözleşmeler olduğu ve ön ödemeli konut satışına ilişkin TKHK madde 40- 46 arasında düzenlenen hükümlerin uygulanmasının mümkün olmayacağı gözden kaçırılmamalıdır. Nitekim; kura ile ilgili yaşanan bir uyuşmazlıkta BAM özetle, “ İlk derece mahkemesince; **taraflar arasındaki sözleşmenin ön ödemeli konu kredi sözleşmesi olmadığını, TBK m.393 gereğince hizmet sözleşmesi olarak nitelendirilemeyeceğini, bu sözleşmenin kendine özgü nitelikler taşıyan bir sözleşme olduğunu, davalının organizasyon ücretini sözleşmedeki ayrıntılı olarak belirtilen işleri yapmak ve 120 ay süre ile takip etmek üzere tahsil edildiğini, davacının ise henüz konut sahibi olmadan 2. taksitten sonra ayrıldığını, davalının tacir olup verdiği hizmet karşılığı ücret alabileceği, ancak tüketiciye sunduğu hizmetle orantılı olması gerektiği, sözleşmenin 7/a maddesindeki hükmün 6502 sayılı Yasa'nın 5.maddesi gereğince haksız şart olduğunu ve geçersiz olduğunu belirterek, davanın kısmen kabulü ile 12.833.00 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiş, karar süresinde davalı tarafından süresinde istinaf edilmiştir. Dava; katılımcıların gruplar halinde organize edilerek gayrimenkul sahibi olmalarını sağlayan sözleşmeden dönme nedeni ile ödenen sözleşme bedelinin iadesi talebine ilişkindir. Mahkemesince alınan bilirkişi raporunda, bu sistemde öncelikle ne kadarlık bir ev almak istendiği ve sonra da kaç ay taksit yapılacağı belirlendiği, taksit sayısının aynı zamanda grupta kaç kişi olduğunu belirlediğini, (120 ay taksit=120 kişilik grup) her ay gruptaki kişilerin ödediği taksitlerin toplamı 1 ev parası ettiği, her ay havuzda toplanan parayla noter huzurunda çekiliş yapıp 1 kişiye ev alındığını, bu sistemde ev teslim tarihi gelen kişi isterse kendisinin belirlediği veya davalının yaptığı veya satışa sunduğu evi satın aldığını, taraflar arasındaki sözleşmenin ön ödemeli konut sözleşmesi olmadığını, bir hizmet sözleşmesi niteliğinde olduğunu, sözleşmeyi kendi rızasıyla imzaladığı için haksız şart varlığından bahsedilemeyeceği ve ücretin iadesinin mümkün olmadığı belirtilmiştir. Davalı şirketin kurduğu sistem gereğince oluşturulan gruplardan birine üye olan katılımcının 120 ay boyunca ödediği bedellerin toplamı ile alınacak taşınmazın kur'a ile sahibinin belirlendiği sistemden ayrılması sonucu ödemiş olduğu bedel ile peşin ödediği organizasyon ücretinin iadesi talebine ilişkindir. Mahkemenin de kabul ettiği gibi sözleşme tip sözleşme olup, organizasyon ücreti adı altında henüz karşılığı olmayan, peşin yapılan ödemeden dolayı davacı için herhangi bir masraf yapıldığı kanıtlanamamıştır. Davacı da sözleşmeden ayrılmış olup ve matbu olarak düzenlenen sözleşmede öngörülen şart TKHK m. 5 kapsamında haksız şart olduğundan, davacının sistem içinde kaldığı dönemle orantılı olarak davanın kısmen kabulü usul ve yasaya uygundur.” denilerek kura şeklinde yapılan sözleşmelerin ön ödemeli konut satışı sözleşmesi olmadığı belirtilmiştir.²¹**

1.2. Konutun hukuki niteliği

²¹ İstanbul BAM 18. HD 18.04.2019 karar tarihli, 2017/2387 Esas ve 2019/808 Karar Sayılı ilamı, Erişim: <https://www.corpus.com.tr/>, E.T: 04.12.2024 tarihi

Konut hakkı, 2902 Sayılı Anayasa ile güvence altına alınmıştır. Anayasa 57, *“Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.”* şeklinde düzenlenmiştir.²² Konut ihtiyacı anayasal bir güvence altına alınmış olup yasal mevzuatta bu konuda düzenlemeler yapılmıştır.

4721 Sayılı TMK madde 718/2, *“Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.”* şeklinde düzenlenmiştir. Arazi üzerinde bulunan konutun arazinin bütünleyici parçası olduğu ve bu haliyle taşınmaz mülkiyetinin içerisinde olduğu açıktır. Konutun tanımı, ön ödemeli konut satışları hakkında yönetmeliğin 4. maddesinde tanımlanmıştır. Mezkûr yönetmeliğe göre konut, *“23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi mesken amaçlı kullanılan ya da mesken niteliği taşıyamamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölümü”* ifade etmektedir. Konut, yönetmeliğin tanımından da anlaşılacağı üzere arazinin üzerinde bulunan bina şeklindeki yapıların içerisinde bulunan bağımsız bölümü ya da Kat Mülkiyeti Kanununa tabi taşınmazları ifade etmektedir.

Arazi üzerinde yapılacak olan bütün yapılara ilişkin 3194 Sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Mezkûr kanunun kapsam başlıklı ikinci maddesi, *“Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.”* şeklindedir. İmar Kanunu’nda yapı, *“ karada ve suda, daimî veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir”* şeklinde; bina ise, *“ 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 yapılardır.”* şeklinde tanımlanmıştır.²³

2. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

2.1. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin özellikleri

6502 sayılı TKHK madde 40/1, *“ Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir.”* şeklinde düzenlenmiştir. Yönetmelikte de kanun maddesine benzer bir tanımlama yapılmıştır. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin özelliklerini kısaca şöyle sıralayabiliriz;

²² <https://www.mevzuat.gov.tr/>, 2709 Sayılı Anayasa, 18.10.1982 tarih ve 17863 Sayı numaralı RG, E.T.: 06.12.2024 tarihi

²³ <https://www.mevzuat.gov.tr/>, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 03.05.1985 tarih ve 18749 Sayı numaralı RG, E.T.: 06.12.2024 tarihi

- ❖ Rızai bir sözleşmedir. Taraf iradelerinin birbirlerine uygun ve karşılıklı olması ile sözleşme kurulur. (6098 Sayılı TBK 1)
- ❖ Tam iki tarafa da borç yükleyen bir sözleşmedir. Alıcının asli borcu satış bedelini ödemek iken, satıcının asli borcu ise satım konusu eşyanın mülkiyetini devir ve tescil etmektir. Asli borçlar, birbirlerinin karşılığını oluşturmaktadır.²⁴
- ❖ İvazlı bir sözleşmedir.²⁵
- ❖ Ani edimli bir sözleşmedir. Satış bedeli taksitle ödenmiş olsa da önemli olan satıcının mülkiyeti ve zilyetliği devrinin ani yapılması gerekir.
- ❖ Resmi şekle tabi bir sözleşmedir. (Resmi şekle aykırı yapılan sözleşmelerde satıcının sonradan tüketici aleyhine geçersizlik iddiasında bulunması hukuken mümkün değildir.²⁶)
- ❖ Aynı anda ifa kuralı geçerli değildir. Ödemezlik defii kurumundan yararlanılması mümkün değildir.²⁷

2.2. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin unsurları

Ön ödemeli satış sözleşmesinin geçerli olabilmesi için kanunun aradığı yasal unsurların bulunması gerekmektedir.²⁸

a-) Tüketici işlemi olmalıdır

6502 Sayılı TKHK madde 40/1 uygulanabilmesi için öncelikle tüketici işleminin bulunması gerekmektedir. Tüketici işlemi, kanunun 3/1 maddesinde tanımlanmış olup, *‘Mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi’* şeklinde düzenlenmiştir. Bir işlemin tüketici işlemi sayılabilmesi için;

- ❖ TKHK kapsamında tüketici olmalıdır. (TKHK madde 3/k tüketiciyi, **‘Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla** hareket eden gerçek veya tüzel kişi” şeklinde tanımlamıştır.) O halde; ticari ve meslek olmayan amaçlarla hareket eden herkes TKHK kapsamında tüketici sayılmalıdır. Örneğin; üçüncü kişi lehine bağış yapmak isteyen bir kişinin kendisi üzerinde sözleşme yapması durumunda tüketici sayılması gerekmektedir. 6102 Sayılı TTK madde 19 gereği

²⁴ Şebnem Akipek Öcal ve Levent Öcal, *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Ön Ödemeli Konutların Değerlemesi*, TBB Dergisi, 2019 (144), Erişim: <https://tbdergisi.barobirlik.org>, E.T.: 07.12.2024, s. 278

²⁵ İnal, s. 627

²⁶ Yavuz ve Topuz, s. 447

²⁷ Öcal, s. 279

²⁸ Doğar, s. 527; 528

ticari şirketler tüketici olamazken kamu yararlı dernek ve vakıf ile ticari işletme işletmeyen dernek ve vakfın tüketici sayılabilmesi mümkündür.²⁹

- ❖ TKHK kapsamında ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden satıcı olmalıdır. (TKHK madde 3/i **satıcı**, “*Kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi*” şeklinde; **sağlayıcı** 3/ı’da, “*Kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye hizmet sunan ya da hizmet sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi*” şeklinde tanımlanmıştır.
- ❖ Mal ya da hizmet sunulması gerekmektedir. (TKHK madde 3/h malı, “*Mal: Alışverişe konu olan; taşınır eşya, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallar ile elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri her türlü gayri maddi malları*” şeklinde; hizmet ise 3/de, “*Bir ücret veya menfaat karşılığında yapılan ya da yapılması taahhüt edilen mal sağlama dışındaki her türlü tüketici işleminin konusunu*” şeklinde tanımlanmıştır.

