

# 4822 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 4077 SAYILI YASA'DA TANIMLANAN KONUT NEDİR?

Naci ÖZDAMAR\*

## AYIPLI MAL

**Madde 4.** Ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda ya da reklam ve ilanlarında yer alan veya 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 mallar, ayıplı mal olarak kabul edilir.

Tüketici, malın teslimi tarihinden itibaren otuz gün içerisinde ayıplı satıcıya bildirmekle yükümlüdür. Tüketici bu durumda, bedel iadesini de içeren sözleşmeden dönme, malın ayıpsız misliyle değiştirilmesi veya ayıp oranında bedel indirimi ya da ücretsiz onarım isteme haklarına sahiptir. Satıcı, tüketicinin tercih ettiği bu talebi yerine getirmekle yükümlüdür. Tüketici bu seçimlik haklarından biri ile birlikte ayıplı malın neden olduğu ölüm ve/veya yaralanmaya yol açan ve/veya kullanımdaki diğer mallarda zarara neden olan hallerde imalatçı-üreticiden tazminat isteme hakkına da sahiptir.

İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10. maddenin 5. fıkrasına göre kredi veren ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz.

Bu madde ile ayıba karşı sorumlu tutulanlar, ayıba karşı daha uzun bir süre ile sorumluluk üstlenmemişlerse, ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha

\* Ankara 2. Tüketici Mahkemesi Hakimi

sonra ortaya çıkmış olsa bile malın tüketiciye teslimi tarihinden itibaren iki yıllık zamanaşımına tabidir. Bu süre konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallarda beş yıldır. Ayıplı malın neden olduğu her türlü zararlardan dolayı yapılacak talepler ise üç yıllık zamanaşımına tabidir. Bu talepler zarara sebep olan malın piyasaya sürüldüğü günden başlayarak on yıl sonra ortadan kalkar. Ancak, satılan malın ayıbı, tüketiciden satıcının ağır kusuru veya hile ile gizlenmişse zamanaşımı süresinden yararlanılamaz.

### **Konut Nedir?**

Bu Yasa'ya göre, tüketicinin nihai olarak kendisi eş ve çocukları ile birlikte oturduğu mekana konut denilmektedir. Bu tanım konutla birlikte yazlık evi ve yayla evinide kapsamaktadır.

Tüketicinin oturmak için satın aldığı konut, yazlık ev ve yayla evinin ayıplı çıkması veya bu evler için yaptırdığı imalat veya satın aldığı malın ayıplı çıkması halinde, tüketici bu Yasa gereğince satıcıya karşı tüketici mahkemesinde dava açma hakkına sahiptir.

Örneğin; Tüketici arsasını on daire karşılığı müteahhide vermiş ise ve teslim aldığı dairelerde projeye aykırılık veya eksik imalat var ise, tüketici yalnız oturmak amacıyla hangi daireyi tercih etmişse, o daire ile ilgili davasını Tüketici Mahkemesi'nde açabilir, diğer dokuz daire ticari nitelikte olduğu için dava genel mahkemelerin görev alanındadır.

Tüketicinin birden fazla konutu varsa hangi hallerde Tüketici Mahkemesi görevlidir?

Tüketici, gecekonduda oturmakta iken nihai olarak oturmak maksadı ile satın aldığı daireden dolayı ihtilafa düşmüş ise satın aldığı bu daire için tüketici mahkemesinde dava açabilir. Ancak boşalttığı gecekonduda ile ilgili dava tüketici mahkemesinde görülemez.

Mahkeme dava açan tüketicinin nihai malik olup olmadığını sıkı sıkıya araştırması şart mıdır?

Kanaatim odur ki, yargıda zaman kaybına neden olmadan hakim bu husus gerek görürse taraflara sorarak çözümlemeli, şayet davalı taraf tüketicinin oturduğu konutun nihai konut olmadığını iddia etmiş ise, ispat yükü davalıya ait olduğu nedenle davalı iddiasını kanıtlaması gerekir.

Bir konut tüketiciye nasıl teslim edilir?

İnşası bitirilen tamamlanan binalarda konut tüketiciye tapudaki satışla geçer. Yapımcı firma binayı 2000 yılında yapıp bitirmiş ve bir kısım daireleri satmış ise, elindeki son daireyi tüketiciye 2004 yılında satış yaparsa,

diğer kat malikleri için geçen süre tüketici yönünden işlemez. Tüketici için Kanun'da belirtilen süre tapuda alım tarihinden itibaren başlar.

