

Dr. Sezer ÇABRİ
Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİ



İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	vii
İÇİNDEKİLER.....	ix
KISALTMALAR.....	xxi
GİRİŞ.....	1
I. KONUNUN SUNUMU	1
II. KAVRAM ve TARİHİ GELİŞİM	4
A. Genel Olarak.....	4
B. Finansman Kavramı	6
1. Kavram.....	6
2. Finansman Tedariki Yolları	9
a. Kurumsal Olmayan Finansman Tedariki.....	9
b. Modern Kurumsal Yapı.....	11
c. Türkiye Uygulaması	13
III. ARAŞTIRMA PLANI	20

Birinci Bölüm

GENEL OLARAK KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİ

§ 1. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI, UNSURLARI ve HUKUKÎ NİTELİĞİ.....	23
I. KONUT KREDİSİ SÖZLEŞMESİ.....	23
A. Tanımı.....	23

B. Unsurları	30
1. Mesleki ve Ticarî Olmayan Bir Konutu Edinmeye Yönelik Bir Miktar Kredinin Verilmesi	30
2. Tüketicinin Krediyi Belli Bir Ödeme Planı Çerçevesinde Geri Ödemeyi Borçlanması	32
3. Konut Finansmanı Kuruluşu ile Tüketicinin Anlaşması	34
C. Hukukî Niteliği.....	35
II. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ	38
A. Tanımı.....	38
B. Unsurları	41
1. Kiralayanın Finansal Kiralama Konusu Konutun Zilyetliğini Her Türlü Faydayı Sağlamak Üzere Tüketicie Bırakması.....	41
2. Kiracının Kararlaştırılan Kira Bedelini Ödeme Borcu Altına Girmesi.....	43
3. Finansal Kiralama Şirketi ile Kiracının Anlaşması.....	44
C. Hukukî Niteliği.....	45
§ 2.KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN TARAFLARI	48
I. TÜKETİCİ.....	48
A. Genel Olarak Tüketici Kavramı.....	48
B. Tüketici Kavramının Unsurları	51
1. Gerçek veya Tüzel Kişi Olma	51
2. Mal veya Hizmeti Ticarî veya Mesleki Olmayan Amaçlarla Edinme.....	55
II. KONUT FİNANSMANI KURULUŞLARI.....	61
A. Bankalar.....	62
1. Mevduat Bankaları.....	62
2. Katılım Bankaları.....	62
3. Kalkınma ve Yatırım Bankaları.....	64
B. Finansal Kiralama Şirketleri.....	65
C. Finansman Şirketleri	65

§ 3.KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN KONUSU	68
I. GENEL OLARAK	68
II. KONUT KAVRAMI	69
A. Genel Olarak	69
B. Taşınır-Taşınmaz Ayırımında Konut.....	71
1. Taşınır Mülkiyetinin Konusu Olarak Konut	71
2. Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu Olarak Konut	73
C. Taşınmaz Mülkiyeti Kapsamında Konutun Niteliği	75
1. Taşınmaz Mülkiyeti Kapsamında Konutun Taşdığı Özellikler.....	75
2. Taşınmaz Mülkiyeti Kapsamında Konut Türleri	78
a. Müstakil Yapı Niteliğinde Konut	78
aa. Kavram.....	78
bb. Medeni Kanun Uyarınca Tapu Siciline Kayıtlı Müstakil Yapılar.....	79
cc. Zabıt Defterine Kayıtlı Müstakil Yapılar	80
dd. Tapusuz Taşınmazlardaki Müstakil Yapılar.....	82
b. Kat Mülkiyetine Konu Konut.....	82
aa. Medeni Kanun Uyarınca Tapu Siciline Kayıtlı Kat Mülkiyetine Tâbi Konutlar	85
aaa. Tamamlanmış Yapılarda Konutun Kat Mülkiyetine Konu Olması.....	85
bbb.İnşa Halinde veya İnşasına Başlanmamış Yapılarda Kat İrtifakına Konu Konut	87
bb. Zabıt Defterine Kayıtlı Kat Mülkiyetine Tâbi Konutlar.....	90
aaa. Tamamlanmış Yapılarda Zabıt Defterine Kayıtlı Kat Mülkiyetine Tâbi Konutlar.....	90
bbb.İnşa Halinde veya İnşasına Başlanmamış Zabıt Defterine Kayıtlı Kat İrtifakına Tâbi Konutlar ...	91
cc. Kat Mülkiyeti Türlerine Göre Konutun Taşdığı Özellikler	91