Bir uyuşmazlıkta işlemin tüketici işlemi olduğunun belirlenmesi zor olabilir. Ticari ve mesleki amaçla hareket etmeyen bir kişinin konut amacıyla hareket edip etmediğinin belirlenmesi için yargı kararlarına bakılmasında fayda bulunmaktadır. Bir BAM kararında özetle, “*Davacının talebi gayrimenkul satış sözleşmesi ile satın aldığı iddia ettiği bağımsız bölümün davalı adına olan tapu kaydının iptali ile adına tesciline ilişkin olduğundan davanın kayıt kabul davası olarak kabulü mümkün değildir. Kayıt kabul niteliğinde olmayan tapu iptali ve tescil talepleri yönünden İİK’da özel düzenleme yer almadığından taraflar arasındaki işin niteliğine göre görevli mahkemenin belirlenmesi zorunludur. Davacı müflis şirketten üç ayrı bağımsız bölüm almış olup konut ihtiyacı ile hareket etmediğinden 6502 sayılı yasa kapsamında tüketici olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Dosyada davacının tacir olduğuna ilişkin herhangi bir bilgi ve belgede bulunmamaktadır. Bu nedenle uyuşmazlığın genel hükümler çerçevesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmekte olup...*” şeklinde olup salt üç adet taşınmaz alımı nedeniyle tüketici işlemi olmadığı belirtilmiştir.³⁰ Yargıtay’ın ise farklı kararları bulunmakta olup üç adet taşınmaz alımında başka bir saik ile hareket edildiği açıkça ispatlanmadığı sürece tüketici işleminin ortadan kalkmayacağını dile getirmiştir.³¹

Başka bir BAM kararında özetle, “*Somut uyuşmazlıkta, davacının ve davalıların tüzel kişi tacir (ticaret şirketi) oldukları anlaşılmaktadır. TTK’nın 16. maddesi uyarınca, ticaret şirketleri tacirdir. Aynı Kanun’un 19/1. maddesi uyarınca, bir tacirin borçlarının ticari olması asıldır. Sadece gerçek kişi tacir, bu ticari iş karinesinin aksini kanıtlayabilir. Tüzel kişi tacirlerin, yani ticaret*

²⁹ <https://www.mevzuat.gov.tr/>, 6102 Sayılı TTK madde 19, 14.02.2011 tarih ve 27846 Sayı numaralı RG, E.T.: 08.12.2024 tarihi

³⁰ İstanbul BAM 37. HD 12.02.2021 karar tarihli ve 2020/1983 Esas, 2021/306 Karar Sayılı ilamı, Erişim: <https://www.corpus.com.tr/>, E.T: 08.12.2024 tarihi

³¹ Yargıtay 13. HD 27.09.2017 karar tarihli ve 2016/9389 Esas, 2017/8673 Karar Sayılı ilamı, Erişim: <https://www.corpus.com.tr/>, E.T: 08.12.2024 tarihi

şirketlerinin, ticari iş karinesinin aksini iddia ve ispat etmelerine Kanun izin vermemiştir. Bu nedenle, **davacı şirket, tüketici olduğunu, taşınmazı ticari olmayan amaçlarla aldığını iddia ve ispat edemeyeceğinden, tüketici olarak kabulü mümkün değildir. Bu durumda uyuşmazlık Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında değerlendirilemez.** Tacir olan tarafların ticari işletmeleriyle ilgili davanın TTK'nın 4. maddesi kapsamına giren nispi ticari dava olup, asliye ticaret mahkemeleri görevli olduğundan...'' denilerek ticaret şirketlerinin tüketici olamayacağı belirtilmiştir.³²

Diğer BAM kararında özetle, 'Konut alım-satımına dair uyuşmazlıkların tüketici işlemi değerlendirilebilmesi için tüketicinin malı satın alma amacı çok büyük önem taşımaktadır. Yasa, nihai tüketici tarafından kullanım amacı ile alınan konut ve tatil amaçlı taşınmazlar yönünden geçerlidir. **Bir mal veya hizmetin, kişisel ihtiyaçları dışında, belirli bir meslek icrası, belirli bir üretimde kullanma, yeniden satış, kiraya verme, ticari olarak kullanma vs. gibi mesleki veya ticari amaçlarla satın alanların tüketici kabul edilmeyecekleri kuşkusuzdur.**' şeklinde konunun izah edildiği anlaşılmıştır.''' denilerek konut amacı taşımayan işlemlere ön ödemeli konut satış sözleşmesinin uygulanmasının hukuken mümkün olmadığı belirtilmiştir.³³

b-) Konut amaçlı satın alınmış olmalıdır.

TKHK madde 40/1 gereği bir sözleşmesinin ön ödemeli konut satış sözleşmesi olabilmesi için alıcı tüketicinin söz konusu taşınmazı barınma amacıyla satın alması gerekmektedir. **Burada önemli olan husus, kar ya da yatırım amaçlı alınmış olmamasıdır.** Tüketicinin, sürekli ikamet etmesi de gerekmez. Alıcının geçici süreli olarak kullanması ya da tatil amaçlı olarak kullanması kar veya yatırım anlamına gelmemektedir. Bir mal veya hizmetin, kişisel ihtiyaçları dışında, belirli bir meslek icrası, belirli bir üreminde kullanma, yeniden satış, kiraya verme, ticari olarak kullanma vs. gibi mesleki veya ticari amaçlarla satın alanların tüketici kabul edilmeyecekleri kuşkusuzdur.³⁴

c-) Satış bedelinin önce ödenmesi gerekmektedir.

TKHK madde 40/1 hükmünü, diğer taşınmaz satış sözleşmelerinden ayıran nokta burasıdır. 6098 Sayılı TBK 207/2 gereği aynı anda ifa kuralı burada geçerli değildir. Alıcı, sözleşme konusu taşınmazın bedelinin mülkiyetini ve zilyetliğini teslim almadan önce satış bedelinin en azından bir kısmını ödemekle yükümlüdür. Alıcı asli edim borcunu ilk önce ifa eder. Alıcı tarafından satış bedeli peşin ödendiği

³² İstanbul BAM 14. HD 02.12.2021 karar tarihli ve 2021/1158 Esas, 2021/1490 Karar Sayılı ilamı, Erişim: <https://www.corpus.com.tr/>, E.T: 08.12.2024 tarihi

³³ İstanbul BAM 46. HD 12.04.2022 karar tarihli ve 2022/737 Esas, 2022/848 Karar Sayılı ilamı, Erişim: <https://www.corpus.com.tr/>, E.T: 08.12.2024 tarihi

³⁴ Doğan, s. 527

takdirde de ön ödemeli konut satışına ilişkin hükümlerin uygulanmaması için haklı bir neden kalmamaktadır.³⁵

d-) Zorunlu içerikler tamamen yerine getirilmiş olmalıdır.

d.1. Ön bilgilendirme formu

TKHK madde 40/2, ‘ ‘ Tüketicilere sözleşmenin kurulmasından **en az bir gün önce**, Bakanlıkça belirlenen hususları içeren **ön bilgilendirme formu** verilmek zorundadır.’ ’ şeklinde düzenlenmiştir. Satıcı anılan düzenleme ile ön ödemeli konut satış sözleşmesi ve eklerini içeren sözleşme öncesi ön bilgilendirme formunu tüketiciye vermek zorundadır. Ön bilgilendirme formunun içerisinde hangi hususların düzenleneceği ön ödemeli konut satışları hakkında yönetmelik madde 5 ile düzenlenmiştir.³⁶

Yönetmeliğin 5/1 maddesi ile ön bilgilendirme formunun **en az 12 punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir şekilde olması** zorunludur. **Ön bilgilendirme formunun tüketiciye verildiğine ilişkin ispat yükü satıcıda olup satıcı yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye vermesi zorunludur.**³⁷ Yönetmelik gereği ön bilgilendirme formunda yazılması zorunlu olan hususlar şunlardır;

- ❖ *Satıcının adı veya unvanı, açık adresi, telefon numarası ve varsa MERSİS numarası ile diğer iletişim bilgileri*
- ❖ *Sözleşme konusu konuta ilişkin bağımsız bölümün yer aldığı ada, parsel, blok, konum, kat ve benzeri temel nitelik bilgileri ile 2/11/1985 tarihli ve 18916 Mükerrer sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre belirlenen bağımsız bölüm net ve brüt alanları*
- ❖ *Konutun tüm vergiler dâhil Türk Lirası olarak peşin ve taksitli toplam satış fiyatı; varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi, (Türkiye’de yerleşik olan yabancılardan döviz cinsinde yapabilmeleri mümkündür)*
- ❖ *Varsa faiz miktarı ve faizin hesaplandığı yıllık oran*
- ❖ *Tüketicinin cayma ve sözleşmeden dönme hakkına ilişkin bilgileri*
- ❖ *Konutun teslim tarihi*
- ❖ *Verilecek teminata ilişkin bilgiler (Bina tamamlama sigortası olması halinde, Hazine Müsteşarlığı tarafından yürürlüğe konulan Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları gereği tüketiciye verilmesi zorunlu bulunan bina tamamlama sigortasına ilişkin önemli hususlar formu),*
- ❖ *Yapı ruhsatının alınış tarihi*
- ❖ *Yönetim planına uygun olarak genel giderlere katılıma ilişkin bilgiler*
- ❖ *Bağımsız bölüm planı, vaziyet planı, kat planı ve mahal listesi*

