

**ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**KONUT FİNANSMANI (MORTGAGE) SÖZLEŞMESİ
TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA
BİR İNCELEME**

**TEZ DANIŞMANI
YRD. DOÇ. DR. EMEL BADUR**

**HAZIRLAYAN
GÜLŞEN ÖZYILMAZ**

**ANKARA
2009**

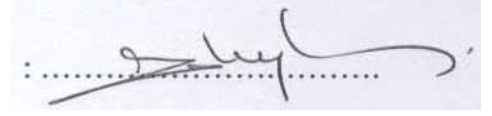
Gülşen ÖZYILMAZ tarafından **Konut Finansmanı (Mortgage) Sözleşmesi Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Bir İnceleme** adlı bu tez, tarafımdan incelenmiş ve Yüksek Lisans Tezi olarak uygun bulunmuştur.

Yrd. Doç. Dr. Emel BADUR
Tez Danışmanı



Bu tezin yüksek lisans derecesini elde etmek için gerekli koşulları sağladığımı onaylarım.

Prof. Dr. Erzan ERZURUMLUOĞLU
Özel Hukuk Anabilim Dalı Başkanı



Sosyal Bilimler Enstitüsü onayı.



Prof. Dr. Levent KANDİLLER

Tez Sınav Tarihi : 03 Eylül 2009

Tez Jüri Üyeleri :

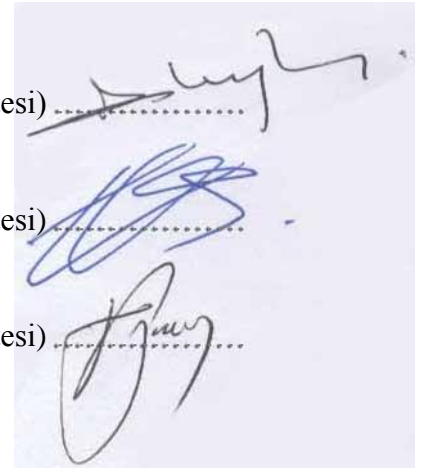
Prof. Dr. Erzan ERZURUMLUOĞLU (Çankaya Üniversitesi)

Yrd. Doç. Dr. Emel BADUR

(Çankaya Üniversitesi)

Yrd. Doç. Dr. Uğur ERİŞ

(Çankaya Üniversitesi)



ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Bu belge ile, bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu beyan ederim. Bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları andığımı ve kaynağını gösterdiğimi ayrıca beyan ederim.

Adı, Soyadı : Gülşen ÖZYILMAZ

İmzası :

Tarih : 03 Eylül 2009

ÖZET

KONUT FİNANSMANI (MORTGAGE) SÖZLEŞMESİ TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA BİR İNCELEME

ÖZYILMAZ, Gülşen

Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Emel BADUR

Eylül 2009, 120 sayfa

Konut finansmanı sistemi ülkemizde 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 21.02.2007 Tarihinde yürürlüğe girmesi ile uygulama alanı bulmuştur.

Konut finansmanı sözleşmesi hukuki niteliği itibariyle, tüketicinin konut edinmesi amacı ile kredi veren kurumun kredi temin ettiği, temin edilen kredi nedeniyle tüketicinin kredi veren kuruma borçlandığı ve bu borca karşılık kredi veren kurum lehine, sözleşmeye konu olan gayrimenkul üzerine ipotek tesis edildiği tam iki tarafa borç yükleyen bir tüketici kredisidir.

Konut finansmanı sözleşmesinin tüketici ve konut finansmanı kuruluşu olmak üzere iki tarafı bulunmaktadır. 5582 Sayılı Kanun ile tarafların hak ve yükümlülükleri düzenlenmiş, bu sayede sisteme işlerlik kazandırmak amaçlanmıştır.

Konut finansmanı sözleşmesi , sözleşmenin taraflarca eksiksiz olarak ifa edilmesi, ölüm, fiil ehliyetinin kaybı, iflas ve sözleşmenin feshi ile sona ermektedir. Sözleşmenin sona ermesi ile tarafların birbirinden olan tüm hak ve alacakları sona ermektedir.

Konut finansmanı sözleşmesi bir tüketici kredisi niteliğinde olduğundan sözleşme nedeniyle taraflar arasında çıkacak uyuşmazlıklarda görevli mahkeme tüketici mahkemeleridir.

Konut finansmanı sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklarda yetkili mahkeme ise kural olarak davalının ikametgahı mahkemesidir. Ancak sözleşme ile konut finansmanı sözleşmesinden doğacak uyuşmazlıklarda yetkili mahkemenin belirlenmesi de mümkündür.

5582 Sayılı Kanun ile yapılan düzenlemelerle konut finansmanı sisteminin sağlıklı bir şekilde uygulanması amaçlanmıştır. Ancak konut finansmanı sisteminin ülkemizde başarı ile uygulanabilmesi ülkedeki ekonomik istikrarın varlığı ile doğru orantılıdır.

Anahtar Kelime: Konut Finansmanı Sistemi, Konut Finansmanı Sözleşmesi, 5582 Sayılı Kanun.

ABSTRACT

MORTGAGE CONTRACT A STUDY WITHIN THE SCOPE OF THE LAW ON PROTECTION OF THE CONSUMERS

ÖZYILMAZ, Gülşen

Graduate School of Social Sciences Department of Private Law

Supervisor : Ass. Prof. Dr. Emel BADUR

September 2009, 120 pages

The Mortgage System has commenced to be implemented in our country after the Law No: 5582 Regarding Amendments on Various Laws for The mortgage system has been entered into force on February 21st, 2007.

A Mortgage agreement, in terms of its legal characteristics, is a synallagmatic consumer loan that the consumer has become indebted to the creditor organization resulting from the obtained loan and where a mortgage has been established on the real estate, which is the subject matter of the agreement; in favor of the creditor organization in return for that debt and which has been provided by the creditor organization so that the consumer will be able to own a house.

A mortgage agreement has two parties as the consumer and the mortgage organization. The rights and obligations of the parties have been

arranged by the Law No: 5582 and thus, it has been aimed to bring functionality to the system.

A mortgage agreement ends upon performance of the agreement by the parties completely and upon death, losing the capacity to act, bankruptcy and upon termination of the agreement. When the agreement has ended, all the rights and receivables of the parties related to each other end.

Keyword: The Mortgage System, A Mortgage Agreement, Law No. 5582.

GİRİŞ

Fransızca “ölü” ya da “taşınmaz” anlamına gelen “mort” sözcüğü ile Alman Hukuku’nda, “verilen bir sözün karşılığı olarak adlandırılan “depozit” anlamına gelen “gage” sözcüklerinin birleşmesi ile meydana gelen “mortgage” kelimesi, ülkemizde 5582 Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önce “kira öder gibi ev sahibi olma” “ipoteğe dayalı uzun vadeli konut finansmanı” gibi değişik adlarla ifade edilmiştir. Nihayet, Türk Dil Kurumu’nca “mortgage” kelimesi için “tutulu satış” ifadesi önerilmiştir.

5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 21.02.2007 tarihinde yürürlüğe girmesinden sonra ise “mortgage sistemi”, kanunda “konut finansmanı sistemi” olarak adlandırılmıştır. Bu nedenle çalışmada “*Mortgage Sistemi*” “***konut finansmanı sistemi***” olarak ifade edilecektir.

5582 Sayılı Kanun ile beklenildiği gibi konut finansmanı sistemi ile ilgili yeni bir düzenleme yapılmamış, konut finansmanı sistemine ilişkin İcra İflas Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun başta olmak üzere çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması yoluna gidilmiştir.

Konut finansmanı sisteminin temelinde, konut edinmesi amacıyla konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye 20-30 yıl gibi vadelerle kredinin temin edilmesine dayanan hukuki işlemler yer almaktadır.

5582 Sayılı Konut Finansmanına İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’da konut finansmanı sistemi, konut edinmeleri

amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yolu ile tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırmasına yönelik bir sistem olarak tanımlanmıştır.

Konut finansmanı sözleşmesinin konut finansmanı kuruluşu ve tüketici olmak üzere iki tarafı bulunmaktadır. 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da yapılan düzenlemelere göre konut finansman faaliyetini yürüten kuruluşlar 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümlerine tabi olacaklardır.

5582 sayılı kanuna göre ancak, inşaatı bitmiş, oturma izni alınmış, kat mülkiyeti tapulu ve iskanı alınmış olan konutlar konut finansmanı sözleşmesinin konusu olabilir. Ancak henüz proje aşamasında, tamamlanmamış konutların alımının da, konut finansmanı sözleşmesinin konusuna dahil edilebilmesi bu kanunla mümkün kılınmıştır.

5582 sayılı kanuna göre, doğrudan arsa veya arazi alımları konut finansmanı sistemine dahil edilmemiş olmakla beraber; arazi veya arsa üzerine konut inşa edilmesi amacıyla konut finansmanı sisteminden yararlanılması mümkündür.

Sistemde taraflar karşılıklı olarak sözleşme aktederek borç altına girmektedir. Buna göre konut finansmanı kuruluşu bir miktar krediyi temin etmekte, tüketici ise bunun karşılığında sözleşme ile belirlenen ödeme planı çerçevesinde faizi ile birlikte krediyi geri ödemektedir. Sistemde tüketici aldığı konutun %25'ini peşin olarak ödemektedir.

Konut finansmanı sisteminde sözleşmede belirlenen ödemelerin yapılmaması riskine karşılık bir teminat verilmektedir. Bu teminat şahsi teminat olabileceği gibi, gayrimenkul teminatı da olabilir ki uygulama konut üzerine konut finansmanı lehine ipotek tesis edilmesi şeklindedir.

5582 Sayılı Kanun'da kıymetli evrakın teminat olarak verilmesi yasaklanmıştır. Kıymetli evrakın verilmesi durumunda konut finansmanı kuruluşu kıymetli evraki tüketiciye iade etmekle yükümlüdür.

Konut finansmanı sözleşmesinde belirlenen ödeme planına göre ödemelerin ödenmemesi durumunda 5582 Sayılı Kanun'da yasal takip sürecine ilişkin düzenlemeler uygulanmaktadır. Yapılan bu düzenlemelerle yasal takip sürecini hızlandırarak sistemin işlerliğinin sağlanması amaçlanmıştır.

Çalışma, konut finansmanı sistemi, sistemin yapısı ve uygulanışı, konut finansmanı sözleşmesinin tanımı, hukuki niteliği, unsurları, tarafları tarafların hak ve yükümlülükleri ile sözleşmenin Tüketici Hukuku açısından değerlendirilmesini içermektedir.

İÇİNDEKİLER

İNTİHAL BULUNMADIĞINA İLİŞKİN SAYFA	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	vi
GİRİŞ.....	viii
İÇİNDEKİLER.....	xi
KISALTMALAR	xv

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN TANIMI, KAPSAMI VE ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. Konut Finansmanı Sisteminin Tanımı	1
1.2. Konut Finansmanı Sisteminin Kapsamı	3
1.2.1. Konut Edinilmesi Amacı ile İpotek Karşılığı Kredi Kullanılması.....	3
1.2.2. Konutların Finansal Kiralama Yolu ile Tüketicilere Kiralınması	4
1.2.3. Tüketicilere Sahip Oldukları Konutların Teminatı Altında Kredi Kullanılması.....	7
1.2.4. Farklı Unsurları Taşıyan Kredilerin Yeniden Finansmanın Sağlanması Amacıyla Kredi Kullanılması.....	8
1.3. Konut Finansmanı Sisteminin Özellikleri	10
1.3.1. Konut Finansmanı Sisteminde Yer Alan Konut Finansmanı Kuruluşları	10
1.3.2. Konut Finansmanı Sisteminde Birincil ve İkincil Piyasalar	12
1.3.2.1. Birincil Piyasalar (Tüketici-Banka/Diğer Finansman Kuruluşları).....	12

1.3.2.2. İkincil Piyasalar (Banka-Yatırımcı/Aracı Kurumlar)	13
1.3.3. Konut Finansmanı Sistemi Kapsamında İpotekli Sermaye Piyasası Araçları.....	14
1.3.3.1. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	17
1.3.3.2. Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler	21
1.3.4. Konut Finansmanı Sisteminde Yer Alan Fonlar	23
1.3.4.1. Konut Finansmanı Fonu.....	23
1.3.4.2. Varlık Finansmanı Fonu	26

İKİNCİ BÖLÜM

2. KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE UYGULANIŞI, KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN AVANTAJLARI VE DEZAVANTAJLARI.....	27
2.1. Konut Finansmanı Sisteminin Dünyada Uygulanışı	27
2.1.1. Konut Finansmanı Sisteminin ABD’de Uygulanışı.....	27
2.1.2. Konut Finansmanı Sisteminin Avrupa’da Uygulanışı	31
2.2. Konut Finansmanı Sisteminin Türkiye’de Uygulanışı	33
2.2.1. 5582 Sayılı Konut Finansmanı Kanunu Öncesi Uzun Vadeli Konut Finansmanı	33
2.2.2. 5582 Sayılı Konut Finansmanı Kanunu Sonrası Konut Finansmanı	34
2.3. Konut Finansmanı Sisteminin Avantajları ve Dezavantajları	37
2.3.1. Konut Finansmanı Sisteminin Avantajları.....	37
2.3.2. Konut Finansmanı Sisteminin Dezavantajları.....	40

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, KONUSU HUKUKİ NİTELİĞİ VE UNSURLARI	42
3.1. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Tanımı ve Konusu.....	42
3.2. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	46
3.2.1. Tüketici Kredisi Olma Niteliği.....	46

3.2.1.1. Tüketici Kredisi Sözleşmesinin Tanımı.....	46
3.2.1.2. Tüketici Kredisi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	48
3.2.1.3. Tüketici Kredisinin Türleri	48
3.2.1.3.1. Serbest Tüketici Kredileri	50
3.2.1.3.2. Bağlı Tüketici Kredileri	52
3.2.1.3.2.1. Tedarik Kredisi.....	53
3.2.1.3.2.2. Finanse Edilmiş Taksitle Satım.....	54
3.2.2. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olma Niteliği.....	55
3.3. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Unsurları	57

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR, TARAFLARI HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	60
4.1. Konut Finansmanı Sözleşmesinde Taraflar	60
4.1.1. Tüketici (Krediyi Alan Taraf)	60
4.1.2. Konut Finansmanı Kuruluşu (Krediyi Veren Taraf).....	63
4.2. Konut Finansmanı Sözleşmesinde Tarafların Hak ve Yükümlülükleri.....	66
4.2.1. Konut Finansmanı Kuruluşunun Hak ve Yükümlülükleri	66
4.2.1.1. Konut Finansmanı Kuruluşunun Hakları	66
4.2.1.1.1. Teminat İsteme Hakkı	67
4.2.1.1.2. Verilen Kredinin İadesini Talep Etme Hakkı.....	68
4.2.1.1.3. Kredinin Geri Ödenmemesi Halinde Yasal Takip Süreci	70
4.2.1.1.4. Faiz ve Sair Masrafları Talep Etme Hakkı.....	77
4.2.1.2. Konut Finansmanı Kuruluşunun Yükümlülükleri	78
4.2.1.2.1. Sözleşme Öncesi Bilgi Verme Yükümlülüğü	78
4.2.1.2.2. Sözleşme Konusu Krediyi Teslim Yükümlülüğü.....	80
4.2.1.2.3. Sözleşme Şartlarının Tüketicinin Aleyhine Değiştirilmemesi	82
4.2.1.2.4. Ayıba Karşı Tkeffül Yükümlülüğü	83

4.2.1.2.4.1. Ayıp Kavramı	83
4.2.1.2.4.2. Ayıba Karşı Tekeffül Yükümlülüğünün Şartları	85
4.2.1.2.4.3. Ayıplı Mal Karşısında Sorumluluk	87
4.2.1.2.5. Konut Finansmanı Kuruluşunun Aldığı Teminatları İade Yükümlülüğü	90
4.2.2. Tüketici Hak ve Yükümlülükleri	91
4.2.2.1. Tüketicinin Hakları	91
4.2.2.1.1. Erken Ödeme Hakkı	91
4.2.2.1.2. Kredi Borcunu Ödemekten Kaçınma Hakkı	93
4.2.2.2. Tüketicinin Yükümlülükleri.....	94
4.2.2.2.1. Alınan Krediyi İade Yükümlülüğü.....	94
4.2.2.2.2. Faiz Ödeme Yükümlülüğü	95
4.2.2.2.3. Sözleşmeden Doğan Sair Masrafları Ödeme Yükümlülüğü.....	99

BEŞİNCİ BÖLÜM

5. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ, SONA ERMENİN SONUÇLARI VE KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİNDE YARGILAMA HÜKÜMLERİ	100
5.1. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Sona Ermesi	100
5.1.1. İfa	100
5.1.2. Ölüm, Fiil Ehliyetinin Katbı, İflas	103
5.1.3. Sözleşmenin Feshi.....	104
5.2. Sözleşmenin Sona Ermesinin Sonuçları	106
5.3. Konut Finansmanı Sözleşmesinde Zamanaşımı	107
5.4. Konut Finansmanı Sözleşmesinde Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	109
SONUÇ	111
KAYNAKÇA	113
EK	
ÖZGEÇMİŞ.....	120

KISALTMALAR

age.	: adı geçen eser
B.	: Bası
BK	: Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
E.	: Esas
K.	: Karar
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
SPK	: Sermaye Piyasası Kurumu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TKHK	: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
vd	: ve devamı
vb	: ve benzeri
vs	: ve sair

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN TANIMI, KAPSAMI VE ÖZELLİKLERİ

1.1. Konut Finansmanı Sisteminin Tanımı

Konut Finansmanı Sistemi'nin tanımı 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12. maddesi ile eklenen 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yapılmaktadır. Bu maddeye göre "*Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yolu ile tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırmasıdır.*"

Bu madde hükmü ile kanun koyucu tarafından 2004 sayılı İcra İflas Kanunu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve 3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu, 6802 Sayılı Gider Vergisi Kanunu, 492 Sayılı Harçlar Kanunu ve 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun uygulanmasına kaynak olacak şekilde konut finansmanı sisteminin tanımı yapılmıştır.

Konut finansmanı sisteminin temeli, tüketiciye uzun vadede ipoteğe dayalı konut finansmanı sağlanmasına dayanmaktadır.

Konut Finansmanı Sisteminde, konut finansmanı kuruluşu tarafından, tüketicinin talep ettiği bir gayrimenkulü satın alınabilmesi için kredi

sağlanmaktadır. Buna karşılık olarak ise sözleşmeye konu edilen gayrimenkul üzerine, konut kredisi sağlamış olan finans kuruluşu lehine ipotek tesis edilmektedir.

Hukuki yapı, yasalar ve vergi kanunlarında, kültürel, sosyal ve ekonomik yapıdaki farklılıklar nedeniyle ülkelere göre farklılıklar göstermesine karşın konut finansmanı sistemi, dünyanın çeşitli ülkelerinde yüzyıllardır uygulanmaktadır. Uygulanan değişik konut finansman sistemleri arasında ülkemizde uygulanan konut finansmanı sistemine temel teşkil eden iki model bulunmaktadır. Bu modeller; konut finansmanının ipotekle dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan Modeli ile ipotek bankaları modelidir. Her iki model de, ülkemizde konut finansmanı sisteminin kurulmasında, temel teşkil etmiştir.

Konut finansmanı sisteminin 5582 sayılı yasa ile getirilen işleyişi şu şekildedir¹: sistemin ilk aşamasında tüketiciler konut edinmek amacıyla aldıkları krediler karşılığında satın alınan konut üzerine konut finansmanı lehine ipotek tesis edilmekte veya ileride mülkiyeti elde etmek amacıyla tüketicinin finansal kiralama yoluyla konut kiralaması sağlanmaktadır. İkinci aşamada ise kredi alacağının veya finansal kiralamada varlık olarak görünen taşınmaz değerinin fonlar aracılığıyla menkul kıymete bağlanarak ipotekle veya varlığa dayalı menkul kıymet elde edilmekte ve bu menkul kıymetlerden elde edilen gelir tekrar kredi vermek için kullanılmaktadır.

Konut finansmanı sisteminin ülkemizde sağlıklı bir biçimde işleyebilmesi için bazı şartların bulunması gerekmektedir. Bunlardan en önemlisi makro ekonomik koşulların belirli bir istikrar arz etmesidir. Bunun yanı sıra tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması, ipoteklerin

¹ **AYDOĞDU, Murat** (2007), *Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkileri*, s.562, İzmir.; **ÖNAL, Yıldırım Beyazıt, TOPALOĞLU, Mustafa** (2007), *İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku*, s.179, Adana.; **TEKER, Bahadır** (2007), “*Konut Finansmanında Menkul Kıymetleştirme*”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage, s.127, İstanbul.

hızlı bir biçimde tesis edilebilmesi, gayrimenkullerin değer tespitlerinin doğru yapılması, borç geri ödemelerinin aksaması durumunda takip prosedürünün çabuk sonuçlandırılması, konut finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının bulunması, tüketiciye kaynak sağlanmasından ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi ve sistemin vergisel olarak desteklenmesi gerekmektedir.²

1.2. Konut Finansmanı Sisteminin Kapsamı

1.2.1. Konut Edinilmesi Amacı ile İpotek Karşılığı Kredi Kullanılması

5582 sayılı Kanun'un 12. maddesi ile 2499 Sayılı Kanun'un 38'inci maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 38/A maddesi ile tanımı yapılan Konut Finansmanı Sisteminin dört temel özelliği bulunmaktadır. Bunlardan ilki, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılmasıdır. Konut finansmanı sisteminde, tüketicinin tercih ettiği konutu satın alabilmesi için, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye kredi sağlanmaktadır. Konut finansmanı tarafından verilen bu krediye karşılık, sahip olunan konut üzerine konut finansmanı kuruluşu lehine ipotek tesis edilmektedir.

Tüketici almış olduğu krediyi sözleşme ile belirlenen ödeme planı çerçevesinde uzun vadede geri ödemektedir. Yapılan bu ödeme sağlanan kredi tutarının yanı sıra, faizleri ve sözleşmede belirlenen fer'ilerini de kapsamaktadır.

Konut finansmanı sistemi gerek piyasalar açısından gerekse tüketiciler açısından pek çok avantajlar sağlamaktadır. Bu avantajlardan en önemlilerinden biri tüketicilerin kira öder gibi ev sahibi olmalarıdır.

² www.mortgagebankasi.com/mortgage-sistemini-iyi-taniyin.html, 30.04.2009.

Konut alım gücünü arttıran ve dolayısıyla konut talebini arttıran konut finansmanı sistemi, konut sektörünün ve konut kredilerinin hacimlerinin büyümesini sağlamakta, dolayısıyla ekonomik büyümeyi arttırmaktadır.³

Bir başka ifade ile konut finansmanı sistemi kapsamında verilen krediler, konut sektörüne ve ekonomiye olumlu etkiler sağlayacaktır. Bu sayede üretim, ticaret ve istihdam artacak ve ekonomik istikrar sağlanacaktır.

Konut finansmanı sistemi ile tüketicilerin satın alacakları konut için kredi temin edilmektedir. Ancak satın alınacak olan konutun konut finansmanı sistemine dahil edilebilmesi için bazı şartları taşıması gerekmektedir.

5582 sayılı kanuna göre, konut finansmanı sözleşmesinin konusu ancak inşaatı bitmiş, oturma izni alınmış, kat mülkiyeti tapulu ve iskanı olan konutlar olabilir. Ancak henüz proje aşamasında tamamlanmamış konutların alımının da, konut finansmanı sözleşmesinin konusuna dahil edilebilmesi bu kanunla mümkün kılınmıştır. Bu sistemle tüketiciler satın alacakları konutun bedelinin %25'ini peşin ödemek koşulu ile 20-30 yıl gibi uzun sürelerde kira öder gibi ev sahibi olabileceklerdir.

Yapılan düzenleme ile , tamamlanmış konutların satın alınması amacıyla verilen kredilerin yanı sıra, henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı için de kredi sağlanması mümkün kılınmıştır.

1.2.2. Konutların Finansal Kiralama Yolu ile Tüketicilere Kiralanması

Konut kredisi, 5582 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce SPK'nun 38/A maddesinde sayılan finansmanlardan sadece konut edinmek

³ **BALOĞLU, Burhan, BALOĞLU, Filiz, YILMAZ, B. Elif, SUSAM, Nazan, ŞEKER, Murat** (2007), *100 Soruda Mortgage Uygulamaları*, s.5, İstanbul.

amacı ile tüketicilere kredi kullandırılmasının karşılığı idi. Ancak 5582 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra konutların finansal kiralama yolu ile tüketicilere kiralanması da konut finansmanı sistemine dahil edilmiştir.

Konutların finansal kiralama yolu ile tüketicilere kiralanması, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu hükümlerine tabidir. Ancak 5582 Sayılı Kanun ile konutların finansal kiralama yolu ile tüketicilere kiralanması halinde 3226 Sayılı Kanun'un bazı hükümlerinin uygulanamayacağı kabul edilmiştir.

Yapılan düzenlemeye göre 3226 Sayılı Kanun'un sözleşmenin 4 yıl geçmeden feshedilemeyeceğine ilişkin 7'inci maddesi, sözleşmenin haklı sebeplerle kiralaayan tarafından fesih halinde kiracının taşınmazı iade ve kira bedellerinin tamamını iade ile yükümlü olduğu 25'inci maddesi ve finansal kiralama sözleşmelerinden doğan davaların ticari dava olduğu ile ilgili 31'inci maddesi konutların finansal kiralama yolu ile tüketicilere kiralanması durumunda uygulanmayacaktır.

Finansal kiralama (Leasing), kiracı tarafından seçilen bir yatırım malının mülkiyetini finansal kiralama şirketinde kalmak şartı ile belirlenen kiralar karşılığında kullanım hakkının kiracıya verilmesini sağlayan bir finansman yöntemidir. Yatırım mallarının satın alınması yerine, kiralanarak kullanılmasını sağlamaktadır.

3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun 6'ncı maddesine göre sözleşmenin unsuru, finansal kiralama bedelidir. Aynı Kanun'un 4'üncü maddesine göre finansal kiralama sözleşmesi, kiralananın zilyetliğinin bir kira bedeli karşılığında kiracıya devredilmesidir.

5582 sayılı Kanun'un 12'inci maddesi ile eklenen 38/A. Maddesinin birinci fıkrası ile konut finansmanının tanımı yapılırken konutların finansal kiralama yolu ile tüketicilere kiralanmasına olanak sağlanmıştır. Bu sayede

alternatif bir finansman yöntemi olan finansal kiralama uygulamaları, konut finansmanı tanımına dahil edilmiş bulunmaktadır.

5582 Sayılı Kanun'un 24'üncü maddesi ile konut finansmanı sözleşmeleri düzenlenmiş aynı maddenin 3. fıkrası ile bu sözleşmelerde yazılı şekil şartı açıkça ifade edilmiştir.

Finansal kiralama sözleşmesinin amacı, tüketicinin sözleşme ile belirlenen dönem sonunda gayrimenkulün mülkiyetini edinmesi olduğundan, sözleşme ile belirlenen koşullar çerçevesinde kira ödemelerinin tamamlanması sonunda tüketici, sözleşme konusu konutun mülkiyetinin kendisine geçirilmesini talep hakkına sahip olmaktadır. Bu durumda taraflar arasında aktedilen finansal kiralama sözleşmesinin aynı zamanda bir gayrimenkul satış vaadini içerdiğini söylemek mümkündür.⁴

5582 Sayılı Kanuna göre, konutların finansal kiralama yolu ile kiralanması durumunda, 3226 Sayılı Kanun'un aksine tüketicinin kredi aldığı konutu belirli bir süre devretmeme gibi bir yükümlülüğü söz konusu değildir.⁵ Aksine 5582 Sayılı Kanun ile konutların finansal kiralama yolu ile kiralanmasında tüketicinin kiraladığı konutun zilyetliğini devredebileceği kabul edilmiştir.⁶

5582 Sayılı Kanun'un 24'üncü maddesi ile 4077 Sayılı Kanun'un 10/A maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 10/B maddesinin 6'ncı fıkrasında yer alan hüküm uyarınca *“Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere*

⁴ **BAŞ, Sanlı**, “Konut Finansmanı Kanununun Finansal Kiralama İşlemleri Bakımından İncelenmesi”, 20.04.2007.; www.alomaliye.com/2007/sanli_bas_mortgage.htm

⁵ **REİSOĞLU, Seza** (2007), “Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, Bankacılar Dergisi, S.61, s.80.

⁶ **REİSOĞLU, S.**, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri*, s.80.

finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür.”

Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması durumunda kalan borcun tamamını talep etme hakkını saklı tutmuş ise bu hak, ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için tüketiciye en az bir aylık süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür.

Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 22'inci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir.

1.2.3. Tüketicilere Sahip Oldukları Konutların Teminatı Altında Kredi Kullandırılması

Konut finansmanı sisteminin diğer özelliği, 5582 sayılı Kanun'un 12. maddesi ile eklenen 38/A. Maddesinin birinci fıkrasında belirtildiği gibi, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Madde gerekçesinde ifade edildiği üzere yapılan düzenleme, hali hazırda

konut sahibi olan kişilerin bu konutlarını teminat göstererek kullandıkları kredileri kapsamaktadır. Yurt dışında “*home equity loan*” olarak isimlendirilen kredilerin konut finansmanı sistemine dahil edilmesindeki amaç, ekonomik değeri yüksek olan gayrimenkullere hareket kabiliyeti sağlayarak, bu değerlerin ekonomiye kazandırılmasıdır.

5582 Sayılı Kanun ile yapılan düzenleme sayesinde konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye sahip oldukları konutların teminatı altında kredi verilmesine olanak tanınmıştır. Her ne kadar konut finansmanı sistemi kapsamında tüketiciye sağlanacak olan krediler konut kredileri olarak belirtilmişse de, sahip olunan konutların teminatı altında sağlanan krediler doktrinde konut kredisi olarak nitelendirilmemektedir.⁷ Zira, tüketici, burada serbest olup, aldığı krediyi isterse bir başka konut alımı için, isterse başka bir ihtiyacı için kullanabilecektir.⁸

1.2.4. Farklı Unsurları Taşıyan Kredilerin Yeniden Finansmanının Sağlanması Amacıyla Kredi Kullanılması

5582 Sayılı Kanun ile farklı unsurları taşıyan kredilerin yeniden finansmanının (**refinansman-refinancing**) sağlanması amacıyla kullanılan kredilerin de konut finansmanı sistemine dahil edilmiştir.

Yeniden finansman madde gerekçesinde açıkça ifade edildiği üzere, yeniden yapılandırma anlamına gelmektedir.

Yapılan bu düzenleme ile, tüketicilerin mevcut kredilerini erken ödeyerek kapatmak amacıyla yeni bir kredi kullanmalarına, kapatılan kredinin konut finansmanı kapsamına giren bir kredi olması halinde açılan yeni kredinin konut finansmanı işlemi olarak kabul edilmesine olanak sağlanmıştır.

⁷ REİSOĞLU, Seza (2008), “Konut Kredisi- Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları”, s.77-78, İstanbul.

⁸ AYDOĞDU, M., age., s.565.

5582 Sayılı Kanunda da açıkça ifade edildiği gibi yeni kredinin konut finansmanı sistemine dahil edilebilmesi için konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye konut edinmesi amacıyla rehin karşılığı kredi kullanılmalı veya tüketici ile tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı altında kredi verilmeli veyahut tüketici ile finansal kiralama yoluyla konutların tüketiciye kiralanması gerekmektedir.

Konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanının hangi usul ve esaslar çerçevesinde gerçekleştirileceği, 29.09.2007 tarihli 26658 sayılı Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelikle düzenlenmiştir.

Bu yönetmelik, konut edinmeleri amacı ile tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yolu ile tüketicilere kiralanması , sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması ve bu kapsamdaki krediler için hazırlanan sözleşmeleri kapsamaktadır.

Yönetmeliğin 5'inci maddesine göre yeniden finansman, konut finansmanı sözleşmesi hükümlerinde, kredi faiz oranında değişiklik yapılması, kredinin vadesinde değişiklik yapılması, konut finansmanı sözleşmesinde belirlenen faiz türünde değişiklik yapılması, aynı ev teminat gösterilerek birden fazla konut kredisi alınmışsa bunların tek konut kredisi ile birleştirilmesi, konut finansmanı kuruluşunda değişiklik yapılması, konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen para biriminde değişiklik yapılması nedeniyle konut finansmanı kuruluşu ve tüketicinin mutabakatı ile yapılacak değişiklikleri kapsamaktadır.

Yönetmeliğin 7'inci maddesine göre konut finansmanı sözleşmesinde yeniden finansman kapsamında yapılacak değişikliklerde tüketicinin yazılı izninin alınması gerekmektedir.

Tüketiciden yazılı izin alınmadan önce, konut finansmanı kuruluşu tüketiciye, yeniden finansman amacıyla konut finansmanı sözleşmesinde

yapılan değişikliklerin tüketickiye nasıl yansıyacağına ilişkin karşılaştırmalı bilgi vermekle yükümlüdür.

1.3. Konut Finansmanı Sisteminin Özellikleri

1.3.1. Konut Finansmanı Sisteminde Yer Alan Konut Finansmanı Kuruluşları

Konut finansmanı kuruluşunun tanımı 5582 Sayılı Kanun'un 21'inci maddesi ile eklenen 4077 Sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinde konut finansmanı kuruluşu, 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları ifade etmektedir.

2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin ikinci fıkrasına 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.

Bankacılık Kanunu'nun "*Tanımlar ve Kısaltmalar*" başlıklı üçüncü maddesine göre banka, mevduat bankaları ve katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarıdır.

Aynı kanuna 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 şubeleri, mevduat bankalarıdır.

Katılım bankası ise 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 etmektedir.

Finansman Şirketleri ise Finansman 90 Sayılı Ödünç Para İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede yer alan düzenlemeye göre; devamlı ve mutad iştiğal konusu olarak her türlü mal ve hizmet alımını kredilendirmek üzere ödünç para veren tüketici kredi şirketlerini ifade etmektedir. Bir finansman şirketinin kurulması ve faaliyet göstermesi için öncelikli şart o şirketin bir anonim şirket olmasıdır.

Bunun yanı sıra sermayelerinin Müsteşarlıkça belirlenen miktardan az olmaması ve sermayelerinin %10 ve daha fazlasına ait ortakları ile yönetim kurulu üyeleri, genel müdürleri, genel müdür yardımcıları ve birinci derece imza yetkililerin 90 Sayılı Ödünç Para İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 6'ncı madde hükümlerine aykırılık teşkil etmeyecek şartları taşımaları gerekmektedir.⁹

Konut finansmanı sisteminde yer alan bir diğer konut finansmanı kuruluşu da finansal kiralama şirketleridir. Finansal kiralama şirketlerine ilişkin düzenlemeler 3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nda yer almaktadır. Buna göre, finansal kiralama şirketleri, ancak anonim ortaklık şeklinde kurulabilir. Finansal kiralama şirketlerinin kuruluşu ve şube açmaları ile yabancı finansal kiralama şirketlerinin Türkiye'de şube açmaları Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nın bağlı bulunduğu Bakanlığın ön iznine bağlıdır. Finansal kiralama şirketlerinin ödenmiş sermayelerinin Bir Milyar Türk

⁹ 90 Sayılı Ödünç Para İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin İkrazatçılık Yapamayacak Kişiler başlıklı 6'ncı maddesi aynen şu şekildedir;
"Aşağıdaki gerçek kişilere izin belgesi verilmez:
a)35 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile ek ve değişiklikleri uyarınca haklarında tasfiye kararı alınanlar,
b)Müflisler veya konkordato talep edenler,
c)Vergi kaçakçılığı veya vergi kaçakçılığına teşebbüs suçlarından dolayı hüküm giyenler,
d)Ağır hapis veya 5 yıldan fazla hapis yahut zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolanlı iflas gibi yüz kızartıcı suçlardan mahkum olan gerçek kişiler."

Lirasından az olması mümkün değildir. Yabancı finansal kiralama şirketlerinin Türkiye’de şube açabilmeleri ise ödenmiş sermayelerinin asgari İki Milyon ABD doları karşılığı Türk Lirası olmasına bağlıdır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu bu sermaye miktarını artırma yetkisine sahiptir.

1.3.2. Konut Finansmanı Sisteminde Birincil ve İkincil Piyasalar

Konut finansmanı sözleşmesinde temel olarak birincil ve ikincil piyasalar olmak üzere iki tip piyasa vardır.

1.3.2.1. Birincil Piyasalar (Tüketici-Banka/Diğer Finansman Kuruluşları)

Konut finansmanı sisteminde birincil piyasa (**primary market**) olarak ifade edilen piyasa tüketici ile banka ya da diğer kredi kuruluşları arasında geçen ticari ilişkiler alanıdır.¹⁰

Birincil piyasada konutlar alınıp satılarak el değiştirmekte, alıcılar konut satın almak için kurumsal konut finansmanından faydalanmaktadır.¹¹

Birincil piyasada konut finansmanı sistemine dahil olmak isteyen tüketiciler öncelikli olarak bütçelerine uygun bir konut seçmektedir. Konutun belirlenmesinin ardından konut finansmanı kredisi için bankaya başvurulmaktadır. Bu süreçte konut finansmanı kuruluşu, tarafından Emlak Değerleme Uzmanlarından istenilen ekspertiz incelemeleri doğrultusunda değerlendirilmektedir. Ekspertiz çalışmalarından sonra konut bedelinin %25’i peşin olarak tüketici tarafından ödenmektedir. Konut tüketici tarafından satın alınmakta ancak konut üzerine banka lehine ipotek tesis edilmektedir.

¹⁰ OY,Osman (2007), *Türkiye’de Mortgage Uygulaması*, s.103, İstanbul.

¹¹ ÖNAL, Y. B., TOPALOĞLU, M., age. s.169.

Konut bedelinin kalan kısmı (%75) sözleşme ile belirlenen ödeme planına göre tüketici tarafından ödenmektedir.

1.3.2.2. İkincil Piyasalar (Banka-Yatırımcı/Aracı Kurumlar)

Konut finansmanı sisteminde yer alan ikincil piyasalar (**secondary market**), uzun vadeli konut alımı karşılığında edinilen alacak senetlerin ve/veya ipoteklerin karşılığında menkul kıymet ihracı yoluyla varlıkların nakde dönüşmesinin sağlandığı piyasalardır.¹² İkincil piyasaların amacı, sermaye piyasalarından birincil konut finansmanı piyasasına fon sağlanmasıdır.¹³

İkincil piyasalarda, banka tarafından alınan ipotekler aracı kurumlar ya da doğrudan olmak üzere yatırım amaçlı yerli yabancı yatırımcılardan uzun vadeli olarak satılmaktadır.¹⁴

Konut finansmanı sistemine tüketici ile banka arasında akdedilen sözleşme sonrasında konut bedeli tutarında menkul kıymet çıkarılmaktadır. Menkul kıymetler, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 3/b maddesine göre kıymetli evrak niteliğini haiz senetlerdir. Konut finansmanı kuruluşu tarafından çıkarılan menkul kıymetler yapılandırılma şekline göre bağlı olarak ya da doğrudan yatırımcıya uzun vadeli olarak satılmakta ya da yatırımcı ile Banka arasında kurulacak bir konut finansmanı kuruluşuna satılarak nakde çevrilmektedir.¹⁵

¹² ÖNAL, Y. B., TOPALOĞLU, M., age. s.169.

¹³ ÖNAL, Y. B., TOPALOĞLU, M., age. s.169.

¹⁴ OY,O., age. s.104.

¹⁵ OY,O., age. s.104.

İkincil piyasalar yüksek likiditeye sahip olduklarından, kaynakların etkin dağılımını ve portföy ayarlamalarını uygun hale getirmektedir.¹⁶ Bunun yanı sıra ikincil piyasa aracılığı ile ipotekli konut finansmanında daha düşük maliyetle borçlanma olanağı ortaya çıkmakta ve sermaye açığının sermaye fazlasına ulaşılması ile ipotekli konut finansmanında faiz oranlarında coğrafik farklılıkların azaltılmasını sağlamaktadır.¹⁷

Uygulamada yaygın olan iki tür ikincil piyasa sistemi bulunmaktadır. Bunlar bilanço içi ve dışı ikincil piyasa sistemleridir.

Bilanço dışı ikincil piyasa sistemi ipotek varlıklarının krediyi açan kuruluşun bilançosunun dışında uzman bir ikincil piyasa kuruluşu veya doğrudan satışlar vasıtasıyla menkul kıymetleştirilmesidir.¹⁸

Bilanço dışı menkul kıymetleştirmede ise ipotek varlığı tarafından temsil edilen gayrimenkul kredisinin temerrüt, erken ödeme gibi riskleri menkul kıymetlerin yatırımcısına devredilmemekte, krediyi açan ihraççı kuruluşun bilançosuna kalmaktadır.¹⁹

1.3.3. Konut Finansmanı Sistemi Kapsamında İpotekli Sermaye Piyasası Araçları

Menkul kıymet, sözlük anlamı ile bir sermaye veya alacağın, eşit parçalara bölünmüş olmak koşulu ile bir kısmını temsil eden ve sahibine uzun vadeli gelir getiren, tedavül yeteneğine sahip kıymetli evraktır.²⁰

¹⁶ ÖNAL, Y. B., TOPALOĞLU, M., age. s.171.

¹⁷ ÖNAL, Y. B., TOPALOĞLU, M., age. s.203.

¹⁸ ÖNAL, Y. B., TOPALOĞLU, M., age. s.203.

¹⁹ ÖNAL, Y. B., TOPALOĞLU, M., age. s.204.

²⁰ YILMAZ, Ejder (1996), *Türk Hukuk Sözlüğü*, s.534, Ankara.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 3/b maddesinde menkul kıymetler, sermaye piyasası araçları arasında sayılmıştır. Sermaye Piyasası Kanununun 3/b Maddesinde menkul kıymetin tanımı yapılmıştır. Bu maddeye göre, “*Menkul Kıymet; Ortaklık veya alacaklılık sağlayan, belli bir meblağı temsil eden, yatırım aracı olarak kullanılan, dönemsel gelir getiren, misli nitelikte, seri halinde çıkarılan, ibareleri aynı olan ve şartları Kurulca belirlenen kıymetli evraktır.*” Bu maddede açıkça belirtildiği üzere, menkul kıymetler kıymetli evrak niteliğine sahip senetlerdir.

Menkul kıymetlerin seri halinde çıkarılmaları onların en önemli özelliklerinden biridir. Menkul kıymetler genellikle düşük meblağları içermekle, halk tarafından satın alınabilmelerine imkan sağlamaktadır.²¹

Menkul kıymetleştirme ise, İngilizcede “*securitization*” ifadesinin karşılığı olup, çok sayıda küçük kredi veya alacakların bir araya getirilerek bir havuz oluşturulması ve havuzda yer alan alacaklar karşılık gösterilerek menkul kıymet çıkarılması ve bunların yatırımcılara satılması işlemidir.²²

Birincil piyasa ürünü olan konut finansmanı kredilerinin ikincil piyasada işlem görmesine aracılık eden menkul kıymetleştirme süreci, gayrimenkul üzerine ipotek kurulduktan sonra banka tarafından gayrimenkul bedeli karşılığında menkul kıymet ihraç edilmesi üzerine kuruludur.²³ Bir başka ifade ile menkul kıymetleştirmede kredi veren kurumun bilançosunda yer alan likit olmayan ancak belirli bir getiri sağlayan varlıkların alınıp,

²¹ **KOÇAK, Duygu** (2007), *Konut Finansmanı Öncesi ve Sonrası Mortgage, Türk Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Rolü*, s.76, İstanbul.

²² **DOĞRU, Halil** (2002), *Menkul Kıymetleştirmenin Temel ve Hukuki Esasları; Yurt Dışı ve Türkiye Uygulamasının Karşılaştırılması*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, s.1, İstanbul.

²³ **DEMİR, Faruk, KARABIYIK, Ayşegül, ERMİŞOĞLU, Emine, KÜÇÜK, Ayhan** (2008), “*ABD Mortgage Krizi*”, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu 08.04.2008 tarihli 3 sayılı Çalışma Tebliği, s.6, Ankara.

satılabilir menkul kıymetler şekline dönüştürülmektedir.²⁴ Bu süreçte banka tarafından kullanılan krediler aracı kurumlara ya da doğrudan olmak üzere yatırım amaçlı yerli/yabancı yatırımcılara uzun vadeli olarak satılmaktadır.²⁵ Bu menkul kıymetler sistemin nasıl yapılandırıldığına bağlı olarak ya doğrudan yatırımcıya uzun vadeli olarak satılmakta ya da yatırımcı ile banka arasında kurulacak bir konut finansman kuruluşuna satılarak nakde çevrilmekte ve bu şekilde gayrimenkuller, menkul hale getirilerek menkul kıymet ihracı ve dolaşımı kolaylaştırılmaktadır.²⁶

Menkul kıymetleştirme sayesinde finansal aracı kuruluşlar hem bilançolarındaki faiz riskini azaltmakta hem de aracılık ve komisyon geliri elde etmektedir. Bunun yanı sıra sermaye yeterliliği gibi kısıtlamalar ortadan kalkmakta veya etkisi azalmaktadır.

Bankaların da menkul kıymetleştirme sayesinde aynı veya ortak risk karakterine sahip kredilere bağımlılığı azalmaktadır.²⁷

Konut finansmanı sistemi kapsamında yer alan ipotekli sermaye piyasası araçları;

- İpotek teminatlı menkul kıymetler,
- İpoteğe dayalı menkul kıymetler ,
- İpotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır.

²⁴ **BALOĞLU, B., BALOĞLU, F., YILMAZ, B. E., SUSAM, N., ŞEKER, M.,** age., s.96.

²⁵ **DEMİR, F., KARABIYIK, A., ERMIŞOĞLU, E., KÜÇÜK, A.,** age., s.6.

²⁶ **DEMİR, F., KARABIYIK, A., ERMIŞOĞLU, E., KÜÇÜK, A.,** age., s.6.

²⁷ **ÖNAL, Y. B., TOPALOĞLU, M.,** age. s.190.

1.3.3.1. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

İpotek teminatlı menkul kıymetler, oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek, ihraççıların genel yükümlülükleri altında ihraç edilen borçlanma senetleridir.

Konut finansmanı sisteminde, konut finansman kuruluşları kaynak ihtiyacını, tüketicilere temin ettikleri kredilerden doğan alacakları teminat göstererek, ipotek finans kuruluşundan karşılamaktadır.

5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na gösteren mevduat bankaları, katılım bankaları ile yatırım kalkınma bankalarının hepsi ipotek teminatlı menkul kıymetler ihraç edebildiği gibi, ipotek finansman kuruluşları da ipotek teminatlı menkul kıymetler ihraç edebilir.

İhraççılar teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklardan ayrı olarak oluşturulacak teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına ilişkin usul ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun uygun görüşü alınmak suretiyle Sermaye Piyasası Kurumu'na belirlenir.

Oluşturulacak olan teminat havuzunu, yapı kullanma izni bulunan konut ve gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilerek teminat altına alınan alacaklar; ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmeler oluşturmaktadır. Bunlar dışında kalan varlık ve alacakların teminat havuzuna dahil edilmesi mümkün değildir.

Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmiş beşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili

gayrimenkulün değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Teminat havuzuna dahil edilecek yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması şarttır.

İkame varlıklar nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınca ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler ile Kurulca uygun görülen benzer nitelikteki varlıklardan oluşur.

Teminat havuzundaki tüm varlıklar içerisinde yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ve ikame varlıkların payının ayrı ayrı yüzde on beşi aşması mümkün değildir.

İhraççıların, teminat havuzundaki varlıkların faiz, kur, kredi ve benzeri risklerden korunması amacıyla sözleşmeler yapması mümkündür. Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmeler de Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri ile teminat havuzuna dahil edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13/A maddesine göre, İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;

a) Teminat havuzundaki varlıkların nominal değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin nominal değerine eşit ya da fazla olması,

b) Teminat havuzundaki varlıkların getirisinin en az ipotek teminatlı menkul kıymetlerin getirisine eşit ya da fazla olması,

c) Teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirin tutar ve ödeme dönemleri bakımından ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeleri karşılması,

d) Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden yüzde ikisi oranında fazla olması, zorunludur.

İpotek teminatlı menkul kıymet ihracından sonra, teminatların belirlenmiş asgari tutarların altına düşmesi halinde, teminat havuzuna yeni varlıklar eklenerek teminatların belirtilen şartlara uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

İlave menkul kıymet ihracı veya teminat havuzuna yeni varlıklar dahil edilmesi mümkündür. Makul bir gerekçe olması durumunda, ihraççılar, teminat sorumlusunun onayını alarak, teminat havuzuna dahil edilmiş bir varlığı teminat havuzundan çıkartabilir veya teminat havuzunda bulunmayan bir varlık ile değiştirebilirler.

İhraççının Kurulun onayını almak suretiyle bir teminat sorumlusu belirlemesi zorunludur. Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir.

İhraççı tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı ile belirlenen teminat sorumlusu,

a) Teminat havuzlarının oluşturulmasını ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların sahip olduğu nitelikleri,

b) Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini koruduğunu ve bu varlıkların sahip olduğu niteliklere ilişkin değişiklikleri,

c) Kurul tarafından zorunlu tutulması halinde teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında, Kurulca belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşılmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

İpotek teminatl  menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıkların, teminat amacı dışında tasarruf edilmesi, rehn edilmesi, teminat olarak gösterilmesi, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilmesi ve iflas masasına dahil edilmesi, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilmesi mümkün değildir.

Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılacak olan sözleşmelerde, teminat havuzu ve ipotek teminatl  menkul kıymetler tasfiye edilinceye kadar, ihraççının iflası durumunda sözleşmenin tek taraflı olarak feshedilemeyeceğine ilişkin hüküm bulunması zorunludur.

İhraççının ipotek teminatl  menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle ipotek teminatl  menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılır.

Bu durumda Sermaye Piyasası Kurulu;

- Tedavüldeki ipotek teminatl  menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülmesi ile bunlara ilişkin işlemleri yürütecek bir idareci atanması veya teminat havuzundaki varlıkların

tedrici tasfiyesi ile tedrici tasfiyeye ilişkin işlemlerin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesi,

- Teminat havuzundaki varlıkların, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan her türlü yükümlülüğü üstlenecek ihraççı niteliğini haiz bir başka kuruluşa devredilmesi,

- İpotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülükleri üstlenmeksizin, teminat havuzundaki varlıkların idaresi ve bu havuzdan elde edilen gelirin ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ödenmesi işlemlerini yürütecek bir idareci atanması, hususlarında karar vermeye yetkilidir.

Sermaye Piyasası Kurulu, atanacak idareciye veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında teminat havuzundaki varlıklardan ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde, alacağı teminat havuzundaki varlıklarla karşılanmayan ipotek teminatlı menkul kıymet sahipleri ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir.

1.3.3.2. Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler

5582 Sayılı Kanun'un 9'uncu maddesi ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13/A maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 13/B maddesinde varlık teminatlı menkul kıymetlere ilişkin düzenlemeye yer verilmiştir.

2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13/B maddesine göre, Varlık teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma

senetleridir. Varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edecek kuruluşlar, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlendirilmesi ve raporlanmasına ilişkin usul ve esaslar Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenmektedir.

Teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usul ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ihraççının bir teminat sorumlusu belirlemesini zorunlu tutabilmektedir. Bu durumda teminat sorumlusu, teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini, teminat havuzlarının oluşturulmasını ve varlıkların teminat havuzlarında izlenmesini sağlamak, tespit ettiği hususlar hakkında Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde, ihraççıya ve Sermaye Piyasası Kurulu bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirmekle yükümlüdür.

Varlık teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar teminat havuzlarında yer alan varlıkların, teminat amacı dışında tasarruf edilmesi, rehnedilmesi, teminat gösterilmesi, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilmesi ve iflas masasına dahil edilmesi, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilmesi mümkün değildir.

Sermaye Piyasası Kurulu, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun uygun görüşü alınmak suretiyle teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilmektedir.

Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu, varlık teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir.

1.3.4. Konut Finansmanı Sisteminde Yer Alan Fonlar

5582 Sayılı Kanun'un 12'inci maddesi ile 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/B ve C maddelerinde, ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç edecek olan konut finansmanı fonu ve varlığa dayalı menkul kıymet ihraç etmek üzere varlık finansmanı fonu olmak üzere iki yeni yatırım fonu kurulması öngörülmüştür. Bu düzenleme ile ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetler aracılığı ile sermaye piyasalarından fon sağlanması amaçlanmıştır. Bu sayede, oluşturulan fon portföyünde pay hakkı veren bu sermaye piyasası araçlarının kolayca alınıp satılabilmesi likidite sağlanacak ve nihai olarak konut finansmanı için sağlanan kaynağın maliyeti düşürülecektir.

1.3.4.1. Konut Finansmanı Fonu

5582 Sayılı Kanun'un 12'inci maddesi ile 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/B maddesi ile Konut finansmanı fonu , varlık finansmanı fonlarının bir alt türü olarak belirlenmiştir.

Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanca lı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Fon kurucuları, fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık edenler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

Konut finansmanı fonunun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından farklıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez.

Fon kurulu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanmasından fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kurucu, fon kurulu ve ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır.

Sermaye Piyasası Kurulu, fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususu ilgili gayrimenkulün tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir. Sermaye Piyasası Kurulu, ipotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan

bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipoteğin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.

Fon içtüzüğü, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre saklanmasını ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihaki bir sözleşmedir.

Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları ile ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerine verdiği haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Sermaye Piyasası Kurulu, portföydeki varlıkların değerlendirme esaslarına, fonun faaliyet ve yönetim ilkelerine, birleşmesine, sona ermesine ve tasfiyesine, fon içtüzüğü, fon yönetim sözleşmesi ve saklama sözleşmesinin kapsamına, değiştirilmesine, tescil ve ilanına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Kurucu veya fonun geri ödeme gücüne düşmesi halinde Sermaye Piyasası Kurulu, fonun yönetim ve temsiline Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen Sermaye Piyasası araçlarının geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder. Kurul, atanacak fon kuruluna

veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Fon kurucusunun iflası veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflası halinde Sermaye Piyasası Kurulu, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

1.3.4.2. Varlık Finansmanı Fonu

5582 Sayılı Kanun ile Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen 38/C maddesinde varlık finansmanı fonuna ilişkin düzenleme yer almaktadır. Bu düzenleme ile 5582 Sayılı Kanun'da yer alan konut finansmanı fonu tanımı dışında kalan alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkan vermek amacı ile genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansmanı fonları düzenlenmiştir.

Bu maddeye göre, Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföyelerine alınabilecek varlıklar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenmektedir.

5582 Sayılı Kanun ile 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen 38/C maddesine göre, konut finansmanı fonuna ilişkin 38/B maddesinin birinci fıkrası dışındaki diğer hükümler varlık finansman fonu için de geçerlidir.

İKİNCİ BÖLÜM

2. KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE UYGULANIŞI, KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN AVANTAJLARI VE DEZAVANTAJLARI

2.1. Konut Finansmanı Sisteminin Dünyada Uygulanışı

2.1.1. Konut Finansmanı Sisteminin ABD'de Uygulanışı

Amerika Birleşik Devletleri'nde devlet rolünde konut finansmanı sistemi uygulamaları 1938 yılında başlamıştır. ABD mortgage krizinin ortaya çıktığı döneme kadar geçen süreçte ABD konut finansmanı sisteminin dünyadaki en iyi uygulayıcılarından biri olmuştur.

Amerika Birleşik Devletleri'nde konut finansmanı sisteminde konut finansmanı kredileri, ödeme şekline, faiz yapısına, kredi talebinde bulunan tüketicinin kredibilitesine göre çeşitli ayrımlara tabi tutulmaktadır.²⁸

Ödeme yeteneği göz önünde bulundurularak krediler; subprime krediler, Devlet Garantili/Sigortalı Krediler, Alt A Krediler, Prime krediler olmak üzere dört guruba ayrılmaktadır.²⁹

Prime krediler, güçlü kredi geçmişi olan borçlulara rekabetçi faiz oranı ve ipotek süresi karşılığında verilen kredilerdir. Alt A krediler ise prime kredi

²⁸ DEMİR, F., KARABIYIK, A., ERMİŞOĞLU, E., KÜÇÜK, A., age., s.15.

²⁹ DEMİR, F., KARABIYIK, A., ERMİŞOĞLU, E., KÜÇÜK, A., age., s.15.

borçlularına yakın bir kredi geçmişi olan fakat varlıkları ya da gelirlerine ilişkin sınırlı belgelendirmeye sahip olması nedeniyle yüksek riskli özelliği olan borçlandırıncılara verilen kredilerdir.³⁰

Bu krediler kredi geçmişinde olumsuzluğu bulunmayan ancak özellikle gelirini belgelendirmede güçlük çeken kredi kullanıcıları için sağlam belgelendirmeler sunulması sonucu verilmektedir. Subprime krediler ise kötü kredi geçmişi olması nedeniyle birincil piyasalardan yüksek ücret ve faiz oranları ile verilen kredilerdir ki bu krediler “*ABD’de Mortgage Krizinin*” nedenleri arasında yer almıştır. Subprime kredilerinin kullanılabilmesi için başvuruda bulunan kimsenin daha önce icra satışının bulunmaması, herhangi bir ceza dolayısıyla mahkumiyetinin bulunmaması, son beş yıl içinde iflas etmemiş olması gerekmektedir.³¹

Yukarıda sözü edilen kredilerin sağlanması için mortgage borçlanma hizmeti veren kurumlar bulunmaktadır. Bu kurumlar arasında Mortgage Bankacılık Şirketleri, tasarruf ve kredi kuruluşları, tasarruf bankaları, küçük bankalar, ticari bankalar, kredi birlikleri, merkezi ve yerel konut finansman kurumları yer almaktadır.