Yapımcı firma temeli atmadan tüketiciye proje üzerinden 5 nolu daireyi 1995 yılında satış yapmış ise,

İnşaat 2000 yılında tüketiciye teslim edilmiş ise, bu hususta taraflar arasında tutanak yoksa iskanın alındığı tarih, elektrik, doğalgaz ve su abonmanlığının yapıldığı tarih konutun tüketiciye teslim edildiği tarih olarak kabul edilmelidir.

Örneğin; Tüketici satıcıdan oturmak maksadıyla 1.1.1995 tarihinde (tapuda) satın aldığı daireden dolayı, satıcı 1.1.2000 yılına kadar imalattan kaynaklanan her türlü ayıptan sorumludur. Bu süre içerisinde ayıplı tesistattan dolayı kaçak su ya da atık su tüketicinin evine veya bir alt dairedeki kat malikine 2.000.000.000 TL zarar vermiş ise, tüketici kendi evine veya alt kata verilen zarardan dolayı olay tarihinden itibaren, en geç üç yıl içinde satıcıya karşı dava açarak hasar bedelini talep edebilir. Bu talep üç yıla sınırlıdır. Bu talep zarara sebep olan borunun piyasaya sürüldüğü günden başlayarak on yıl sonra ortadan kalkar.

Tatil amaçlı taşınmazların kanunda tanımı yapılmadığı için kullanım amacına bakarak tespit etmek gerekir. Tatil amaçlı taşınmaz sahil de olabileceği gibi, yaylada da bulunabilir. Kanaatimiz odur ki, 634 sayılı Yasa kapsamında yer alan tapuya tescilli devre mülklerde bu Yasa kapsamında yer aldığı inancındayız. Yargılama ve içtihatlar ışığında ilerleyen yıllarda bu husus daha da netleşecektir.

**İkinci El Konut:** Bir konut teslim alındıktan sonra garanti kapsamı içinde el değiştirmiş ise, ikinci malik garanti kapsamındaki süreden yararlanır. Çünkü garanti ürünü alan kişiye değil, ürüne tanınmış bir haktır.

Örneğin; Tüketici 1.1.2004 tarihinde bir konut almış ise, ihtiyaçtan dolayı 1.6.2004 tarihinde ikinci kişiye satış yapmışsa yeni alan kişi konuta tanınan haklardan ilk malik gibi yararlanır.

Yeni inşa edilen bir daire zaman aşımı süresi içinde (beş yıl) birden fazla el değiştirmiş ise, her malik imalattan dolayı vukua gelen ayıptan dolayı imalatçı ya da satıcıya müracaat etme hakkı vardır. Çünkü Kanun'da belirtilen süre alıcıya değil, taşınmaza tanınmıştır. Garanti süresi geçtikten sonra evi satın alan tüketici Kanun'un tanıdığı bu haktan yararlanamaz.

## 2. SÖZLEŞMEDEKİ HAKSIZ ŞARTLAR

**Madde 6.** Satıcı veya sağlayıcının tüketiciyle müzakere etmeden, tek taraflı olarak sözleşmeye koyduğu, tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde iyi niyet kuralına aykırı düşecek biçimde tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan sözleşme koşulları haksız şarttır.

Taraflardan birini tüketicinin oluşturduğu her türlü sözleşmede yer alan haksız şartlar tüketici için bağlayıcı değildir.

Eğer bir sözleşme şartı önceden hazırlanmışsa ve özellikle standart sözleşmede yer alması nedeniyle tüketici içeriğine etki edememişse, o sözleşme şartının tüketiciyle müzakere edilmediği kabul edilir.

Sözleşmenin bütün olarak değerlendirilmesinden, standart sözleşme olduğu sonucuna varılırsa, bu sözleşmedeki bir şartın belirli unsurlarının veya münferit bir hükmünün müzakere edilmiş olması, sözleşmenin kalan kısmına bu maddenin uygulanmasını engellemez.

Bir satıcı veya sağlayıcı, bir standart şartın münferiden tartışıldığını ileri sürüyorsa, bunu ispat yükü ona aittir.

6a, 6b, 6c, 7, 9, 9a, 10, 10a ve 11a maddelerinde yazılı olarak düzenlenmesi öngörülen tüketici sözleşmeleri en az on iki punto ve koyu siyah ve harflerle düzenlenir ve sözleşmede bulunması gereken şartlardan bir veya birkaçının bulunmaması durumunda eksiklik sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Bu eksiklik satıcı veya sağlayıcı tarafından derhal giderilir.

Bakanlık standart sözleşmelerde yer alan haksız şartların tespit edilmesine ve bunların sözleşme metninden çıkartılmasını sağlanmasına ilişkin usul ve esasları belirler

Konut alan tüketici ile konut satan satıcı arasında tanzim edilen sözleşmenin tüketici aleyhine haksız şart içermesi halinde tüketici için bağlayıcı değildir.

