

Dr. MEHMET DOĞAR

**ÖN ÖDEMELİ
KONUT SATIŞI**

onikilevha
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XIX
GİRİŞ.....	1

Birinci Bölüm

ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI KAVRAMI, KONUSU, TARAFLARI

§1. ÖN ÖDEME KAVRAMI VE TARİHİ GELİŞİM	5
I. Ön Ödeme Kavramı	5
II. Tarihi Gelişim.....	7
A. 4077 Sayılı eTKHK'na Göre Kampanyalı Konut Satışları.....	7
B. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinin Kampanyalı Konut Satışlarından (4077 Sayılı eTKHK md.7) Farkları	9
III. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinin Kanunda Düzenlenme İhtiyacı	13
§2. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞININ KONUSU.....	16
I. Genel Olarak Konut Kavramı.....	16
II. Taşınmaz Mülkiyetine Konu Olarak Konut	23
A. Taşınmaz Mülkiyetine Konu Olan Konutların Niteliği.....	23

1. İmar Mevzuatına Göre Konut Kavramı ve Özellikleri.....	25
2. Tüketici Hukukunda Konut Kavramı ve Özellikleri.....	26
B. Taşınmaz Mülkiyetine Konu Olan Konut Türleri.....	27
1. Müstakil Yapı Niteliğindeki Konutlar	27
2. Kat Mülkiyeti Kapsamındaki Konutlar	27
3. Bağımsız ve Sürekli Hakka Konu Olan Konutlar	30
a. Genel Olarak Bağımsız ve Sürekli Haklar	30
b. Üst Hakkına Konu Olan Konutlar	30
C. Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Arazi Üzerindeki Yapılar	31
III. Konutun Kullanım Amacı.....	32
§3. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞININ TARAFLARI.....	39
I. Genel Olarak.....	39
II. Tüketici.....	43
A. Kavram.....	43
B. Gerçek Kişi Tüketici.....	48
C. Tüzel Kişi Tüketici	50
III. Satıcı	51
A. Kavram.....	51
B. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesine Taraf Olan Satıcı.....	52

İkinci Bölüm

ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE DİĞER SÖZLEŞMELERDEN FARKLARI

§4. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN TANIMI.....	55
I. Genel Olarak.....	55
II. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinin Tanımı.....	60
III. Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmesinin Tanımı	66

§5. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI	69
I. Genel Olarak.....	69
II. Tüketicinin Satılana İlişkin Satış Bedelini Önceden Ödemeyi Üstlenmiş Olması.....	70
III. Satış Konusunun Konut veya Tatil Amaçlı Bir Taşınmaz Olması.....	71
IV. Satıcının, Satış Bedelinin Tamamen veya Kısmen Ödenmesinden Sonra Taşınmazı Tüketiciciye Devir ve Teslim Etmeyi Üstlenmiş Olması	73
§6. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ	74
I. Borçlandırıcı İşlem Niteliği	74
II. Rızai Bir Sözleşme Olması.....	75
III. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşme Olması.....	76
IV. Ani Edimli Olması	77
V. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinin Tipi.....	78
A. Genel Olarak.....	78
B. İnşaaı Bitmiş Bir Projeden Bağımsız Bölüm Veya Müstakil Bir Yapı Satışına İlişkin Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi	81
C. İnşa Edilecek Bir Projeden İleride Ortaya Çıkacak Bir Bağımsız Bölümün Satış Vaadine İlişkin Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi	84
D. Kat İrtifakının Devredilmesi Suretiyle Gelecekte Kat Mülkiyetine Çevrilebilir Bir Proje İnşa Etmeye Yönelik Akdedilen Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi.....	89
E. Satıcı ve Yüklenicinin Farklı Kişiler Olması.....	92
§7. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN DİĞER SÖZLEŞMELERDEN FARKLARI.....	95
I. Taşınmaz Satış Sözleşmesinden Farkları.....	95
II. Ön Ödemeli Taksitle Satış Sözleşmesinden Farkları.....	96
III. Taksitle Satış Sözleşmesinden Farkları	97
§8. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNDE ŞEKİL ..	98