Ayrıca Konut finansmanı sistemi ABD’de çeşitli kanunlarla güvence altına alınmıştır. ABD’de yürürlükte bulunan temel kanun ve düzenlemeler;

1. Amerikan Vatandaşlık Yasası (USA Patriot Act)
2. Hileleri Durdurma Kanunu (Stop Fraud Act)
3. Kredilerde Fırsat Eşitliği Kanunu (The Equal Credit Opportunity Act-ECOA)
4. Finansal Gizlilik Hakları Kanunu (Right to Finansal Privacy Act)
5. Banka Gizliliği Kanunu (Bank Secrecy Act)
6. Adil Kredi Raporlama Kanunu (Fair Credit Reporting Act-FCRA)

³⁰ DEMİR, F., KARABIYIK, A., ERMIŞOĞLU, E., KÜÇÜK, A., age., s.19.

³¹ DEMİR, F., KARABIYIK, A., ERMIŞOĞLU, E., KÜÇÜK, A., age., s.19.

7. Borçlanma Limitleri (Lending Limits)
8. Kredilerde Doğru Bilgilendirme Kanunu (The Truth in Lending Act-TILA)
9. Konut Sahipliği ve Sermayeyi Koruma Kanunu (The Home Ownership and Equality Protection Act- HOEPA)
10. 2007 İyi Niyetli Borçlanma ve Mortgage Reform Kanunu (The Mortgage Reform and Anti Predatory Lending Act Of 2007)
11. 2007 Ödünç Alanları Koruma Kanunu (Borrower's Protection Act of 2007)
12. FED Düzenlemeleri (Federal Reserve Regulations)
13. Konut Mortgage Alıcıları ve Kredi Düzenleyicileri Kanunu (Residential Mortgage Brokers and Loan Originators Act)
14. 2008 Mortgage Borçları Af Kanunu (The Mortgage Forgiveness Debt Act of 2008)
15. İflas Kanunu'nda Değişiklikler (Bankruptcy Code Changes)

1930'lu yıllardan itibaren çıkarılan bu yasalar ile kanun koyucular tarafından mortgage sisteminin meşru işleyişini sağlamak ve piyasada istismara ya da sömürüye yol açabilecek hatalarını ortadan kaldırmak amaçlanmıştır.

Yapılan çalışmalarla dünyanın en gelişmiş finansal piyasalarına sahip olan bu sistem, zaman içinde ortaya çıkan bazı sorunlar nedeniyle kendi ekonomisi başta olmak üzere tüm dünyada piyasaları üzerinde etkisini gösteren bir krizle karşı karşıya kalmıştır.

Söz konusu kriz, kredi piyasasındaki dalgalanma, mortgage kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısında meydana gelen uyumsuzluklar, konut fiyatlarındaki balon artışlar, uygulanan para politikaları gibi nedenlerle ortaya çıkmıştır.

Bu nedenlerden en önemlisi sorunlu kredilerin önemli bir kısmını oluşturan subprime kredilerin politik ve siyasi nedenlerle desteklenmesidir.³²

Konut finansmanı piyasalarında subprime prim mortgage oranı 1996 yılında %9 iken 2004 yılından sonra hızla artarak 2006 yılında %20'lere ulaşmıştır. Subprime kredileri kullanan tüketiciler, yüksek faizi göze almaktaydı.

Gayrimenkul piyasasının yükselmesi nedeniyle, kredinin ödenmemesi durumunda, krediye konu ev satıldığında borçlular satış sonrası yüksek kazanç elde edebilmekteydi. Ancak 2006 yılında gayrimenkul piyasasında başlayan durgunlukla birlikte konut fiyatları düşmüş; fiyatların yükseleceği düşüncesiyle yüksek faiz ödeme yükümlülüğü altında olan tüketiciler ve değişken faizi kullanmayı tercih eden yatırımcılar zor bir döneme girmiştir. Bunun yanı sıra faiz oranlarında belirlenen bir endekse göre yapılan artışlar da ödemeleri imkansız hale getirmiştir.³³ Subprime ve değişken faiz oranları nedeniyle mortgage kredilerinin nakit akışlarının bozulması, bu piyasayla ilişkili menkul kıymet piyasalarını da etkilemiştir.³⁴ Bu da ABD'de finansal bir dalgalanmayı başlatan en önemli nedenlerinden biri olmuştur.

2007 yılında yaşanan ABD Mortgage krizi, sadece ABD'de de yaşanmamış, global finansal sistemi etkisi altına almıştır.

³² DEMİR, F., KARABIYIK, A., ERMIŞOĞLU, E., KÜÇÜK, A., age., s.19.

³³ Örneğin, 2005 yılında değişken faizli subprime mortgage kredisi kullanan bir kişi, bu kredilere tanınan ilk iki yıla ilişkin sabit faiz ödemesini 2005-2007 Eylül dönemlerinde yaklaşık %3,75 faiz puanı üzerinden yaparken, bu süre sonunda değişken faize geçtiğinde faizlerin 5,75'e çıkmasıyla birlikte mortgage kredisine ilişkin faiz oranının da yükselmesiyle kredi geri ödemelerinde güçlük yaşanmıştır.

³⁴ DEMİR, F., KARABIYIK, A., ERMIŞOĞLU, E., KÜÇÜK, A., age., s.4.

2.1.2. Konut Finansmanı Sisteminin Avrupa’da Uygulanışı

Konut finansmanı sistemi ABD’de 70 yıldır uygulanırken Avrupa’da 200 yıldan beri uygulanmaktadır. Avrupa ülkelerinde konut finansmanı sistemi uygulamalarının temeli 1190’lı yıllara dayanmaktadır. Bu sistem 1190’lı yılların başında İngiltere’de ve daha sonra Avrupa’da görülmüştür.³⁵

İngiltere, Avrupa’nın ikinci en büyük ipoteğe dayalı menkul kıymet piyasasına sahiptir. İngiltere’de ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin büyük kısmı değişken oranlı olup, toplam konut kredilerinin ise %3’lük bir kısmı menkul kıymetleştirilmiştir.³⁶ İngiltere’de konut finansmanı temelde “*Building Societies*” Yapı Birlikleri ve bankalar aracılığı ile sağlanmaktadır.³⁷

Konut finansmanı sistemi ipotek bankacılığı ve ikincil konut kredisi piyasası olarak incelendiğinde, ipotek bankacılığının 1800’li yılların başında Danimarka’da uygulanmaya başladığı ve günümüze kadar uygulandığı görülmektedir.³⁸ Danimarka’da konut finansmanı sistemine ilişkin borçlanma enstrümanı “*New Realkreditobligationer*” olarak tanımlanmaktadır.³⁹ Danimarka’da konut değerinin %80’i tutarında kredi verilebilmektedir.

Danimarka’da konut finansmanı sistemi, konut finansmanı bankaları ile yürütülmektedir. Bu kuruluşlar bu alanda ihtisaslaşmış ve kurumsallaşmıştır. Konut finansmanı sisteminin Danimarka’da başarılı bir biçimde uygulanmasında “*mortgage bonoları*” önemli bir yer tutmaktadır.⁴⁰

³⁵ OSKAY, Suna, “*Mortgage ve Türkiye*”, www.tsrbs.org.tr, 01.02.2008.

³⁶ ALPTÜRK, Ercan (2007), *Mortgage Sistemi*, s.87, Ankara.

³⁷ ALPTÜRK, E., age. s.86.

³⁸ BALOĞLU, B., BALOĞLU, F., YILMAZ, B. E., SUSAM, N., ŞEKER, M., age., s.24.

³⁹ ALPTÜRK, E., age. s.91.

⁴⁰ ALPTÜRK, E., age. s.91.

Danimarka, hem yasal prosedür sürecinin hızlı hem de tüketici odaklı yaklaşımların piyasada hakim olması nedeniyle, konut finansmanı piyasasının hacminin genişliği açısından diğer Avrupa ülkelerine örnek teşkil etmektedir. Öte yandan bir başka Avrupa ülkesi olan İtalya’da konut finansmanı kredilerinin milli gelire oranı %10 iken, sürece ilişkin sorunlar ve aşılamayan bürokrasi nedeniyle verimsiz bir konut finansmanı sistemi ile karşılaşmaktadır.

Konut finansmanı sisteminin uygulanışı ülkelerin yasaları, sosyal ve ekonomik durumları gibi faktörler nedeniyle bir takım farklılar arz etmektedir. Bu farklılıklara örnek olarak konut finansmanı kredilerine uygulanan faiz oranları, yasal prosedürler gereği, konut finansmanı sözleşmesi hatta kredilerin geri ödenmemesi nedeniyle izlenecek olan yasal prosedür ve takip süreci gibi durumlar verilebilmektedir. Örneğin, konut finansmanı sisteminde kredilerin geri ödenmemesi durumunda ipotek altındaki konutlara el koyma sürecinde dahi ülkeler arasında farklılıkların söz konusu olduğu görülmektedir. Öyle ki, Danimarka ve Hollanda’da bu süreç 7-8 ay iken, Portekiz ve İtalya’da 60-63 aya kadar sürebilmektedir.⁴¹ Ayrıca konut finansmanı kredileri Danimarka’da bankalar aracılığı ile sürdürülürken, İspanya ve Almanya’da tüketicilerin pek çok farklı banka ve kanaldan sisteme dahil oldukları görülmektedir.

Konut finansmanı sisteminin uygulanışı ile ilgili olarak ABD ve Avrupa arasında bir karşılaştırma yapıldığında , Avrupa ülkelerinde konut finansmanı sisteminin %45, ABD’de ise %70 oranında uygulandığı görülmektedir.

⁴¹ BALOĞLU, B., BALOĞLU, F., YILMAZ, B. E., SUSAM, N., ŞEKER, M., age., s.25.

2.2. Konut Finansmanı Sisteminin Türkiye’de Uygulanışı

2.2.1. 5582 Sayılı Konut Finansmanı Kanunu Öncesi Uzun Vadeli Konut Finansmanı

Türkiye, gayrimenkul piyasasının son derece canlı olduğu ülkelerden biridir. Zira, Türkiye’de barınma amaçlı konut edinimlerinin yanı sıra yatırım amaçlı konut alımlarına da sıkça rastlanılmaktadır.

Türkiye’de konut finansmanın temel kaynağını kişisel tasarruflar oluşturmaktadır. Yapılan konut sayımı sonuçlarına göre; kredi kullanılmayan kitlenin %61,9’u kendi birikimleri ile , %7,2’si sattıkları diğer gayrimenkulleri ile, diğer %1,2’si ise yurt dışında yaptıkları tasarruflar ile konut edinmişlerdir.⁴²

06.03.2007 tarihli 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu’nu yürürlüğe girmesinden önce tüketiciler tarafından konut kredileri çok fazla tercih edilmemekteydi. Bunun en önemli nedenlerinden biri, Hazine bonolarının faiz oranının yüksek olması ve bütçe açığı nedeniyle bankaların gayrimenkul yatırımlarına fon tahsis etmeyerek hükümete borç vermesidir.⁴³ Ayrıca en önemli finansal aracı kurum olan bankaların konut finansmanına uygun vadede fon toplayamamaları da konut kredilerinin az olması sonucunu doğurmaktaydı.

Tüm bu nedenler göz önünde bulundurularak konut finansman talebi incelendiğinde, tüketicilerin kurumsal konut finansmanı kaynağı olan konut krediler yerine , kurumsal olmayan konut finansmanı kaynaklarını tercih ettiği görülmüştür. Zira Türkiye’de konut finansmanının %63’ü miras veya peşin

⁴² “Türkiye’de Konut Sektörü ve TOKİ’nin Konut Üretimindeki Yeri”, TOKİ Araştırma Dizisi, 2006, İstanbul.

⁴³ ÖNAL, Y. B., TOPALOĞLU, M., age. s.254.

alım ile, %23'ü ödünç almak suretiyle %8'i kooperatif aracılığı ile ve %3'ü banka kredileri kullanılarak gerçekleştirilmekteydi.⁴⁴

Banka kredilerinin konut alımı sırasında tüketiciler tarafından tercih edilmemesinin en önemli nedeni yukarıda da ifade edildiği gibi kredi vadelerinin uzun olmaması ve yıllık birleşik faizlerin yüksek olmasıdır. Bu da kredilerin sadece belirli (üst düzey) gelir grubu tarafından kullanılmasına neden olmuştur.

Konut Finansmanı Sisteminin Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu'nun hayata geçirilmesi ile kişilerin konut finansmanı kuruluşları aracılığı ile konut sahibi olması sağlanacaktır. Konut finansmanı kuruluşları aracılığı ile sağlanacak olan krediler uzun vadelerde uygun ödeme planı çerçevesinde geri ödenecek ve bu sayede kurumsal konut finansmanı kaynakları ile konut edinimi sağlanacaktır.

2.2.2. 5582 Sayılı Konut Finansmanı Kanunu Sonrası Konut Finansmanı

06.03.2007 tarihli 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile beklenildiği üzere yeni bir düzenleme yapılmamış, mevcut kanunlarda bir takım değişiklikler yapılması yoluna gidilmiştir.

Yapılan yeni düzenleme ile 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun başta olmak üzere, 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu, 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu ve çeşitli kanunlarda değişiklikler yapılmıştır.

⁴⁴ ÖNAL, Y. B., TOPALOĞLU, M., age. s.265.

Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12'inci maddesiyle Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38'inci maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 38/A maddesinde konut finansmanı sistemin tanımı yapılmıştır. Bu maddeye göre konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır. Konut finansmanı Kanunu'na göre konut finansmanı sözleşmesinin krediyi alan tüketici ile konut finansmanı kredisi sağlayan konut finansmanı kuruluşu olmak üzere iki tarafı bulunmaktadır.

5582 Sayılı Kanun'un 12'inci maddesiyle Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38'inci maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 38/A maddesinde konut finansmanı kuruluşunun tanımı yapılmıştır.

Bu maddeye 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.*”

5582 Sayılı Kanun ile konut finansmanı sistemine dahil olan tüketicilerin menfaatlerinin korunması amaçlanmıştır. Buna örnek olarak konut finansmanı kuruluşunun tüketiciye vermek zorunda olduğu sözleşme öncesi bilgi formu gösterilebilir. 5582 sayılı kanuna göre, sözleşme öncesi bilgi formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşmenin geçerli olması mümkün değildir.

Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu ile getirilen bir başka yenilik ise tüketicinin sabit, değişken ya da her ikisinin de bir arada bulunduğu faizin uygulanmasını tercih

edebilme imkanına sahip olmasıdır. Ancak bu faiz oranlarının uygulanabilmesi sözleşme ile önceden belirlenmiş olmasına bağlıdır.

Ayrıca 5582 sayılı kanunla yapılan düzenleme ile tüketiciye erken ödeme imkanı tanınmıştır. Tüketicinin erken ödeme yapması halinde konut finansmanı kuruluşu gerekli indirimleri yapmakla yükümlüdür. Buna karşılık konut finansmanı kuruluşunun da erken ödeme ücreti talep hakkı bulunmaktadır. Ancak erken ödeme ücreti yalnızca sabit faiz ödemesinin belirlenmesi durumunda söz konusu olmaktadır.

5582 Sayılı Kanun'da tüketicinin haklarının korunmasına yönelik düzenlemelerin yanı sıra, konut finansmanı sisteminin etkin bir biçimde işleyebilmesi için tüketiciye kullanılan kredilerinden doğan alacakların takip süreci hızlandırılmıştır.

Konut finansmanı kuruluşunun rehinle temin edilmiş alacaklar için rehnin paraya çevrilmesi ya da haciz yolunu tercih edebilmesi mümkündür.

Bunun yanı sıra tüketicinin temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşunun sözleşmeye konu olan konutu satış hakkı bulunmaktadır. Ancak konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için tüketicinin üst üste iki taksiti ödemedede temerrüde düşmesi gerekmektedir.

5582 Sayılı Kanun ile konut finansmanı sisteminin ülkemizde uygulanmaya başlaması, konut değerlerinin ve konut kriterlerinin artmasını sağlayacaktır. Zira konut finansmanı sisteminin konusunu yalnızca ruhsatlı ya da iskan izni alınmış konutlar oluşturabilir.

Konut finansmanı sisteminin iktisadi ve hukuksal yönleriyle göz önünde bulundurulduğunda pek çok avantajı bulunmaktadır. Ancak konut finansmanı sisteminin başarıyla yürütülebilmesi için öncelikli olarak makro

ekonomik koşulların belirli bir istikrar çizgisine sahip olması gerekmektedir. Bunun yanı sıra ipoteklerin sağlıklı bir biçimde tesis edilmesi, tapu kayıtlarının güvenilir ve erişilebilir olması, tüketicinin temerrüde düşmesi halinde yasal takip sürecinin iyi bir biçimde işletilebilmesi, gayrimenkullerin değerinin tespitinde belirli standartların sağlanması, menkul kıymetleştirmenin sağlanacağı sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının oluşturulması, kredi talep eden tüketicilere yeterli kaynağın sağlanması gerekmektedir.

2.3. Konut Finansmanı Sisteminin Avantajları ve Dezavantajları

2.3.1. Konut Finansmanı Sisteminin Avantajları

Konut finansmanı sistemi, gösterdiği güvence karşılığında, konut edinmesi için tüketiciye uzun vadeli kredi temin eden bir sistemdir.

Konut finansmanı sisteminin tüketici açısından pek çok avantajı bulunmaktadır. Konut finansmanı sistemiyle tüketicilerin ekonomik açıdan zorlanmadan uzun vadede kira öder gibi ev sahibi olması mümkündür.

Ülkemizde konut sahipliği oranı %60'lar seviyesindedir.⁴⁵ Bu oran dikkate alındığında, sayısal anlamda ülkemizde konut açığının bulunmadığı görülmektedir.

Buna karşılık söz konusu konutların %55'inin ruhsatsız/izinsiz olması, %60'ının 20 yaşın üzerindeki konutlardan oluşması, %40'ının ise tadilata ihtiyaç duyması ülkemizde ciddi bir konut sorunu bulunduğunu göstermektedir.⁴⁶ Konut finansmanı sistemine ilişkin yapılan düzenleme ile kanun koyucu tarafından bu sorunun çözülmesi amaçlanmıştır.

⁴⁵ “Sermaye Piyasası Kurulu Başkanı Doğan Cansızlar’ın Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansında Yaptığı Konuşmanın Tam Metni”, <http://finans.turk.net/mortgage/8.sasp>, 19.12.2008.

5582 sayılı kanuna göre konut finansmanı sözleşmesinin konusu ancak inşaatı bitmiş, oturma izni alınmış, kat mülkiyeti tapulu ve iskanı olan konutlar olabilir. Ancak henüz proje aşamasında tamamlanmamış konutların alımının da, konut finansmanı sözleşmesinin konusuna dahil edilebilmesi bu kanunla mümkün kılınmıştır.

Bu sistem sayesinde tüketiciler satın alacakları konutun bedelinin %25'ini peşin ödemek koşulu ile 20-30 yıl gibi uzun sürelerde kira öder gibi ev sahibi olabileceklerdir.

Konut finansmanı sisteminin diğer bir avantajı konutların genel kalitesinin ve emlak hizmetlerinin kalitesinin artmasını sağlamasıdır.

5582 Sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeye göre, konut finansmanı kuruluşu, konutu imal eden, satan, inşaatçılar, üreticiler ve acenteler ile birlikte kullandığı kredi miktarı ile sınırlı olmak koşulu ile tüketiciye karşı bir yıl süre ile sorumludur. Yapılan bu düzenleme ile kanun koyucu tarafından konut alım satımı ve konutların genel kalitesinin garanti altına alınması amaçlanmıştır.

Konut finansmanı sistemi ile tüketiciye birden fazla faiz seçeneği sunulmaktadır. 5582 Sayılı Kanun'a göre, sözleşmede belirtilmek şartıyla faiz oranı, sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntemin de birlikte uygulanması şeklinde belirlenebilmektedir.

Faizin değişken olarak belirlenmesi halinde kanun koyucu tarafından taksit ödemelerine bir limit konulmuş ve taksitlerin tüketiciyi zorlayacak meblağı geçmesinin önüne geçilmiştir. Burada kanun koyucu tarafından tüketicinin menfaati ön planda tutulmuştur. Değişken faizin belirlendiği sistemde, bankalar, fonlama maliyeti riskini, krediyi kullanan kişiye yansıttığı

⁴⁶ “Sermaye Piyasası Kurulu Başkanı Doğan Cansızlar’ın Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansında Yaptığı Konuşmanın Tam Metni”.

için uygulanacak aylık faiz oranı düşecektir. Ancak değişken faizin işlevini tam anlamıyla yerine getirilebilmesi için ülkede ekonomik istikrarın bulunması gerekmektedir.

Sabit faiz oranının tercih edilmesi ile sözleşmeyle baştan belirlenen faiz oranı sözleşme sonuna kadar aynı kalmaktadır. Sabit faiz oranı, endekse bağlı olarak taksit oranlarının değişmesinin önüne geçmektedir. Ancak 5582 sayılı kanunla tüketiciye tanınan erken ödeme hakkının kullanılması halinde, konut finansmanı kuruluşu tarafından %2'yi geçmemek üzere erken ödeme ücreti talep edilebilmektedir.

Konut finansmanı sisteminde, faiz oranının sabit ya da değişken faiz oranının belirlenebilmesinin yanı sıra her iki faiz oranının da belirli dönemlerde uygulanması mümkündür. Ancak bu hususun sözleşme ile baştan belirlenmesi gerekmektedir.

Konut finansmanı sisteminin tüketiciye olan etkilerinin yanı sıra ülke ekonomisi açısından da pek çok avantajı bulunmaktadır.

Ülkemizde inşaat sektörü kayıt dışı ekonominin yaygın olduğu dinamik bir sektördür. Konut finansmanı sistemi ile kayıtlı bir sistemle gayrimenkul alımı sağlanacak ve inşaat sektörü kayıt dışı gelirlerin amlandığı bir sektör olmaktan çıkacaktır.

Konut finansmanı sisteminin işlerlik kazanması ile birlikte inşaat sektöründe ortaya çıkacak olan hareketlilik ile birlikte inşaat işlerinde nitelikli eleman ve işçi gereksinimi doğacaktır. Bu gereksinim sayesinde ülkede istihdamın artmasında önemli bir rol oynayacaktır.

Konut finansmanı sisteminin artması ile kiralama taleplerinin azalması, kiralara düşmesini sağlayacak, bu da enflasyonu olumlu yönde etkileyecektir.

Konut finansmanı sistemi yalnızca konut edindirme yöntemi olmayıp, aynı zamanda derinliği olan sermaye piyasalarında ipotekli ev alım taleplerine yönelik piyasanın menkul kıymet haline dönüştürülerek mevcut varlıkların vade bazında alınıp satılmasına olanak veren finansal bir yapının oluşmasına neden olan bir niteliğe de sahiptir.⁴⁷

2.3.2. Konut Finansmanı Sisteminin Dezavantajları

Konut finansmanı sisteminin avantajlarının yanı sıra bir takım dezavantajları da bulunmaktadır.

Bunlardan en önemlilerinden biri nitelikli arsa ve konut azlığı nedeniyle bu tip arsa ve konutların piyasa fiyatlarının yükselmesine neden olmasıdır. Zira, 5582 Sayılı Kanun'da arsaya ilişkin herhangi bir düzenleme yer almamaktadır.

5582 Sayılı Kanun'da konut finansmanı sistemine ancak ruhsatlı ve izni alınmış konutlar konu olabilmektedir. Ancak daha önce de ifade edildiği gibi ülkemizde, %70 oranında ruhsatsız ve izinsiz yapılaşma bulunmaktadır. Bu konut finansmanı sisteminin en önemli zayıflıklarından birisidir.

Konut finansmanı sisteminin tüketicilere sağladığı en önemli avantaj sağlanan kredilerin geri ödemelerinin uzun vadelerde ve düşük miktarda ödemelerle yapılmasıdır. Tüketicilere sağlanan bu krediler karşısında , konut finansmanı kuruluşunun da bazı hakları bulunmaktadır. Bunlardan en önemlisi kredinin ve konut finansmanı sözleşmesi ile belirlenen faizin geri ödenmesini talep hakkıdır.

Ancak ülkemizde tasarrufların yetersizliği nedeniyle orta ve düşük gelir grubunun bu sistemden yararlanması mümkün görünmemektedir.

⁴⁷ ALPTÜRK, E., age. s.68.

Konut finansmanı sisteminin en önemli özelliklerinden biri tüketiciye farklı faiz seçenekleri sunmasıdır. Konut finansmanı sisteminde, sabit faiz oranının belirlenebilmesinin yanı sıra değişken faizin ya da her iki faizin birlikte uygulanması mümkündür. Sabit faizin belirlenmesi durumunda tüketicinin faiz oranlarının değişmesi durumundan etkilenmesi söz konusu değildir. Ancak değişken faizin belirlendiği bir sistemde, faiz oranlarının değişmesi durumuna tüketicinin ödeme miktarında da değişim söz konusu olacaktır.

Ekonomik istikrarın bulunmadığı ya da herhangi bir nedenle ekonomik piyasada olabilecek bir dalgalanma sonucu faiz yapısı bozulabilmektedir. Bu da tüketicinin geri ödemelerini olumsuz yönde etkileyebilecektir. Bilindiği gibi ABD’de yaşanan “*Mortgage Krizi*”nin en önemli nedenlerinden biri faiz sisteminin bozulması olmuştur.

Türkiye’de gelir dağılımının dengesiz ve tasarrufların yetersizliği göz önünde bulundurulduğunda, orta ve orta-üst gelir gruplarının konut sahibi olabilmeleri faizlerin düşmesine bağlı olduğu açıktır. Bu bağlamda en alt gelir grubunun konut finansmanı sistemi ile konut finansmanı sahibi olabilmesi zor görünmektedir.

Konut finansmanı sisteminin bir başka dezavantajı ise konut finansmanı kuruluşunun satıcı, üretici imalatçının ayıplı maldan sorumluluğunun bir yıl ile sınırlanmış olmasıdır. Öyle ki, konutun hiç veya gereği gibi ifa edilememesi dolayısıyla, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu konutun teslim tarihinden itibaren bir yıl süre ile devam etmektedir. Yapılan düzenleme ile kredi veren kuruluşun (konut finansmanı kuruluşunun) ayıplı maldan sorumluluğu beş yıldan bir yıla indirilmiş ve tüketicinin hakları sınırlanmıştır. Bu da Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümlerine aykırı bulunmaktadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, KONUSU HUKUKİ NİTELİĞİ VE UNSURLARI

3.1. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Tanımı ve Konusu

5582 Sayılı Kanun'la eklenen 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesi doğrultusunda konut finansmanı sözleşmesinin tanımlanması mümkündür.

Konut finansmanı sözleşmesi tüketici ile konut finansmanı kuruluşu arasında akdedilen öyle bir sözleşmedir ki, bu sözleşme ile tüketicilere konut edinmeleri amacıyla konut finansmanı kuruluşu tarafından kredi kullandırılmaktadır. Konut finansmanı sözleşmesi ile, konut sahibi olmak isteyen tüketicilere finans kuruluşları tarafından 20-30 yıla varan vadelerle kredi temin edilmekte, bunun karşılığında da sözleşmeye konu olan konut üzerine konut finansmanı kuruluşu lehine ipotek tesis edilmektedir.

Konut finansmanı sisteminde amaç, kişilerin kurumsal yöntemlerle konut edindirmesini sağlamaktır. Bu bağlamda “konut” ve “mesken” kavramları konut finansmanı sözleşmesinin konusunun belirlenmesi açısından önem taşımaktadır.

Konut, kişinin tehlikelerden, doğa olaylarından korunduğu, özel hayatını sürdürdüğü, kapalı veya yarı kapalı güvenli barınaklardır. Sözlük anlamı itibariyle ise konut “içinde oturulan yapı, ev, ikametgah, mesken”

olarak ve “*yerleşme amacı aranmaksızın bir kişinin oturduğu yer*” olarak ifade edilmektedir.