aaa. Dikey Kat Mülkiyeti	92
bbb.Toplu Yapı Kat Mülkiyeti.....	92
c. Bağımsız ve Sürekli Hakka Konu Konut.....	94
aa. Genel Olarak Bağımsız ve Sürekli Haklar	94
bb. Üst Hakkına Konu Olarak Konutun Bağımsız ve Sürekli Hakka Konu Olması	97
aaa. Ayrı Sayfaya Kaydedilmiş Bağımsız ve Sürekli Üst Hakkına Konu Müstakil Yapı Olarak Konut	98
bbb.Ayrı Sayfaya Kaydedilmiş Bağımsız ve Sürekli Üst Hakkına Konu Kat Mülkiyetine Tâbi Konut	99
D. İmar Mevzuatı Kapsamında Konutun Değerlendirilmesi.....	101
1. İmar Mevzuatı Uyarınca Konut Kavramı.....	101
2. Konutun Yapı Kullanma İznini Almış Olması	103
3. İmar Mevzuatına Aykırı, Kaçak Olarak İnşa Edilmiş Yapının Konut Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi ..	106
a. Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapılar	106
b. Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapılar	108
§ 4.KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN ŞEKLİ, İÇERİĞİ ve GENEL İŞLEM ŞARTLARI.....	109
I. SÖZLEŞMELERİN ŞEKLİ	109
A. Genel Olarak.....	109
B. Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Verme Zorunluluğu	117
C. Şekle Aykırılığın Sonuçları	123
II. SÖZLEŞMELERİN İÇERMESİ GEREKEN ZORUNLU KAYITLAR.....	128
A. Genel Olarak.....	128
B. Sözleşme Şartlarının Bulunmamasının Sonuçları	130
III. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE YER ALAN GENEL İŞLEM ŞARTLARI	132
A. Genel İşlem Şartları Kavramı.....	132
B. Genel İşlem Şartlarının Denetimi	138
1. Yürürlük (Bağlayıcılık) Denetimi	140

-
2. Genel İşlem Şartlarının Yorumu..... 148
 3. Genel İşlem Şartlarının İçerik Denetimi 152

İkinci Bölüm
KONUT FİNANSMANI
SÖZLEŞMELERİNİN HÜKÜMLERİ

- § 5. KONUT KREDİSİ SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN
BORÇLARI 163
- I. KREDİ VERENİN BORÇLARI..... 163
- A. Sözleşme Öncesi Tüketiciyi Bilgilendirme Borcu..... 163
- B. Krediyi Verme Borcu..... 165
- C. Sözleşmede Öngörülen Şartların Tüketici Aleyhine
Değiştirilememesi 168
- D. Sır Saklama Borcu170
- E. Bağlı Kredilerde Konutun Hiç veya Zamanında Teslim
Edilmemesinden veya Konutun Ayıplı Olmasından Dolayı
Sorumluluk 173
1. Bağlı Kredi Kavramı..... 173
2. Konutun Hiç veya Zamanında Teslim Edilmemesinden
Dolayı Sorumluluk.....176
3. Konutun Ayıplı Olmasından Dolayı Sorumluluk.....178
- II. KREDİ ALANIN BORÇLARI..... 184
- A. Müzakere Aşamasında Bilgi Verme Borcu 184
- B. Krediyi Kabul Borcu..... 187
- C. Krediyi Geri Ödeme Borcu..... 188
- D. Faiz Ödeme Borcu..... 190
1. Faiz Kavramı..... 190
2. Konut Kredisi Sözleşmelerinin Ticarî İş Olarak Faize
Tâbi Olması..... 192
- a. Konut Kredisi Alacaklısının Tacir Sıfatı Taşınması 192