I. Genel Olarak.....	98
A. Sözleşmenin Taşınmaz Satışı Şeklinde Yapılması.....	100
1. Ön Ödemeli Konut Satışının Tapu Siciline Tescil Edilmesi Sorunu	100
2. Değerlendirme	106
3. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinde Kat İrtifakının Devredilmesi	110
a. Kat İrtifakının Tanımı	110
b. Kat İrtifakının Kuruluşu ve Hükümleri	112
c. Ön Ödemeli Konut Satışında Kat İrtifakı Kurulmasının Gerekliliği.....	115
B. Sözleşmenin Noterde Satış Vaadi Şeklinde Yapılması.....	117
II. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinde Şekle Aykırılığın Sonuçları.....	119
A. Şekle Aykırılığın Niteliği Hakkında Görüşler	121
B. Değerlendirme	123
C. Tüketicie Tanınan Şekle Aykırılığı Öne Sürme Hakkının Sınırları.....	128
D. Şekil Şartına Aykırılığın Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayalı Olarak Ortaya Çıkması.....	129
E. 4077 Sayılı Yasaya Göre Yapılan Sözleşmelerin Durumu	132
§9. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI SÖZLEŞMESİNİN İÇERİĞİ	133
I. Sözleşmenin Zorunlu İçeriği.....	133
II. Zorunlu Bir İçeriğin Bulunmamasının Sonuçları	134
III. Sözleşmede Yer Alan Haksız Şartlar.....	135
A. Genel Olarak Haksız Şart Kavramı.....	135
B. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi Bakımından Değerlendirme	137
§10. SATIŞ BEDELİ.....	139
I. Genel Olarak.....	139
II. Satış Bedelinin Peşin Olarak Ödenmesi	139

III. Satış Bedelinin Kısım Kısım Ödenmesi	141
-------------------------------------------------	-----

Üçüncü Bölüm
ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI
SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN
YÜKÜMLÜLÜKLERİ

§11. SATICININ YAPI RUHSATI ALMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ	143
I. Genel Olarak.....	143
II. Yapı Ruhsatının Alınması	144
III. Yapı Ruhsatı Alınmadan Yapılan Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinin Geçerliliği Hakkında Öğretide İleri Sürülen Görüşler	148
IV. Değerlendirme	152
§12. SATICININ TEMİNAT SAĞLAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ	157
I. Genel Olarak.....	157
II. Teminat Türleri.....	159
A. Bina Tamamlama Sigortası	159
1. Sigortanın Konusu ve Kapsamı.....	159
2. Bina Tamamlama Sigortası için Uygulanacak Kriterler.....	165
a. Konut Adedi.....	166
b. Konut Projesinin Toplam Bedeli	168
3. Ek Sözleşme ile Teminat Altına Alınabilecek Değerler.....	169
4. Sigorta Kapsamı Dışında Kalan Haller	170
5. Sigortacının Poliçeyi Tek Taraflı Fesih Hakkı.....	172
6. Bina Tamamlama Sigortasında Tarafların Yükümlülükleri	173
a. Poliçe Düzenlenmeden Önce Satıcının Beyan Yükümlülüğü.....	173
b. Poliçe Düzenlenmesinden Sonraki Yükümlülükler.....	174
aa. Satıcının Yükümlülükleri	174
bb. Sigortacının Yükümlülükleri.....	175

7. Poliçede Taraf Değişikliği.....	177
8. Riskin Gerçekleşmesi Halinde Satıcının Hak ve Yükümlülükleri.....	177
9. Riskin Gerçekleşmesi Halinde Ödenecek Tazminat Tutarı ve Ödenme Şekli	177
a. Tazminatın Kapsamı	177
b. Tazminatın Ödenme Şekli	178
10. Bina Tamamlama Sigortasına Sağlanan Ayrıcalıklar	182
B. Banka Teminat Mektubu.....	184
1. Genel Olarak.....	184
2. Banka Teminat Mektubunun Hukuki Niteliği ve Türleri ...	185
3. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesine Konu Banka Teminat Mektubu.....	188
C. Hakediş Sistemi.....	192
1. Tanımı ve Türleri.....	192
2. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinde Hakediş Sisteminin Uygulanması	193
D. Bağlı Kredi İle Teminat.....	196
1. Tanımı.....	196
2. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesinde Bağlı Kredi ile Teminat.....	197
III. Teminat Şartının Yerine Getirilmemesinin Sözleşmeye Etkisi	199
§13. SATICININ TÜKETİCİYİ SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİLENDİRME YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	201
I. Genel Olarak.....	201
II. Ön Bilgilendirme Yükümlülüğünün Niteliği.....	203
III. Ön Bilgilendirme Formunun Verilme Zamanı, İçeriği ve Şekli.....	206
A. Formun Verilme Zamanı.....	206
B. İçeriği.....	208
C. Sözleşme Öncesi Bilgilendirme Yükümlülüğünde Şekil ve İspat	209
IV. Ön Bilgilendirme Formu Verilmemesinin Sözleşmeye Etkisi	210