Mesken ise, devamlı yerleşmek amacı gütmeksizin, geçici olarak fiilen oturlan yeri ifade etmektedir.⁴⁸ Yani kişilerin doğal ve olumsuz şartlardan korunmak ve yaşamlarını sürdürmek amacıyla kullanılan meskenin, konut olarak kullanılabilmesi de mümkündür.⁴⁹

5582 Sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesinden önce 4077 Sayılı Kanun’un 10’uncu maddesinde mesken için kullanılan krediler tüketici kredisi olarak kabul edilmemekteydi. Bu nedenle mesken için kullanılan krediler ile ilgili ortaya çıkan uyuşmazlıklarda Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümlerinin uygulanması mümkün değildi.⁵⁰ 5582 Sayılı Kanun’un 24’üncü maddesi ile 4077 Sayılı Kanun’un 10/A maddesinden sonra gelmek üzere eklenen “**Konut Finansmanı Sözleşmesi**” başlıklı 10/B maddesi ile mesken için kullanılan krediler tüketici kredisi kapsamına dahil edilmiştir.

5582 sayılı kanuna göre, ancak inşaatı bitmiş, oturma izni alınmış, kat mülkiyeti tapulu ve iskanı alınmış olan konutlar konut finansmanı sözleşmesinin konusu olabilir. Ancak henüz proje aşamasında, tamamlanmamış konutların alımının da, konut finansmanı sözleşmesinin konusuna dahil edilebilmesi bu kanunla mümkün kılınmıştır.

⁴⁸ OĞUZMAN, M. Kemal, SELİÇİ, Özer, ÖZDEMİR, O. Saibe (2005), *Kişiler Hukuku*, s.106, İstanbul.

⁴⁹ KOÇAK, D., age., s.270.

⁵⁰ Aynı Doğrultuda Yargıtay 11. Hukuk Dairesi’nin 14.01.2002 tarihli 2001/7701 E. 2002/244 K. Sayılı Kararı, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi’nin 18.11.2002 Tarihli 2002/5848 E. 2002/10535 K. Sayılı kararı, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi’nin 13.01.2003 Tarihli 2002/8360 E. 2003/133 K. Sayılı Kararları . söz konusu Yargıtay kararlarında mesken alımı için alınan kredilerin 4077 Sayılı TKHK’un 10. Maddesinde düzenlenen tüketici kredisi olarak kabul edilmemiş, uyuşmazlığın tüketici mahkemelerinde çözümlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

5582 sayılı kanuna göre, doğrudan arsa veya arazi alımları konut finansmanı sistemine dahil edilmemiş olmakla beraber; arazi veya arsa üzerine konut inşa edilmesi amacıyla konut finansmanı sisteminden yararlanılması mümkündür.

Ayrıca bu kanun ile kişilerin sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması, halihazırda konut sahibi olan kişilerin, bu konutlarını teminat göstererek kredi kullanmasına olanak sağlanmıştır. Yurt dışında *“home equity loan”* olarak adlandırılan bu tür kredilerin tanıma dahil edilmesinde amaç, ekonomik değeri yüksek olan gayrimenkullere hareket kabiliyeti sağlayarak bu değerlerin ülke ekonomisine kazandırılmasıdır.

5582 sayılı kanunun 38/A maddesinde yapılan konut finansmanı tanımında *“konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması”* ifadesine yer verildiği için, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi 5582 sayılı kanun kapsamında tutulmuştur.

5582 sayılı kanun hükümleri uyarınca, iş yerleri konut finansmanı sistemine dahil edilmemiştir. Dolayısıyla işyeri edinmek amacıyla konut finansmanı sisteminden yararlanılması 5582 sayılı kanuna göre mümkün değildir.

Satın alınan konutun kısmen özel amaçlarla kısmen işyerine tahsis edilmesi halinde 5582 sayılı yasadan yararlanması, konut edinen kişinin tüketici olarak nitelendirilmesine bağlıdır.

Zira, madde gerekçesinde de açıkça ifade edildiği gibi tüketicinin korunması açısından satın alınan konutun bu şekilde (home office) olarak kullanılması durumunda, satın alan kişinin kısmen tüketici olduğu bir durum söz konusu olmaktadır. Kişi bu halde, bir işletme veya ticarethane işleten ve

bir meslek icra eden kimse olarak, satın aldığı malı işyerinde, işine dönük bir biçimde; özel hayatında ise özel amaçlarına tahsis edebilmektedir.⁵¹

Satın alınan konutun kısmen işyeri olarak kullanılması durumunda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un uygulanması mümkün değildir. Böyle bir durumda ortaya çıkacak uyuşmazlıklar Türk Ticaret Kanunu veya Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca çözülecektir.

Konut finansmanı sözleşmesinin konusunun belirlenmesinde üzerinde durulması gerekli bir başka konu ise, 5582 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden önce alınan ve fakat konut finansmanı tanımına uyan kredilerin konut finansmanı sözleşmesinin konusuna girip girmeyeceğidir. Bu husus kanun koyucu tarafından 5582 Sayılı Kanunun Geçici 11'inci maddesi ile düzenlenmiştir.

5582 Sayılı Kanun'un Geçici 11'inci maddesine göre, bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan ve 38/A maddesinin 1'inci fıkrasında yer alan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmesinin tarafı olan tüketicilerin, bu kanunun yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde, sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna bir dilekçe ile başvuruda bulunarak konut finansmanı tanımının kapsamı haricinde tutulması mümkündür. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş sözleşmeleri konut finansmanı sistemi kapsamında kabul edilmektedir.

⁵¹ İNAL, Tamer (2002), *Tüketici Kredileri ve Tüketici Sözleşmeleri*, s.234, İstanbul.

3.2. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

3.2.1. Tüketici Kredisi Olma Niteliği

Konut finansmanı sözleşmesi, tüketicinin konut edinmesi amacıyla kredi veren kurumun kredi temin ettiği, temin edilen kredi nedeniyle tüketicinin bankaya olan borcuna karşılık gayrimenkul üzerine rehin tesis edildiği, bir tüketici kredisidir. Ancak 5582 Sayılı Kanun'un 24'üncü maddesi ile 4077 sayılı Kanun'un 10/A maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 10/B maddesi ile konut finansmanı sözleşmesi tüketici kredilerinden ayrı olarak düzenlenmiştir.

Konut finansmanı sözleşmesinin hukuki niteliğinin tam anlamıyla belirlenebilmesi açısından tüketici kredisi kavramının ve tüketici kredisinin türlerinin belirlenmesi önem taşımaktadır.

3.2.1.1. Tüketici Kredisi Sözleşmesinin Tanımı

Tüketici kredisi, herhangi bir mal veya hizmetin satın alınması, tedarik edilmesi amacıyla ve mutlaka ticari amaçlar dışında yararlanmak kaydıyla, gerçek veya tüzel kişilere –onlara duyulan kişisel güven ve gelir ile mal varlıksal durumları dikkate alınarak- banka veya finans kurumları tarafından, ödünç, avans veya mali yardım şeklinde, önceden belirlenmiş koşullarla geri ödenmek üzere verilen tam iki tarafa borç yükleyen tüketim ödünçü sözleşmesidir.

Tüketici kredisinin tanımı 4077 Sayılı Kanun'un "***Tüketici Kredisi***" başlıklı 10'uncu maddesinin birinci fıkrasında yapılmıştır. Bu maddeye göre "*Tüketici kredisi, tüketicilerin bir mal veya hizmet edinmek amacıyla kredi verenden nakit olarak aldıkları kredidir.*"

Tüketici kredileri, tüketim harcamalarının finansmanının sağlanması amacıyla yönelik bir kredi türüdür. Burada söz konusu finansman şekli, ticari amaçlar dışında kalan herhangi bir malın veya hizmetin satın alınmasına bağlı işlemlerdir. Tüketici kredisi sözleşmesinin konusu, bir miktar paranın kredi olarak tüketiciye verilmesidir. Tüketici kredisinin verilmesinde amaç, tüketicinin belli bir malı satın alması ya da hizmeti sağlamasıdır. Bu nedenle bir kredinin tüketici kredisi olarak kabul edilebilmesi için alınan kredinin mesleki ve ticari olmayan amaçlarla yani tüketim amacı ile alınmış olması ve bir malın satın alınması ya da bir hizmetin temin edilmesi amacıyla bulunması gerekmektedir. Aksi halde, sözleşmenin tüketici kredisi sözleşmesi olması mümkün değildir.

5582 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce konut edinme amacıyla sağlanan krediler, tüketici kredisi olarak kabul edilmemekte, ortaya çıkan uyuşmazlıklar tüketici mahkemelerinde değil genel mahkemelerde çözülmekteydi.

5582 sayılı Konut Finansmanına İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 24'üncü maddesi ile 4077 Sayılı Kanun'un "Tüketici Kredisi" başlıklı 10/A maddesinden sonra gelmek üzere, 10/B maddesi eklenmiş, konut finansmanı sözleşmesi tüketici kredisi olarak nitelendirilmiştir.⁵²

⁵² Yargıtay 11. H.D'nin 24.01.2005 tarihli 2004/14824 E. 2005/132 E. Sayılı kararı aynen şu şekildedir:

" Davacı, dövizle endeksli konut kredi sözleşmesinin uyarlaması isteminde bulunmuştur. 5582 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile konut kavramı mal kavramına dahil edilmekle, konut kredisi 4077 Sayılı Kanununun 10'uncu maddesinde düzenlenen tüketici kredisi kapsamına alınmış olup, bu durumda 23/1'inci madde hükmü uyarınca bu davaya bakmak tüketici mahkemelerinin görevine girmiştir.

Dolayısıyla, Konut kredisi, tüketici kredisi kapsamındadır. Tüketici kredisinden kaynaklanan davalara bakama görevi ise tüketici mahkemelerine aittir. Açıklanan nedenlerle asliye ticaret mahkemesince görevsizlik kararı verilmesi gerekirken esasa girilmesi hatalıdır."

Konuyla ilgili yine Yargıtay 11. H.D'nin 08.11.2004 tarihli 2004/1727 E. 2004/10916 K. Sayılı kararında ;

" Dava, dövizle endeksli konut kredisi sözleşmesinin uyarlanmasına ilişkidir.

Dava tarihi ile hüküm arasında 4077 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinde, 5582 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile konut kavramı mal kavramına dahil edilmekle, konut kredisi

3.2.1.2. Tüketici Kredisi Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Tüketici kredisi, tüketici ile kredi veren arasında Borçlar Kanunu'nun 306 ve devamı maddelerinde düzenlenmiş bir ödünç sözleşmesidir. Tüketici kredisi sözleşmesi aynı zamanda rızai ve kredi alanın faiz ödemesi söz konusu olduğundan tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.

Tüketici kredisi sözleşmesi temelde bir ödünç sözleşmesi niteliğinde olduğundan Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da hüküm bulunmayan hallerde bu sözleşmelere Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

Tüketici kredisi bir ödünç sözleşmesi olmasının yanında şekline ilişkin kurallar bakımından ödünç sözleşmesindeki genel hükümlerden ayrılmaktadır. Buna göre Borçlar Kanunu anlamında TKHK kapsamında olmayan bir ödünç sözleşmesi için şekil sadece Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümlerinde ispat için aranırken, TKHK kapsamında yer alan bir tüketici kredisi sözleşmesi 10'uncu madde hükmünce yazılı şekil şartına tabidir.⁵³

3.2.1.3. Tüketici Kredisinin Türleri

Yukarıda da ifade edildiği gibi tüketici kredileri, bir mal veya hizmetin satın alınması şartına bağlı olarak ya da bağlı olmaksızın ticari ve mesleki olmayan amaçlar için ve belirli bir geri ödeme planı çerçevesinde, verilen kredilerdir.⁵⁴

10'uncu maddede düzenlenen tüketici kredisi kapsamına alınmış olup, bu durumda aynı kanunun 23/1 madde hükmü karşısında bu davaya bakmak, tüketici mahkemelerinin görevine girmiştir."

⁵³ KOÇAK, D., age., s.43.

⁵⁴ Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 17.04.2008 tarihli 2008/4533 E. 2008/5478 K. Sayılı kararı aynen şu şekildedir:
"Kredi başvurusunda bulunan asıl borçlunun tekstil işi ile uğraştığı ve işyeri sahibi olduğu yazılmış olup davalının, kefil olduğu genel nakti kredi sözleşmesinde bu

Tüketici kredilerinin en önemli avantajı, düzenli ve yeterli geliri olan ve fakat sınırlı alım gücüne sahip olan tüketicilere, mevcut gelirlerinin üzerinde satın alma gücü sağlamalarıdır.

Tüketici kredileri, “*ek gelir*” olarak algılandığından, tüketicinin alım gücünü arttırmakta, mal ve hizmetlere karşı talebi arttırmakta ve üretime, yatırıma ve istihdama katkı sağlayarak ekonominin canlanmasını sağlamaktadır.

Doktrinde, tüketici kredilerinin türleri ile ilgili olarak çeşitli tasnifler yapılmıştır.

Yapılan birinci tasnife göre ; tüketici kredileri “*basit taksitli satışlar*” ve “*üçlü ilişki çerçevesinde verilen tüketici kredileri*” olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.⁵⁵

Diğer bir tasnife göre , tüketici kredileri, hangi tüketim ihtiyacının karşılanması için kullanılacağı önemli olmayan “*genel amaçlı tüketici kredisi*” ya da “*serbest tüketici kredisi*” ve “*bir mal veya hizmetin finansmanı için verilen tüketici kredisi*” olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.⁵⁶

Yapılan bir diğer tasnife göre ise tüketici kredileri, satıcının veya üreticinin, tüketicinin mal ve hizmet edinmesini, yapılan kredili satış yöntemi ile finanse edilen “*ikili ilişkiler çerçevesinde verilen tüketici kredileri*” ve finans kuruluşu (Banka), tüketici ve satıcı(üretici) arasında yapılan mal veya

sözleşmenin bir tüketici kredisi olduğuna dair hiçbir hüküm bulunmadığı gibi, içeriğindeki şartlar incelendiğinde bir tüketici kredisi olmadığı, ticari kredi niteliğinde bulunduğu görülmektedir. Taraflar arasındaki uyumsuzluk Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında olmadığına göre, davaya bakma görevi de Tüketici Mahkemesine değil genel mahkemelere aittir.”

⁵⁵ AKİPEK, Şebnem (1999), *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi*, s.161, Ankara.

⁵⁶ DARYAL, Yahya (2004), *Tüketici Hukuku*, s.89, Ankara.

hizmet edinme işleminin finanse edilerek, tüketicinin peşin para karşılığında malı veya hizmeti satın almasını sağlayan “*üçlü ilişkiler çerçevesinde tüketici kredileri*” olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.⁵⁷

Bu çalışmada tüketici kredileri “*serbest tüketici kredileri*” ve “*bağlı tüketici kredileri*” olmak üzere iki kısımda incelenecektir.

3.2.1.3.1. Serbest Tüketici Kredileri

Serbest tüketici kredisi tüketiciye kredi kuruluştan tarafından kullanım amacının belirli olması şartı aranmaksızın temin edilen kredidir. Bu kredinin, tüketicinin hangi bir kullanım amacına yöneldiğinin bir önemi yoktur. Bu yöntem ile kredi veren kurum tarafından tüketiciye kredi açılmak suretiyle nakit borç verilmekte ve bu suretle tüketicinin peşin para karşılığında mal veya hizmetin satın alınması sağlanmaktadır.

Tüketiciye sağlanan serbest kredinin alınması durumunda tüketici bu krediyi dilediği gibi kullanmaktadır. Böylece kredi veren kurum verdiği krediyi önceden belirlenmiş herhangi bir malın veya hizmetin satın alınmasına tahsis etmemekte, tam tersine tüketiciyi kullanım alanında serbest bırakmaktadır.⁵⁸

Serbest kredinin en önemli özelliği sağlanan kredinin herhangi bir mal veya hizmet alımı koşuluna bağlı olmaması, kredinin kullanımının tüketicinin tasarrufuna bırakılmasıdır. Bu kredi türü sayesinde tüketicinin her türlü finansal ihtiyacının karşılanması için nakit bir finansal imkan sağlanmaktadır.

Serbest kredi, doğrudan nakit olarak verilebildiği gibi kredili mevduat şeklinde de verilebilmektedir.

⁵⁷ “Sermaye Piyasası Kurulu Başkanı Doğan Cansızlar’ın Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansında Yaptığı Konuşmanın Tam Metni”, s.249.

⁵⁸ İNAL, T., age., s.250.

Doğrudan nakit olarak verilen kredilerde, kredi kurumu kredinin kullanımını tamamen tüketicinin tasarrufuna bırakmaktadır. Bu tür kredilerde, kredinin belli bir mal veya hizmetle hiçbir bağlantısı bulunmamaktadır. Buna örnek olarak genel ihtiyaç kredileri gösterilebilir.

Doğrudan nakit olarak verilen tüketici kredilerinde, kredi veren tarafından öncelikli olarak tüketicinin kredi itibarı, gelir düzeyi ve kredi limitinin tespiti yapılmaktadır. Yapılan tespitler sonrasında kredi kurumu ile tüketici arasında akdedilen sözleşme hükümleri doğrultusunda; tüketiciye kredi sağlanmaktadır. Sağlanan kredinin hangi amaç için kullanılacağı tamamen tüketicinin tasarrufuna bırakılmıştır.

Serbest kredinin kredili mevduat hesabı ile verilmesi halinde de yine kredinin hangi mal veya hizmetin tedariki için verildiğinin herhangi bir önemi yoktur. Kredili mevduat hesabı, bakiyeye geçebilen, kredili vadesiz tasarruf hesabı olarak tanımlanmaktadır.⁵⁹

Kredili mevduat hesabında , tüketici para çekmek istediğinde hesabında yeterli bakiye bulunmaması halinde, hesap önceden belirlenmiş bir limit dahilinde eski bakiyeye çevrilerek kredi şeklinde tüketicinin kullanması sağlanmaktadır. Bu hesap banka cari hesabı şeklinde yürütülmektedir.

Kredili mevduat hesabı sayesinde tüketici, krediye kendi parasına ulaşabileceği hızda ulaşmakta ve ihtiyacı olan nakit hızlı bir biçimde sağlanmaktadır. Kredili mevduat hesabının bir diğer özelliği ise hesap sahibinin tüm bankacılık işlemlerinin gerçekleştirebilmesidir.

Kredili mevduat hesabının kredi veren kurum (Banka) açısından avantajı ise yeni bir vadesiz mevduat kaynağının yaratılmasıdır.

⁵⁹ AKİPEK, Ş., age., s.178.; Aynı doğrultuda bkz. İNAL,T., age., s.249.

3.2.1.3.2. Bağlı Tüketici Kredileri

Tüketiciye belirli bir mal veya hizmetin tedariki için verilen krediye bağlı kredi adı verilmektedir.

Bağlı tüketici kredisinde tüketici serbest krediden farklı olarak aldığı krediyi kredi verenin talimatı doğrultusunda kullanmak ve bir anlamda krediyi ne şekilde kullandığı hususunda kredine verene hesap vermek durumundadır.⁶⁰

Bağlı tüketici kredilerinin tüketiciye verilebilmesi için kredi kurumu ile tüketici, aralarında bir anlaşma tesis etmekte, buna göre kredi veren kurum tüketicinin kurumundan satın alınacak bir mal için tüketiciye nakdi kredi sağlamayı üstlenmiş olmaktadır.⁶¹ Böylece kredinin verilmesi, belirli bir kimseden alınacak bir mal ya da belirli bir yerden tedarik edilecek olan hizmetin karşılığı olmak koşuluna bağlanmış olmaktadır.

Bağlı tüketici kredilerinde, tüketici ile satıcı-sağlayıcı arasında bir satım ya da hizmet sözleşmesi ve kredi kurumu ile yapılan ödünç sözleşmesi olmak üzere iki sözleşme yapılmaktadır.

Bağlı tüketici kredisi kendi içinde ikiye ayrılmaktadır. Bazı durumlarda, tüketici kredisi, mutlaka kredi verenin saptadığı belirli bir malın satın alınması ya da belirli bir hizmetten yararlanılması amacıyla verilmektedir⁶² ki bu tür kredi doktrinde “*tedarik kredisi*” adı verilmektedir.

Bazı durumlarda ise, kredi veren tarafından tüketici kredisi belirli bir satıcı ile sözleşme yapılmak suretiyle temin edilmektedir ki bu tür kredilere “*finanse edilmiş taksitle satım sözleşmesi*” adı verilmektedir. Doktrinde bu

⁶⁰ AKİPEK, Ş., age., s.180.

⁶¹ İNAL,T., age., s.257.

⁶² AKİPEK, Ş., age., s.180.

finanse edilmiş taksitle satın sözleşmesi tamamen bağlı kredi olarak da nitelendirilmektedir.⁶³

3.2.1.3.2.1. Tedarik Kredisi

Tedarik kredisinde tüketici, serbest kredinden farklı olarak kredi kuruluşundan almış olduğu krediyi ancak belirli mal veya hizmetin satın alınması konusunda kullanabilmektedir. Yani tedarik kredisinde kredi veren, belirli bir mal veya hizmetin finansmanını sağlamaktadır.

Tedarik kredisinin tarafları kredi veren ile tüketicidir. Yani kredi veren kurumun satıcı veya üretici arasında herhangi bir hukuki ilişki bulunmamaktadır. Yani tedarik kredisinde kredi veren kurum, mal alımının veya hizmet sağlanmasının kimden yapıldığı ile ilgilenmemektedir. Zira önemli olan husus, malın veya hizmetin kimden alındığı değil, mal alımı veya hizmet tedarikinin kredi veren kurumun belirlemesidir. Tedarik kredisinin en önemli özelliği de budur. Alınan mal veya tedarik edilen hizmet mutlaka kredi veren kurum tarafından belirlenmektedir.

Tedarik kredisinin en tipik örneği, otomobil kredisidir.⁶⁴ Otomobil kredisinde, banka tarafından tüketici ile otomobil kredisi sözleşmesi yapılmakta ve otomobil alımı amacıyla tüketiciye kredi sağlanmaktadır. Burada önemli olan husus, tüketiciye sağlanmış olan kredinin yalnız otomobil alımı için kullanılabileceğidir. Zira, hangi marka otomobilin, nereden alındığının kredi veren kurum açısından herhangi bir önemi bulunmamaktadır.

Konut finansmanı sözleşmesi de hukuki niteliği itibarıyla bağlı tüketici kredilerinden tedarik kredisi niteliğindedir.

⁶³ Aynı doğrultuda bkz. İNAL, T., age., s.254, vd.

⁶⁴ AKİPEK, Ş., age., s.181.

Konut finansmanı sözleşmesinde de tüketici ile konut finansmanı kuruluşu arasında bir konut finansmanı sözleşmesi yapılmakta ve konut edinmesi amacıyla tüketiciye kredi sağlanmaktadır. Burada da otomobil kredisinde olduğu gibi tüketici tarafından bir konut seçilmekte, bu konutun satın alınması amacıyla konut finansmanı kuruluşu tarafından kredi temin edilmektedir. Tüketicinin bu borcuna karşılık olarak ise konut finansmanı kuruluşu lehine gayrimenkul üzerine rehin tesis edilmektedir. Ancak 5582 Sayılı Kanun'un 12'inci maddesi ile 2499 sayılı Kanun'un 38'inci maddesinde sonra gelmek üzere eklenen, 38/B maddesi ile konut edinmelerinin yanı sıra, tüketicilere sahip oldukları konutların teminatı altında kredi kullandırılması da mümkün kılınmıştır. Bu madde ile hali hazırda konut sahibi olan kişilerin konutlarını teminat göstererek kullandıkları ve *“home equity”* olarak adlandırılan krediler de konut finansmanı sözleşmesinin konusuna dahil edilmiştir.

3.2.1.3.2.2. Finanse Edilmiş Taksitle Satım

Finanse edilmiş taksitle satımda alıcının, yani tüketicinin satıcıya borçlanmış olduğu alım bedelini tüketicinin kendisi değil, onun yerine bir kredi kurumu ödemektedir. Finanse edilmiş taksitle satımda banka ile satıcı arasında akdedilen bir çerçeve sözleşme, satıcı ile müşteri arasında akdedilen bir satım sözleşmesi ve tüketici ile banka arasında akdedilen tüketici kredisi sözleşmesi bulunmaktadır.⁶⁵

Finanse edilmiş taksitle satım sözleşmesinde kredi veren kuruluş, verdiği kredinin karşılığı olarak tüketicinin alacağı malın ya da yararlanacağı hizmetin yanı sıra bu mal veya hizmeti edineceği kişiyi de belirlemektedir.

Finanse edilmiş taksitle satım sözleşmesinde, satıcı ile kredi veren kurum arasında önceden yapılmış olan bir çerçeve sözleşme bulunmaktadır.

⁶⁵ AKİPEK, Ş., age., s.182.

Burada tüketici öncelikli olarak satım ya da hizmet aktini satıcı veya hizmeti sağlayan kişi ile sözleşme yapmaktadır. Yapılan sözleşme sonrasında kredi veren satıcıya sözleşme bedelini ödemektedir. Bedelin ödenmesinden sonra tüketici ile satıcı arasındaki hukuki ilişki sona ermektedir. Artık tüketici sözleşme konusu satım bedelini, tüketici kredisi sözleşmesinde belirlenen hükümler çerçevesinde, kredi verene ödeme yükümlülüğü altına girmektedir. Finanse edilmiş taksitle satım sözleşmesinde, yapılan bu sözleşmeler birbirinden bağımsız sözleşmeler olup, kredi sözleşmesi ve satım sözleşmesinin tarafları birbirinden farklıdır. Ancak bu sözleşmelerden birinin yapılmaması halinde diğersinin yapılması da mümkün değildir. Bu nedenle birinin varlığı halinde diğers sözleşme anlam kazanmaktadır.

3.2.2. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olma Niteliği

Bilindiği üzere edim ilişkisi bakımından sözleşmeler, bir tarafa borç yükleyen sözleşmeler ve iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler olmak üzere iki kısımda incelenmektedir.

Bir tarafa borç yükleyen sözleşmeler, taraflardan sadece birinin borç altına girdiği sözleşmelerdir. Bu sözleşmelerde borç altına girmeyen taraf alacaklı konumundadır.⁶⁶ Bir tarafa borç yükleyen sözleşmelere örnek olarak, bağışlama taahhüdü, kefalet sözleşmesi gösterilebilmektedir.

İki tarafa borç yükleyen sözleşmeler ise sözleşmede taraflardan her ikisinin de karşılıklı edim yükümlülüğü altına girdiği sözleşmelerdir. İki tarafa borç yükleyen sözleşmeler tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler ve eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler olmak üzere iki kısımda incelenmektedir.

⁶⁶ AKİPEK, Şebnem, KÜÇÜKGÜNGÖR, Erkan (2002), *Sözleşmeler Rehberi*, s.20, Ankara.

Eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler, karşılıklı borç ilişkisi doğurmakla birlikte, doğan borçlar birbirine bağlı olmayıp, tarafların borçları birbirinin sebep ve karşılığını oluşturmamaktadır.⁶⁷

Yani eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan biri her zaman bir edimin yerine getirilmesi yükümlülüğü altındayken, diğer taraf sadece bazı hallerde borç altına girmektedir. Bu tür sözleşmelere örnek olarak, ariyet sözleşmesi, vedia sözleşmesi, karz sözleşmesi ve ücretsiz vekalet sözleşmesi verilebilmektedir.⁶⁸

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde ise sözleşmenin iki tarafı da hem alacaklı hem de borçlu konumundadır. İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan birinin diğer taraftan edimin ifasını talep edebilmesi için yüklendiği edimi yerine getirmiş olması gerekmektedir.⁶⁹ Bir başka ifade ile tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan birinin borcu diğer tarafın borcunun sebebini ve karşılığını teşkil etmektedir.⁷⁰ Bu husus Borçlar Kanunu'nun 81'inci maddesinde düzenlenmiştir. Bu madde uyarınca *“Mütekabil taahhütleri muhtevi olan bir akdin ifasını talep eden kimse, akdin şartlarına ve mahiyetine nazaran bir ecelden istifade hakkını haiz olmadıkça kendi borcunu ifa etmiş veya ifasını teklif eylemiş olmak lazımdır.”*

BK'nun 106'ncı maddesine göre *“Karşılıklı taahhütleri havi olan bir akitte iki taraftan biri mütemerrit olduğu takdirde, diğeri borcun ifa edilmesi için mütenasip bir mehil tayinini hakimden isteyebilir.”* Madde hükmünden de açıkça anlaşılacağı üzere tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde,

⁶⁷ AKİPEK, Ş., KÜÇÜKGÜNGÖR, E., age., s.20.

⁶⁸ Ücretsiz vekalet sözleşmesinde vekil, her zaman bir iş görme borcu altındadır. Ancak müvekkil sadece vekil yüklendiği işi görürken masraf yaptığı takdirde yapılan masrafı vekile ödeme yükümlülüğü altına girmektedir.