4822 Kanun'la değişik 6. madde 4077 sayılı Yasa'da ihtiyaç duyan konuya açıklık getirmiştir.

Bu madde tüketicinin taraf olduğu her sözleşme için geçerlidir. Geçmişte tek taraflı olarak satıcı tarafından tanzim edilen ve tüketici aleyhine hükümler taşıyan sözleşmelere bu madde ile sınırlama getirilmiştir.

Tüketicinin taraf olduğu sözleşmelerde satıcı/sağlayıcı veya kredi veren tarafından tek taraflı olarak ve dürüstlük kurulana aykırı biçimde konulmuş her türlü madde haksız şart sayılmaktadır.

Bir sözleşme satıcı tarafından önceden hazırlanmışsa veya standart sözleşme olduğu sonucuna varılırsa, tüketici sözleşmenin içeriğine etki

etmemiş ise, sözleşmenin tüketici aleyhine hükümler içeren maddeleri tüketici ile müzakere edilmediği kanaatine varılır.

Madde 6a. Taksitle Satış

Madde 6b. Devre Tatil

Madde 6c. Paket Tur

Madde 7. Kampanyalı Satış...

Yazılı olarak düzenlenmesi öngörülen sözleşmelerdir. Bu sözleşmelerin en az 12 punto ve koyu siyah harflerle düzenlenmesi şart olup, sözleşmede tüketici lehine bulunması gereken şartlardan birinin veya birkaçının bulunmaması durumunda eksiklik sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Bu eksiklik satıcı veya sağlayıcı tarafından derhal giderilmesi gerekir.

Müzakere edildiğini iddia eden satıcı, iddiasını kanıtlamak zorundadır.

Sözleşmede yer alan bir şartın ne anlama geldiği yorumla belirlenebiliyorsa, tüketici lehine olan yorum tercih edilir.

a. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca çıkartılan haksız şart hakkındaki yönetmeliğin 5. maddesine göre, aşağıda yer alan sonuçları hedefleyen veya bu sonuçları doğuran şartlar haksız şart sayılır. Yönetmelik hükümleri tarafları bağlayıcı niteliktedir.<sup>1</sup>

Bu yönetmeliğe göre,

1. Tüketicinin, satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin yapma veya yapmama şeklinde bir fiili sonucu hayatını kaybetmesi veya maddi zarara uğraması halinde, satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin yasal sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan şartlar,

2. Satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerinden birisini kısmen veya tamamen ifa etmemesi veya ayıplı ifa etmesi halinde, tüketicinin satıcı, sağlayıcı veya kredi verene veya bir üçüncü şahsa yöneltebileceği taleplerini, herhangi bir alacağını satıcı, sağlayıcı veya kredi verene karşı var olan bir borcuyla takas etme hakkı dahil, bertaraf eden ya da ölçüsüz şekilde sınırlayan şartlar,

3. Satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin, sadece kendisi tarafından belirlenen koşullarda edimini ifa edeceği, buna karşılık tüketicinin her halde ifa ile yükümlü tutulduğu şartlar,

<sup>1</sup> Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca çıkartılan ve 13.6.2003 tarihli 25137 sayılı *Resmi Gazete*'de yayımlanan Tüketici Sözleşmesi'ndeki haksız şartlar yönetmeliğinin 5. maddesine bakınız.

4. Tüketicinin sözleşmeyi kurmaktan veya ifa etmekten vazgeçmesi hallerinde satıcı, sağlayıcı veya kredi verene, tüketicinin kendisine ödediği bedeli muhafaza etme hakkı tanıyan, ancak satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin aynı türden davranışları için tüketiciye benzer bir tazminat hakkı tanımayan şartlar,

5. Yükümlülüklerini yerine getirmeyen tüketiciyi, ölçüsüz derecede yüksek bir tazminatla mükellef kılan şartlar,

6. Satıcı, sağlayıcı veya kredi verene sözleşmeyi özgürce fesih etme hakkı tanıyan, ancak tüketiciye aynı hakkı vermeyen şartlar ile, satıcı, sağlayıcı veya kredi verene fesih hakkını kullanmasına rağmen, henüz ifa etmediği edimler karşılığı almış olduklarını muhafaza etme hakkı veren şartlar,

7. Satıcı, sağlayıcı veya kredi verene haklı sebeplerin varlığı dışında süresiz bir sözleşmeyi herhangi bir uyarıda bulunmaksızın fesih etme hakkı tanıyan şartlar,

8. Süreli bir sözleşmenin, tüketicinin aksine bir beyanı olmaması halinde kendiliğinden uzatılmış sayılacağını öngören ve tüketicinin sözleşmeyi uzatmama yönündeki iradesini beyan etmesi için sözleşmenin sona ereceği tarihten aşırı derecede uzak bir tarih saptayan şartlar,