§14. SATICININ KONUTU DEVİR VE TESLİM BORCU	211
I. Genel Olarak.....	211
II. Konutun Devir ve Teslim Süresi.....	214
A. Konutun Türüne Göre Devir ve Teslim.....	214
1. Kat Mülkiyetine Konu Olan Konutlar	214
2. Kat İrtifakına Konu Olan Konutlar.....	215
3. Müstakil Yapılar.....	218
B. Satıcının Konutun Devir ve Tesliminde Temerrüde Düşmesi..	218
§15. SATICININ AYIPLI MALDAN SORUMLULUĞU	227
I. Genel Olarak Ayıp Kavramı ve Türleri	227
A. Ayıp Kavramı.....	227
B. Türleri	228
C. Ayıby Bildirim Süresinin Kalkması	233
II. Satıcının Ayıplı Maldan Sorumlu Tutulmasının Maddi Şartları.....	234
A. Satılanın Ayıplı Olması	235
1. Bildirilen Niteliklerin Yokluğu	235
2. Bulunması Gereken Niteliklerde Eksiklik.....	237
B. Ayıbın Önemli Olup Olmaması.....	238
C. Hasarın Geçiş Anında Ayıbın Var Olması Gerekliliği	239
D. Tüketicinin Ayıbın Varlığını Bilmeden Hareket Etmesi	240
E. Satıcının Ayıptan Haberdar Olmasının Gerekmemesi	242
F. Satıcının Sorumluluğunu Kaldıran veya Kısıtlayan Kayıtlar	242
III. Tüketicinin Sahip Olduğu Seçimlik Haklar.....	243
§16. TÜKETİCİDEN PEŞİN ÖDEME VE TÜKETİCİYİ	
 BORÇ ALTINA SOKAN BELGE ALMA YASAĞI.....	245
I. Tüketiciden Peşin Ödeme Alma Yasağı.....	245
II. Tüketiciyi Borç Altına Alan Belge Alma Yasağı.....	246
§17. TÜKETİCİNİN SATIŞ BEDELİNİ ÖDEME BORCU.....	249
I. Genel Olarak.....	249
II. Tüketicinin Satış Bedelini Ödemede Temerrüde Düşmesi	250
III. Tüketicinin Erken İfada Bulunması	252

Dördüncü Bölüm
ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI
SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

§18. GENEL OLARAK.....	255
§19. TÜKETİCİNİN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI	
SÖZLEŞMESİNDEN CAYMASI	256
I. Genel Olarak.....	256
II. Hukuki Niteliği.....	263
III. Süresi	264
IV. Şekli	265
V. Sonuçları.....	267
A. Ön Ödemeli Konut Satışı Sözleşmesi Bakımından.....	267
B. Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmesi Bakımından	270
C. Bağlı Kredi Sözleşmesi Bakımından.....	270
§20. TÜKETİCİNİN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI	
SÖZLEŞMESİNDEN DÖNMESİ	272
I. Genel Olarak.....	272
II. Dönme Hakkının Süresi.....	279
III. Dönme Hakkının Kullanılma Şekli.....	282
IV. Sonuçları.....	283
A. Genel Olarak.....	283
B. Dönme Hakkının Kullanılmasıyla Birlikte Edimlerin İade Sırası	288
C. Tüketicinin Tazminat Ödeme Borcu	289
D. Tazminat İstenemeyecek Durumlar	292
1. Satıcının Borcunu Hiç veya Gereği Gibi Yerine Getirememesi	292
2. Tüketicinin Sözleşme İfa Edilmeden Ölmesi.....	293
3. Tüketicinin Sözleşmenin Yerine Olağan Koşullarla Yapılacak Bir Taksitle Satış Sözleşmesi Önerisinin Satıcı Tarafından Kabul Edilmemesi.....	294

4. Tüketicinin Sürekli Olarak Kazanç Elde Etmekten Yoksun Kalması	296
5. Konutun Birden Fazla Kişiyeye Satılması Sebebiyle Tüketicinin Sözleşmeden Dönmesi.....	297
6. Tüketicinin Proje Değişikliği Nedeniyle Sözleşmeden Dönmesi.....	298
E. Tüketicinin Dönme Hakkını Kullanmasının Bağlı Kredi Sözleşmesine Etkisi.....	299
SONUÇ.....	303
KAYNAKÇA	307