⁶⁹ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 23.11.1987 Tarihli 1987/226 E. 1987/4051 K. Sayılı kararında bu husus açıkça ifade edilmiştir.

⁷⁰ AKİPEK, Ş., KÜÇÜKGÜNGÖR, E., age., s.20.

yüklendiği edimi yerine getiren taraf, karşı taraftan edimini yerine getirmesini talep edebilmektedir.

Konut finansmanı sözleşmesi de tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Zira, konut finansmanı sözleşmesi, tüketici ile konut finansmanı kuruluşu arasında aktedilen öyle bir sözleşmedir ki, bu sözleşme ile tüketicinin konut edinmesi amacı ile konut finansmanı kuruluşu tarafından kredi temin edilmekte, bunun karşılığı olarak ise tüketici sözleşmede belirtilen ödeme planı çerçevesinde almış olduğu krediyi geri ödemektedir.

Konut finansmanı sözleşmesinde tarafların borçları arasında tam anlamı ile bir karşılıklık ve bağımlılık ilişkisi bulunmakta ve borçlar birbiriyle değiştirilmektedir ki, bu değişim doktrinde “*synallagma*” olarak adlandırılmaktadır.⁷¹

Konut finansmanı sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasına karşılık, sözleşmenin niteliği gereği edimini öncelikli olarak yerine getirmekle yükümlü olan taraf konut finansmanı kuruluşudur. Yani, tüketicinin geri ödeme yükümlülüğü konut finansmanı kuruluşunun sözleşme konusu krediyi tüketiciye vermesi ile başlamaktadır.

Başka bir deyişle, konut finansmanı kuruluşunun tüketiciden edimini yerine getirmesi tüketiciye kredi temin etmesi ile başlamaktadır.

3.3. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Unsurları

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 10'uncu maddesine göre tüketici kredileri açısından yazılı şekil şartı aranmaktadır. Yazılı şekil şartı hukuki niteliği açısından konut finansmanı sözleşmeleri için de geçerlidir. Zira

⁷¹ AKİPEK, Ş., KÜÇÜKGÜNGÖR, E., age., s.20.

yazılı şekil şartının kanun koyucu tarafından düzenlenmesindeki en önemli amaç tüketicinin korunmasıdır.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 10'uncu maddesinde belirtilmiş olan yazılı şekil şartının yanı sıra, 5582 Sayılı Kanun'un 24'üncü maddesi ile 4077 Sayılı Kanun'a 10/A maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 10/B maddesinde konut finansmanı sözleşmesinde bulunması zorunlu asgari unsurlar sayılmıştır.

Bu maddeye göre konut finansmanı sözleşmesinde;

a) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,

b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,

c) 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),

d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),

e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,

f) İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı (Değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),

g) Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,

h) İstenecek teminatlar,

i) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,

j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

k) Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,

l) 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,

m) Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,

n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.

Tüketiciye gönderilecek dönemsel ödeme dekontlarında ödemelerin on beşinci fıkranın (d) bendinde yer aldığı şekliyle dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilmesi zorunlu olup, bu unsurların en az on iki punto koyu siyah harflerle düzenlenmesi gerekmektedir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR, TARAFLARI HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

4.1. Konut Finansmanı Sözleşmesinde Taraflar

4077 sayılı Kanun'un 5582 sayılı kanunla değişik 2.maddesinde “4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un, 1.maddesinde belirtilen amaçlarla mal ve hizmet piyasalarında tüketici ile satıcı-sağlayıcı arasında yapılan her türlü hukuki işlem” tüketici işlemi olarak tanımlanmıştır. Bu tanımlamadan anlaşılacağı gibi konut finansmanı sözleşmesinin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında tüketici işlemi olduğu açıktır.

5582 sayılı kanuna göre, konut finansmanı sözleşmesinin, konut edinme amacı olan tüketici ile bu amacı gerçekleştirmek için tüketiciye doğrudan tüketiciye kredi kullandıran konut finansmanı kuruluşu olmak üzere iki tarafı bulunmaktadır.

4.1.1. Tüketici (Krediyi Alan Taraf)

5582 Sayılı Kanun'da konut edinmek amacı ile konut finansmanı kuruluşunun , kredi temin ettiği taraf “tüketici” olarak belirtilmiştir. 4077 sayılı kanunun “TANIMLAR” başlıklı 3. maddesinin (e) bendinde tüketicinin tanımı yapılmıştır.

Bu tanıma göre; “Tüketici, bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen; kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişiyi” ifade etmektedir. 4077 sayılı Kanun’un 3(e) maddesinde, tüketicinin gerçek ve tüzel kişi olabileceği belirtilmiş ve tüketici kavramı genişletilmiştir.

Bu madde hükmüne göre gerçek kişilerin yanı sıra, tüzel kişiler de tüketici olarak nitelendirilmektedir. Ancak tüzel kişilerin tüketici sıfatı doktrinde tartışılmaktadır. Bir takım görüşlere göre, tacir niteliğindeki tüzel kişilerin faaliyetlerin Türk Ticaret Kanunu’nun 21/I-c 1 maddesine göre ticari iş sayılması,⁷² bazı görüşlere göre ise sadece tüketici kredileri bakımından tüzel kişilerin tüketici sayılması gerekmektedir.⁷³ Bazı görüşlere göre ise, 4077 Sayılı Kanun’un, 3’üncü maddesi hükmü uyarınca, sadece ticari amaç gütmeyen tüzel kişiler tüketici olarak nitelendirilmelidir.⁷⁴ Uygulamada hakim olan görüş de tüzel kişilerin aynen gerçek kişiler gibi ticari olmayan, bir alanda nihai olarak kullanma ve tüketme amacıyla, hukuki işlemler yapması halinde bu kişilerin tüketici kapsamında değerlendirilmesi gerektiği yönündedir.⁷⁵

⁷² **ARKAN, Sabih** (1989), *Tüketici Kredisi ve Uygulaması*, C.XV, S.1, s.36.

⁷³ **ZEVKLİLER, Aydın** (2004), *Tüketicinin Korunması Hukuku*, Ankara.

⁷⁴ **ASLAN, Yılmaz** (1978), *Tüketici Hukuku ve İlgili Mevzuat*, s.26, Bursa.; aynı doğrultuda bkz. “*Tüketicinin Korunmasına İlişkin Bazı Özel Hukuk Sorunları*”, Arslanlı’nın Anısına Armağan, s.524-525, 1978, İstanbul.

⁷⁵ Yargıtay 11.Hukuk Dairesi’nin 11.10.2000 tarihli 2000/1255 E. 2000/1249K. Sayılı kararında karşı oy yazısı ise aynen;
“Tüzel tacirler bir yana, gerçek kişi tacirlerin ticari işletmeleri ile ilgili basit nitelikli bilimum mal ve hizmet alımlarının, mesela ticarethanenin temizlik ihtiyacı için bir kutu deterjan,....vs. cinsinden mal alımlarını dahi tüketici ilişkisi dışında bırakmaları icap ettirmekte, değişik bir anlatımla, bu malların özel amaçla alındığının kabulüne imkan vermemekte olup, yasa koyucunun böyle bir amaç gütmüş olamayacağı açıktır. Bu açıklamaların ışığında somut olaya bakıldığında; davacı şirketin aldığı otoyu, ticari işletmesinde kullanmak üzere almış bulunması, tüketici sayılmasına engel bulunmamaktadır. Zira bu otoyu kendi ihtiyacını gidermek amacıyla demirbaşlarına kaydedip, kendisi kullanarak tüketmek ve ahara satmamak, devretmemek üzere satın aldığına göre, tüketici olarak bu davanın kabulü ile davaya tüketici mahkemesinde bakılması gerekmektedir.” Denilmiş ve doktrinde belirtilen görüşlerin aksine ticari işletme dahi olsa özel kullanım amaçlı mal ve hizmetin satın alınması halinde, yapılan hukuki işlemin tüketici işlemi olduğunun kabul edilmesi gerektiği savunulmuştur.

Tacir olmayan tüzel kişiler açısından sadece şirketler değil, hastaneler okullar, askeri birlikler, ceza evleri ve dernekler de tüketici kavramı içinde değerlendirilmektedir.⁷⁶

4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, kamu tüzel kişileri ile olan hukuki ilişkileri de tüketici işlemi olarak nitelendirmiş olmasına karşılık, 3'üncü maddenin (g) fıkrasında kamu kurum ve kuruluşları, tüketici olarak değil, satıcı olarak tanımlanmıştır. Bu maddeye göre, “*Satıcı, kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki faaliyetleri kapsamında tüketiciye hizmet sunan gerçek veya tüzel kişiler*”dir. Madde hükmünden de açıkça anlaşılacağı gibi kamu kuruluşları tarafından kamu yararı gerekçesi ile yapılan hukuki işlemler nedeniyle kamu kuruluşunun tüketici olarak nitelendirilmesi dolayısıyla 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanundan yararlanması mümkün değildir.

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da yapılan tanımlamaya göre tüketici, ticari veya mesleki olmayan bir amaçla hukuki ilişki kuran taraftır. Zira mal veya hizmet tüketici tarafından özel amaçlar için satın alınmaktadır. Dolayısıyla satın alınan mal veya hizmet tüketicinin özel kullanımına tahsis edilmektedir. Burada söz konusu olan, bir mal veya hizmetin tüketici sıfatıyla, gerçek veya tüzel kişinin kendisi tarafından nihai olarak tüketilmesidir.

Dolayısıyla, ticari ve mesleki faaliyeti gereği hukuki ilişki kuran tarafın “*tüketici*” olarak kabul edilmesi mümkün değildir.⁷⁷

⁷⁶ DARYAL, Y., age., s.40.

⁷⁷ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 11.10.2000 tarihli 2000/10-1255 E.2000/1249 K.s aylık kararında bu husus açıkça belirtilmiştir. Kararda aynen; “*Modern çağın ihtiyaçlarından doğan, sosyal devlet ilkesinin hukuk düzenine yansımaları gösteren, kendine özgü bir sözleşme tipi olan tüketici sözleşmeleri Almanya, İsviçre, Fransa ve Belçika gibi ülkelerde genel kanunlarda yapılan değişikliklerle düzenlendiği halde Türkiye'de Anayasamızın emri gereği (Anayasa md. 172) 08/03/1995 tarihinde çıkarılan 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki özel Kanunla düzenlenmiştir.*

4.1.2. Konut Finansmanı Kuruluşu (Krediyi Veren Taraf)

Konut finansmanı sözleşmesinin ikinci tarafı, konut edindirme amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran konut finansmanı kuruluşudur. 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 3(k) maddesinde "Kredi veren: Mevzuatları gereği tüketicilere nakit kredi vermeye yetkili olan banka, özel finans kuruluşu ve finansman şirketleri" olarak tanımlanmaktadır.

2499 sayılı Sermaye piyasası kanununun 38'inci maddesinden sonra gelmek üzere 5582 sayılı kanununun 12'inci maddesi ile eklenen "KONUT FİNANSMANI" başlıklı 38/A maddesinde konut finansmanı kuruluşunun tanımı yapılmıştır.

Bu maddeye 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."

Roma Sözleşmesinin 5/1 hükmüne göre "Tüketicinin mesleki veya ticari bir faaliyetine dahil sayılmayacak bir amaçla bir menkul malın teslim edilmesine veya bir işin görülmesine ilişkin olan veya böyle bir muameleyi finanse etmeyi hedefleyen sözleşmeler tüketici sözleşmeleridir" diye tarif edilirken, 1993-1995 yıllarını kapsayan AT. Komisyonunun İkinci Eylem Planında" tüketici mal yada hizmet edimlerini mesleki amaçlar dışında kullanım amacıyla davranan, alım gücü az yada çok gerçek veya tüzel kişilerdir" diyerek tanımlanmıştır. İsviçre Devletler Özel Hukuku Kanununun 120 inci maddesinde de "tüketicinin kendisinin yada ailesinin kullanımına ilişkin olmakla birlikte, onun mesleki yada ticari faaliyetleri ile ilişkili olmayan, olağan tüketime yönelik edimler hakkındaki sözleşmeler tüketici sözleşmeleridir" diyerek açık ve net bir tarif vermiştir. Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunumuzun 3/f bendinde bu tanımlara uygun olarak "Tüketici, bir mal veya hizmeti özel amaçlarla satın alarak nihai olarak kullanan veya tüketen gerçek ve tüzel kişilerin tüketici sayıldığını belirterek AT. Komisyonunun tarifine uygun bir tarif vermiştir. (Bkz. Mukayeseli Hukuk Işığında tüketici yi Koruyan Geri Alma Hakkı Yard. Doç. Dr. Çağlar Özel- 1998 sh. 30 vd.)

Yukarıda tarifi verilen düzenlemelerden çıkan sonuca göre, tüketici sayılabilecek kişinin mal yada hizmeti ticari faaliyeti dışında özel kullanım ya da tüketimi için talep etmesi gerekir. Mal yada hizmetin bizzat kendi kullanımı yada yararlanmasının talep edilmesi "nihai yararlanmak" olarak anlaşılmalıdır. Tariflerde yazılı özel amaç, ticari olmayan amaçtan kastedilen ise, kişinin ticareti veya mesleği ile ilgili olmayan amaç olarak yorumlanmalıdır." denilmiştir.

Yapılan bu düzenleme ile bankaların yanı sıra, finansal kiralama şirketlerinin de, konut kredisi verebilmelerinin önü açılmıştır. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kuruluşları, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Hükümlerine tabi olacaklardır.

Konut finansmanı sisteminde yer alan konut finansmanı kuruluşları şunlardır:

- Konut Finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran bankalar,
- Finansal kiralama işlemi yapma yetkisi bulunan bankalar,
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri.

Banka, prensip olarak talep edildiğinde ya da ihbarlı olarak geri ödenebilen mevduat şeklinde fon toplayıp ödünç ve açık kredi şeklinde avans veren, senet iskonto eden ve pazarlanabilir menkul değerler gibi temelde finansal aktifleri elinde tutan bir finansal araçtır.

5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'nun "*Tanımlar ve Kısaltmalar*" başlıklı 3'üncü maddesinde "*Banka, mevduat bankaları ve katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları*" olarak ifade edilmektedir. Aynı kanunun "*Faaliyet Konuları*" başlıklı 4'üncü maddesinde, bankaların nakdi ve gayri nakdi her cins ve surette kredi verme ve finansal kiralama işlerini gerçekleştirmede yetkili oldukları belirtilmiştir.

Bu madde ile konut finansmanı amacıyla tüketicilere kredi kullanılacak ya da finansal kiralama yapacak kuruluşlar bankalar ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri olarak belirlenmiştir.

Konut finansmanı amacıyla tüketicilere kredi kullandıracak ya da finansal kiralama yapacak kuruluşlarda aranacak şartlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun 07.06.2007 tarihli 2204 sayılı kararında⁷⁸ belirtilmiştir.

Bu karar uyarınca 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12'nci maddesi ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 38/A maddesinin ikinci fıkrasına istinaden, "konut finansmanı" alanında finansal kiralama veya finansman şirketi olarak faaliyet göstermeyi planlayan ve "Finansal Kiralama, Factoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğin" 6'ncı maddesine istinaden kuruluş izni için Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumuna başvuran şirketler için, anılan Yönetmelikte belirtilen kuruluş izin şartlarına ilave olarak;

a) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan "konut finansmanı" faaliyetinin şirketlerin ana sözleşmelerinde işgal konusu olarak belirtilmesi,

b) Ödenmiş sermayelerinin, 5411 sayılı Bankacılık Kanununda kalkınma ve yatırım bankalarının kuruluşu için aranan asgari tutardan az olmaması, şartlarının aranmaktadır.

Yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde kuruluş izni alan şirketlere, Yönetmeliğin 7'inci maddesi uyarınca faaliyet izni verilmesi esnasında; şirketlerin, konut finansmanı faaliyetlerinden kaynaklanabilecek riskleri yönetebilmelerini ve konut finansmanı faaliyetini etkin bir şekilde yerine getirebilmelerini teminen; münhasıran konut finansmanı faaliyetlerine yönelik iç kontrol, risk yönetimi, derecelendirme ve erken uyarı sistemlerinin şirketlerin bünyelerinde tesis edilmesi; söz konusu sistemlerin işleyişine ilişkin süreçlerin yazılı olarak belirlenmesi ve Yönetim Kurullarına onaylatılması; ayrıca, bu konularda çalışacak uygun personel kadrosunun oluşturulması ve

⁷⁸ Karar 14.06.2007 tarih ve 26552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

personelin görev tanımları ile yetki ve sorumluluklarının belirlenmiş olması hususları ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunca gerekli görülecek ilave şartlar aranmaktadır.

5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten önce kurularak faaliyetlerine devam etmekte olan ve anılan Kanuna istinaden, "konut finansmanı" faaliyetinde de bulunmak amacıyla Kuruma izin talebiyle başvuran finansal kiralama veya finansman şirketlerine konut finansmanı faaliyetinde bulunma izninin Kurulca verilmesine ve söz konusu şirketler için yukarıda belirtilen şartlar ile Kurulca gerekli görülecek ilave şartlar da aranmaktadır.

4.2. Konut Finansmanı Sözleşmesinde Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

4.2.1. Konut Finansmanı Kuruluşunun Hak ve Yükümlülükleri

4.2.1.1. Konut Finansmanı Kuruluşunun Hakları

Konut finansmanı sözleşmesi hukuki niteliği gereği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasına karşın, konut finansmanı kuruluşunun hakları tüketiciye kredi temin ettiği andan itibaren başlamaktadır.

Diğer bir deyişle, konut finansmanı kuruluşunun tüketiciye karşı haklarını talep edebilmesi için, öncelikli olarak sözleşmeye konu olan konutun satın alınması için krediyi tüketiciye vermesi gerekmektedir. Konut finansmanı kuruluşunun krediyi tüketiciye vermesi ile birlikte tüketiciye karşı bazı hakları doğmaktadır. Bu haklar teminat isteme hakkı, verilen kredinin iadesini talep etme hakkı vb. haklardır.

4.2.1.1.1. Teminat İsteme Hakkı

Genel olarak tüketici kredilerinde kredi veren kuruluş verdiği kredinin geri ödenmeme riskine karşılık olarak tüketiciden bir teminat talep etmektedir. Sözleşmenin yapılması ile verilen bu teminat, sözleşmenin eksiksiz olarak ifa edilmesi sonrasında tüketiciye iade edilmektedir.

Konut finansmanı sözleşmesinde tüketiciye verilen kredi karşılığında gösterilen teminat şahsi bir teminat olabileceği gibi, menkul veya gayrimenkulün de teminat olarak gösterilebilmesi mümkündür.

Şahsi teminatların en önemli özelliği, teminatın üçüncü kişiler tarafından verilmesidir. Şahsi teminatı veren kişi, verdiği bu teminat miktarı ile sınırlı olmak koşulu ile tüm malvarlığıyla müştereken ve müteselsilen alacaklıya karşı sorumlu olmaktadır. Şahsi teminatlara örnek olarak teminat mektubu ve kefalet verilebilir.

Menkul teminatta ise, alınan kredi karşılığında kredi veren kuruluş lehine tüketicinin almış olduğu mal üzerine, rehin tesis edilmektedir. Kredinin sözleşme şartlarına uygun olarak ödenmesi sonunda menkul üzerine tesis edilmiş olan rehin kalkmaktadır. Ancak kredinin geri ödenmemesi halinde, üzerine rehin konulan menkul mal sattırılarak borcun temini sağlanmaktadır. Uygulamada menkul rehminin tipik örneğine taşıt alımında verilen kredilerde rastlanılmaktadır.

Verilen kredi karşılığında gösterilen diğer bir teminat türü ise gayrimenkul teminatıdır. Bu teminat türünde ise, yapılan sözleşme doğrultusunda verilen kredi karşılığında tüketicinin sahip olduğu gayrimenkul üzerine kredi veren lehine ipotek tesis edilmektedir.

Konut finansmanı sisteminde genel olarak alınan kredi karşılığında edinilen konut üzerine konut finansmanı kuruluşu lehine ipotek tesis

edilmektedir. 5582 Sayılı Kanunla tüketicinin sahip olduğu konutların teminatı altında kredi kullandırılması da mümkün kılınmıştır.

5582 Sayılı Kanun'a göre konut finansmanının teminatı olarak şahsi teminatın da verilmesi mümkündür. Ancak 5582 Sayılı Kanun'la yapılan düzenlemeye göre, konut kredisi için kefil alınması durumunda, konut finansmanı kuruluşunun geri ödemelerin yapılmaması durumunda asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan kefile başvurulması mümkün değildir.

Uygulamada tüketici kredileri verilirken teminat olarak tüketiciden kambiyo senedinin alınmasına sıkça rastlanmaktadır. Ancak 5582 Sayılı Kanun'un 24'üncü maddesi ile 4077 Sayılı Kanun'un 10/A maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 10/B maddesinin 11'inci maddesinde bu durum yasaklanmıştır. Bu maddeye göre, konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen, tüketiciden bir kıymetli evrak alınmış ise, tüketici konut finansmanı kuruluşundan bu kıymetli evrakı geri isteme hakkına sahiptir. Konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devretmiş ise, tüketicinin bundan doğan zararını tazmin etmekle yükümlüdür. Kanun koyucu bu düzenleme ile yine tüketicinin menfaatini korumayı amaçlamıştır. Zira, kredi karşılığında tüketiciden kıymetli evrak alındığı anda kıymetli evraklar hukuki nitelikleri gereği illetten mücerret oldukları için, bağımsız bir borç halinde gelecek⁷⁹ ve bu durum tüketicinin aleyhine olacaktır.

4.2.1.1.2. Verilen Kredinin İadesini Talep Etme Hakkı

Konut finansmanı sözleşmesinde konut finansmanı kuruluşu açısından doğan en önemli hak, konut edinmesi amacıyla verilen kredinin tüketiciden geri talep edilmesidir. Bu durum, konut finansmanı sözleşmesinin karşılıklı iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasının tabii sonucudur.

⁷⁹ AKİPEK, Ş., age., s.304.

Konut finansmanı kuruluğu tarafından tüketickiye temin edilen kredi, konut finansmanı sözleşmesinde belirlenen esaslar çerçevesinde tüketiciden talep edilebilmektedir. Ancak verilen kredinin, ne şekilde, ne miktarda ve hangi aralıklarla ödeneceğinin sözleşmede belirtilmesi gerekmektedir. Bu husus, 5582 sayılı kanunda, sözleşmede bulunması gerekli asgari unsurlar arasında yer almaktadır.

Konut finansmanı kuruluğu bu esaslar çerçevesinde kredinin geri ödenmesini talep etme hakkına sahiptir. Taraflar arasında aktedilen sözleşmede öngörülen şartların, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değıştirilmesi mümkün değildir.

Tüketicinin verilen krediyi geri ödememesi durumunda , konut finansmanı kuruluşunun kredinin iadesini talep hakkı doğmaktadır. Kredinin iadesi talep hakkının esasları 5582 sayılı kanunda belirtilmiştir.

5582 sayılı kanun'un 24'üncü maddesi ile 4077 sayılı Kanun'un 10/A maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 10/B maddesinin 4'üncü fıkrasına göre, *“Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluğu, borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.”*

Madde hükmünde *“borçlunun temerrüdü”* deyiminden maksadın ne olduğu kanunun lafzi yorumu ile anlaşılmamaktadır. Ancak amaçsal yorum yoluyla *“borçlu temerrüdü”* deyimini ile taksitlerin ödenmemesi ya da gecikmesinin kastedildiğı sonucu çıkmaktadır. Zira, aynı maddenin 5'inci fıkrasında kanun koyucu tarafından *“tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi...”* şeklinde ifadeye yer verilmiştir.

Maddenin 5'inci fıkrasına göre konut finansmanı kuruluğu, konut finansmanı sözleşmesinde geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tamamını talep etme hakkını saklı tutmuş olabilir. Ancak bu hakkını

kullanabilmesi tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekmektedir.⁸⁰

4.2.1.1.3. Kredinin Geri Ödenmemesi Halinde Yasal Takip Süreci

Tüketicilerin konut ihtiyacının karşılanması amacıyla hizmet eden konut finansmanı sistemine işlerlik kazandırma amacı ile ipotekle temin edilmiş alacakların takibinde süreci kısaltmak ve alacağın tahsil edilebilmesini sağlamak amacıyla İcra İflas Kanunu'nda konut finansmanın teminatı için alınmış ipoteğin takip sürecini hızlandırıcı bazı hükümler getirilmiştir.

5582 Sayılı Kanun'a göre, konut finansmanı teminatı olarak şahsi teminat verilmesi durumunda konut finansmanı kuruluşunun asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefinden borcun ifasını talep etmesi mümkün değildir.

Konut finansmanı kuruluşu, tüketicinin temerrüde düşmesi halinde, kalan borcun tamamının ifasını talep etme hakkını saklı tutmuş olabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmüş olması ve en az bir ay süre verilerek muacceliyet uyarısında bulunmuş olması gerekmektedir.

Muacceliyet ihbarı için herhangi bir şekil öngörülmemişse de, ispat açısından iadeli taahhütlü mektup, noter aracılığı⁸¹ ile veya elden tüketiciye imzalatılacak tebligat ile yapılabilmektedir.⁸²

⁸⁰ ABD'de uygulanan konut finansmanı sisteminde, muacceliyet şartı salt borçlunun temerrüdünden kaynaklanan bir durum değildir. Bu sistemde, temerrüt dışındaki başka bir sebebin de muacceliyet şartı olarak kabul edilmesi de mümkündür. Buna örnek olarak, konut finansmanı sözleşmesine, binanın bakını yapmama, sigorta sözleşmesini yenilememe veya emlak vergisini ödememe vb. durumlar verilebilmektedir.

⁸¹ Uygulamada muacceliyet ihbarı ispat kolaylığı açısından noter aracılığı ile yapılmaktadır.

TKHK'nun 10/B maddesi uyarınca muacceliyet ihbarında, tüketicinin bir aylık süre içerisinde borcunu ödememesi halinde, geri kalan borcun tamamının muaccel olacağı ve yasada açıkça yer almasa da sözleşmenin feshedileceği uyarısının bulunması gerekmektedir.⁸³

Muacceliyet ihbarında verilen bir aylık süre, muacceliyet ihbarının tüketicie ulaştığı andan itibaren başlamaktadır. Aksi takdirde konut finansmanı kuruluşu muacceliyet hükmüne dayanma hakkını kaybetmektedir. Bu durumda konut finansmanı kuruluşu, alacağın genel haciz yolu ile takibini yapabilecektir.⁸⁴

5582 Sayılı Kanun'un 1'inci maddesi ile İcra İflas Kanunu'nun 45'inci maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere eklenen fıkraya göre, "2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir."

Yapılan bu düzenleme ile rehinle temin edilmiş alacaklar için rehnin paraya çevrilmesi ya da haciz yoluna başvurulabilmesi mümkün kılınmıştır.

Tüketicinin temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu tüketicie temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yolu ile bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

⁸² REİSOĞLU, S., *Konut Finansmanı Sözleşmeleri*, s.74, vd.

⁸³ AYDOĞDU, M., *age.*, s.575.

⁸⁴ AYDOĞDU, M., *age.*, s.576.; Aksi görüş için bkz. REİSOĞLU, S., *Konut Finansmanı Sözleşmeleri*, s.74, vd.

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte, İcra Müdürü tarafından satışa başlanılmadan önce gayrimenkul üzerindeki tapu siciline mukayyet veya resmi senede müstenit olan mükellefiyetlerin hepsinin bir listesi yapılmakta ve bu listeyi haczedenerle borçluya tebliğ edilip, itirazların bildirilmesi için üç gün mühlet verilmektedir.

Bu süreçte gayrimenkulün kıymet takdiri yapılmaktadır. 5582 Sayılı Kanun'un 2'inci maddesi ile İcra ve İflas Kanunu'nun 128'inci maddesinden sonra gelmek üzere eklenen fıkraya göre, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde satışı istenen kıymet takdiri, Sermaye Piyasası Kanunu ile yetki verilmiş kişi veya kurumlarca yapılmaktadır.

Yapılan kıymet takdirinde gayrimenkul üzerindeki mükellefiyetler ve bu mükellefiyetlerin gayrimenkulün kıymetine etkisi dikkate alınmaktadır.⁸⁵ Yapılan kıymet takdirine ilişkin rapor borçlu-tüketiciye, varsa haciz koydurmuş olan alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebliğ edilir.