9. Tüketicinin, sözleşmenin kurulmasından önce fiilen bilgi sahibi olamayacağı sözleşme şartlarını, aksi ispat edilemeyecek şekilde kabul ettiğini gösteren şartlar,

10. Satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin sözleşme şartlarını tek taraflı olarak ve sözleşmede belirlenmiş olan önemli sebeplerden bir olmaksızın değiştirebileceğine ilişkin şartlar,

11. Satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin, teslim edilecek olan malın veya ifa edilecek olan hizmetin niteliklerini tek taraflı olarak ve haklı bir sebep olmaksızın değiştirebileceğine ilişkin şartlar,

12. Satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin, semeni, ifa anında tespit edeceğini veya yükseltebileceğini öngören ve tüketiciye nihai fiyatın, sözleşmenin kurulması anında tespit edilen fiyata nazaran çok yüksek olması halinde sözleşmeden dönme hakkı tanımayan şartlar,

13. Satıcı, sağlayıcı veya kredi verene, teslim edilen malın veya ifa edilen hizmetin sözleşme koşullarına uygun olup olmadığını tespit etme hakkı veya bir sözleşme şartının nasıl yorumlanacağı konusunda münhasır yetki veren şartlar,

14. Satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin temsilcileri tarafından üstlenilen sorumlulukları yerine getirme yükümlülüğünü sınırlandıran veya bu yükümlülüğü belli bir şekil şartına uyulmuş olmasına bağlayan şartlar,

15. Satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin yükümlülüklerini yerine getirmemesine rağmen tüketicinin bütün yükümlülüklerini yerine getirmek zorunda olduğuna ilişkin şartlar,

16. Satıcı, sağlayıcı veya kredi verene, tüketici açısından teminatların azalması sonucunu doğuracak olmasına rağmen, tüketicinin onayını almadan, sözleşme ilişkisini devretme hakkı veren şartlar,

17. Tüketicinin mahkemeye gitme veya başka başvuru yollarını kullanma imkanını ortadan kaldıran veya sınırlandıran, özellikle onun hukuki düzenlemelerde öngörülmemiş bir hakeme müracaatını öngören, gösterebileceği delilleri ölçsüz derecede sınırlandıran veya mevcut hukuki düzen uyarınca diğer tarafta olan ispat külfeti ona yükleyen şartlar.

b. 7, 10 ve 12. alt bentlerin uygulama alanı;

1. 7. alt bent, finans hizmetleri ifa edenlere süresiz bir sözleşmeyi tek taraflı ve önemli bir sebebin varlığı halinde süre vermeksizin feshetme hakkını tanıyan şartlara engel değildir, yeter ki sağlayıcının, bu durumdan tüketiciyi derhal haberdar etme yükümlülüğü bulunsun.

2. 10. alt bent, finans hizmeti ifa edenlere, tüketici tarafından ödenecek veya tüketiciye ödenecek faiz oranlarını veya finans hizmetlerinin diğer bütün masraflarının bedelini haklı sebeplerin varlığı halinde önceden bildirmeksizin değiştirme hakkı veren şartlara engel değildir, yeter ki sağlayıcının, bu durumdan tüketiciyi derhal haberdar etme yükümlülüğü ve tüketicinin sözleşmeyi derhal feshetme hakkı bulunsun. 10. alt bent ayrıca, meslek sahibine, süresiz bir sözleşmenin hükümlerini tek taraflı olarak değiştirme hakkı tanıyan şartlara engel değildir, yeter ki sağlayıcının bu durumdan tüketiciyi vaktinde haberdar etme yükümlülüğü ve tüketicinin sözleşmeyi feshetme hakkı bulunsun.

3. 7, 10 ve 12. alt bentler aşağıdaki işlemlere uygulanmazlar:

Fiyatı borsa kotasyonuna veya endeksine veya sermaye piyasasındaki kur oynamalarına bağlı olarak, sağlayıcının müdahalesi olmaksızın değişebilen menkul kıymet, finansal araç veya diğer mal ve hizmetlere ilişkin işlemlere,

Yabancı paranın alımına veya satımına, yabancı para değeri üzerinden seyahat çekleri veya milletlerarası posta havalelerine,

12. alt bent, hukuka uygun olmaları ve fiyat değişikliği yönteminin içinde açıkça tanımlanmış olması koşuluyla fiyat endeksi şartlarına engel değildir.