Ön bilgilendirme formunun yapılmaması durumunda ne olacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, dürüstlük ilkesine aykırı olmamak şartıyla kesin

³⁵ İnal ve diğerleri, s. 627

³⁶ Öcal, s. 287

³⁷ Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik madde 5/3,4

hükümsüz olacağını ancak bunu sadece tüketicinin ileri sürebileceğini ortaya koyanlar olduğu gibi sözleşmenin geçerli olmasını etkilemeyeceğini ortaya koyanlar da vardır.³⁸ Katıldığım görüşe göre, satıcının ön bilgilendirme yükümlülüğünü yerine getirmemesi tek başına ön ödemeli konut satışı sözleşmesini geçersiz hale getirmemektedir.

d.2. Sözleşmenin zorunlu içeriği

Yönetmeliğin 7. maddesinde sözleşmenin zorunlu içeriği düzenlenmiş olup ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, **en az on iki punto büyüklüğünde**, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde yapılması, aşağıdaki bilgileri içermesi ve **bir örneğinin tüketiciye verilmesi** zorunludur³⁹;

- ❖ *Satıcının adı veya unvanı, açık adresi, telefon numarası ve varsa MERSİS numarası ile diğer iletişim bilgileri*
- ❖ *Tüketicinin adı, soyadı, açık adresi, telefon numarası ve varsa diğer iletişim bilgileri*
- ❖ *Sözleşmenin düzenlendiği tarih*
- ❖ *Sözleşme konusu konuta ilişkin bağımsız bölümün yer aldığı ada, parsel, blok, konum, kat ve benzeri temel nitelik bilgileri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre belirlenen bağımsız bölüm net ve brüt alanları*
- ❖ *Konutun tüm vergiler dâhil **Türk Lirası olarak** satış fiyatı, varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi (Peşin ödemede aranmaz)*
- ❖ *Konutun tüm vergiler dâhil **Türk Lirası olarak** toplam taksitli satış fiyatı; varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi (Peşin ödemede aranmaz)*
- ❖ *Faiz miktarı ve faizin hesaplandığı yıllık oran ve sözleşmede belirlenen faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faiz oranı*
- ❖ ***Tüketicinin temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları (Peşin ödemede aranmaz)***
- ❖ *Ön ödeme tutarı (Peşin ödemede aranmaz)*
- ❖ *Ödeme planı ve ödemelerin yapılacağı banka ve hesap bilgileri (Peşin ödemede aranmaz)*
- ❖ ***Cayma hakkının kullanılma şartları, süresi ve usulüne ilişkin bilgiler***
- ❖ ***Sözleşmeden dönme hakkının kullanılma şartları, süresi, usulü ile tazminata ilişkin bilgiler***
- ❖ *Cayma ve sözleşmeden dönme bildirimlerinin yapılacağı açık adres bilgileri*
- ❖ ***Verilen teminata ilişkin bilgiler***
- ❖ ***Konutun teslim tarihi ve şekli***
- ❖ ***Yapı ruhsatının alınış tarihi***
- ❖ *Konutun ortak giderlerine ilişkin bilgiler*
- ❖ *Tüketicilerin uyuşmazlık konusundaki başvurularını tüketici mahkemesine veya tüketici hakem heyetine yapabileceklerine dair bilgi*

d.3. Yapı ruhsatı

³⁸ Hamamcıoğlu, s. 12; 13

³⁹ İnal ve diğerleri, s. 628; 629

Yapı ruhsatı alınması için İmar Kanunu'na göre, belediye mücavir alanları için Belediye, dışında ise Valiliğe verilecek dilekçe ekine tapu, mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmelidir. Kamu kurumu tarafından bir eksiklik bulunmaması üzerine yapı kullanma izin belgesi (iskân belgesi) verilir.⁴⁰ İmar Kanunu 29/1, *“Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.”* şeklindedir. Yüklenici tarafından alınan yapı kullanma izin belgesi ile birlikte 5 yıl içerisinde yapının bitirilmesi, alındıktan itibaren iki yıl içinde inşaata başlanması gerekmektedir. 6502 Sayılı TKHK madde 40/3, *“Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz”* şeklindedir. Anılan kanun hükmünden anlaşılabileceği üzere yapı kullanma izin belgesi alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi düzenlenmesi mümkün değildir. Bu durumda, yapı ruhsatı olmadan sözleşmenin akdedilmesi durumunda ne olacağı doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bazı yazarlara göre, sözleşme butlandır. Bazılarına göre askıda hükümsüz, bazılarına göre geçerli, birtakım yazarlara göre ise nispi kesin hükümsüzlük durumu mevcuttur.⁴¹ Bizimde katıldığımız görüşe göre, eksiklik sonradan satıcı tarafından giderilmişse sözleşmedeki geçerli hale gelmektedir. Satıcı tarafından yapı ruhsatı alınmıyorsa, satıcıya mehil verilerek eksikliğin tamamlanması, süre içerisinde eksiklik tamamlanmaz ise işlemin kesin hükümsüz olarak nitelendirmek gerekir.

e- Resmi şekilde yapılması gerekir.

6502 Sayılı TKHK 41/1, *“Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Aksi hâlde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.”* şeklinde düzenlenmiştir. Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi satış vaadi şeklinde yapılabileceği gibi doğrudan tapuya siciline tescil edilerek de yapılabilir.⁴² Ön ödemeli konut satış sözleşmesi nihayetinde taşınmaz satış sözleşmesidir. 6098 Sayılı TBK m. 237 ile 4721 Sayılı TMK m. 706/1 hükümleri gereği taşınmaz satış sözleşmesinin resmi şekilde yapılması gerekir.⁴³ Yine, yönetmeliğin 6/1. maddesi, *“Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulur. Aksi hâlde sözleşme geçersizdir. Satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.”* şeklinde düzenlenmiştir. 6098 Sayılı TBK madde 12/2, *“ Kanunda*

⁴⁰ 3194 Sayılı İmar Kanunu madde 22

⁴¹ Hamamcıoğlu, s. 8; 9; 10

⁴² Yavuz ve Topuz, s. 447

⁴³ Doğan, s. 529

sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.” şeklinde düzenlenmiştir.

e.1.) Tapu siciline tescil

Tescil işlemi, sözleşmenin kurucu unsuru olduğundan tapu memuru huzurunda yapılması gerekir.⁴⁴ Ön ödemeli sözleşmelerin konusu genellikle gerçekte var olmayan ve ileride yapılması istenilen taşınmaz olabilir. ***Kat irtifakı, ileride yapılması muhtemel olan binanın bağımsız bölümleri üzerinde bina tamamlandıktan sonra malike yapının kat mülkiyetine çevrilmesi konusunda talep hakkı veren bir irtifak türüdür.***⁴⁵ 4721 Sayılı TMK madde 726/2, “ Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya ***kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir.***” şeklinde düzenlenmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu madde 12,13 ve 14’e göre kat irtifakı tapuya tescil edilir.⁴⁶ Ön ödemeli konu satış sözleşmesinin kat irtifakı olarak tapuya tescil edilmesi geçerlilik şekli olup bu şekilde yapılmayan sözleşmelerin hükümsüz olduğu söylenebilir.⁴⁷ Satıcı tarafından sonradan tüketici aleyhine geçersizlik iddiasında bulunamayacağı kanun ile hüküm altına alınmıştır.⁴⁸

e.2.- Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi

Taraflar yasal mevzuat uyarınca ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi yapabilmektedirler. 2644 Sayılı Noterlik Kanunu 26/8, “*Noterlik Kanunu’nun 44’üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Yine, TMK 1007, “ *Arsa payı karşılığı inşaat, **taşınmaz satış vaadi**, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir.*” şeklinde düzenlenmiştir.⁴⁹ Yasal düzenlemelerden görüleceği üzere ön ödemeli taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edilebilir. Satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşme niteliğindedir.⁵⁰

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin resmi şekle aykırılığını, satıcı sözleşme sonrasında tüketici aleyhine olacak şekilde dile getiremeyecektir. ***Öğreti de her ne kadar, geçersiz bir sözleşme olsa da tüketici tarafından ileri sürülmeyen iddialar olduğunda sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğuracağı belirtilmiş ise bu görüşe katılmamaktayım.***⁵¹ Kanunun 41/1 maddesi ile sadece satıcının

⁴⁴ Hamamcıoğlu, s. 15

⁴⁵ Doğan, s. 525

⁴⁶ <https://www.mevzuat.gov.tr/>, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 23.06.1965 tarih ve 12038 Sayı numaralı RG, E.T.:09.12.2024 tarihi