Kıymet takdirine ilişkin bilirkişi raporunun tebliği edildiği ilgililer, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde raporu düzenleyen icra

⁸⁵ Yapılan kıymet takdiri sırasında gayrimenkul değerlendirme yöntemleri göz önünde bulundurulmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri kendi içerisinde dörde ayrılmaktadır. Bunlar:

- A. Emsale Göre Değerleme Yöntemi: Bu yöntemde, gayrimenkulün çevresindeki diğer taşınmazla ile karşılaştırma yapılmaktadır. Bu yöntem anlaşılma kolaylığı bulunması açısından daha çok tercih edilmektedir. Ancak çevrede fazla gayrimenkulün bulunmaması durumunda tespit yapılması güç olabilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün çevresinde ne kadar çok gayrimenkul varsa bu yöntem o kadar çok işlerlik kazanmaktadır.
- B. Gelire Göre Değerleme Yöntemi: Bu yöntemde gayrimenkulün gelecekteki kazacı enflasyon etkisi dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Bu yöntemde ekonomileri belli bir sisteme oturmamış ülkelerde faiz oranlarının ve enflasyon rakamlarının seçilmesi güç olduğundan çok tercih edilmemektedir.
- C. Maliyete Göre Değerleme Yöntemi: Taşınmaz üzerindeki yapıların birim m² fiyatları yardımıyla maliyet hesaplanmasına dayanılarak hesaplanan bir yöntemdir.
- D. Stokastik Değerleme Yöntemi: Bir küme oluşturan gayrimenkul değerleri arasındaki ilişkiler ilkesinden hareketle sayısal ve oransal bağlantılar elde edilme esasına dayanan yöntemdir.

dairesinin bulunduğu yerdeki icra tetkik merciinde kıymet takdirine şikayet yolu ile itirazda bulunabilirler. Kıymet takdirine şikayet yolu ile itirazın yetkisiz icra tetkik merciine yapılması durumunda, icra mahkemesi evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içerisinde yetkisizlik kararı vermektedir.

Yetkili icra tetkik merciine şikayet yolu ile itiraz edilmesi durumunda, şikayet tarihinden itibaren gerekli masraf ve ücreti mahkeme veznesine yatırmakla yükümlüdür. Aksi halde yapılan şikayet, mahkeme tarafından kesin olarak reddedilmektedir. Gerekli masraf ve ücretin süresinde yatırılması halinde, mahkeme tarafından yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılarak kıymet takdir edilmektedir.

Konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacakların takibinde, yeniden yaptırılacak olan bilirkişi incelemesi Sermaye Piyasası Kanunu ile yetkili kılınmış kişi veya kurumlarca yaptırılmaktadır.

Gayrimenkul Değerleme hizmetinin hangi kurum veya kişilerce yapılacağı ile ilgili SPK tarafından "*Sermaye Piyasası Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmasına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ*" çıkarılmıştır.

Bu tebliğin amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerlendirme yapmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınacak gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ilişkin esasların belirlenmesidir.

Tebliğin 4'üncü maddesinde, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerde bulunması gerekli olan şartlar belirtilmiştir. Buna göre gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek isteyen şirketlerin;

- a. Anonim şirket olmaları,
- b. Esas sözleşmelerinin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,
- c. Ödenmiş sermayelerinin en az 300 milyar olması,
- d. Ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- e. Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,
- f. Ödenmiş sermayesinin asgari %20'sinin , en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,
- g. Sorumlu değerlendirme uzmanları dahil en az 5 adet değerlendirme uzmanının istihdam edilmesi,
- h. Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanımına sahip olması zorunludur.

Tebliğde belirlenen şartların yanı sıra Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 07.06.2007 tarihli 2204 sayılı kararı ile yukarıda aranan şartlara ilave olarak; 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı faaliyetinin şirketlerin ana sözleşmelerinde iştigal konusu olarak belirtilmesi, ödenmiş sermayelerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda kalkınma ve yatırım bankalarının kuruluşu için aranan asgari tutardan az olmaması şartlarının aranmaktadır.

5582 Sayılı Konut Finansmanına İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacakların takibinde, kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanunu ile yetkili kılınmış kişi veya kuruluşların yanı sıra uzman bilirkişiler marifetiyle de yaptırılabilir.

Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri yapılması mümkün değildir. Ancak doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilmektedir.

Yapılan ihale sonrasında, icra dairesi tarafından taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı o taşınmazın mülkiyetini iktisap etmiş olmaktadır. İhale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceği icra dairesi tarafından kararlaştırılır.

Satış isteyen alacaklı, borçlu tapu sicilindeki ilgililer ve pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler, yurt içinde bir adres göstermek suretiyle icra mahkemesinden şikayet yolu ile ihale tarihinden itibaren yedi gün içerisinde ihalenin feshini talep edebilirler. İhalenin feshi talebi üzerine yetkili icra tetkik mercii yirmi gün içinde duruşma yapar ve taraf teşkili sağlanmamış olsa dahi gerekli kararı verir. İhalenin feshi talebinin reddedilmiş olması halinde 5582 Sayılı Kanun'un 4'üncü maddesi ile 134'üncü maddesinden sonra gelmek üzere eklenen fıkra uyarınca, feshi istenilen ihale bedelinin %20'si oranında para cezasına mahkum eder. Ancak işin esasına girilmemesi nedeniyle talebin reddi halinde para cezasına hükmolunmaz. İcra ve İflas Kanunu'nun 134'üncü maddesine göre, ihalenin feshinin şikayet yolu ile talep edilmesi ve icra tetkik merciiince bu talebin reddedilmesi halinde, feshi istenilen ihale bedelinin %10'u oranında para cezasına mahkum etmektedir. Bu hüküm Konut Finansmanından kaynaklanan alacaklar ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacakların takibinde %20 olarak uygulanmaktadır. Yapılan bu yeni düzenleme ile ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde, taşınmazın satışına ilişkin ihalenin feshi taleplerinin paraya çevirme sürecinin uzatılmasını ve alacakların zarara uğratılmasını engellemek amaçlanmıştır. Ancak yapılan bu düzenlemenin tüketicinin korunması hakkında kanunun konuluş amacına ne kadar uyduğu tartışma konusudur. Zira, bu düzenleme ile tüketicinin hakları zedelenmektedir.

İhalenin feshine ilişkin şikayetin görevsiz veya yetkisiz mahkemede yapılması durumunda, icra tetkik mercii veya mahkeme evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde görevsizlik veya yetkisizlik kararı vermektedir. İcra tetkik merciiince verilen bu kararlar kesindir.

İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca, gayrimenkulü satın alanlar, ihaleye alacağına mahsuben iştirak etmemiş olmak kaydı ile, ihalenin feshi talep edilmiş olsa dahi satış bedelini derhal veya İcra Müdürünce on günü geçmemek üzere verilen süre içinde nakden ödemekle yükümlüdürler.

İcra müdürü, ödenen ihale bedeli ile ilgili olarak, feshine yönelik şikayet sonucunda verilecek karar kesinleşinceye kadar para bankalarda nemalandırılmaktadır. İhalenin feshine ilişkin şikayetin kabulüne veya reddine ilişkin kararın kesinleşmesi üzerine, ihale bedeli nemaları ile birlikte hak sahiplerine ödenmektedir. İhale kesinleşmeden ihale bedelinin alacaklıya ödenmesi mümkün değildir.

5582 Sayılı Kanun'un 5'inci maddesi ile İcra İflas Kanunu'nun 134'üncü maddesinin ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere eklenen fıkra uyarınca, icra mahkemesinin geri bırakılma isteminin reddine ilişkin kararına karşı istinaf yoluna başvuran borçlu veya üçüncü şahıs, takip konusu alacağın (%30) yüzde otuzu nispetinde teminat yatırmadığı takdirde satış durmaz. Bölge adliye mahkemesince bu talebin reddi halinde bu teminat, ayrıca hükme hacet kalmaksızın alacaklıya tazminat olarak ödenir.

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

4.2.1.1.4. Faiz ve Sair Masrafları Talep Etme Hakkı

Daha önce de ifade edildiği üzere konut finansmanı sözleşmesi karşılıklı tam iki tarafa borç yükleyen bir tüketici kredisi sözleşmesidir. Tabiidir ki, konut finansmanı sözleşmesi ile tüketiciye konut kredisi sağlayan konut finansmanı kuruluşunun ticari teamül gereği bir kar elde etmesi gerekmektedir. Konut finansmanı sözleşmesinde, konut finansmanı kuruluşu sağladığı krediye karşılık olarak tüketiciden faiz talep etme hakkına sahiptir. Bu ticari işleyişin bir gereğidir.

Konut finansmanı sözleşmesinde, faiz oranı baştan belirlenmektedir. Faizin sözleşme ile önceden belirlenmesi konut finansmanı sözleşmesinin zorunlu unsurlarından biridir.

Kural olarak konut finansmanı kuruluşu faiz oranını belirlemekte serbest olmakla birlikte, bu hakkın kötüye kullanılması Borçlar Kanunu'nun 20 ve 21'inci maddeleri veya Medeni Kanun'un 2'inci maddesinde belirlenen objektif iyi niyet kurallarına aykırı olmaması gerekmektedir.⁸⁶

Konut finansmanı kuruluşu faizin yanı sıra, sözleşmenin hazırlanması, imzalanması ve devamı sırasında doğacak masrafları da tüketiciden talep etme hakkına sahiptir. Ancak burada, yukarıda belirtilen objektif iyiniyet kuralları geçerliliğini korumaktadır. Esasen Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda sözleşmede yer alması zorunlu unsurlar sayılırken, masraflar da toplam borç tutarına dahil edilmiştir.

Faiz ve sair masrafların konut finansmanı kuruluşu tarafından, tüketiciden talep edilebilmesi, tüm bu faiz ve masrafların önceden hesaplanıp sözleşmede belirlenmiş olmasına bağlıdır. Sözleşme ile önceden belirlenmemiş

⁸⁶ AKİPEK, Ş., age., s.312.

olan masrafların sözleşmenin imzalanmasından sonra ya da sözleşme devam ederken tüketiciden talep edilebilmesi mümkün değildir.

4.2.1.2. Konut Finansmanı Kuruluşunun Yükümlülükleri

4.2.1.2.1. Sözleşme Öncesi Bilgi Verme Yükümlülüğü

5582 Sayılı Kanun'un 24'üncü maddesi ile 4077 Sayılı Kanun'un 10/A maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 10/B maddesinin 1'inci fıkrasına göre, konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler, tüketickiye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorundadır.

Konut finansmanı kuruluşu tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun esasları "*Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik*" ile belirlenmiştir.

Yönetmeliğin İkinci Bölümü'nün "*Sorumluluk*" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca, finansmanın türüne göre, 6'ncı ve 7'inci maddelerde belirlenen Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun, sözleşmenin akdedilmesi öncesinde tüketickiye yazılı olarak verilmesi konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğundadır.

Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketickiye yazılı olarak verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşmeler geçersizdir. Bu bilgiler konut finansmanı kuruluşları için bağlayıcı niteliktedir.

Yönetmeliğin "*Kredi Sözleşmelerine İlişkin Sözleşme Öncesi Bilgi Formu*" başlıklı 6'ncı maddesine göre Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere sözleşmenin akdinden önce verilecek olan bilgilendirme

formunun; sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı faiz seçenekleri için ayrı ayrı ve en az on iki punto koyu siyah harflerle düzenlenmesi zorunludur. Ayrıca Sözleşme Öncesi Bilgi Formunda yer alması gerekli olan zorunlu unsurlar 6'ncı maddede sayılmıştır.

Buna göre sözleşme öncesi bilgi formunda; konut finansmanı kuruluşunun unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri, sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredi tiplerinin tanımları ile bu kredi tipleri arasındaki farklılara ve tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar, konut finansmanının dövizde endekslenmesi durumunda, bu şekildeki finansmanın risklerine karşı tüketicinin uyarılması ve bu tip finansmanlar için ödemelerin ve toplam borç tutarının hesaplanmasında hangi tarih ve kurun dikkate alınacağına belirtilmesi, yıllık faiz oranı ile yıllık maliyet oranı, kullanılacak kredi tutarına göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı, kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sözleşmede erken ödeme ücretinin öngörülüp öngörülmediği, öngörülüyorsa oranı, toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı, istenecek teminatlar, idari giderler, hukuki giderler ve aracı kurum giderleri gibi kredi sözleşmesine ilişkin faiz dışı tüm maliyet kalemlerini içeren liste, 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 belirleneceğinin bildirilmesi, muacceliyet uyarısında belirtilen süre içerisinde tüketicinin borcunu ödememesinin hukuki sonuçları, bağlı kredilerde konut finansmanı kuruluşunun tüketiciye karşı olan sorumlulukları, taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartların sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemeyeceğine ilişkin bilgi, konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlamasının ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına almasının yasak olduğu, bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketicinin bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahip olduğu ve konut finansmanı kuruluşunun kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı

zararı tazmin etmekle yükümlü olduğuna ilişkin bilgilerin bulunması zorunludur.

Yukarıdaki esasları içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye verilmek zorundadır. Tüketici kanun koyucu tarafından teklifi kabul edip etmemekte serbest kılınmıştır. Konut finansmanı sözleşmesinin geçerliliği için sözleşmenin Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçtikten sonra imzalanması gerekmektedir. Aksi halde imzalanan sözleşme geçersizdir.

Ayrıca 6'ncı maddenin son fıkrasında, formun ön yüzünde yer alacak şekilde en az on altı punto ve koyu siyah harflerle, hayat sigortası, konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılmasının zorunlu olmadığına dair ibarenin yazılması gerektiği belirtilmiştir.

4.2.1.2.2. Sözleşme Konusu Krediyi Teslim Yükümlülüğü

Konut finansmanı sözleşmesinde, konut finansmanı kuruluşunun en önemli yükümlülüğü sözleşmenin konusunu oluşturan kredinin tüketiciye verilmesidir. Bu kredinin verilebilmesi için öncelikli olarak kredi miktarının sözleşme ile belirlenmiş olması ve gerekmektedir.

Burada önemli olan husus, teslim edilecek olan kredinin tüketiciye mi yoksa satıcıya mı ödeneceği hususudur. Daha önce de açıklandığı üzere, nakdi kredilerde kural olarak kredi veren, krediyi doğrudan doğruya tüketiciye teslim etmek suretiyle borcundan kurtulmaktadır.

Konut finansmanı sözleşmesi bir bağlı kredidir. Bu nedenle, kredinin temini bakımından nakdi krediden farklılık arz etmektedir. Bağlı kredide kredinin doğrudan tüketiciye kullanılması mümkün değildir. Çünkü bağlı

kredide, kredi veren ile satıcı arasında bir ilişki bulunmaktadır.⁸⁷ Kredi veren ile satıcı arasında bir ilişkinin varlığı nedeniyle tüketiciye kredi sağlanmaktadır. Bu nedenle kredi, kredi veren tarafından doğrudan satıcıya ödenmektedir.⁸⁸

Yukarıda ifade edildiği üzere konut finansmanı sözleşmesi de bir bağlı kredi olduğundan, konut finansmanı sözleşmesinin konusunu oluşturan kredi konutu satın alacak tüketiciye değil, doğrudan satıcıya verilecektir. Zira, konut finansmanı kuruluşu ile tüketici arasında aktedilecek olan konut finansmanı sözleşmesinin aktedilmesi, tüketicinin almayı düşündüğü konutun belirli bir satıcıdan almayı kabul etmesi sonucuna bağlıdır.

Konut finansmanı sözleşmesinin aktedilmesinden sonra, kredinin konut finansmanı kuruluşunca derhal temin edilmesi gerekir. Aksi takdirde, Borçlar Kanunu'nun 103 ve devamı maddeleri uyarınca konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu söz konusu olacaktır. Tüketicinin konut finansmanı kuruluşuna "*kredinin ödenmesi*" ile ilgili olarak yapacağı ihtar sonrasında Borçlar Kanunu'nun 103'üncü ve 105'inci maddesi uyarınca temerrüt faizi ve varsa munzam zararın tazminini talep etme hakkı bulunmaktadır.

Borçlar Kanunu'nun 103'üncü maddesine göre , "*bir miktar paranın tediyesinden temerrüt eden borçlu mukavele ile daha az bir faiz tâyin edilmiş olsa bile geçmiş günler için senevi yüzde beş hesabıyla faiz tediyesine mecburdur.*"

⁸⁷ **AKİPEK, Ş.**, age., s.276.

⁸⁸ **ARKAN, Sabih** (1995), *Tüketici Kredileri*, C.XVIII, S.1–2, s.41.; Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Çalışma Esasları Hakkında Yönetmeliğin 12.maddesinin 3.bendine göre, "*Finansman şirketlerince açılan krediler, genel sözleşmedeki esaslara göre tüketicinin nam ve hesabına veya hizmetin teslim ve temini ile birlikte satıcıya ödenir.*" Bu madde hükmünden de açıkça anlaşılacağı üzere bağlı kredilerde, kredi tüketiciye değil doğrudan satıcıya verilmektedir.

Sözleşmede doğrudan doğruya veya taksite bağlanmış komisyon şeklinde yüzde beşten ziyade bir faiz şart edilmiş ise bu faiz de temerrüt eden borçludan istenebilir.

Borçlar Kanunu'nun 105'inci maddesinde ise munzam zarara ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Bu maddeye göre, *"alacaklının düçar olduğu zarar geçmiş günler faizinden fazla olduğu surette borçlu kendisine hiç bir kusur isnat edilemeyeceğini ispat etmedikçe bu zararı dahi tazmin ile mükelleftir. Bu munzam zarar derhal takdir olunabilirse hâkim, esasa dair karar verir iken bu zararın miktarını dahi tâyin edebilir."*

Bunun dışında, Borçlar Kanunu'nun 106'ncı maddesinde kanun koyucu tüketiciye bazı seçimlik haklar tanınmıştır. Bu maddeye göre, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan birinin edimi ifada temerrüde düşmesi durumunda, tarafın, borcun ifasını, borcun ifa edilmemesi nedeniyle doğmuş olan zararını talep etme veya sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır. Ancak madde hükmü uyarınca tüketicinin bu seçimlik hakları kullanabilmesi için karşı tarafa borcun ifası için belirli bir sürenin verilmesi gerekmektedir.

4.2.1.2.3. Sözleşme Şartlarının Tüketicinin Aleyhine Değiştirilmemesi

Konut finansmanı sözleşmesi hükümlerinin sözleşme süresince tüketici aleyhine değiştirilmesi mümkün değildir. Bu husus 5582 Sayılı Kanun'un 24'üncü maddesi ile eklenen 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 10/B maddesinin üçüncü fıkrasında açıkça belirtilmiştir. Bu maddeye göre, *"Taraflar arasında aktedilen sözleşmede öngörülen kredi şartları, sözleşme süresi içinde tüketici aleyhine değiştirilemez."*

Bu maddenin düzenlenmesinde amaç, tüketicinin korunmasıdır. Madde hükmünden de açıkça anlaşılacağı gibi sözleşme süresince sözleşme

hükümlerinin tüketici aleyhine değiştirilmesi mümkün değildir. Dolayısıyla aksine bir hükmün sözleşmeye konması durumunda Borçlar Kanunu'nun 20'inci maddesi uyarınca sözleşmeye konan bu hüküm geçersiz olacaktır. Ancak maddede belirtilen yasak hükümlerin tüketici aleyhine değiştirilmemesine ilişkin olup, tüketicinin lehine olan değişikliklerin yapılmasında bir engel bulunmamaktadır. Yani yapılan değişikliğin tüketicinin menfaatini zedelemesinin söz konusu olmaması durumunda, hüküm geçerliliğini koruyacaktır.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un "*Ceza Hükümleri*" başlıklı 25'inci maddesinin ikinci fıkrasında, 10'uncu maddede belirtilen bu yasağa uyulmaması halinde idari para cezası öngörülmüştür. Bu maddeye göre "*4 üncü maddenin altıncı fıkrasında, 5 inci maddede, 6 ncı maddenin altıncı fıkrasında, 6/A maddesinde, 6/B, 6/C maddeleri uyarınca Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslarda, 7 nci maddenin beşinci fıkrasında, 9 uncu maddede, 9/A maddesinde, 10 uncu maddede, 10/A maddesinde, 10/B maddesinde, 11/A maddesinin ikinci ve dördüncü fıkralarında, 12, 13, 14 ve 15 inci maddelerde belirtilen yükümlülüklerden her birine aykırı hareket edenlere 224 Türk Lirası idari para cezası verilir.*"

4.2.1.2.4. Ayıba Karşı Tkeffül Yükümlülüğü

4.2.1.2.4.1. Ayıp Kavramı

"*Ayıp*" hukuk terminolojisinde alıcının yararlanmasını güçleştiren fiziki, hukuki veya ekonomik her türlü eksiklik, kusur ve özür olarak nitelendirilmektedir.⁸⁹

⁸⁹ ZEVKLİLER, A., age., s.210.

Diğer bir ifade ile ayıplı, tarafların iradesine göre olması gereken veya istenen ile somut gerçek arasında tüketici aleyhine ortaya çıkan kalite farkı ve nitelik sapması olarak ifade edilebilir.⁹⁰

4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 4'üncü maddesinde ayıplı malın tanımı yapılmıştır. 4'üncü maddede yapılan tanıma göre, ayıplı mal, ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda ya da reklam ve ilanlarında yer alan satıcı tarafından bildirilen veya standardında veya teknik düzenlemesinde tespit edilen nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan ya da tahsis veya kullanım amacı bakımından değerini veya tüketicinin ondan beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren mallardır.

Ayıplı Malın Neden Olduğu Zararlardan Sorumluluk Hakkında Yönetmeliğin 5'inci maddesinde de ayıplı malın tanımı yapılmıştır. Bu maddeye göre malın piyasaya sunum tarzı, makul kullanım şekli ve piyasaya sürüldüğü an ve benzeri diğer hususlar göz önüne alınarak, bir kimsenin o maldan haklı olarak bekleyebileceği güvenli sayılmayan mallar ayıplı sayılır.

Madde hükümlerinden de açıkça anlaşılacağı üzere ; bir malın ayıplı olarak nitelendirilebilmesi için, ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda ya da reklam ve ilanlarında yer malın özellik ve kalitesini azaltması, satıcı tarafından vaat edilmiş olmasına karşın malın niteliğini ve niceliğini olumsuz olarak etkilemesi, tahsis ve kullanım bakımından değerini ya da tüketicinin o malın kullanımından beklediği faydaları azaltması veya ortadan kaldırması gerekmektedir.⁹¹

⁹⁰ DARYAL, Y., age., s.47.

⁹¹ Ayıplı Malın Neden Olduğu Zararlardan Sorumluluk Hakkında Yönetmeliğin 5'inci maddesinin 2'inci fıkrasına göre, bir malın alınmasından sonra piyasaya daha iyi bir malın sürülmesi sebebiyle önceden alınan malın ayıplı sayılması mümkün değildir.

4.2.1.2.4.2. Ayıba Karşı Tekeffül Yükümlülüğünün Şartları

Ayıp nedeniyle sorumluluğun söz konusu olabilmesi için maddi ve şekli şartlara ilişkin ayıpların gerçekleşmesi gerekmektedir.

Satıcının bir malda söz konusu olan ayıptan sorumlu tutulabilmesi için, maddi şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Maddi şartların gerçekleşip gerçekleşmediği ise, vaat edilen vasıflarda söz konusu olan maddi şartlar ile lüzumlu vasıflarda söz konusu olan maddi şartlar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Vaat edilen vasıflarda söz konusu olan maddi şartlar Borçlar Kanunu'nun 194/1'inci maddesinde belirtilmiştir . Bu maddeye göre, satıcı alıcıya karşı satılan zikir ve vaat ettiği vasıflarını mütekeffil olduğu gibi maddi veya hukuki bir sebeple kıymetini veya maksut olan menfaatini izale veya ehemmiyetli bir suretle tenkis eden ayıplardan salim bulunmasını da mütekeffildir.

Satıcı bu ayıpların mevcudiyetini bilmese bile ayıplardan dolayı sorumludur.

Madde hükmü ile belirtilen şartların söz konusu olabilmesi için, satıcının bu vaatleri yapmış olması ve bu vaatlerin ciddi olması gerekmektedir.

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 4'üncü maddesinde belirtildiği gibi, bir malın tahsis ve kullanım amacı bakımından değerini veya tüketicinin ondan beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi hukuki veya ekonomik eksikler içeren mallar ayıplı mallardır.

Bu madde hükmüne göre, maddi eksiklik, bir malın yırtık bozuk, lekeli vb. hallerin varlığı halinde söz konusu olmaktadır.

Hukuki ayıp, objektif hukukun koyduğu sınırlamalardan doğan eksikliklerdir.

Ekonomik ayıp ise, satılan malın değerinin ekonomik olarak azalması veya ortadan kalkması halinde söz konusu olmaktadır.

Satıcının gerek vaat ettiği gerekse lüzumlu vasıflarda ayıbın varlığı halinde, bu ayıptan sorumlu tutulabilmesinin en önemli şartı, bu ayıbın malın tesliminden önce var olmasıdır. Bir başka ifade ile satıldaki ayıp, yarar ve hasarın tüketiciye intikalinden önce mevcut olmalıdır. Aksi halde satıcının maldaki ayıptan dolayı sorumlu tutulabilmesi mümkün değildir. Ancak önceden var olan ayıbın sözleşmenin kurulması ile ortaya çıkması halinde de satıcının sorumluluğu devam etmektedir.

Bir malın ayıplı olması halinde satıcının kusurlu olup olmamasının ya da maldaki ayıbı bilip bilmemesinin, sorumluluğu açısından herhangi bir önemi bulunmamaktadır. Önemli olan maldaki ayıbın, yarar ve hasarın tüketiciye intikalinden önce var olmasıdır.

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 4/V'inci maddesine göre tüketici malda var olan ayıpları önceden biliyorsa, satıcının ayıplı maldan dolayı sorumlu tutulması mümkün değildir.

4/VI'inci maddeye göre, satışa sunulacak mal üzerine veya ambalajına, imalatçı ya da satıcı tarafından tüketicinin kolaylıkla okuyabileceği şekilde "özürlüdür" ibaresini içeren etiketin konulması halinde satıcının sorumluluğu ortadan kalkmaktadır.

4/VII'inci maddeye göre, güvenli olmayan malların "özürlüdür" etiketiyle dahi piyasaya sürülmesi mümkün değildir.

4.2.1.2.4.3. Ayıplı Mal Karşısında Sorumluluk

Ayıplı mal ve hizmet sunumu karşısında tüketicinin hakları 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 4'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre ayıplı bir mal veya hizmet sunum karşısında kanun koyucu tarafından tüketicie bazı seçimlik haklar tanınmıştır.

Bu haklar:

- Sözleşmeden dönmek suretiyle ödenen bedelin iadesini talep etmek,
- Ayıplı malın ayıpsız olanı ile değiştirilmesini istemek,
- Ayıp oranında, ödediği bedelden indirim yapılmasını istemek,
- Ayıplı malın ücretsiz olarak onarılmasını talep etmektir.

Tüketici, kendisine tanınan bu haklardan herhangi birini seçmekte serbesttir.⁹² Ancak bu seçimlik haklardan birini talep edebilmesi için tüketicinin malın teslimi tarihinden itibaren 30 gün içinde satıcıya ihbar yükümlülüğü bulunmaktadır. Aksi halde bu haklardan yararlanması mümkün değildir.

4/II'inci maddeye göre ayıplı malın neden olduğu ölüm ve/veya yaralanmaya yol açan ve/veya kullanımındaki diğer mallarda zarara neden olan hallerde imalatçı-üreticiden tazminat isteme hakkına sahiptir.

5582 Sayılı Kanun'un 22'inci maddesi ile değiştirilen 4077 Sayılı Kanun'un 4/III'üncü maddesine göre imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur.

⁹² Yargıtay 13.Hukuk Dairesi'nin 09.11.1998 tarihli 1998/6654E. 1998/8835 K. Sayılı kararında; 4077 sayılı TKHK madde 4'te belirtilen haklardan birini tercih ederek, satıcıya bildiren tüketicinin sonradan bundan dönerek diğer seçimlik haklardan birini kullanamayacağı belirtilmiştir.

Yapılan bu değişiklik ile konut finansmanına ilişkin işlemler ayrıca tanımlanmış ve konut finansmanı sözleşmesinden kaynaklanan işlemlerde kredi temin eden konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir satıcıyla yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi halinde, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesinden, satıcı ile birlikte tüketiciye karşı müteselsilen sorumludur. Bu sorumluluk konut finansmanı kuruluşunun temin ettiği kredi miktarı ile sınırlıdır.

Konutun hiç veya gereği gibi ifa edilememesi dolayısıyla, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu konutun teslim tarihinden itibaren bir yıl süre ile devam etmektedir. Yapılan düzenleme ile kredi veren kuruluşun (konut finansmanı kuruluşunun) aylık maldan sorumluluğu beş yıldan bir yıla indirilmiş ve tüketicinin hakları sınırlanmıştır. Bu da Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümlerine aykırı bulunmaktadır.