b.	Konut Kredisi Sözleşmelerinde Faiz	193
c.	Konut Kredisi Sözleşmelerinde Anapara Faizi Söz Konusu Olması	194
d.	Faizin Belirlenme Yöntemi.....	195
aa.	Sabit Faizli Konut Kredisi Sözleşmeleri.....	195
bb.	Değişken Faizli Konut Kredisi Sözleşmesi	197
cc.	Sabit ve Değişken Faizli Konut Kredisi Sözleşmesi	199
e.	Faiz Oranının Sözleşme Özgürlüğünce Belirlenebilmesi	200
f.	Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Temerrüt Sonrası Hukukî Sonuçlar.....	204
aa.	Temerrüt Faizi Oranının Kural Olarak Sözleşme Özgürlüğünce Belirlenebilmesi.....	204
bb.	Temerrüt Faizi Kararlaştırılmasa Dahi Akdî Faizin Temerrüt Faizine Dönüşmesi	206
E.	Teminat Gösterme Borcu	207
1.	Genel Olarak Teminat Kavramı ve Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Teminatın Önemi	207
2.	Konut Kredilerinde Aynı Teminat Olarak İpotek Uygulaması	209
3.	Konut Kredilerinde Şahsî Teminat Olarak Kefalet Uygulaması	211
4.	Konut Finansman Sözleşmelerinde Teminat Sınırlamaları	221
5.	Teminatın Muaccel Olmasına Dayalı Sonuçlar	224
a.	İpoteğin Muaccel Olması	224
aa.	Genel Olarak.....	224
bb.	İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Konut Finansmanı İlişkin Getirilen Özel Düzenlemeler	227
b.	Kefalet Borcunun Muaccel Olması	230
aa.	Genel Olarak.....	230
bb.	Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı.....	234

F. Sigorta Yaptırma Borcu	236
1. Konut Finansman Sözleşmelerinde Sigorta	236
2. Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Sigortanın Haksız Şart Oluşturmaması	238
3. Konut Finansman Sözleşmelerinde Sigorta Türleri.....	239
a. Konutun Korunmasına Yönelik Sigortalar	239
aa. Zorunlu Deprem Sigortası	239
bb. Bina Sigortası	244
cc. Rizikonun Gerçekleşmesinin Hüküm ve Sonuçları	245
b. Kredi Hayat Sigortası	248
aa. Genel Olarak	248
bb. Rizikonun Gerçekleşmesinin Hüküm ve Sonuçları	252
aaa. Kredi Alanın Sigorta Ettiren Olduğu Hallerde	252
bbb.Konut Finansmanı Kuruluşunun Sigorta Ettiren Olduğu Hallerde	253
c. Borç Ödemeden Aciz Halinde Sigorta (Kredi, Mes'uliyet Sigortası)	254
aa. Genel Olarak.....	254
bb. Rizikonun Gerçekleşmesinin Hüküm ve Sonuçları	255
4. Kredinin Erken Ödenmesinin Sigorta Sözleşmesine Etkisi.....	256
G. Sözleşme Masraflarını Ödeme Borcu.....	258
§ 6.FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BORÇLARI	261
I. KİRALAYANIN BORÇLARI.....	261
A. Kiralananın Zilyetliğini Kiracıya Geçirme Borcu	261
B. Kiracının Kiralananı Yararlanmasına Engel Olacak Davranışlardan Kaçınma Borcu.....	263
C. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu	264
D. Kiralananı Bir Üçüncü Kişiye Devretmeme Borcu.....	265
E. Kiralananı Sigorta Ettirme Borcu	267