⁴⁷ Doğan, s. 530

⁴⁸ Yavuz ve Topçu, s. 447

⁴⁹ Doğan, s. 530

⁵⁰ Öcal, s. 285

⁵¹ Hamamcıoğlu, s. 17

dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacak geçersizlik iddialarına karşı bir düzenleme yapılmış olup TMK madde 2 gereği kapsamı dışında kalan iddialara karşılık geçersiz bir sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi mümkün değildir. Bir BAM kararında özetle, **“Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır. Ölümüne bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmeleri, kendilerine özgü şekillere tabidir”** şeklindedir. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesi taşınmaz satışları için tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlilerini yetkili kılmışken, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60/3 ve 89. maddeleri taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterlerce düzenleme şeklinde (re 'sen) yapılacağı kuralını getirmiştir. Bu açık hükümler göstermektedir ki, resmî senede bağlanmayan tapuda kayıtlı taşınmaz satımları ile noterde düzenleme biçiminde (resen) yapılmamış olan taşınmaz satış vaadine ilişkin sözleşmeler geçersizdir. Kanunun öngördüğü şeklin bir geçerlilik (sıhhat) şartı olarak düzenlendiğini, buna uyulmadan yapılan sözleşmelere “geçersizlik” müeyyidesinin bağlandığını, **bunun hukuki mahiyet olarak emredici nitelikte olduğunu, bu nedenle de “geçersizlik” müeyyidesine bağlanan şekil eksikliğinin hâkim tarafından taraflar ileri sürmeseler dahi, yargılamanın her aşamasında resen göz önüne alınması gerektiğini belirtmekte yarar vardır** (Hukuk Genel Kurulunun (HGK) 05.12.2001 tarihli ve 2001/13-1021 E., 1101 K. sayılı kararı). Mahkeme TMK'nin 2. Maddesinden yola çıkarak sonuca ulaşmışsa da değerlendirmenin somut olaya ve mevcut yasal düzenlenmelere uygun düşmediği anlaşılmaktadır. **Davacı geçersiz sözleşme gereğince son iki taksit hariç taksitlerini ödemiş olsa da sözleşmeler gereğince taşınmaz devrinin taksitlerin tamamen ödenmesinden sonra yapılacağını kararlaştırıldığı, taşınmazların davacıya tapuda devrinin yapılmadığı, davalının daireleri teslim tarihi olan 30.11.2016 tarihinde tamamlayamadığı anlaşılmaktadır. Bu sebeple mahkemenin ulaştığı sonuç isabetli olmamıştır. Sözleşme resmi şekilde yapılmadığı için geçersizdir. Bu durumda sözleşme kapsamında tarafların aldığını iade etmesi gerekir.**” denilerek bu durum ortaya konulmuştur.⁵²

Her ne kadar Yargıtay Büyük Genel Kurulu tarafından bir içtihadı birleştirme kararında özetle, somut olayın özelliğine göre hâkimin hakkın kötüye kullanılması yasağını göz önüne alarak şekil noksanlığı içeren bir cebri tescil davasının açılmasına olanak vermiş ise de söz konusu karara katılmamaktayım.⁵³ Keza; karşı oy yazılarında da görüleceği üzere, hakkın kötüye kullanılması yasağı ancak geçerli bir hukuki işlem yapıldığı an gündeme gelebilir. Şekil şartının kanunun emredici hükümlerine göre yerine getirilmediği bir varsayımda, hukuk düzeni içerisinde geçerli bir sözleşme bulunmayacaktır. Hukukumuzda, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelere ayrıca bir önem verilerek resmi şekil şartı getirilmiştir. Söz konusu resmi şekle aykırı sözleşmelerin kesin hükümsüz olacağı

⁵² İstanbul BAM 17. HD 07.10.2021 karar tarihli ve 2021/1054 Esas, 2021/1102 Karar Sayılı ilamı, Erişim: <https://www.corpus.com.tr/>, E.T: 08.12.2024 tarihi

⁵³ Yargıtay Büyük Genel Kurulu'nun 30.09.1988 karar tarihli ve 1987/2 Esas, 1988/2 Karar Sayılı İBK kararı, Erişim: <https://www.corpus.com.tr/>, E.T: 28.12.2024 tarihi

sabittir. **Genel olarak şeklin amacı, hukuk güvenliği sağlamak olduğundan kamu yararı da bulunmaktadır.**⁵⁴ Bu bağlamda; resmi şekil şartına uyulmaksızın adi yazılı şekille yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmesinde şekil noksanlığını herkes ileri sürebileceğinden ve hâkimin de re ‘sen bu durumu gözetmesi kanunun emredici hükmü olduğundan kesin hükümsüz bir sözleşmenin sonradan geçerli hale gelmesi hukukten mümkün değildir. Kanun ile sadece satıcının tüketicinin aleyhine şekil noksanlığını ileri sürmesi engellenmiş olup bu kapsamında olmayan diğer hususlarda sözleşmenin şekil şartının noksan olması durumunda geçersiz olacağına kuşku bulunmamaktadır.

e.3.) Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tapuya şerhi

Ön ödemeli satış vaadi sözleşmesi, satış vaadi sözleşmesinin bir alt türü olup tapuya şerh edilebilir. Tarafların ön ödemeli konut satış sözleşmesini şerh ettirmemeleri durumunda, satıcı sözleşme edimini bankadan kredi çekerek gerçekleştirmiş ve krediye karşı ipotek koydurmuşsa burada tüketicinin mağdur olacağı açıktır. Bankanın ön ödemeli konut satış sözleşmesinin edimi halinde olan konuta ipotek koyulması hukuka aykırıdır. Keza; banka ağırlaştırılmış özen yükümlülüğü çerçevesinde, ipotek koymadan önce taşınmazın herhangi bir satışa konu olup olmadığını araştırmakla mükellef olup 4721 Sayılı TMK madde 1023 gereği iyiniyetli olduğu iddiasında bulunması mümkün değildir.⁵⁵

2.3. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde tarafların yükümlülükleri

2.3.1. Satıcının yükümlülükleri

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde satıcının yükümlülüklerini şu şekilde sıralayabiliriz;

- ❖ Yapı ruhsatı alma
- ❖ Teminat sağlama
- ❖ Sözleşme öncesi bilgilendirme
- ❖ Sözleşmenin zorunlu içeriğini hazırlama ve bir nüshasını tüketiciye verme
- ❖ Şekil şartlarına uyma
- ❖ Ayıptan sorumluluk
- ❖ Konutu devir ve teslim etme (Asli borç)

TKHK 41/2 gereği, satıcı, geçerli bir sözleşme yapılmış olmadıkça tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir **belge vermesini isteyemez.**

2.3.2. Alıcının yükümlülükleri

⁵⁴ Yargıtay Büyük Genel Kurulu’nun 30.09.1988 karar tarihli ve 1987/2 Esas, 1988/2 Karar Sayılı İBK kararı karşı oy yazıları

⁵⁵ Dönmez ve Şahin, s. 21

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde alıcının yükümlüklerini şu şekilde sıralayabiliriz;

- ❖ Satış bedelinin bir kısmını taksitle ödeme ya da tamamını peşin ödeme
- ❖ Satıcıya borç altına sokan belge verilmesi
- ❖ Sözleşmede teminat sağlama, usul eksikliklerinin giderilmesi için satıcıya mehil verilmesi
- ❖ Sözleşmeden dönme, cayma ya da ayıptan sorumluluk gibi kanuni hakların kullanımında sürelerle uyulması
- ❖ Konutu teslim alma

2.4. Teminat sağlama

Satıcı aleyhine getirilen teminat hükmü emredici nitelikte bir maddedir.⁵⁶ 6502 Sayılı TKHK 42/1, *“Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlama zorunludur.”* şeklinde düzenlenmiştir. Kanun maddesi ile satıcı aleyhine ön ödemeli konut satışı sözleşmesi öncesinde teminat sağlama yükümlülüğü getirilmiştir. Teminatın türleri yönetmeliğin 12. maddesi ile belirlenmiştir. İlgili madde, *“Satıcının konut satışına başlamadan önce, **konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için** bina tamamlama sigortası yaptırması veya aşağıda belirtilen diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlama zorunludur: a) Banka teminat mektubu, b) Hak ediş sistemi, c) Bağlı kredi ile teminat. (2) Birinci fıkrada yer alan teminatlar dışında, tüketicinin tüm ödemelerini garanti altına alacak başka bir yöntem öngörülmesi durumunda, bu yöntem Bakanlık tarafından uygun görülürse teminat olarak kabul edilebilir.”* şeklindedir.

Teminat sağlama yükümlülüğü için 30 adet konut sınırı getirilmiştir. Satıcının 30 ve aşağı proje yapması durumunda tüketicuyu teminat olarak koruyacak hiçbir yasal düzenleme yoktur.⁵⁷ Teminat türleri, TKHK ile bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, bağlı kredi ile teminat ve hakediş sistemi olmak üzere dört adet öngörülmüştür.⁵⁸ Satıcının teminat sağlama yükümlülüğünü açıkça yerine getirmemesi durumunda sözleşme geçersiz hale gelmemektedir. Geçersiz olduğu kabul edilse bile bu durumu sadece tüketici ileri sürebilmelidir.⁵⁹

a-) Bina tamamlama sigortası

⁵⁶ Numan Tekelioğlu, *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Satıcının Teminat Sağlama Zorunluluğu*, Ankara Üni. HFD, Cilt ve Sayı: 67(1), 2019, s. 87, Erişim: <https://dergipark.org.tr/>, E.T:17.12.2024 tarihi

⁵⁷ Tekelioğlu, s. 88; 89

⁵⁸ Tekelioğlu, s. 88

⁵⁹ Hamamcıoğlu, s. 19

Yönetmelik madde 13/1, ‘‘Bina tamamlama sigortasının kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenir.’’ şeklindeyir. Resmî Gazetede yayımlanan bina tamamlama sigortası genel şartları teminat kapsamı belirlenmiştir.⁶⁰ Mezkûr şartların 7. maddesi ile; *sigortalının ölümü halinde mirasçılarının mirası reddetmesi, sigortalı iflası, sigortalının teslim tarihini müteakip 12 ayın içinde taşınmazı tamamlayıp teslim edememesi halinde teminat sağlanır. Rizikonun gerçektelemesi halinde satıcı, 5 gün içerisinde sigortacıya haber vermelidir. Bina tamamlama sigortasında dayalı taleplerin rizikonun gerçekteşmesinden itibaren 6 ay içerisinde ödenmesi gerekir. Rizikonun gerçekteşmesi halinde, sigortacı tüketiciye satış bedelinin tamamını geri ödemekle yükümlüdür. Sigortacı poliçede kararlaştırılmış ise inşaatını tamamlayıp tüketiciye teslim de edebilir.*⁶¹ Yönetmeliğin 13/2 maddesi, ‘‘Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dâhil edilemez, haczolunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz.’’ şeklinde düzenlenmiş olup bina tamamlama sigortası yasal bir koruma altına alınmıştır.