### 3. TAKSİTLE SATIŞ

**Madde 6a.** Taksitle satış, satım bedelinin en az iki taksitle ödendiği ve malın veya hizmetin sözleşmenin düzenlendiği anda teslim veya ifa edildiği satım türüdür. Taksitle satış sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması zorunludur. Sözleşmede bulunması gereken asgari koşullar aşağıda gösterilmiştir:

- a. Tüketicinin ve satıcı veya sağlayıcının isim, ünvan, açık adresleri ve varsa erişim bilgileri,
- b. Malın veya hizmetin Türk Lirası olarak vergiler dahil peşin satış fiyatı,
- c. Vadeye göre faiz ile birlikte ödenecek Türk Lirası olarak toplam satış fiyatı,
- d. Faiz miktarı, faizin hesaplandığı yıllık oran ve sözleşmede belirlenen faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı,
- e. Peşinat tutarı,
- f. Ödeme planı,
- g. Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları.

Satıcı veya sağlayıcı, bu bilgilerin sözleşmede yer almasını sağlamak ve taraflar arasında akdedilen sözleşmenin bir nüshasını tüketiciye vermekle yükümlüdür. Sözleşmeden ayrı olarak kıymetli evrak niteliğinde senet düzenlenecekse, bu senet, her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı olacak şekilde ve sadece nama yazılı olarak düzenlenir. Aksi takdirde, kambiyo senedi geçersizdir.

Taksitle satışlarda; tüketici, borçlandığı toplam miktarı önceden ödeme hakkına sahiptir. Tüketici aynı zamanda, bir taksit miktarından az olmamak şartıyla bir veya birden fazla taksit ödemesinde bulunabilir. Her iki durumda da satıcı, ödenen miktara göre gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür.

Satıcı veya sağlayıcı, taksitlerden birinin veya birkaçının ödenmemesi halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak; ancak satıcının veya sağlayıcının bütün edimlerini ifa etmiş olması durumunda ve tüketicinin birbirini izleyen en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi ve ödenmeyen taksit toplamının satış bedelinin en az onda biri olması halinde kullanılabilir. Ancak satıcının veya sağlayıcının bu hakkını kullanabilmesi için en az bir hafta süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.



Sözleşme şartları tüketici aleyhine hiçbir şekilde değiştirilemez.

Taksitli satış günlük yaşamda çok sık rastlanılan ve kullanılan bir satış yöntemidir. Malın veya hizmetin, sözleşmenin düzenlendiği anda tüketiciye teslim veya ifa edildiği satım türüdür.

Tüketici satış bedelinin bir kısmını peşin ödemiş bakiye kısmı için sözleşme yapmış ise konutu teslim hizmeti aldıktan sonra bedel ödeyemeye başlamaktadır. Taksit süresinin eşit aralıklarla veya bedelin eşit miktarda ödenmesi koşulu yoktur. Taraflar taksitlerin süresini veya taksit miktarını karşılıklı olarak belirleyebilir.

### **A. Taksitli Satış Sözleşmesinin Yazılı Şekilde Yapılması Zorunludur Sözleşmede Bulunması Zorunlu Olan Koşullar**

Tüketicinin ve satıcının veya sağlayıcının ismi, unvanı, açık adresleri varsa erişim bilgileri (telefon numarası, faks, elektronik posta adresi) sözleşmede yer alması zorunludur.

Tüketici birey olabileceği gibi 3. maddenin e fıkrasında belirtilen tüzel kişilerde olabilir. Satıcının gerek duyduğunda tüketiciye, tüketicinin de gerek duyduğunda satıcıya ulaşabilmesi için bu bilgiler zorunludur.

Taksitli satış sözleşmelerinde satıcı şahıs firması ise satıcının ad ve soyadının yazılması şarttır... Satıcı tüzel kişi ise unvanının tereddüde yer vermeyecek şekilde yazılması şarttır

Örneğin; birçok kapıdan satış sözleşmesinde satıcı sütununa ünlü bir firma ismini çağrıştıran isim yazıldığı devamında şirket unvanı ve şahıs ismi olmadığı için satıcının kim olduğunu tespit etmek sorun olmaktadır... Bu nedenle sözleşmede satıcı firmanın vergi numarası ve tüzel kişi ise sicil numarasının bulunması, kayıtlı olduğu ticaret sicil memurluğunun bildirilmesinde yarar vardır.

Taksitli satış sözleşmesinde: Malın veya hizmetin vergiler dahil Türk lirası olarak peşin fiyatının belirtilmesi zorunludur.

Taksitli satış sözleşmesinde; Satıcı bir ürünün peşin fiyatı ile vadeli (taksitli) satış fiyatı arasında fark uyguluyorsa veya vadeye faiz uygulamakta ise, bunları ayrı ayrı sözleşmede belirtmek zorundadır.

Ödeme planı tereddüde mahal bırakmayacak şekilde net olmalıdır.