II. KİRALANANIN BORÇLARI	269
A. Finansal Kiralama Bedelini Ödeme Borcu	269
B. Kiralananı Özenle Kullanma Borcu	270
C. Kiralananın Her Türlü Bakımını Yapma ve Onu Koruma Borcu	272
D. Kiralananın Hasar ve Ziyana Katlanma	275
E. Kiralananın İlişkin Sigorta Primlerini Ödeme Borcu.....	277
F. Kiralananın Zilyetliğini Bir Üçüncü Kişiye Devretmeme Borcu	280
G. Teminat Gösterme Borcu	282
H. Kiralananı Sözleşme Sonunda Tahliye Etme Borcu	283
I. Sözleşme Masraflarını Ödeme Borcu.....	284

Üçüncü Bölüm

KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN BORÇLARIN İFA EDİLMEMESİ ve SÖZLEŞMELERİN SONA ERMESİ

§ 7. KONUT KREDİSİ SÖZLEŞMESİNDE BORCA AYKIRILIK HALLERİ, SONUÇLARI ve SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	285
I. KREDİ VERENİN TEMERRÜDÜ ve BAĞLI KREDİLERDE SORUMLULUĞU	285
A. Kredi Verenin Temerrüdü	285
B. Bağlı Kredilerde Konutun Hiç veya Zamanında Teslim Edilmemesi ya da Ayıplı Teslim Edilmesinden Dolayı Kredi Verenin Sorumluluğu	289
1. Borcun Hiç veya Gereği Gibi İfa Edilmemesi Kavramına Giren Durumlar	289
a. Borçlunun Sorumlu Olduğu İfa İmkânsızlığı	289
b. Borçlunun Temerrüdü.....	292
aa. Temerrüdün Şartları.....	293

bb. Borçlu Temerrüdünün Sonuçları	299
aaa. Gecikme Tazminatı	299
bbb. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Borçlunun Temerrüdünün Hüküm ve Sonuçları	302
c. Ayıptan Dolayı Sorumluluk	310
aa. Ayıba Karşı Tekeffül Borcunun Şartları	312
aaa. Ayıba Karşı Tekeffül Borcunun Maddî Şartları	312
bbb. Ayıba Karşı Tekeffül Borcunun Şekli Şartları ..	322
bb. Tüketicinin Sahip Olduğu Seçimlik Haklar	326
2. Sahip Olunan Hakların Konut Finansmanı Kuruluşuna Karşı İleri Sürülmesi	336
3. Sorumluluğun Niteliği	337
4. Sorumluluğun Sınırı	338
5. Satım Sözleşmesinden Dönmenin Kredi Sözleşmesine Etkisi	340
II. TÜKETİCİNİN KREDİ BORCUNU ÖDEMEDE TEMERRÜDE DÜŞMESİ ve SONUÇLARI	342
A. Temerrüde Düşülen Taksidi ve Temerrüt Faizi İsteme Hakkı	343
1. Genel Olarak	343
2. Temerrüt Faizinin Oranı	346
a. Türk Lirası Olarak Alınan Kredilerde Temerrüt Faizi Oranı	346
aa. Temerrüt Faizi Oranının Sözleşmede Kararlaştırıldığı Hallerde	346
bb. Temerrüt Faizi Oranının Sözleşmede Kararlaştırılmadığı Hallerde	347
aaa. Adî İşlerde	347
bbb. Ticarî İşlerde	348
b. Yabancı Para Üzerinden Alınan Kredilerde Temerrüt Faizi Oranı	349