b-) Banka teminat mektubu

Banka teminat mektubunu düzenleyen yönetmeliğin 14. maddesi, ‘‘Banka teminat mektubu, satıcının tüketiciye karşı ön ödemeli konut satışına ilişkin 10 uncu maddede yer alan yükümlölüklerini yerine getirmemesi halinde, tüketicinin ödediği bedeli, ilk talebinde ona derhal ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair banka tarafından verilen kesin ve süresiz mektuptur. (2) Ön ödemeli konut satışının banka teminat mektubu verilmesi suretiyle teminat altına alınması durumunda, satıcı 10 uncu maddede yer alan yükümlölüklerini yerine getirmezse tüketiciler, kendilerine verilmiş olan banka teminat mektubunu bankadan tazmin edebilirler.’’ şeklindeyir. Banka teminat mektubunun kesin ve süresiz olması gerekir.⁶²

c-) Hak ediş sistemi

Haekdiş, müteahhidin yapmış olduğu inşaatta kısım kısım tahakkuk eden alacağıdır. Hakediş, teminat türü olarak karşımıza çıkmaktadır.⁶³ Yönetmelik madde 15, ‘‘Tüketicinin ödemelerinin hakediş sistemi ile teminat altına alınması durumunda, tüketici, **ödemeleri sözleşmede belirtilen bir bankada satıcı adına açılacak bir hesaba yatırmakla yükümlüdür. Bu hesapta toplanan tüketici ödemeleri konutun devir veya teslimine kadar bloke altında olup, yalnızca hakediş karşılığında serbest bırakılabilir. (2) Konutun tamamlanma oranına göre belirlenecek hakediş sisteminde, ödemelerin doğrudan bankaya yapılmış olması ve bankaların sorumluluğu altında inşaatın ilerleme seviyesi oranında şirkete**

⁶⁰ Hamamcıoğlu, s. 20

⁶¹ Tekelioğlu, s. 90; Hamamcıoğlu s. 21

⁶² Mehmet Doğar, *Bina Tamamlama Sigortası Yaptırılmamasının Ön Ödemeli Konut Satışına Etkisi*, Hacettepe Üni. HFD, Cilt:12 Sayı: Özel Sayı, 2022, s. 398, Erişim: <https://dergipark.org.tr/E.T:19.12.2024> tarihi

⁶³ Doğar, s. 396

aktarılması esastır. Bu şekilde yapılacak ödemelerde tüketicinin rızası aranmaz. Bu işlemlerle ilgili olarak banka, tüketiciden komisyon ve benzeri isim altında herhangi bir bedel talep edemez. (3) Satıcı, 10 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemezse, hesap üzerindeki haklarını kaybeder. Bu durumda, tüketicinin yapmış olduğu ödemelerin hakediş usulüne göre satıcıya ödenmemiş kısmı banka tarafından tüketiciye iade edilir. Tüketicinin o ana kadar yapmış olduğu ödemelerin satıcıya ödenen kısmı üzerinde ise tüketicinin hakları saklıdır.” şeklindedir.

d-) Bağlı kredi ile teminat

Bağlı konut finansman kredisi, yapılan anlaşma ile ön ödemeli konutun alınması için verilen kredidir.⁶⁴ Yönetmelik madde 16, “Ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile yapılması halinde, kullandırılan kredi tutarında teminat sağlanmış olur. Ancak, satıcı kullanılan **bağlı kredi tutarının üzerinde kalan tutarı, ayrıca teminat altına almak zorundadır.**” şeklinde düzenlenmiştir. 6502 Sayılı TKHK 35/1, “Bağlı kredi sözleşmesi; konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu sözleşmedir. ” diyerek bağlı kredi sözleşmesini tanımlamıştır. TKHK 35/2 gereği kredi veren ile satıcı, tüketiciye karşı müteselsil olarak sorumludur.

Satıcı tarafından teminat yükümlülüğünün yerine getirilmemesi durumu kanunda özel olarak düzenlenmiş olup tüketicinin öncelikle satıcıya eksikliği gidermesi için süre vermesi gerekmektedir. 6502 Sayılı TKHK 77/8, “Bu Kanunun 31 inci maddesinin üçüncü fıkrasında ve **42’nci maddesinde belirtilen yükümlülüklerle aykırı hareket edenlere bu aykırılığın giderilmesi için bir ay süre verilir.** Bu süre sonunda aykırılığın giderilmemesi hâlinde 31 inci maddenin üçüncü fıkrasına aykırı hareket eden kart çıkaran kuruluşlara beş milyon Türk Lirası, 42’nci maddeye aykırı hareket edenler hakkında beş yüz bin Türk Lirası idari para cezası uygulanır.” şeklinde düzenlenmiştir. Tüketici tarafından teminat yükümlülüğünün yerine getirilmesi için satıcıya bir aylık süre vermesi sonucunda eksiklik giderilmezse tüketicinin sözleşmeden haklı sebeple sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır.⁶⁵

2.5. Satış bedelini ödeme

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde alıcının satış bedelini peşin ya da taksitle ödemesi gerekir. Alıcı, satış bedelini erken ödeyip erken ifada bulunabileceği gibi ödeme konusunda temerrüde de düşebilir. Doktrinde, peşin ödeme olması durumunda da ön ödemeli konut satışı hükümlerinin uygulanması gerektiği ifade edilmiştir.⁶⁶

⁶⁴ Doğan, s. 399

⁶⁵ Tekelioğlu, s. 98; 99

⁶⁶ İnal ve diğerleri, s. 624

2.5.1. Alıcının temerrüde düşmesi

Kanunda alıcının temerrüdü ile ilgili bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde alıcının temerrüdü tartışmalı olsa da kanaatimce, 6098 Sayılı TBK hükümleri uygulanmalıdır. 6098 Sayılı TBK 123, ‘*Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilir.*’ şeklinde olup satıcının diğer vadesi gelmemiş taksitler için muaccel hale koyabilmesi için alıcı tüketiciye mehil vermesi gerekmektedir. Her ne kadar doktrinde, TKHK madde 20 gereği satıcının sadece geciken taksiti talep etmesinin doğru olacağı görüşü ileri sürülse de TBK 126 açık hükmü karşısında taksitle satış sözleşmesinde temerrüdü düzenleyen TKHK madde 19 uygulanabilmesi imkânı bulunmamaktadır.⁶⁷ Tüketici korunmaya muhtaç olsa da satıcının sözleşmeye göre doğan hakları bulunmaktadır. Tüketicinin haklı bir neden olmaksızın temerrüde düşerek taksit ödemelerini yapmaması ile satıcı mağdur konuma düşecektir. Bu nedenle, satıcı temerrüde ilişkin muacceliyet ihbarı dahil temerrüde ilişkin tüm hükümlere gidebilmelidir.

2.5.2. Erken İfa

6098 Sayılı TBK 96, ‘*Sözleşmenin hükümlerinden veya özelliğinden ya da durumun gereğinden tarafların aksini kastettikleri anlaşılmadıkça borçlu, edimini sürenin sona ermesinden önce ifa edebilir. Ancak, kanun veya sözleşme ya da âdet gereği olmadıkça borçlu, erken ifada bulunması sebebiyle indirim yapamaz.*’ şeklindedir. 6502 Sayılı TKHK 20 ise istisnası olarak yorumlanmalıdır. Bu bağlamda; alıcının erken ifasına karşılık makul bir indirim yapılması gerekir.⁶⁸ Söz konusu hüküm, ‘*Tüketici, borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksit ödemesinde de bulunabilir. Her iki durumda da satıcı veya sağlayıcı, faiz veya komisyon aldığı durumlarda ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve komisyon indirimini yapmakla yükümlüdür.*’ Şeklindedir.

2.6. Eksik ve Ayıplı İfa

Satıcı, ön ödemeli konut satış sözleşmesindeki asli edimini gereği gibi ifa etmekle yükümlüdür. Satıcının borcunu gereği gibi ifa etmemesi durumunda eksik ifa mı yoksa ayıplı ifa mı olacağı üzerinde durulmalıdır. Yargıtay kararları ile ifanın eksik mi yoksa ayıplı mı olduğu konusu ayrıştırılmıştır.⁶⁹ Yargıtay, ayıplı ifayı kanun ya da sözleşmedeki unsurların eksik olmasını veya bildirilmeyen vasıfların olmasını ifade etmektedir. Eksik ifa ise, hiç ifa edilmemesini ifade etmektedir.⁷⁰

⁶⁷ Zeynep Aydın, *Tüketici Hukukunda Ön Ödemeli Konut Satışı Yüksek Lisans Tezi*, 2023, s.91; 92, Erişim: <https://tez.yok.gov.tr/>, E.T:28.12.2024 tarihi