Her bir taksitin miktarı ve ödeme tarihi sözleşmeye açıkça ve sırayla yazılmalıdır.

Tüketicinin satış anında peşin ödediği bedel sözleşmeye yazılmalıdır.

Taksitlerin nereye veya hangi hesaba ve hangi bankaya yatırılacağı sözleşmede belirtilmelidir.

### **Borçlunun Temerrüde Düşmesinin Hukuki Sonuçları**

Şayet tüketicinin taraf olduğu taksitli satış sözleşmesinde temerrüt şartı var ise, bunun hukuki sonuçları ve koşulları sözleşmede belirtilmelidir. Yasa'ya göre satıcı taksitlerden birini veya birkaçını ödememesi halinde, kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuş ise, bu hakkı, ancak satıcının veya sağlayıcının bütün edimlerini ifa etmiş olması durumunda;

Tüketicinin birbirini izleyen en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi ve ödenmeyen taksit toplamının satış bedelinin en az onda biri olması halinde kullanılabilir. Bu iki şartın birlikte gerçekleşmesi halinde satıcı bu hakkı kullanabilmesi için en az bir hafta süre vererek ihtarname ile tüketiciye muacceli yet uyarısında bulunması gerekir.

Satıcı bu koşulları yerine getirmeden sözleşmede kendisine tanınan yetkiye dayanarak icra takibine geçmiş ise, icra takibinin yapıldığı tarihe kadar tüketici kaç taksit ödememiş ise, ödenmeyen taksitler yönünden takibin devamı gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen koşulların sözleşmede yer alması ve tanzim edilen taksitli satış sözleşmesinin bir nüshasının tüketiciye verilmesi gerekir. Satıcı bu işlemle yükümlüdür.

Şayet, sözleşmeden ayrı olarak tüketiciden kıymetli evrak niteliğinde senet alınmış ise her senet her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı olacak şekilde ve sadece satıcı ismine (nama yazılı olarak) düzenlenmelidir.

Aksi takdirde tüketici tarafından tanzim edilip satıcıya verilen kambyo senedi geçersizdir. Sözleşme şartları tüketici aleyhine hiçbir şekilde değiştirilemez.

Yukarıda belirtilen ve kanunda yer alan koşullar emredici kurallar olup, belirtilen koşullardan birinin olmaması halinde satıcı bu maddede kendisine tanınan hakları kullanamaz.

## **4. KAMPANYALI SATIŞ**

**Madde 7.** Kampanyalı satış, gazete, radyo, televizyon ilanı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara iştirakçi kabul edilmesi ve malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan satımdır.

Kampanyalı satışlar Bakanlığın izni ile yapılır. Bakanlık hangi tür satışların izne tabi olacağını, ön ödeme, taksit miktarı, teslim süresi, üretici firma garantisi, yatırılacak teminat ile kampanyalı satışlarda uyulması gereken usul ve esasları tespit eder.

İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10. maddenin 5. fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur.

Tüketici kampanyadan ayrılmaya karar verdikten sonra kampanyayı düzenleyen, mal veya hizmetin tüketiciye teslim tarihini geçmemek şartıyla tüketicinin o ana kadar ödediği tüm bedeli ödemekle yükümlüdür.

Kampanyayı düzenleyen, kampanyalı satışlarda düzenlenecek yazılı sözleşmede, 6/a maddesinin 2. fıkrasında belirtilen bilgilere ek olarak "*kampanya bitiş tarihi*" ve "*mal veya hizmetin teslim veya yerine getirilme tarih ve şekli*" ne ilişkin bilgileri de içeren sözleşmenin bir nüshasını tüketiciye vermek zorundadır.

Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, ön ödeme tutarı, mal veya hizmetin satış bedelinin yüzde kırkıdan fazla olamaz.

Kampanyalı satışlarda malın teslim ya da hizmetin ifa süresi on iki ayı aşamaz. Konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar için bu süre otuz aydır.

Tüketicinin ödemeye ilişkin tüm edimlerini yerine getirmesi durumunda, malın teslimi ya da hizmetin ifası, ödemenin bitimini takiben en geç bir ay içinde yapılmak zorundadır.

Kampanyalı taksitle satışlarda 6/a maddesi hükümleri de uygulanır.

## AÇIKLAMA

Bu yeni düzenlemeye göre kampanyalı satışlarda ilan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda satıcı, sağlayıcı bayi, acente, imalatçı, üretici, ithalatçı 10. maddenin 5. fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur.

Zorunlu maddelerin mutlaka sözleşmede yazılması gerekir. Taksitli kampanyalı satışlarda 6/a maddesinde belirtilen hususların sözleşmede bulunması şarttır. Kampanyalı satışlarda malın teslimi ya da hizmetin ifa süresi on iki ayı geçmeyeceği gibi konut veya tatil amaçlı taşınmazlar için bu süre en fazla otuz ay olarak sınırlandırılmıştır.