Aylık Malın Neden Olduğu Zararlardan Sorumluluk Hakkında Yönetmeliğin “Sorumluluk” başlıklı 6’ncı maddesine göre, imalatçının/üreticinin, sorumlu tutulabilmesi için zarar tüketicinin malın ayıbını, uğradığı zararı ve ayıp ile zarar arasındaki illiyet bağını ispat etmesi gerekmektedir. Aynı maddenin üçüncü fıkrasına göre, tüketicinin veya tüketicinin sorumlu olduğu üçüncü kişinin kusurundan kaynaklanması halinde tüm bu şartlar göz önünde bulundurularak, sorumluluğun azalması ya da ortadan kalkması mümkündür.

5582 Sayılı Kanun’un 23’üncü maddesi ile 4077 sayılı TKHK ‘nun 7’inci maddesinin üçüncü fıkrasında yapılan değişikliğe göre, ilan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve konut finansmanı kuruluşu tüketiciye karşı sorumludur.

4077 sayılı TKHK’nun 7’inci maddesinde kampanyalı satışlara ilişkin düzenleme yer almaktadır. 7’inci maddeye eklenen kampanyalı satışlarda

konut finansmanı kapsamındaki işlemlerde, kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, ilan ve taahhüt edilen konutun teslimatın hiç veya gereği gibi ya da zamanında yapılmaması halinde tüketicilere karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte kullanılan kredi miktarı kadar sorumlu olacaktır. Söz konusu kredinin devrolması durumunda bile bu sorumluluk devam etmektedir. Ancak bu durumda krediyi devralan kuruluşun sorumluluğu söz konusu değildir.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam etmektedir.

Konut finansmanı kuruluşunun konutun hiç veya sözleşmede belirtilen hükümlere göre ifa edilmemesi karşısında sorumluluğunu “*sorumsuzluk kaydı*” yolu ile bertaraf etmesi mümkün değildir. Zira, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’unda ve Ayıplı Malın Neden Olduğu Zararlardan Sorumluluk Hakkında Yönetmeliğin 8’inci maddesinde açıkça belirtilmiştir.

Buna göre, sözleşme metninde veya müstakil herhangi bir belgede tüketicinin ayıplı mal nedeniyle doğacak olan haklarını kullanmaktan feragat ettiğine dair veya imalatçı/üreticinin veya konut finansmanı kuruluşunun ayıplı mal nedeniyle doğacak olan yükümlülüklerini sınırlayan veya ortadan kaldıran kayıtlar geçersizdir. Nitekim Yüksek Yargı kararları da bu yöndedir.⁹³

⁹³ Yargıtay 13.Hukuk Dairesi’nin 19.02.2004 tarihli 2003/13819 E.2004/1888 K tarihli kararında “Tüketici ile mal sunan arasındaki uyumsuzluk ve malın ayıplı olmasından bankanın hiçbir sorumluluğu olmayacağı maddesinin geçerli olmayacağı” açıkça ifade edilmiştir. Kararda aynen ; “Taraflar arasında düzenlenen kredi sözleşmesinin 7. maddesinde "kredinin verilmiş tarihinden sonra kendisi ile mal ve hizmet sunan kişi ve kuruluşlar arasında çıkacak uyumsuzlıklardan veya malın ayıplı olması ... vb. hallerde bankanın hiçbir sorumluluğu olmayacağını ve bunların da kredi borcunun geri ödenmesi hususuna hiçbir etkisinin olmayacağını kabul ve taahhüt eder" denmesine rağmen bu maddenin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca tüketici aleyhine haksız şart

4.2.1.2.5. Konut Finansmanı Kuruluşunun Aldığı Teminatları İade Yükümlülüğü

Konut finansmanı sözleşmesi ile alınan kredi karşılığında gösterilen teminat, sözleşmenin gereği gibi ifa edilmemesi riskine karşı konut finansmanı kuruluşuna güvence teşkil etmektedir.

Konut finansmanı sözleşmesinde konut finansmanı kuruluşu tarafından sağlanan kredi karşılığında uygulamada genel olarak gayrimenkul üzerine konut finansmanı kuruluşu lehine ipotek tesis edilmektedir. Ancak 5582 Sayılı Kanun'a göre teminat olarak şahsi teminat gösterilmesi de mümkündür.

Konut finansmanı sözleşmesinin sözleşmede belirtilen esaslar çerçevesinde gereği gibi ifa edilmesi ile sözleşme sona ermektedir. Bu nedenle konut finansmanı kuruluşunun aldığı teminatları tüketiciye iade etmesi gerekmektedir.

Teminat olarak gayrimenkul gösterilmiş ise, sözleşmenin sona ermesinden sonra gayrimenkul üzerindeki rehin kaldırılmaktadır. Eğer teminat şahsi teminatsa, burada borç bittiği sözleşmenin sona erdiği anda, şahsi teminat da sona ermektedir. Bu nedenle konut finansmanı kuruluşunun şahsi teminatı iade yükümlülüğü bulunmaktadır.

teşkil etmesi yanında davalının kredi veren olarak ayıptan sorumlu olacağını gözetilmemesi kanuna aykırıdır." Denilmektedir.

4.2.2. Tüketicini Hak ve Yükümlülükleri

4.2.2.1. Tüketicinin Hakları

4.2.2.1.1. Erken Ödeme Hakkı

Konut finansmanı sözleşmesinde, esas olan konut finansmanı kuruluşunun, konut edinilmesi amacıyla tüketiciye kredi kullandırılmasının karşılığında sözleşmede belirlenen ödeme planı çerçevesinde alınan kredinin geri ödenmesidir. Ödeme planı, tüketiciye tahsis edilen tüketici kredisinin geri ödenmesinde esas alınacak taksit, tutar ve vadeleriyle birlikte anapara, faiz, fon, vergi ve diğer masrafları kapsamaktadır.

Tüketicinin almış olduğu krediyi, kredi sözleşmesinde belirtilen ödeme planı çerçevesinde ödemesi genel kural olmakla birlikte kanun koyucu tarafından tüketicinin, kredi veren kuruluşa borçlandığı toplam tutarı veya vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksiti vadesinden önce ödeyebilmesine imkan tanınmıştır.

5582 sayılı Kanun'un 24'üncü maddesiyle 4077 sayılı Kanun'un 10'uncu maddesine eklenen 10/B maddesinin 14'üncü fıkrasında erken ödemeye ilişkin düzenleme yer almaktadır. Bu maddeye göre, tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilmektedir.

Konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan 01.08.2003 tarihli ve 25186 sayılı "*Tüketici Kredisinde Erken Ödeme İndirimi ve Kredinin Yıllık Maliyet Oranının Hesaplama ve Usul Esasları Hakkında Yönetmelik*" hükümleri uygulanmaktadır.

Yönetmeliğin 6'ncı maddesine göre vadeden önce ödenecek bir veya birden fazla taksit söz konusu olduğunda, erken ödenen taksit tutarı içinde yer alan anapara tutarı üzerinden akdi faiz oranı ve erken ödenen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak olan faiz , faiz üzerinde saptanacak kamusal yükümlülükler toplamı ve komisyon tutarı kadar indirim yapılmaktadır. Yapılacak olan faiz indirimi aynı yönetmelikte bulunan formül doğrultusunda yapılmaktadır.⁹⁴

Yönetmeliğin 7'inci maddesinde kredinin tamamının erken ödenmesi hali düzenlenmiştir. Bu maddeye göre erken ödeme, taksit tarihinde yapılıyorsa; vadesi gelen taksit ödemesi, geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ve kamusal yükümlülükler tahsil edilmektedir.

Erken ödemenin iki taksit tarihi arasında yapılması halinde, ödeme planında yer alan en son ödenmiş taksit tarihi ile, erken kapatma işleminin gerçekleştiği tarih arasında, anaparaya işleyen faiz tutarı, en son ödenmiş taksit tarihi itibarıyla geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ve kamusal yükümlülükleri de tahsil edilmektedir.

5582 Sayılı Kanun'un 24'üncü maddesiyle 4077 Sayılı Kanun'un 10'uncu maddesine eklenen 10/B maddesine göre, faiz oranının sabit olarak benimsenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir veya birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edebilmektedir. Ancak konut finansmanı kuruluşunun talep edebileceği erken ödeme ücreti, gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın %2'sini (yüzde ikisini) geçemez.

⁹⁴ Ek-1'de belirtilmiş olan formül: "İndirim Tutarı = İlgili taksit tutarı içindeki anapara *erken ödenen gün sayısı*yıllık akdi faiz oranı /3600"dür.

Madde hükmünden de açıkça anlaşılacağı üzere, konut finansmanı kuruluşunun erken ödeme ücreti talep edebilmesi için gerekli olan en önemli koşul, faiz oranının sabit olarak belirlenmiş olmasıdır. Dolayısıyla değişken faizin belirlenmiş olması durumunda erken ödeme ücretinin talep edilebilmesi mümkün değildir. Konut finansmanı kuruluşunun erken ödeme ücreti talep edebilmesi için gerekli olan diğer bir koşul ise bu hususun sözleşmede açıkça belirtilmiş olmasıdır. Aksi halde, erken ödeme ücretinin talep edilebilmesi mümkün değildir.

Konut finansmanı sisteminde, konut kredisi kullanıcılarının mevcut kredilerini erken ödeyebilmek amacıyla yeni bir kredi kullanmaları mümkün olup, kapatılan kredinin konut finansmanı işlemi olması halinde, açılacak olan yeni kredi de konut finansmanı işlemi olarak nitelendirilecektir.⁹⁵

4.2.2.1.2. Kredi Borcunu Ödemekten Kaçınma Hakkı

Daha önce de ifade edildiği gibi konut finansmanı sözleşmesi hukuki niteliği gereği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Bu sözleşme ile konut finansmanı kuruluşu, konut edinmesi amacı ile tüketiciye kredi temin etmekte, tüketici ise bunun karşılığında sözleşme ile belirlenen ödeme planı çerçevesinde krediyi geri ödemektedir. Ancak 5582 Sayılı Kanun'un 24'üncü maddesi ile 4077 Sayılı Kanun'un 10'uncu maddesinden sonra gelmek üzere eklenen 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanmış olan konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde, kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermiş ise, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte müteselsilen tüketiciye karşı sorumlu olacaktır.

⁹⁵ BALOĞLU, B., BALOĞLU, F., YILMAZ, B. E., SUSAM, N., ŞEKER, M., age., s.87.

Bu durumda tüketici doğrudan konut finansmanı kuruluşuna başvurup, kalan kredi borcu ödemelerini durdurabilmektedir.⁹⁶ Ancak kural olarak daha önce yapmış olduğu ödemelerin kendisine iadesini talep etme hakkı bulunmamaktadır.⁹⁷ Böyle bir durumun söz konusu olması halinde uyuşmazlık Borçlar Kanunu'nun 61 ve devamı maddelerinde düzenlenen sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca çözümlenecektir.

BK'nun Üçüncü Fasıll'ının "*Haksız Bir Fiil ile Mal İktisabından Doğan Borçlar*" başlıklı 61'inci maddesinde haksız surette başkasının malvarlığından iktisapta bulunan kimse, iktisap ettiğini geri vermeye mecburdur. Bu mecburiyet, özellikle bir kimsenin geçerli bir sebep olmaksızın veya gerçekleşmeyen veya sonradan ortadan kalkmış bulunan bir sebeple iktisapta bulunması halinde söz konusu olacaktır.

4.2.2.2. Tüketicinin Yükümlülükleri

4.2.2.2.1. Alman Krediyi İade Yükümlülüğü

Konut finansmanı sözleşmesinin konusu, belirli bir konutun satın alınması karşılığında, kredi temin edilmesidir. Konut finansmanı kuruluşunun kredi temin etme yükümlülüğünü yerine getirmesi karşısında, tüketicinin en önemli yükümlülüğü sözleşmede belirtilen ödeme planına uygun olarak kredinin geri ödenmesidir.

Tüketicinin krediyi geri ödeme yükümlülüğü, konut finansmanı kuruluşunun, krediyi teslim yükümlülüğünü yerine getirmesi ile doğmaktadır. Konut finansmanı kuruluşunun krediyi teslim etmesinden sonra tüketici,

⁹⁶ AKİPEK, Ş., age., s.327.

⁹⁷ ÇEKER, Mustafa (1997), *Kredi Kartı Uygulaması ve Özel Hukuk Açısından Kredi Kartının Hukuka Aykırı Kullanımı*, s.17, Ankara.

sözleşmede belirtilen çerçevede, vadelerde ve miktarlarda krediyi geri ödemektedir.

Tüketicinin krediyi geri ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, konut finansmanı kuruluşunun doğacak olan hakları 5582 Sayılı Kanunla düzenlenmiş ve bu husus önceki bölümlerde açıklanmıştır.

4.2.2.2. Faiz Ödeme Yükümlülüğü

Faiz, konut finansmanı sözleşmesinin zorunlu unsurlarından biri olup, bu sözleşmenin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasını sağlamaktadır.

Yani kredi veren açısından faiz almak bir hak; kredi alan açısından ise aldığı kredi karşılığında faiz ödemek bir borçtur.⁹⁸

5582 Sayılı Kanun'un 24'üncü maddesi ile eklenen 4077 Sayılı Kanun'un 10/B maddesinin on birinci fıkrasında, konut finansmanı sözleşmesinde faizin kapsamı belirtilmiştir. Buna göre , kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı faiz olarak kabul edilmektedir.

5582 Sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile konut finansmanı sözleşmesinde sabit faizin yanı sıra değişken faizin de belirlenebilmesine imkan tanınmıştır. Buna göre, sözleşmede belirtilmek şartıyla konut finansmanı sözleşmelerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntemin de uygulanması şeklinde belirlenebilmektedir.

Sabit ve değişken faizin tanımı Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul Ve

⁹⁸ AKİPEK, Ş., age., s.317.

Esasları Hakkında Yönetmelik'te yapılmıştır. Yönetmeliğin “*Tanımlar*” başlıklı 4(f) maddesine göre sabit faiz, sözleşme başlangıcında belirlenen ve her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemeyen faiz oranını ifade etmektedir. Sabit faizin en önemli özelliği faiz oranının sözleşme ile baştan belirlenmesidir. Sabit faizin tüketici açısından avantajı, değişken faizin aksine yurt içinde ve dışında belirlenen endeks ve faiz oranlarından etkilenmemesidir.

Bu sayede, tüketici ülkede faiz oranlarının artması halinde bu durumdan etkilenmeyecektir. Ancak sabit faizin bazı dezavantajları da bulunmaktadır. Zira belirlenecek olan endeks ve faiz oranlarının düşmesi halinde, tüketicinin bu durumdan yararlanması mümkün olmayacaktır. Ayrıca sabit faizin uygulandığı konut finansmanı kredilerinde, tüketicinin vadesinden önce ödeme yapmak istemesi halinde, sözleşmede yer verilmek koşulu ile konut finansmanı kuruluşu tarafından erken ödeme ücreti talep edilmesi mümkündür. Ancak erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez.

Değişken faiz ise, aynı yönetmeliğin 4(ç) maddesinde tanımlanmıştır. Bu maddeye göre değişken faiz, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarına konut finansmanı kuruluşunca uygulanacak marj oranı eklenerek bulunan faiz oranını ifade etmektedir.

5582 Sayılı Kanun'la değişken faizin tercih edilmesine olanak sağlanmakla birlikte, faizin oranının üst sınırın belirlenmesi zorunlu kılınmış ve tüketicinin alacağı risk sınırlanmıştır. 10/B maddesinin on ikinci fıkrasına göre, oranın değişken olarak belirlenmesi halinde, 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 değiştirilebilmektedir.

Konut finansmanı sözleşmesinde, değişken faizin tercih edilmesi durumunda hangi faizlerin kullanılacağı, 05.05.2007 tarihli 26513 sayılı “*Değişken Faizli Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Kullanılacak Referans Faizler ve Endekslere Dair Tebliğ*” ile düzenlenmiştir.

Bu tebliğin 3’üncü maddesine göre, değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılacak referans endeks Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)’dir.

Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre, değişken faizli konut finansmanı sözleşmeleri düzenlenirken veya sözleşmede belirtilen dönemlerde faiz oranı ayarlaması yapılırken, içinde bulunulan aydan iki önceki ayda Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi yıllık değişim oranı esas alınmaktadır.

Konut finansmanı sisteminde, değişken faizin belirlenmesinin tüketici açısından bazı avantajları ve dezavantajları bulunmaktadır. Değişken faizin belirlenmiş olduğu konut finansmanı kredilerinde, faiz oranlarının düşmesi, tüketicinin ödeyeceği faiz oranına da yansıtacak ve tüketici bu durumdan yarar sağlayacaktır.

Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde faiz oranı, referans alınan faizin veya endeksin değişimine belirli bir marjın eklenmesi suretiyle hesaplanmaktadır. Değişken faizli konut kredilerinde TÜFE’ye bağlı olarak kredinin vadesi boyunca uygulanacak faiz oranında yukarı veya aşağı yönlü değişimler olabilecek, dolayısıyla kredi kullananların ödeyecekleri taksitler değişiklikler gösterecektir.⁹⁹

Değişken faizli sistemin tüketici açısından avantajları olmakla birlikte bu sistemin sağlıklı bir biçimde işleyebilmesi için, ülkenin ekonomik istikrarı

⁹⁹ “07.05.2007 Tarihli 2007/15 Sayılı *Değişken Faizli Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Kullanılacak Referans Endeksler Hakkında Basın Duyurusu*”.

çok büyük önem taşımaktadır. Zira ekonomik istikrarın olmadığı bir ülkede, faiz oranların sık sık değişmesi ödemeleri de etkileyeceğinden, zincirleme bir reaksiyonun oluşması sonucuna da neden olabilmektedir. Bu nedenle değişken faiz oranının ülkemizde ne derecede uygulanabileceği tartışmalıdır.

İpotekli konut finansmanı piyasasının gelişmesi ve işlerlik kazanmasına paralel olarak- zaman içinde konut finansmanı kuruluşları ile kredi kullanacaklara farklı alternatifler sağlamak üzere, farklı nitelikteki referans faizlerin ve endekslerin de uygulanması söz konusu olabilecektir.¹⁰⁰

Konut finansmanı kuruluşlarının, değişken faizi içerecek biçimde finansman sağlamaları durumunda sözleşmenin imzalanmasından önce tüketiciyi yazılı olarak bilgilendirmeleri zorunludur.

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 seçeneklerini içeren zorunlu unsurlar Yönetmeliğin 6'ncı maddesinde sayılmıştır. 6'ncı maddede sayılan bu unsurların ayrı ayrı ve en az on iki punto koyu siyah harflerle yazılması gerekmektedir.

5582 Sayılı Kanunla konut finansmanına yönelik kredilerde faiz oranının sabit veya değişken olarak belirlenmesinin yanı sıra aynı kredi için her iki faiz oranının uygulanması da mümkün kılınmıştır. Ancak sabit ve değişken faizli kredinin birlikte uygulandığı sözleşmelerde konut finansmanı tiplerinin tanımları ile bu finansman tipleri arasındaki farklılara ve bu farkların tüketicie ilişkin muhtemel etkilerine ilişkin açıklamaların sözleşme öncesi bilgi formunda yer alması zorunludur.

¹⁰⁰ “07.05.2007 Tarihli 2007/15 Sayılı Değişken Faizli Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Kullanılacak Referans Endeksler Hakkında Basın Duyurusu”.

Ayrıca değişken faizin ve sabit faizin birlikte uygulandığı konut finansmanı sözleşmelerinde; sabit faizli dönem için, ödeme planının, aylık ve yıllık faiz oranlarının; bu faizlerin tüketicie maliyet oranlarının; değişken faizli dönem için ise, değişken faizli dönemin vadesinin, başlangıç faiz oranının , azami faiz oranının, faiz değişim sıklığının ve endeks değişim türünün belirtilmesi gerekmektedir.

4.2.2.2.3. Sözleşmeden Doğan Sair Masrafları Ödeme Yükümlülüğü

Konut finansmanı sözleşmesi her ne kadar tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme ise de sözleşmenin amacı, tüketicinin konut edinmesi için kredinin temin edilmesi olduğundan tüketicinin lehine bir sözleşme niteliği taşıdığından, bu sözleşmenin yapılması ve devamı süresince ortaya çıkan masraflara tüketicinin katlanması gerekmektedir.¹⁰¹

Sözleşme dolayısıyla doğan masraflar konut finansmanı kuruluşunca önceden hesaplanacak ve toplam kredi maliyetinin içine yani tüketicinin ödeyeceği taksit miktarına dahil edecektir.¹⁰² Ancak konut finansmanı sözleşmesinden doğan masrafların tüketiciden talep edilebilmesi için sözleşmede açıkça belirtilmesi gerekmektedir. Bu husus sözleşmenin tüketicinin aleyhine değiştirilemeyeceği kuralının genel sonucudur.

¹⁰¹ **TANDOĞAN, Haluk** (1997), *Tüketicinin Korunması ve Sözleşme Özgürlüğünün Bu Açıdan Sınırlandırılması*, s.360, Ankara.

¹⁰² **AKİPEK, Ş.**, age., s.320.

BEŞİNCİ BÖLÜM

5. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ, SONA ERMENİN SONUÇLARI VE KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİNDE YARGILAMA HÜKÜMLERİ

5.1. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Sona Ermesi

İki tarafa borç yükleyen konut finansmanı sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi niteliği taşımaktadır.¹⁰³ Konut finansmanı sözleşmesinde belirli bir konutun satın alınması karşılığında konut finansmanı kuruluşunca bir kredi temin edilmekte, bunun karşılığı olarak da tüketici sözleşmede belirlenen ödeme planına uygun olarak belirli sürelerde borcu ifa etmektedir. Dolayısıyla konut finansmanı sözleşmesi genel olarak sözleşmede belirlenen süre içerisinde borcun ifa edilmesi ile sona ermektedir.

Borcun süresi içerisinde ifa edilmesi ile konut finansmanı sözleşmesinin sona ermesinin yanı sıra, çeşitli nedenlerle sözleşmenin sona ermesi mümkündür. Konut finansmanı sözleşmesini sona erdiren nedenler aşağıda incelenecektir.

5.1.1. İfa

İfa, borçlanılan edimin tam ve doğru şekilde yerine getirilmesi ile borcun sona erdirilmesi anlamına gelmektedir.¹⁰⁴ Borçlanılan edimin yerine

¹⁰³ AKİPEK, Ş., age., s.356.

¹⁰⁴ EREN, Fikret (1994), Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.I, B.5, s.79, İstanbul.

getirilmesi olarak tarif edilen ifa ile, alacaklı tatmin edilmiş; prensip itibariyle borç sona ererek borçlu borcundan kurtulmuş olmaktadır.¹⁰⁵

Gerçek anlamıyla bir borcun ifa edilebilmesi için sözleşmede belirtilen tüm şartların yerine getirilmiş olması gerekmektedir. Aksi halde, borcun gereği ifa edildiğinden ve borcun sona erdiğinden söz edilmesi mümkün değildir.

İfa borcu sona erdiren en doğal nedenlerden biridir. Konut finansmanı sözleşmesinin borcun ifası nedeniyle sona ermesinden söz edebilmek için konut finansmanı sözleşmesinden doğan (ana para, faiz ve sair masraflar vs.) tüm münferit borçların ifa edilmiş olması gerekmektedir.

Konut finansmanı sözleşmesi karşılıklı iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliğinde olduğundan ifa nedeniyle sözleşmenin sona ermesi bakımından taraflardan hangisinin borcunu daha önce ifa edeceğinin tespiti önem taşımaktadır.

Borçlar Kanunu'nun 81'inci maddesinde iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde ifaya ilişkin düzenlemeye yer verilmiştir. Borçlar Kanunu'nun 81'inci maddesine göre iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde diğerini ifaya davet eden kimsenin, ya borcunu ifa etmiş veya teklif etmiş olması gerekmektedir. Meğer ki, sözleşmenin içeriğine veya mahiyetine göre daha geç ifa etme hakkına sahip bulunsun.¹⁰⁶

Daha önce de belirtildiği üzere konut finansmanı sözleşmesinin konusu, konut satın alınması amacıyla tüketiciye kredi sağlanmasıdır. Bu nedenle konut

¹⁰⁵ OĞUZMAN, M. K., ÖZ, T., age., s.186.

¹⁰⁶ Yargıtay 2. Hukuk Dairesi'nin 10.04.2003 tarihli 2003/4102 E. 2003/5266 K. Sayılı kararında aynen;
"Karşılıklı taahhütleri havi sözleşmelerde bir kimse kendi edimini yerine getirmeden karşı taraftan edimini yerine getirmesini isteyemeyeceğinden, sözleşmeye göre taksimi kabil olmayan taşınmazda ifanın mümkün olmaması göz önüne alınarak tapu iptali ve tescil davası reddedilmelidir." Denilmiştir. Konuyla ilgili Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatları da aynı doğrultudadır.

finansmanı sözleşmesinde borcunu daha önce ifa etmesi gerekli olan taraf konut finansmanı kuruluşudur.

Dolayısıyla konut finansmanı kuruluşunun öncelikli olarak krediyi tüketiciye vermesi gerekmektedir. Bir başka ifade ile, konut finansmanı kuruluşunun tüketiciyi kredinin faiziyle birlikte ödemeye zorlayabilmesi için öncelikli olarak kredi temin etmiş olması gerekmektedir.¹⁰⁷

Kredinin konut finansmanı kuruluşunca sözleşme hükümleri doğrultusunda temin edilmesi ile konut finansmanı kuruluşu tarafından yüklenilen edim ifa edilmiş olmaktadır. Bu nedenle, artık tüketiciyi kredinin belirli vadelerde ödenmesi hususunda zorlama imkanına sahip olmaktadır. Borçlar Kanunu'nun 67'inci maddesine göre, borçlu borçlandığı edimi şahsen ifa etmek zorunda değildir. Dolayısıyla tüketici, ödemeleri şahsen yapabileceği gibi üçüncü bir kişi aracılığı ile de yapabilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere 5582 Sayılı Kanun ile tüketiciye erken ödeme imkanı tanınmıştır. Bu husus Borçlar Kanunu'nun 80'inci maddesinde düzenlenmiştir. Madde hükmü uyarınca, borçlu kendi isteği ile borcunu vadeden önce ifa etmesi mümkündür. Ancak sözleşmede sabit faiz uygulamasının tercih edilmesi durumunda konut finansmanı kuruluşunun tüketiciden erken ödeme ücreti talep etmesi durumu söz konusu olmaktadır.

Konut finansmanı sisteminde, konut edinmek amacıyla kredi kullanan tüketicinin kredi borcunu zamanında ödememesi nedeniyle temerrüde düşmesi durumunda, konut finansmanı kuruluşunun söz konusu borcu tahsil hakkı doğmaktadır.

¹⁰⁷ Yargıtay 13.Hukuk Dairesi'nin 20.11.2006 tarihli 2006/13473 E. 2006/15121 K. Sayılı kararında, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, kendi edimini yerine getirmeyen tarafın karşı taraftan edimin ifasını talep edemeyeceği belirtilmiştir. Konuyla ilgili olarak Yüksek yargı kararları aynı doğrultudadır.

Tüketicinin temerrüde düşmesi durumunda, konut finansmanı kuruluşu rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapabileceği gibi genel haciz yoluna da başvurabilmektedir. Ayrıca konut finansmanı kredisine konu olan konutu satış hakkına sahiptir. Bu yolla konut finansmanı kuruluşu borcu tahsil etmektedir. Tüm borcun tahsil edilmesi ile sözleşme de sona erecektir.

5.1.2. Ölüm, Fiil Ehliyetinin Katbı, İflas

Kural olarak, sözleşmenin akdedilmesinden sonra taraflardan birinin ölümü, fiil ehliyetinin kaybı veya iflası sözleşmeyi sona erdirmemektedir.¹⁰⁸ Aynı husus konut finansmanı sözleşmesi için de geçerlidir. Ancak konut finansmanı kuruluşu, kredi verme borcunu ifa etmeden, iflas ederse veya kapatılırsa ve tüketicinin krediyi hiçbir şekilde alma imkanı bulunmazsa, sözleşme kendiliğinden sona erecektir. Zira, daha önce de belirtildiği üzere konut finansmanı sözleşmesinde, tüketicinin borcu konut finansman kuruluşunun krediyi tüketiciye vermesi ile doğmaktadır.

Konut finansmanı kuruluşunun krediyi tüketiciye vermesinden sonra, iflas etmesi ya da kapatılması halinde ise tüketicinin borcunun sona ermesi söz konusu olmamaktadır.¹⁰⁹ Bu halde, konut finansmanı kuruluşu kredinin tahsilini sağlayabilmek için yasal takip sürecini devam ettirmesi tabiidir.