⁶⁸ Aydın, s. 93

⁶⁹ İnal ve diğerleri, s. 634

⁷⁰ İnal ve diğerleri, s. 635

Bir Yargıtay kararında özetle, ‘‘Soyak Yenişehir Palmiye Evleri’’ adlı proje kapsamında yapılacak konutların satışına ilişkin ilanlarda, reklam ve tanıtım broşürlerinde, satış maketlerinde, otopark, futbol, voleybol, basketbol sahaları ve tenis kortu, çocuk oyun parkı, kapalı çocuk kulübü, büfe ve lokal olmak üzere çeşitli tesislerin etrafı çevrili site içinde bulunacağını belirtildiği, ne var ki taahhüt edilen bu sosyal tesislerin mülkiyeti Ümraniye Belediyesi’ne ait 189 ada 14 parsel üzerinde inşa edildiği dosya içeriğinden anlaşılmaktadır. Davalı ...Ş., her ne kadar vaat ettiği sosyal tesisleri taahhüdüne uygun biçimde tam ve eksiksiz inşa ettiğini, davacının yararlanmasına hiçbir engel bulunmadığını, bu spor kompleksinin sadece site sakinlerine özel ve münhasıran onların kullanımına açık olacağı taahhüdünde bulunmadıklarını savunmuşsa da; ‘‘... Evleri’’ projesinin vaziyet planında, ilanlarında, tanıtım maketlerinde ve broşürlerinde sosyal tesislerin etrafı çevrili site içinde gösterilmesi ve inşa edildikten sonrada etrafı çevrilerek site alanına dahil edilmesi sureti ile davacıda bu yerlerin siteye ait olduğu intibai uyandırılmıştır. Dolayısıyla, söz konusu sosyal tesislerin, mülkiyeti Ümraniye Belediyesi’ne ait olan 189 ada 14 parsel üzerinde yapılmış olması, alıcının satın alma kararını etkileyen, taşınmazın değerini azaltan bir husus olup, edimin ifasındaki bu yöne ilişkin eksiklik nedeniyle satıcının alıcıya karşı sorumlu olduğunun kabulü gerekir. **Mahkemece, sosyal tesislerin ... Belediyesi’ne ait taşınmaz üzerine yapılmış olması, ‘‘açık ayıp’’ olarak nitelendirilip, davacının konutu teslim aldıktan sonra 4077 Sayılı Kanun’un 4. maddesinde öngörülen 30 gün içerisinde davalıya yapılmış ayıp ihbarı bulunmadığından davanın reddine karar verilmişse de dava konusu olayda 4077 sayılı yasada düzenlenen ‘‘ayıplı ifa’’ değil ‘‘eksik ifa’’ söz konusu olup...’’** denilerek eksik ifaya ilişkin önemli bir karar vermiştir.⁷¹

3.ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

3.1.Satıcının konutu teslim etmesi

Satıcı üzerinde düşen asli borcunu yerine getirdiğinde sözleşme sona erer. 6502 Sayılı TKHK 44, ‘‘Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her hâlükârda sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır.’’ şeklindedir. Yönetmeliğin 10. maddesi ise, ‘‘Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her hâlükârda sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz ayı geçemez. (2) Aşağıdaki hallerde konutun tüketiciye devir veya teslim edildiği kabul edilir: a) Kat mülkiyetine konu konutun tüketici adına tescili, b) Kat irtifakına konu konutun tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte konutun oturmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri’’ şeklindedir. Satıcı, sözleşmeye konu konutu tapu

⁷¹ Yargıtay 13 HD 18.06.2015 karar tarihli ve 2014/28278 Esas ve 2015/20749 Karar Sayılı ilamı, Erişim: <https://www.corpus.com.tr/>, E.T.: 29.12.2024 tarihi

siciline tescil etmesi ile yükümlülüğü sona ermez. Aynı zamanda, konutun zilyetliğini de alıcıya devretmelidir. Satıcı tarafından konutun hukuka uygun şekilde teslim edilmemesi üzerine tüketici 6098 Sayılı TBK 125 hükümlerine gidebilir.⁷²

Satıcı konutu sözleşmede belirlenen sürede teslim etmezse gecikme tazminatı ödemekle yükümlü tutulabilmektedir. Gecikme tazminatına ilişkin BAM kararında özetle, ‘‘Dava, ön ödemeli konut satış sözleşmesinden kaynaklı geç teslim nedeniyle uğranılan zararın giderilmesi istemine ilişkindir. Ayrıca, ülkemizde 21/07/2016 tarihinde OHAL ilan edilmiş ve 18/07/2018 tarihinde kaldırılmıştır. Ancak, OHAL sürecinde, OHAL, KHK'ları ile alınan kararlar, günlük ekonomik ticari hayatın durdurulmasına, kısıtlanmasına ilişkin kararlar olmadığı gibi, bu süreç içerisinde ülkede tüm ekonomik faaliyetler OHAL öncesi süreçteki gibi aynen devam etmiştir. Öte yandan davaya konu sözleşme darbe girişiminden ve bu nedenle ilan edilen OHAL'den sonra yapılmış olup davalının basiretli bir tacir olarak teslim süresini öngörmüş olması gereklidir. Ancak; gecikme tazminatı teslim tarihine kadar hüküm altına alınması gereken bir alacak türü olup hukuki teslim olan iskân tarihinden önce fiili teslimin ispatlanması halinde fiili teslim tarihine kadar gecikme tazminatı talep edilebilir. Somut olayda dava konusu bağımsız bölümü 25/03/2020 tarihinde davacıya fiilen teslim edildiği, davacının var olduğunu bildirdiği eksiklikleri ile birlikte mevcut haliyle bağımsız bölümü teslim aldığı, bu bağlamda gecikme tazminatının taşınmazın sözleşmeye göre teslim edilmesi gereken 29.08.2019 tarihinden fiili teslim tarihi olan 25/03/2020 tarihine hüküm altına alınması gerekmekte olup, bu dönem için bilirkişi raporunda tespit edilen kira bedeli aylık 2.300,00 TL'den 15.794,00 TL'dir. ‘‘ denilerek geç teslim nedeniyle gecikme tazminatına hükmedilmiştir.⁷³

Satıcı ön ödemeli konut satış sözleşmesinde asli borcunu iflas etmesi nedeniyle yerine getiremeyebilir. Bu durumda tüketicilerin elbette ki, sözleşme hükümlerine göre dava ve talep hakları bulunmaktadır. **Burada tüketicilerin en çok dikkat etmesi gereken hususlardan birisi de satıcının tüzel kişi olduğunda ne yapılması gerekeceğidir.** Tüzel kişi satıcının iflas etmesi durumunda tüketicinin uğradığı zararların tazmininde muhatabın iflas organları olduğu ve bu nedenle artık tüketici mahkemesi görevli değildir.

Bir BAM kararında özetle, ‘‘Eldeki davada dava tarihi, 23/12/2020 olup, dava açılmadan önce müflis..... A.Ş. hakkında Bursa 1.Asliye Ticaret Mahkemesinin 19/12/2018 tarih, Esas..... Karar sayılı ilamı ile iflasın açılmasına karar verildiği, iflas masasının oluşturulduğu, davacı tarafından alacağın kabulü talebinin masa tarafından reddedildiği, kayıt kabul davasında yerel mahkemece

⁷² Mehmet Doğan, 7392 Sayılı Kanun'un ön ödemeli konut satışı ve mesafeli sözleşmeler bakımından getirdiği yenilikler, Necmettin Erbakan Üni. HFD, Cilt:5 Sayı:2 2022, s. 418, Erişim: <https://dergipark.org.tr/tr/>, E.T:17.12.2024 tarihi

⁷³ Konya BAM 5. HD 04.05.2023 karar tarihli ve 2022/998 Esas, 2023/540 Karar Sayılı ilamı, Erişim: <https://www.corpus.com.tr/>, E.T.: 09.12.2024 tarihi

masa alacağı olduğu belirtilerek **Tüketici Mahkemesinin görevli olduğundan bahisle görevsizlik kararı verilmiştir.** İşbu davada öncelikle irdelenmesi gereken; davacı alacağının iflasın açılmasından önce doğup doğmadığı ile muaccel hale gelip gelmediği hususudur. **Davacı ile müflis şirket arasında imzalanan 16/07/2017 tarihli adi yazılı ön ödemeli konut satış sözleşmesi mevcuttur. Sözleşmede vade ise 36 takvim ayını geçmemek şartı ile sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 24 ay olarak belirlenmiştir.** Bir sözleşmede edimler karşılıklı olarak aynı anda yerine getirilir. Taraflar eğer anlaşmış ise taraf verilen vade sonunda edimini yerine getirebilir. Bu durumda borç sözleşme ile doğar ve vade tarihinde ise muaccel olur. Yine 2004 sayılı İİK.195/1. maddesi "Borçlunun taşınmaz mallarının rehni suretiyle temin edilmiş olan alacaklar müstesna olmak üzere iflasın açılması müflisin borçlarını muaccel kılar" hükmünü içermekte olup, davaya konu 16/07/2017 tarihli sözleşme ile iflastan önce borcun doğduğu; sözleşmede de vade kararlaştırıldığı yine bu vadenin gelmesi ile alacak muaccel hale geldiği gibi; **somut olay bakımından ise alacak iflastan önce doğmuş olup iflasın açılması ile muaccel hale gelmiştir.** O halde davacı tarafından, müflisA.Ş. nin iflasından sonra daire satışından kaynaklanan alacağının masaya kayıt ve kabulü talep edilmiş, masa tarafından talebin reddi üzerine iş bu dava açılmış, davalı ise iflas masası olarak gösterilmiştir. **Müflisin dava tarihinden önce iflasına karar verilmesi dolayısıyla, iflasın açılmasından sonra müflis aleyhine açılan alacak talebine, sıra cetveline itiraz davası olarak devam edileceği, davanın "kayıt kabul davası-sıra cetveline itiraz " niteliğinde olduğu, somut olayda 2004 sayılı İİK. 235. maddesinin amir hükmü karşısında, davanın kayıt kabul- sıra cetveline itiraz davasında iflas kararını veren Ticaret Mahkemesinin bulunduğu yerdeki Ticaret Mahkemesinin görevli ve yetkili olduğu kanunun emredici hükmü olup; bu nedenle mahkemenin Tüketici Mahkemesinin görevli olduğundan bahisle görevsizlik kararı vermesi yerinde değildir."** diyerek iflasın açılmasından sonra müflis aleyhine açılacak olan sıra cetveline itiraz davasında görevli mahkemenin asliye ticaret mahkemesi olduğu vurgulanmıştır.⁷⁴