Bu maddenin uygulanmasına yönelik olarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın (13.06.2003 tarih 25137 sayılı RG) yönetmeliği tarafları bağlayıcıdır.<sup>2</sup>

### A. İlgili Yönetmeliğe Göre

**1. Kampanyalı Satış:** Gazete, radyo, televizyon ilanı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara iştirakçi kabul edilmesi ve malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan satış türünü, ifade eder.

**Sorumluluk:** Kampanyalı satışlarda, 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 kredi veren müteselsilen sorumludur.

**2. Sözleşme Zorunluluğu:** Kampanyalı satışlarda satıcı veya sağlayıcı aşağıdaki bilgileri yazılı olarak bildirmek ve taraflar arasında akdedilen sözleşmenin bir nüshasını tüketiciye vermek zorundadır.

- a. Tüketicinin ve kampanyayı düzenleyenin isim, unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri,
- b. Sözleşmenin düzenlendiği tarih,
- c. Mal veya hizmetin Türk Lirası olarak peşin satış fiyatı,
- d. Mal veya hizmetin Türk Lirası olarak toplam satış fiyatı,
- e. Faiz miktarı, faizin hesaplandığı yıllık oran ve sözleşmede belirlenen faiz oranının yüzde otuzunu geçmemek üzere gecikme faizi oranı,
- f. Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- g. Ön ödeme tutarı,
- h. Ödeme planı,
- i. Kampanya bitiş tarihi,
- j. Mal veya hizmetin teslim veya ifa tarihi ve şekli,
- k. Mal veya hizmetin marka, model, renk ve benzeri ayırıcı özellikleri,

<sup>2</sup> Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca yayınlanan 13.6.2003 tarih 25137 sayılı *Resmî Gazete'* de yayımlanan Kampanyalı Satışlara ilişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkındaki yönetmelik.

1. Tüketicinin ödemelerinin, malın teslim ve hizmetin ifa edileceği tarihe kadar sigorta ettirilmesi veya banka teminatı altına alınmasına ilişkin şartlar.

**3. Kampanyalı Satışlara İlişkin İlan ve Reklamlar:** Kampanyalı satışlara ilişkin ilan ve reklamlar; Kanun'un 16 ve 17. maddeleri uyarınca Reklam Kurulu'nca belirlenerek yayımlanan ilke ve esaslara aykırı olamaz.

Genel müdürlük veya müdürlük tarafından verilen kampanyalı satış izin belgesi, kampanya ilan ve reklamlarında kullanılamaz.

Taksitli kampanyalı satış ilanlarında, kampanyanın başlangıç ve bitiş tarihleri ile kampanya konusu mal veya hizmetin peşin satış fiyatı ile varsa taksitle satış fiyatının ayrı ayrı belirtilmesi zorunludur.

**4. Satıcı ve Sağlayıcının Yükümlülükleri:** Malın teslim ya da hizmetin ifa süresi sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren hiçbir şekilde on iki ayı, konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar için ise otuz ayı geçemez.

Satıcı veya sağlayıcı mal veya hizmeti teslim veya ifa edeceği tarihe kadar olan tüketicinin toplam ödemelerinin karşılığını sigorta ettirmek veya banka teminat mektubu vermek zorundadır.

Tüketicinin ödemeye ilişkin tüm edimlerini yerine getirmesi durumunda, malın teslimi ya da hizmetin ifası, ödemenin bitimini takiben en geç bir ay içerisinde yapılmak zorundadır.

## B. Taksitli Kampanyalı Satışlar

Taksitli kampanyalı satışlarda, tüketici borçlandığı toplam miktarı önceden ödeme hakkına sahiptir.

Tüketici aynı zamanda bir taksit miktarından az olmamak şartıyla bir veya birden fazla taksit ödemesinde bulunabilir.

Her iki durumda da satıcı veya sağlayıcı ödenen miktara göre gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür.

Satıcı veya sağlayıcı taksitlerden birinin veya birkaçının ödenmemesi halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını sözleşmeye koyacağı bir şartla saklı tutmuşsa, bu hak ancak;

a. Satıcı veya sağlayıcının sözleşmeden doğan edimlerini yerine getirmiş olması,

b. Tüketicinin birbirini takip eden en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi ve ödenmeyen taksit toplamının satış bedelinin en az onda biri olması,

c. Tüketicie kalan borçlarını ödemesi için bir hafta süre vererek muacceli yet uyarısında bulunulması,halinde kullanılabilir.