Tüketicinin ölmesi durumunda ise, tüketicinin borçları mirasçılara intikal etmekte ve dolayısıyla borç ilişkisi tüketicinin mirasçıları ile konut finansmanı kuruluşu ile arasında devam etmektedir. Zira konut finansmanı sözleşmesinde sağlanan konut kredisi karşılığında konut üzerine konut finansmanı kuruluşu lehine rehin tesis edildiğinden kredi borcu teminat altına alınmıştır.

¹⁰⁸ **SELİÇİ, Özer** (1976), *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, s.81, İstanbul.

¹⁰⁹ Aynı doğrultuda bkz. **AKİPEK, Ş.**, age., s.360.

Bu nedenle, tüketicinin mirasçıları sözleşmenin devam etmesine katlanmak durumundadır. Ancak bu durum kredinin temin edilmemesi durumunda geçerli değildir.

Kredi henüz tüketiciye verilmeden tüketicinin ölmesi durumunda, konut finansmanı sözleşmesi henüz borç ilişkisi doğmamış olduğundan sona erecektir.

Tüketicinin fiil ehliyetini kaybetmesi durumunda ise yasal temsilci tüketicinin mal varlığından ödemelerin yapılmasını sağlayacak, dolayısıyla sözleşme ancak kredi borcunun tamamen ödenmesi ile sona erecektir.¹¹⁰

Borçlar Kanunu'nun 82'inci maddesine göre, "*Mütekabil taahhütleri muhtevi olan bir akitte âkitlerden birinin borcunu edadan âciz olması ve bilhassa iflâs veya aleyhindeki haczin neticesiz kalması sebebi ile diğer tarafın hakkı tehlikeye düşerse, bu taraf, lehindeki borcun ifası temin edilinceye kadar kendisine terettüp eden borcun ifasından imtina ve talebi üzerine bu teminat münasip bir müddet içinde verilmediği surette akdi feshedebilir.*" Bu madde hükmü uyarınca tüketicinin acze düşmesi veya iflası halinde, konut finansmanı kuruluşu henüz kredi vermemiş ise, kredi vermekten imtina edebilmekte veya sözleşmeden dönebilmektedir.

5.1.3. Sözleşmenin Feshi

Fesih, sürekli sözleşme ilişkisini sona erdirmeye ve ortadan kaldırmaya yönelik olan, bozucu yenilik doğuran bir hakkın kullanılması ile gerçekleşen etkileri ileriye dönük bir hakkın kullanılmasıdır.¹¹¹ Bir başka ifade ile fesih, sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirme hakkıdır.

¹¹⁰ AKİPEK, Ş., age., s.360.

¹¹¹ EREN, F., age., s.456.

Sözleşmenin feshinin söz konusu olabilmesi için bir borç ilişkisinin doğmuş olması gerekmektedir. Aksi halde, sözleşmenin feshinden değil, sözleşmeden dönme söz konusu olacaktır. Zira sözleşmeden dönme, borç ilişkisi henüz kurulmamışken sözleşmeyi geçmişe yönelik sona erdirmeye hakkını ifade etmektedir.¹¹²

Konut finansmanı sözleşmesinde belirlenen hükümler çerçevesinde, kredinin tüketiciye verilmesinden sonra, sözleşmenin sona ermesi sözleşmenin feshi ile mümkündür. Sözleşmenin feshi için kanunda belirtilen haklı bir sebebin varlığı gerekmektedir. Feshe ilişkin hükümler hukuki ilişkinin başlangıcından itibaren değil, fesih beyanının muhataba ulaştığı andan itibaren geleceğe yönelik olarak etkili olmaktadır.¹¹³

Fesih kendi içerisinde olağan fesih ve olağan üstü fesih olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Olağan fesih, ifasına başlanmış belirsiz süreli sözleşmelerin herhangi bir sebebe dayanmadan salt önele uyularak sözleşmenin feshedilmesidir.

Olağanüstü fesih ise, sürekli bir borç ilişkisinde olağan olmayan bir durumun ortaya çıkması halinde sözleşmenin feshedilmesi anlamına gelmektedir.

Konut finansmanı sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sürekli bir sözleşmedir. Ancak konut finansmanı sözleşmesinde verilen kredinin geri ödemesi belirli bir süre ile sınırlandırılmıştır. Bu nedenle konut finansmanı sözleşmesi ancak olağan üstü fesih yoluyla feshedilebilmektedir.¹¹⁴ Dolayısıyla konut finansmanı sözleşmesinin, konut finansman kuruluşunca

¹¹² OĞUZMAN, M. K., ÖZ, T., age., s.366.

¹¹³ İNAL, T., age., s.347.

¹¹⁴ AKİPEK, Ş., age., s.362.

feshedilebilmesi için tüketicinin kredi borcunun ödemekte temerrüde düşmesi gerekmektedir.

Tüketici açısından ise sözleşmenin konusu olan edimin ifa edilmemesi veya gereği gibi ifa edilmemesi halinde TKHK'un 4'üncü maddesinde tüketicinin ayıplı mal karşısındaki seçimlik hakları sayılmıştır. Buna göre tüketici sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi durumunda sözleşmeden sözleşmenin feshi değil, sözleşmeden dönme hakkı söz konusu olacaktır.

5.2. Sözleşmenin Sona Ermesinin Sonuçları

Konut finansmanı sözleşmesinin sona ermesinin en önemli sonucu, tarafların karşılıklı olarak birbirinden olan hak ve alacaklarının sona ermesidir. Borçlar Kanunu'nun 113/I maddesinde belirtildiği gibi, asıl hakkın sona ermesi ile birlikte fer'î haklar da sona ermektedir. Dolayısıyla hak ve alacakların sona ermesinden sözleşme dolayısıyla ortaya çıkan faiz ve sair masraflar da kastedilmektedir.

Konut finansmanı sözleşmesinde asıl alacak ya da borç, verilen kredinin geri ödenmesi halini ifade etmektedir. Fer'i haklar ise asıl alacak nedeniyle doğan faiz ve sair masraflar ile kefalet ve rehin hakkıdır. Kural olarak asıl alacağın sona ermesi ile birlikte fer'i haklar da sona ermektedir. Ancak Borçlar Kanunu'nun 113'üncü maddesinde bu kurala bazı istisnalar getirilmiştir.

Borçlar Kanunu'nun 113'üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre *“Evvelce işleyen faizleri talep hakkının mahfuz bulunduğu beyan edilmiş veya hal icabından neşet eylemiş olmadıkça bu faizler talep olunamaz.”* Bu madde hükmüne göre, asıl borç ödenmiş olsa dahi, sözleşme uyarınca işlemiş faizlerin konut finansmanı kuruluşunca talep edilmesi mümkündür.

Konut finansmanı sözleşmesinin niteliği tüketiciye verilen kredinin karşılığında, konut üzerine konut finansmanı kuruluşu lehine ipotek tesis edilmektedir. Tesis edilen bu rehin hakkı asıl alacağa bağlı fer'i bir hak niteliğindedir.

Borcun sözleşme hükümleri uyarınca ifa edilmesi halinde sözleşme sona ermektedir. Bu nedenle , asıl borcun sona ermesi ile konut üzerine tesis edilen rehin kaydının tapu sicilinden terkinin gerekmektedir. Bu husus Borçlar Kanunu'nun 113'üncü maddesinin üçüncü fıkrası ile hüküm altına alınmıştır. Konuyla ilgili olarak yüksek yargı kararları da bulunmaktadır.¹¹⁵

5.3. Konut Finansmanı Sözleşmesinde Zamanaşımı

Konut finansmanı sözleşmesinde, konut finansmanı kuruluşunun tüketiciye karşı olan hakları, sözleşmenin konusu olan kredinin tüketiciye verilmesi ile doğmaktadır. Bir başka ifade ile konut finansmanı sözleşmesinde konut finansmanı kuruluşunun öncelikli olarak borcunu ifa etmesi gerekmektedir. Borcun ifası ise sözleşmede belirtilen tarihte yapılmalıdır. Sözleşmenin belirlenen tarihte ya da sözleşmede belirtilen esaslara uygun olarak ifa edilmemesi halinde, tüketicinin bunun ifasını talep ve dava etme hakkı doğacaktır. Bu hakkın talep edilebilmesinde zamanaşımı süresi, 5582 Sayılı Kanun'da açıkça ifade edilmemiştir.

¹¹⁵ Yargıtay 13.Hukuk Dairesi'nin 05.03.2002 tarihli 2002/17 E. 2002/2032 K. Sayılı kararı aynen şu şekildedir:
“Gecikme zammı faiz niteliğindedir. Davacı, asıl alacağını alırken geçmiş günler faizine ilişkin haklarını saklı tuttuğunu yasal delillerle ispat edememiştir. BK. 113/2 maddesi hükmünce asıl borç ödeme ve sair nedenlerle sona erdiği taktirde onun fer'ileride düşmüş sayılır. Mahkemenin yasanın bu hükmünü göz ardı ederek davanın tümünden reddine karar vermesi gerekirken yazılı, gerekçe ile kısmen kabulüne, karar vermiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.”

Borçlar Kanun'a bakıldığında ise karz aktine ilişkin 309'uncu maddenin¹¹⁶ bir tüketici kredisi olan konut finansmanı sözleşmelerine de uygulanması mümkündür.

Borçlar Kanunu'nun 309'uncu maddesi uyarınca, ödünç alanın taahhüt edilen şeyin teslimini isteme hakkı ve ödünç verenin onun kabul edilmesini talep hakkı, diğer tarafın temerrüde düşmesinden başlayarak altı ayda zamanaşımına uğramaktadır. Bu madde hükmüne göre konut finansmanı sözleşmesinde, konut finansmanı kuruluşunca kredinin teslim edilmemesi halinde, teslim tarihinden itibaren altı ay içerisinde tüketici, bu kredinin kendisine verilmesini talep ve dava etme hakkına sahiptir. Altı ay içerisinde kredinin talep edilmemesi halinde, bu hak zamanaşımına uğrayacaktır.

Tüketicinin kredi tutarını geri ödeme borcunda zamanaşımı süresi ise Borçlar Kanunu'nun 126'ncı maddesinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Borçlar Kanunu'nun 126'nci maddesine göre, her türlü adi kira ile ürün kirası, sermaye faizi ve diğer (devri) önemli alacaklarda zamanaşımı süresi 5 yıldır.

Konut finansmanı sözleşmesinde faiz ile birlikte kredi tutarı sözleşme ile belirlenen ödeme planı çerçevesinde geri ödendiğinden, tüketicinin geri ödeme borcunda zamanaşımı süresinin 5 yıl olmalıdır ki, burada devri bir alacak söz konusudur.¹¹⁷

Ancak 5582 Sayılı Kanun ile tüketicinin temerrüde düşmesi durumunda alacağın tahsilini hızlandırıcı hükümler getirilmiştir. Bu madde hükümleri uyarınca tüketicinin iki ay üst üste kredi borcunu ödememesi durumunda, konut finansmanı kuruluşu yasal takip sürecini başlatmaktadır. Bu nedenle uygulamada konut finansmanı kuruluşlarının tüketicinin borcunu ifa ve talep

¹¹⁶ AKİPEK, Ş., age., s.366.

¹¹⁷ AKİPEK, Ş., age., s.366.

hakkını 5 yıl boyunca kullanmaması gibi bir durumla karşılaştırılması hemen hemen olanaksıdır.

5.4. Konut Finansmanı Sözleşmesinde Görevli ve Yetkili Mahkeme

5582 Sayılı Kanun'un 21'inci maddesi ile 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 3'üncü maddesine eklenen (r) bendinde konut finansmanı kuruluşunun tanımı yapılmıştır. Yapılan bu tanımdan da anlaşılacağı gibi, 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanun'un 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı faaliyetini yürüten kuruluşlar 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümlerine tabi olacaktır.

4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 23'üncü maddesine göre, 4077 Sayılı Kanun'un uygulanmasından çıkacak her türlü uyuşmazlıklarda görevli mahkeme tüketici mahkemeleridir. Dolayısıyla konut finansmanı sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklarda görevli mahkeme Tüketici Mahkemeleridir.

Tüketicinin taraf olduğu ve tüketici mahkemelerinde görülen davalarda yetki konusunda, 4077 Sayılı Kanunu'nda herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Bu nedenle Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nda özel ve genel yetki kurallarını konut finansmanı sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklarda uygulanması gerekmektedir. Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanun'un 9'uncu maddesine göre; her dava, kanunda aksine hüküm bulunmadıkça açıldığı tarihte davalının Türk Kanunu Medenisi gereğince ikametgâhı sayılan yer mahkemesinde görülmektedir. Davalının ikametgâhı belli değilse, davaya Türkiye'de son defa oturduğu yer mahkemesinde bakılacaktır.

Bu madde hükmüne göre kural olarak konut finansmanı sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda yetkili mahkeme davalının

ikametgahı mahkemesidir. Ancak, sözleşme ile konut finansmanı sözleşmesinden doğacak olan uyuşmazlıklarda yetkili mahkemenin belirlenmesi de mümkündür.

SONUÇ

Çalışmamızın özü konut finansmanı sözleşmelerinin 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında incelenmesidir. Konut finansmanı sözleşmelerinin Tüketici Hukuku kapsamında incelenmesinde, hareket noktası konut finansmanı sisteminin yapısıdır. Konumuzun diğer ve esas boyutunu ise konut finansmanı sözleşmeleri oluşturmuştur.

Bu kapsamda konut finansmanı sözleşmesini, Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümleri uyarınca tanımlamak mümkündür. Kanun hükümlerine göre, konut finansmanı sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen öyle bir sözleşmedir ki, bu sözleşmeyle konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciye uzun vadeli kredi temin edilmekte, tüketici ise buna karşılık sözleşme ile belirlenen çerçevede krediyi geri ödemektedir. Ayrıca tüketicinin borcuna karşılık, konut üzerine konut finansmanı kuruluşu lehine ipotek tesis edilmektedir.

5582 Sayılı Kanun ile konut finansmanı sistemine ilişkin yeni bir kanun yapılması yoluna gidilmemiş, konut finansmanına ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması tercih edilmiştir.

Kanun koyucu tarafından konut finansmanı sistemine ilişkin yapılan düzenlemede tüketicinin menfaatlerinin korunması amaçlanmıştır. Bu nedenle konut finansmanı sözleşmeleri ve sözleşmenin uygulanışına yönelik amir hükümler getirmiştir.

Bu düzenlemelerin en önemlilerinde biri de konut finansmanı sözleşmesindeki zorunlu unsurların kanunda sayılmış olmasıdır. Bunun yanı

sıra konut finansmanı kuruluşuna sözleşme öncesi bilgi formu verme zorunluluğu getirilmiş ve sözleşmenin bir iş günü geçmeden imzalanması halinde aktedilen sözleşmenin geçersiz olacağını hükme bağlamıştır.

Her ne kadar kanun koyucu tarafından tüketicinin menfaati ön planda tutulmuş ise yapılan bazı düzenlemeler de Tüketici Hukukuna aykırı bulunmaktadır. Örneğin konut finansmanı kuruluşunun konutun hiç veya gereği gibi ifa edilememesinden dolayı satıcı-üretici, imalatçı ile birlikte bir yıl süre ile tüketiciye karşı sorumludur. Yapılan düzenleme ile kredi veren kuruluşun (konut finansmanı kuruluşunun) aylık maldan sorumluluğu beş yıldan bir yıla indirilmiş ve tüketicinin hakları sınırlanmıştır. Bu da Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümlerine aykırı bulunmaktadır.

5582 Sayılı Kanunda tüketici haklarını koruyucu düzenlemelerin yanı sıra, sistemin sağlıklı bir biçimde işleyebilmesi için alınan kredilerin tahsilini kolaylaştırıcı hükümlere yer verilmiştir. Bunlardan en önemlisi, konut finansmanı kuruluşunun alınan kredinin geri ödenmemesi durumunda, ipoteğin paraya çevrilmesi yolunu ya da genel haciz yolunu tercih edebilmesidir.

Yapılan tüm düzenlemeler ile konut finansmanı sisteminin ülkemizde işlerlik kazanması amaçlanmıştır. Ancak yapılan yasal düzenlemeler sistemin sağlıklı bir biçimde işleyebilmesi için yeterli değildir. Konut finansmanı sisteminin başarı ile uygulanabilmesi ülkedeki ekonomik istikrarın varlığı ile doğru orantılıdır.

KAYNAKÇA

- [1] **AKİPEK, Ş.** (1999), *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi*, Ankara.
- [2] **AKİPEK, Ş., KÜÇÜKGÜNGÖR, E.** (2002), *Sözleşmeler Rehberi*, Ankara.
- [3] **ALP, A.** (1996), *İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi*, Ankara.
- [4] **ALPTÜRK, E.** (2007), *Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi (Tutsat)*, Ankara.
- [5] **ALTAY, S., ESKİOCAK, A.** (2007), *Taşınmaz Rehni*, İstanbul.
- [6] **ANSAY, T.** (1954), *Türk Borçlar Kanununa Göre Taksitle Satışlar ve Satıcı*, Ankara.
- [7] **ARKAN, S.** (1989), “*Tüketici Kredisi ve Uygulaması*”, C.XV, S.1, Ankara, (Tüketici Kredisi).
- [8] **ARKAN, S.** (1995), *Tüketici Kredileri*, C.XVIII, S.1–2, Ankara, (Tüketici Kredisi).
- [9] **ARKAN, S.** (2002), *Ticari İşletme Hukuku*, Ankara, (Ticari İşletme).
- [10] **ASLAN, Y.** (1969), *Tüketici Hukuku ve İlgili Mevzuat*, Bursa.

- [11] **ATASOY, Ö. A., TAŞKIN, M., ACER, H.** (2000), *Tüketiciyi Koruma Hukuku*, Ankara.
- [12] **AYDOĞDU, M.** (2007), *Konut Finansmanı Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkileri*, İzmir.
- [13] **BALOĞLU, B., BALOĞLU, F., YILMAZ, B. E., SUSAM, N., ŞEKER, M.** (2007), *100 Soruda Mortgage Uygulamaları*, İstanbul.
- [14] **BANAKAS, Stathis, (Çeviren: AKİPEK, Ş.)** (2000), “*Tüketici Sözleşmelerinde Haksız Koşullar: İngiliz Hukukunun Avrupalılaşması*”, C.XX, S.3, Ankara.
- [15] **BAYKAN, R.** (2005), *Tüketici Hukuku*, İstanbul.
- [16] **BİLGE, N.** (1971), *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara.
- [17] **BOYRAZ, C.** (1996), *Türkiye’de Konut Finansman Sistemi Olarak Gayrimenkullerin Menkulleştirilmesi*, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- [18] **CANSIZLAR, D.** (2004), “*Açılış Konuşması*”, Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı-I, İstanbul.
- [19] **ÇETİN, S. H.** (2004), *İpotekli Borç Senedi ve İrad Senedi*, Ankara.
- [20] **ÇEKER, M.** (1997), *Kredi Kartı Uygulaması ve Özel Hukuk Açısından Kredi Kartının Hukuka Aykırı Kullanımı*, Ankara.
- [21] **ÇOLAK, A. E.** (2001), *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*, Ankara.
- [22] **DARYAL, Y.** (2004), *Tüketici Hukuku*, Ankara.
- [23] **DEMİR, F., KARABIYIK, A., ERMIŞOĞLU, E., KÜÇÜK, A.** (2008), “*ABD Mortgage Krizi*”, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu 3 Sayılı Çalışma Tebliği, Ankara.

- [24] **DOĞRU, H.** (2002), *Menkul Kıymetleştirmenin Temel ve Hukuki Esasları; Yurt Dışı ve Türkiye Uygulamasının Karşılaştırılması*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
- [25] **EREN, F.** (1994), *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C.I, B.5, İstanbul.
- [26] **GÜLEKLİ, Y.** (1992), *İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı*, İstanbul.
- [27] **GÜMÜŞ, A.** (2001), “*Türk Medeni Kanunu’nun Düzenlediği Gayrimenkule Bağlı Sermaye Piyasası Araçları Olarak İpotekli Borç Senedi, İrat Senedi ve Uygula(yama)ma Sorunları*”, Kocaeli Üniversitesi, Vecdi ARAL’a Armağan, Kocaeli.
- [28] **GÜNVER, O. R.** (1994), *Sermaye Piyasası Aracı Olarak İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi*, Ankara.
- [29] **İNAL, T.** (2002), *Açıklamalı İçtihatlı Tüketici Kredileri ve Tüketici Kredileri Sözleşmeleri*, İstanbul.
- [30] **KOÇAK, D.** (2007), *Konut Finansmanı Öncesi ve Sonrası Mortgage (Türk Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Rolü)*, İstanbul.
- [31] **KOÇAK, M., DEYNEKLİ, C., DEĞER, A. A.** (2007), *İcra İflas Kanunu Şerhi*, Ankara.
- [32] **KOSTAKOĞLU, C.** (1996), *Banka Kredi Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklar*, İstanbul.
- [33] **KUNTALP, E.** (1965), “*Teminat Kavramı, Teminat Türleri Ve Bunlardan Doğan Sorumluluk*”, Reha POROY’a Armağan, İstanbul.
- [34] **OĞUZMAN, M. K., ÖZ, T.** (2005), *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul.
- [35] **OKTAY, S.** (2006), *Mortgage ve Mortgage Sigortaları*, İstanbul.

- [36] **OY, O.** (2007), *Türkiye 'de Mortgage Uygulaması*, İstanbul.
- [37] **OZANOĞLU, H.** (1999), *Tüketicinin Korunması Açısından Taksitle Satım Sözleşmesi*, Ankara.
- [38] **ÖCAL, N.** (1997), *Türkiye 'de Menkul Kıymetleştirme Uygulaması, Etkileri, Sorunlar ve Çözüm Önerileri*, Ankara.
- [39] **ÖKSÜZ, M.** (1995), *Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler*, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.
- [40] **ÖNAL, Y. B.** (2007), *İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku*, Ankara.
- [41] **ÖNAL, Y. B., TOPALOĞLU, M.** (2007), *İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku*, Adana.
- [42] **ÖZEL, Ç.** (1999), *Haksız Genel İşlem Koşullarına Karşı Tüketicinin Korunması Sorununa Bir Bakış ve Almanya Örneği*, Ankara.
- [43] **ÖZTAN, F.** (2000), *Kıymetli Evrak Hukuku*, Ankara.
- [44] **REİSOĞLU, S.** (1964), *Türk Kefalet Hukuku*, Ankara, (Kefalet Hukuku).
- [45] **REİSOĞLU, S.** (2007), “*Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları*”, Bankacılar Dergisi, S.61, İstanbul, (Konut Finansmanı Sözleşmeleri).
- [46] **REİSOĞLU, S.** (2008), “*Konut Kredisi - Konut Finansmanı ve Uygulama Sorunları*”, İstanbul, (Konut Kredisi).
- [47] **REİSOĞLU, S.** (2004), “*Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları*”, Bankacılar Dergisi, S.48, İstanbul, (Finansal Kiralama Sözleşmeleri).

- [48] **SELİÇİ, Ö.** (1976), *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, İstanbul.
- [49] **SUNGURBEY, İ.** (1963), *Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi*, İstanbul.
- [50] **ŞEKERCİ, R., ŞEKERCİ, M.** (1996), *Mevzuatımızda Tüketicinin Korunması*, İstanbul.
- [51] **ŞIPKA, Ş.** (2002), *Türk Medeni Hukuku'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası*, İstanbul.
- [52] **TANDOĞAN, H.** (1977), *Tüketicinin Korunması ve Sözleşme Özgürlüğünün Bu Açıdan Sınırlandırılması*, Ankara.
- [53] **TANÖR, R.** (2000), *Türk Sermaye Piyasası*, C.2, İstanbul.
- [54] **TEKER, B.** (2007), “*Konut Finansmanında Menkul Kıymetleştirme*”, Finans Hukuku ve Sorunları, Finans Hukuk Panelleri, Konut Finansmanı, Mortgage , İstanbul.
- [55] **TEKİNALP, Ü.** (1988), *Sermaye Piyasası Hukuku'nun Esasları*, İstanbul.
- [56] **TOPALOĞLU, M., ÖNAL, Y. B.** (2007), *İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku*, Adana.
- [57] **UĞUR, A.** (2007), *Mortgage*, Ankara.
- [58] **YASAMAN, H.** (1992), *Menkul Kıymetler Borsası Hukuku*, İstanbul.
- [59] **YAVUZ, C.** (2002), *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, B.4, İstanbul.
- [60] **YETGİN, F.** (2007), *Mortgage Sistemi*, İstanbul.

- [61] **YILMAZ, E.** (1996), *Türk Hukuk Sözlüğü*, B.6, Ankara.
- [62] **YILMAZ, U.** (2000), “*Türkiye’de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması*”, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara.
- [63] **ZEVKLİLER, A., AYDOĞDU, M.** (2004), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara.
- [64] “Sermaye Piyasalarının Büyütülmesi Ve Derinleştirilmesi” (2005), Mortgage Sistemi, Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluş Birimi, İstanbul.
- [65] “Sermaye Piyasası Kurulu Başkanı Doğan CANSIZLAR’ın Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansında Yaptığı Konuşmanın Tam Metni”, <http://finans.turk.net/mortgage/8.sasp>, 19.12.2008.
- [66] “Tüketici Bülteni” (2007), Ankara Barosu, Tüketici Hakları Kurulu, S.4, Ankara.
- [67] “Türkiye’de Konut Sektörü ve TOKİ’nin Konut Üretimindeki Yeri” (2006), TOKİ Araştırma Dizisi, İstanbul.
- [68] “07.05.2007 Tarihli 2007/15 Sayılı Değişken Faizli Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Kullanılabilecek Referans Endeksler Hakkında Basın Duyurusu”.
- [69] “Dünyada Mortgage Örnekleri”, www.mortgage.cjb.net, 02.02.2008.
- [70] “Dünyada Mortgage Uygulamaları”, <http://suemlak.com>, 29.01.2008.
- [71] “Gayrimenkulde Mortgage Dönemi”, www.arkitera.com, 29.01.2008.
- [72] “Hangi Mortgage Ürünü Seçmeliyim”, www.kredipazari.com, 30.01.2008.

- [73] “Konutta Devrim”, www.mortgagebankasi.com, 30.01.2008.
- [74] “Mortgage”, www.arikitera.com, 02.02.2008.
- [75] “Mortgage”, www.mortgagebankasi.com, 30.01.2008.
- [76] “Mortgage Beklentisi”, www.mortgagebankasi.com, 30.01.2008.
- [77] “Mortgage Dünyada Felaketler Sonrası Gelişti”, www.yapi.com.tr, 01.02.2008.
- [78] “Mortgage İçin Konut Değer Endeksi”, www.kobifinans.com, 28.01.2008.
- [79] “Mortgage İçin Küçük Fonlar Büyük Umutlar”, www.makalem.com, 29.01.2008.
- [80] “Mortgage Konutta Kaliteyi Artıracak”, www.emlakjet.com, 29.01.2008.
- [81] “Mortgage Nedir”, www.gencemlak.org, 28.01.2008.
- [82] “Mortgage Piyasası ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”, www.makalem.com, 29.01.2008.
- [83] “Mortgage Sistemi ve Enflasyon”, www.mortgagebankasi.com, 30.01.2008.
- [84] “Mortgage Sisteminin Mali Avantajları Neler”, www.alomaliye.com, 31.01.2008.
- [85] “Mortgage (Tutlu Satış) Konut Finansman Sistemi”, www.makalem.com, 29.01.2008.
- [86] “Mortgage Yasası”, www.gyoder.org.tr, 02.02.2008.

EK

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Soyadı, Adı : ÖZYILMAZ, Gülşen
Uyruğu : Türkiye (T.C.)
Doğum Tarihi ve Yeri : 19.12.1983, Isparta
Medeni Hali : Evli
Telefon : +90 312 425 95 35
Email : gulsenozyilmaz@hotmail.com

EĞİTİM

Derece	Enstitü	Mezuniyet Yılı
Yüksek Lisans	Çankaya Üniversitesi, Özel Hukuk	2009
Lisans	Çankaya Üniversitesi, Hukuk Fakültesi (Burslu)	2006
Lise	Çağrıbey Anadolu Lisesi, Ankara	2002

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Yer	Konumu
2007 – Şimdi	Asır Avukatlık Bürosu (Şirket Sahibi)	Avukat
2006 - 2007	Aydın GÜREL Avukatlık Bürosu	Stajyer Avukat

YABANCI DİLLER

Okuma (iyi), Yazma (iyi), Konuşma (orta).

HOBİLER

Sinema, Müzik, Kitap okumak, İnternet, Araba kullanmak, Yüzme ve Bilardo.