3.2.Tüketicinin sözleşmeden cayması

6502 Sayılı TKHK 43/1, **"Tüketici, 14 gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirimin bu süre içinde satıcıya yöneltilmiş olması yeterlidir. Satıcı, cayma hakkı konusunda tüketicinin bilgilendirildiğini ispat etmekle yükümlüdür."** şeklindedir. Yönetmelik madde 8/2, **"Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirimin bu süre içinde satıcıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesi yeterlidir. Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, cayma hakkının kullanıldığı bilgisi satıcı tarafından ilgili konut finansmanı kuruluşuna derhal bildirilir."** şeklinde

⁷⁴ Bursa BAM 5. HD 21.02.2022 karar tarihli ve 2021/2570 Esas, 2022/70 Karar Sayılı ilamı, Erişim: <https://www.corpus.com.tr/>, E.T.: 09.12.2024 tarihi

düzenlemiştir. Yönetmelik ile cayma hakkının noter kanalıyla yapılması gerektiği öngörülmüştür. **Cayma hakkının kullanılmasında cayma iradesinin 14 günlük süre içerisinde satıcıya ulaşması gerekmez.** Önemli olan husus, 14 günlük süre içerisinde bu hakkında kullanılmış olması gerekir. **Cayma hakkı, bozucu yenilik doğuran bir hak olup kullanılması ile sözleşme hükümsüz hale gelir.**⁷⁵ Cayma hakkından önceden feragat edilebilmesi ya da tüketici aleyhine sınırlama getirilmesi mümkün değildir. Cayma hakkı keyfi bir hak olup 14 günlük süre içinde haklı bir neden olmaksızın kullanılabilir.⁷⁶

6502 Sayılı TKHK 43/2 ve 3, *“Taşınmazın kısmen veya tamamen bağlı krediyle alınması durumunda bağlı kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere bu maddede öngörülen cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer. Konut finansmanı kuruluşu cayma hakkı süresi içinde tüketiciden faiz, komisyon, yasal yükümlülük ve benzeri isimler altında hiçbir masrafta talep edemez. Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edimlerini iade eder.”* şeklinde düzenlemiştir. Yönetmelikte benzer bir düzenleme yapılmıştır.

3.3.Tüketicinin sözleşmeden dönmesi

6502 Sayılı TKHK 45/1, *“Ön ödemeli konut satışında sözleşme tarihinden itibaren 24 aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.”* şeklinde düzenlenmiştir. Yönetmeliğin 9/2 maddesi ise, *“Sözleşmeden dönme bildiriminin satıcıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesi yeterlidir. Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullandığına ilişkin bilgi, satıcı tarafından ilgili konut finansmanı kuruluşuna derhal bildirilir.”* şeklindedir. Yönetmelik ile sözleşmeden dönme iradesinin noter kanalıyla yapılması gerekmektedir. **Sözleşmeden dönme iradesinin cayma hakkından farklı olarak 24 ay içerisinde satıcıya ulaşması gerekir.** Alıcı hiçbir neden göstermeksizin sözleşmeden döndüğü takdirde sözleşme hükümsüz hale gelir.⁷⁷ Cayma hakkından farklı olarak satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila on iki ay arası için yüzde altısına ve on iki ila yirmi dört ay arası için de yüzde sekizine kadar **tazminatın ödenmesini** isteyebilir.

⁷⁵ Serkan Ayan, *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Alıcının Sözleşmeden Cayma Hakkı*, Ankara Hacı Bayram Veli Üni. HFD, Cilt:23 Sayı:3, 2019, s. 67; 70, Erişim: <https://dergipark.org.tr/tr/>, E.T:19.12.2024 tarihi

⁷⁶ Ayan, s. 62

⁷⁷ İrem Gürbüz Erel, *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde Dönme ve Sonuçları*, Maltepe Üni. HFD, Sayı:1, 2019, Ağustos 2020, s. 14, Erişim: <https://dergipark.org.tr/tr/>, E.T:23.12.2024 tarihi

Tüketiciye TKHK ile dönme hakkı tanınmış ise de tüketici dilerse TBK hükümlerine göre de sözleşmeden dönebilir.⁷⁸ Dönme hakkı keyfi bir hak olup tüketici sözleşmeden dönmeye dönme konusunda hiçbir haklı nedeni bulunmasa da bu hakkını kullanılabilmektedir. Nispi emredici bir hüküm olduğundan ortadan kaldırılması ya da tüketici aleyhine sınırlandırılması mümkün değildir.⁷⁹

6502 Sayılı TKHK 45/3, ‘ ‘Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, **dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç yüz seksen gün içinde tüketiciye geri verilir. Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.**’ ’ şeklinde düzenlenmiş olup yönetmelikte de benzer düzenlemeler yapılmıştır.

Tüketicinin bazı hallerde vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında herhangi bir bedel ödemeksizin sözleşmeden dönebileceği düzenlenmiştir. Tüketici, bu durumda hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Söz konusu şartlar 6502 Sayılı TKHK 45/2 ile yönetmeliğin 9/4 ve 5 maddelerinde açıkça düzenlenmiştir. Tüketicinin sorumlu tutulamayacağı koşul ve şartlar şunlardır;

- ❖ *Satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi*
- ❖ *Tüketicinin ölmesi*
- ❖ *Tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi*
- ❖ *Tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi*
- ❖ *Bir konutun birden fazla tüketiciye satılması halinde*

Yargıtay, ‘ ‘6502 sayılı Kanunun 4. maddesinde, ön ödemeli konut satışlarında devir veya teslim süresinin sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçmeyeceği, sözleşmeden dönmeye düzenlendiği 45 inci maddede ise; ön ödemeli konut satışında sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkının bulunduğu, **satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi halinde tüketiciden herhangi bir bedel talep edemeyeceği, sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç yüz seksen gün içinde tüketiciye geri verileceği, davalı satıcının sözleşme hükümlerine uygun olarak belirlenen tarihte taşınmazı teslim etmediğinin tüm dosya kapsamı ile sabit olduğu, 6502 S. Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmesine göre davacının**

⁷⁸ Serkan Ayan, Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde alıcının sözleşmeden keyfi dönme hakkı, Yeditepe Üni. HFD, Cilt:18 Sayı:2, 2021, s. 470, Erişim: <https://dergipark.org.tr/tr/>, E.T:19.12.2024 tarihi

⁷⁹ Ayan, s. 470

sözleşmeden dönme talebinin yerinde olduğu'' diyerek satıcının belirlenen sürede sözleşmeye konu taşınmazın mülkiyetini ve zilyetliğini devretmediği belirtilerek tüketicinin herhangi bir bedel ödemeksizin sözleşmeden dönme hakkının bulunduğu belirtilmiştir.⁸⁰

Tüketicinin sözleşmeden dönme hakkında ilişkin bir bam kararında özetle, *''Ancak sürekli borç ilişkisinde edimin ifasına henüz geçilmemiş ise geçmişe etkili şekilde sözleşmeden dönme mümkündür (Rona Serozan, Sözleşmeden Dönme, İstanbul 1975, s. 182, Özer Seliçi, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkisinin Sona Ermesi, İstanbul 1977, s. 222).* **Sözleşmeden dönme kural olarak ani edimli borç ilişkisinde, fesih ise sürekli edimler içeren borç ilişkisinde söz konusu ise de; bunun istisnaları da mevcuttur.** Yapılan tüm açıklamalar uyarınca somut olay değerlendirildiğinde; taraflar arasında imzalanan **ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi**, 6502 sayılı TKHK'un 40. Vd. maddelerinde düzenlenen, tam iki tarafa borç yükleyen, ani edimli bir sözleşmedir. Sözleşme resmi şekil şartına uygun olarak noterde düzenlenmiştir. Ayrıca sözleşmenin imza tarihinden önce yine yasal düzenlemeye uygun olarak satıcı tarafından yapı ruhsatı alınmıştır. Şekil itibariyle sözleşmede bir eksiklik bulunmamaktadır. Konutun teslim tarihi, ruhsat tarihi olan 24/06/2016 tarihinden itibaren 24 ay olarak kararlaştırılmıştır. Davacı, Kadıköy 30. Noterliğinin 04/01/2018 tarih ve ...yevmiye numaralı ihtarnamesi ile sözleşmeyi feshettiğini bildirmiş ve ödediği bedeller ile bedelsiz kaldığını iddia ettiği senedin iadesini talep etmiştir. **İhtarnamede "fesih" ifadesi mevcut ise de iradesi sözleşmeyi geriye etkili olarak hiç yapılmamış gibi sona erdirmeye yönündedir. Bu nedenle fesih beyanı, Kanunun 45. ve Yönetmeliğin 9. maddesinde düzenlenen sözleşmeden dönme niteliğindedir. Sözleşmeden dönme, tek taraflı bir irade beyanı olduğundan satıcıya ulaştığı tarihin esas alınması gerekmektedir.** Dönme hakkının kullanılması ile ön ödemeli konut satış veya satış vaadi sözleşmesi geçmişe etkili olarak hükümsüz hale gelecek ve edimlerin iadesi sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edilebilecektir. Sözleşmenin imzalandığı tarihte yürürlükte olan 6502 sayılı TKHK'un 45/3 maddesine göre; sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde tüketiciye geri verilir. Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder. Bu düzenleme ile dönme halinde öncelikli ifa yükümlüsü satıcı olarak belirlenmiştir. Satıcının tüketiciden almış olduğu satış bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade etmesinden sonra tüketici edimlerini iade edecektir. **Satıcı iade yükümlülüğünü doksan gün (02/01/2017 tarihli ve 684 sayılı KHK'nin 8 inci maddesiyle yapılan değişiklikten sonra yüz seksen gün) içerisinde ifa etmediği takdirde temerrüde düşer, bu bedellerin**