c. Temerrüt Faizini Talep Hakkının Kapsamı.....	351
d. Temerrüt Faizinin Ödenmesinde Temerrüt Sebebiyle Faiz Yürütülememesi	353
B. Temerrüt Faizi İle Karşılanamayan Zararın Tazmini	354
C. Kalan Borcun Tümünü İsteme Hakkı.....	359
1. Genel Olarak.....	359
2. Şartları.....	359
a. Bu Hakkın Sözleşmede Saklı Tutulması.....	359
b. Birbirini İzleyen İki Ödemede Temerrüde Düşülmesi	360
c. En Az Bir Aylık Süre Verilerek Muacceliyet Uyarısında Bulunulması	361
3. Kalan Borcun Tamamının Muaccel Olmasının Sonuçları	361
III. KONUT KREDİSİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	363
A. Genel Olarak.....	363
B. Konut Kredisi Sözleşmesinin Sona Erme Sebepleri.....	365
1. Devri Edim Olarak Son Taksidin Ödenmesi.....	365
2. Erken Ödeme İle Sona Erme.....	366
a. Sabit Faizli Konut Finansmanı Sözleşmesinde Erken Ödeme ve Erken Ödeme Ücreti	369
b. Değişken Faizli Konut Finansmanı Sözleşmesinde Erken Ödeme	374
C. Ölüm, Fiil Ehliyetinin Kaybı, İflas	375
§ 8. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNDE BORCA AYKIRILIK HALLERİ, SONUÇLARI ve SONA ERME	377
I. KİRALAYANIN TEMERRÜDÜ ve KONUTUN AYIPLI OLMASINDAN DOLAYI SORUMLULUĞU	377
A. Finansal Kiralama Şirketinin Temerrüdü	377
B. Konutun Ayıplı Olmasından Dolayı Sorumluluk	382
II. TÜKETİCİNİN KİRA BEDELİNİ ÖDEMEDE TEMERRÜDE DÜŞMESİ ve SONUÇLARI	389

A. Temerrüde Düşülen Kira Bedelini ve Temerrüt Faizi İsteme Hakkı	390
B. Finansal Kiralama Sözleşmesini Feshetme	390
1. Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüde Düşmesine Dayalı Fesih	390
a. Genel Olarak.....	390
b. Şartları.....	394
aa. Bu Hakkın Sözleşmede Saklı Tutulması.....	394
bb. Birbirini İzleyen İki Ödemede Temerrüde Düşülmesi.....	394
cc. En Az Bir Aylık Süre Verilerek Fesih Uyarısında Bulunulması.....	395
c. Fesih Hakkının Kullanılması	398
2. Haklı Nedenle Fesih	399
a. Kiracının Sözleşmeden Doğan Borçlarını İhlal Etmesi.....	399
b. Kiralayanın Sözleşmeden Doğan Borçlarını İhlal Etmesi.....	400
c. Tarafların Kusuru Olmaksızın İşlem Temelinin Çökmesi.....	401
3. Feshin Sonuçları	406
III. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	410
A. Sözleşmede Öngörülen Sürenin Sona Ermesi ve Sonuçları	410
1. Genel Olarak.....	410
2. Kiracının Konutu Satın Alma Hakkı.....	411
a. Genel Olarak.....	411
b. Alım Hakkına İlişkin Anlaşmanın Şekli	414
c. Alım Hakkının Kullanılmasının Şartları	418
d. Alım Hakkının Kullanılması ve Sonuçları.....	419
B. Kiralayanın Tüzel Kişiliğinin Sona Ermesi, İflas Etmesi veya İcra Takibine Uğraması	420

C. Kiracının Ölümü, Fiil Ehliyetini Kaybetmesi, İflası veya Aleyhine Yapılan Takibin Semeresiz Kalması.....	421
D. Erken Ödeme ile Sona Erme	422
1. Sabit Faizli Finansal Kiralama Sözleşmesinde Erken Ödeme.....	423
2. Değişken Faizli Finansal Kiralama Sözleşmesinde Erken Ödeme	425
E. Sona Ermenin Sonuçları	426
SONUÇ	427
KAYNAKÇA	437