**1. Bakanlık İznine Tabi Mallar:** Düzenlenecek kampanyalı satışlarda, aşağıda yer alan malların kampanyaya konu olması durumunda, 11. maddede belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde “*Kampanyalı Satış İzin Belgesi*” alınması zorunludur.

- a. Konut ve tatil amaçlı taşınmaz,
- b. Motosiklet,
- c. Otomobil,
- d. Minibüs.

Yukarıda belirtilen malların dışında kalan mallar ile hizmetlerin, kampanyalı satış yöntemi ile satılması durumunda Bakanlık’tan veya Müdürlük’ten izin alınmasına gerek yoktur.

**2. Cayma Hakkı:** Düzenlenen kampanyalarda, tüketicilere malın veya hizmetin teslim veya ifa edilmemesi koşulu ile tüketicinin bu talebini satıcı veya sağlayıcıya noter aracılığı ile ya da iadeli-taahhütlü mektup ile bildirmesinden sonra, satıcı veya sağlayıcı, mal veya hizmetin teslim veya ifa tarihini geçmemek şartıyla ödemiş olduğu tüm bedeli ve kıymetli evrakı tüketicie iade etmekle yükümlüdür.

**3. Kampanya Niteliğindeki Diğer Satışlar:** Gazete, radyo, televizyon ilanları ve diğer yollarla halka duyurularak düzenlenen ve muhtelif sayılarda gruplar oluşturularak kura çekmek suretiyle veya başka bir şekilde teslim tarihlerinin belirlendiği satış türüne de bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

## KONUVA İLİŞKİN YARGITAY İLAMI

Davacı dava dilekçesinde özetle müvekkilinin davalı şirketten 22.11.2002 tarihli gayri menkul satış vaadine istinaden kısmen peşin ödeme yaptıklarını, bakiye 100.000.000.000 TL bedel için 37 adet sıralı senet verdiklerini ancak davalı şirketin borca batık olması nedeniyle edimini

yerine getirmesinin mümkün olmadığını belirterek senetlerin iptaline karar verilmesini tedbiren talep ve dava etmiştir.

Davalıya dava dilekçesi tebliğ edilmeden tensiple dava dilekçesinin görev nedeni ile reddine karar verilmiş,

Yerel Mahkeme Kararı davacı tarafından temyiz edilmekle,

Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 2003/13084 esas 2004/2775 sayılı İlamı ile 4822 sayılı Kanun'un ile değişik 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 1. maddesinde, bu Kanun'un amacının, kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, aydınlatıcı, eğitici, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı önlemler almak ve tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirmek ve bu konudaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemek olduğu, 2. maddesinde, bu Kanun'un 1. maddesinde belirtilen amaçla mal ve hizmet piyasalarında tüketicinin taraflardan birini oluşturduğu her türlü tüketici işlemi kapsadığı belirtilmiş, 3. maddesinde ise, alışverişe konu olan mesken amaçlı taşınmaz mallar da bu kanun kapsamına alınmıştır. Adı geçen Kanun'un 23. maddesinde de bu Kanun'un uygulanması ile ilgili olarak çıkacak her türlü ihtilafa Tüketici Mahkemeleri'nde bakılacağı belirtilmiştir. Yapılan bu değişiklik mahkemenin görevine ilişkin usulü bir değişikliktir. Anılan Yasa'da usule ilişkin bu hükmün, uygulanabileceği zaman yönünden bir geçiş hükmüne yer verilmediğine göre bu değişikliğin henüz sonuçlanmamış olan tüm davalarda uygulanması gereklidir. Mahkemece davaya konu olan sözleşmenin 22.12.2002 tarihinde düzenlenmiş olması nedeniyle davanın, 14.6.2003 tarihinde yürürlüğe giren 4822 sayılı Yasa ile değişik 4077 sayılı Kanun kapsamında bulunmadığı belirtilmişse de, az yukarıda açıklandığı gibi yeni Kanun'la kabul edilen görev kuralları geçmişe de etkili olduğundan, kaldı ki dava da adı geçen Tüketici Yasası'nın yürürlüğe girdiği tarihten sonra açıldığından, uyuşmazlık Tüketici Yasası kapsamında olup Tüketici Mahkemesi de davaya bakmakla görevlidir. Bu nedenle mahkemece işin esasına girilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, aksine düşüncelerle görevsizlik kararı verilmiş olması usul ve Yasa'ya aykırı olup bozmayı gerektirir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz edilen hükmün temyiz eden davacı yararına bozulmasına, 8.3.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Yukarıda açıklandığı üzere ayıplı ve eksik imal edilen konut, noterden satış vadi sözleşmesi gereği satılan konutlar 4077 sayılı Yasa kapsamındadır.