⁸⁰ Yargıtay 3. HD 13.12.2023 karar tarihli ve 2023/1972 Esas, 2023/3711 Karar Sayılı ilamı, Erişim: <https://www.corpus.com.tr/>, E.T.: 07.12.2024 tarihi

kendisinden dava ya da takip yoluyla istenebilmesi de doksan günlük sürenin geçmesi ile mümkündür. 6502 sayılı TKHK'un 45/3 maddesinde, sözleşmeden dönme halinde ödemenin iadesi için getirilen süre yönünden bir istisna öngörülmemiştir. Yani satıcının, yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi ya da yerine getirmeyeceğinin anlaşılması halinde dahi, sözleşmeden dönülmesinde için beklenmesi gereken süre yine Kanun'un 45/3 maddesinde belirtilen süredir.” denilerek dönme iradesinin kullanılması ile sözleşmenin hükümsüz hale geldiğini ve tarafların birbirlerinden iade yükümlülüklerinin bulunduğunu ifade etmiştir.⁸¹

SONUÇ

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile düzenlenmiş olup taksitle satış sözleşmelerinden taşınmaz satımı olması ve tüketici işlemi niteliğinde olması ve önce bedelin ödenmesi nedenleriyle ayrılmaktadır. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kendisine özgü hükümleri incelenmiştir. Tüketicinin hiç olmadığı kadar birtakım haklar ile donatıldığını söyleyebiliriz. Tüketici lehine satıcının teminat sağlama yükümlülüğü, tüketiciye tanınan cayma ve dönme hakkı, yapı ruhsatı alma zorunluluğu gibi düzenlemeler, nispi emredici hükümler ile tüketiciler kanun kapsamında korunmaya alınmışlardır.

Uygulamada ise, kanunun tüketicileri oldukça korumasına rağmen tüketicilerin mağduriyet yaşamaları devam etmektedir. Kanımca, tüketicilerin mağduriyetlerinin başında emredici hukuk kurallarına aykırı şekilde tarafların hareket etmeleridir. Satıcı açısından, sözleşme için ön bilgilendirme formu ile zorunlu içeriklerinin yapılmaması ya da sözleşme ile aynı anda usul prosedürü olarak görülmesinin önüne geçilecek yasal adımların atılmaması gerekecektir. Satıcı için teminat sağlama yükümlülüğünde ise, 30 konut sınırı oldukça yüksek olup tüketicilerin hala teminatsız olarak ön ödemeli konut satış sözleşmesinde taraf oldukları gerçeği yadsınamaz. Kanun koyucu tarafından teminat sağlama yükümlülüğünün alanının arttırılması tüketiciler için yerinde olacaktır.

6502 Sayılı TKHK madde 41, yönetmelik ve diğer yasal mevzuat ile her ne kadar ön ödemeli konut satış sözleşmesinin resmi şekilde yapılması öngörülmüş ve

⁸¹ İstanbul BAM 45. HD 23.06.2021 karar tarihli ve 2021/273 Esas, 2021/682 Karar Sayılı ilamı, Erişim: <https://www.corpus.com.tr/>, E.T.: 07.12.2024 tarihi

sözleşme öncesi zorunlu içerikler yönetmelik ile belirlenmiş olsa da uygulamada tarafların vergi ve harçların yüksek olması sebebiyle adi yazılı sözleşme yaparak şekil şartına uymadıkları görülmektedir. Ön ödemeli konut satış sözleşme hükümleri ile tüketici lehine yorum ilkesi yapılarak bir yere kadar yasal mevzuat uyarınca koruma sağlanmaktadır. Kanun ile tüketici aleyhine satıcının şekil noksanlığını ileri sürmesi engellenmiştir.

Taşınmaz satışına ilişkin birçok kanunda resmi şekil şartı öngörülmüştür. Şekil şartının kanun koyucu tarafından koyulmasındaki amaç, hukuk güvenliğini sağlamaktadır. Satıcının üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmesine karşılık tarafların sırf harç, vergi ve masrafı düşünerek resmî kurumlar huzurunda sözleşmeyi akdetmemeleri ile Devlet zarar göreceği gibi hukuk güvenliği de tehlike altına düşecektir. Şekil noksanlığının yaptırımını kesin hükümsüzlük olup sözleşmenin baştan itibaren hüküm ve sonuçlarını doğurmayacağı ve sonradan geçerli hale getirilemeyeceğinde kuşku bulunmamaktadır. Tüketicinin salt masraflar yükselmesin saiki ile geçersiz bir sözleşme akdetmesi durumunda sözleşmenin geçersizliğini herkes ileri sürebilir ve hâkim de re 'sen bu durumu nazara almalıdır. Hakkın kötüye kullanılması ile ön ödemeli konut satış sözleşmesinin hukuken geçerli hale getirebilmesi bu sebeplerle olanaklı değildir.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi hükümleri ile tüketiciye keyfi dönme hakkı ve cayma hakkı tanımlanmış olup tüketici yeterince korunmuştur. Tüketicinin sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurmasından itibaren 14 gün içerisinde cayma hakkını, 24 ay içerisinde ise dönme hakkını açıkça kullanabilmektedir. Kanımca, sözleşmeden keyfi olarak dönme hakkı için 24 aylık süre uzun olup bu kanun hükmü ile satıcı aleyhine sözleşme dengesi değişmiştir. Tüketicinin keyfi olarak 24 aylık gibi bir sürede keyfi olarak sözleşmeden dönmesi en başta ahde vefa ilkesi ile bağdaşmamaktadır. Kanun koyucu tarafından keyfi dönme hakkının süresi bakımından satıcı lehine düzenlemeler yapılması kanımca, yerinde olacaktır.

KAYNAKÇA

- 1-) Ayan, Serkan. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Alıcının Sözleşmeden Cayma Hakkı. Ankara Hacı Bayram Veli Üni. HFD. Cilt:23 Sayı:3. 2019. Erişim: <https://dergipark.org.tr/tr/>. E.T:19.12.2024 tarihi
- 2-) Ayan, Serkan. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Alıcının Sözleşmeden Keyfi Dönme Hakkı. Yeditepe Üni. HFD. Cilt:18 Sayı:2. 2021. Erişim: <https://dergipark.org.tr/tr/>. E.T:19.12.2024 tarihi
- 3-) Aydın, Zeynep. Tüketici Hukukunda Ön Ödemeli Konut Satışı Yüksek Lisans Tezi. 2023. Erişim: <https://tez.yok.gov.tr/>. E.T: 28.12.2024 tarihi
- 4-) Doğar, Nurgül Kutlu. 7392 Sayılı Kanun ile Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesine ilişkin Yapılan Değişiklik Hakkında Düşünceler. İstanbul Medeniyet Üniversitesi HFD. Cilt:7. Sayı:13. 2022.
- 5-) Doğar, Mehmet. Bina Tamamlama Sigortası Yapıtılmamasının Ön Ödemeli Konut Satışına Etkisi. Hacettepe Üni. HFD. Cilt:12 Sayı: Özel Sayı. 2022. Erişim: <https://dergipark.org.tr/>. E.T:19.12.2024 tarihi
- 6-) Doğar, Mehmet. 7392 Sayılı Kanun'un ön ödemeli konut satışı ve mesafeli sözleşmeler bakımından getirdiği yenilikler. Necmettin Erbakan Üni. HFD. Cilt:5 Sayı:2 2022. Erişim: <https://dergipark.org.tr/tr/>. E.T:17.12.2024 tarihi
- 7-) Dönmez, Ünsal ve Şahin, Hale. *Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Banka Lehine İpotek Tescilinin Tüketicilere Etkisi*. Ankara Hacı Bayram Veli Üni. HFD. Cilt:25 Sayı:4. 2021. Erişim: <https://tbddergisi.barobirlik.org>. E.T.: 25.12.2024 tarihi
- 8-) Erel, İrem Gürbüz. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde Dönme ve Sonuçları. Maltepe Üni. HFD. Sayı:1. 2019. Ağustos 2020. Erişim: <https://dergipark.org.tr/tr/>. E.T:23.12.2024 tarihi
- 9-) Hamamcıoğlu, Gülşah Vardar. *Ön Ödemeli Konut Satışlarına İlişkin Kanun Hükümlerinin Eleştirisi ve Çözüm Önerileri*. 1. Baskı. Aristo Hukuk Yayınevi. İstanbul. Eylül 2020
- 10-) İnal, Tamer ve Tüzüner, Özlem ve Özsunay, Ergün ve diğerleri. *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*. 1. Baskı. Aristo Hukuk Yayınevi. İstanbul. Ekim 2016
- 11-) Öcal, Şebnem Akipek ve Öcal, Levent. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Ön Ödemeli Konutların Değerlemesi. TBB Dergisi. 2019 (144). Erişim: <https://tbddergisi.barobirlik.org>. E.T.: 07.12.2024 tarihi
- 12-) Tekelioğlu, Numan. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Satıcının Teminat Sağlama Zorunluluğu. Ankara Üni. HFD. Cilt ve Sayı: 67(1). 2019. Erişim: <https://dergipark.org.tr/>. E.T:17.12.2024 tarihi
- 13-) Yavuz, Cevdet ve Topuz, Murat. Tüketici Hukuku Mevzuatı. 1. Baskı. Beta Yayınevi. İstanbul, 2018.