



T.C.
GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI
Tüketicinin Korunması Ve Piyasa Gözetim Genel Müdürlüğü

Konu :Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik Taslağı Hakkında görüşlerimizinSunulmasıdır.

İlgi :22 Mayıs 2014 gün ve28229819/404.07-295146 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda Bakanlığınız tarafından hazırlanan "Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik Tasarısı" taslak metninin görüşe açıldığı ifade edilmekte olup, taslakla ilgili görüşlerimizin iletilmesi istenmektedir.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik Tasarısına ilişkin görüş ve önerilerimizi yönetmelik taslağındaki sıralama ile aşağıda değerlendirmelerinize arz etmekteyiz.

I-Tüketicie yönetim planı verilmesi;

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik Tasarısı Taslağı'nın 5.maddesinin ikinci fıkrasının a) bendi, ön bilgilendirme formuna ek olarak tüketiciye "yönetim planı" verme yükümlülüğü getirmektedir.

Kat irtifakı tesisinin zorunlu yasal koşullarından biri olan yönetim planları, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, kat maliklerinin birbirleri arasındaki ilişkileri, anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen hukuki metinlerdir. Kanun koyucu, yönetim planlarına, tüm kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğu hukuki sonucunu bağlamıştır.

Kat maliklerinin birbirleri arasındaki ilişkileri, özellikle alışveriş merkezi, ofis ve konutun bir arada bulunduğu rezidans yapılarında tüm ihtiyaçlara cevap verecek, dört dörtlük bir şekilde düzenlemek pek mümkün değildir. Bu nedenledir ki, ihtiyaçlara cevap verebilmesi açısından kanun koyucu kat maliklerine belli yetersayıya ulaşması durumunda yönetim planını tadil etme yetkisi tanımıştır.

Amacı kat maliklerinin birbirleri arasındaki ilişkiyi düzenleyen metin olması ve yasal boyutta düzenlemediği de gözetilerek yönetim planlarının tüketiciye teslim edilmesinin uygun olmadığı görüşündeyiz.

II-Tüketicie takyidatlı tapu örneğinin verilmesi;

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik Tasarısı Taslağı'nın 5.maddesinin ikinci fıkrasının b) bendi,ön bilgilendirme formuna ek olarak,"**Satışa konu konutun en çok yedi gün öncesine ait takyidatlı tapu kayıt örneğini**"nin tüketiciye verilmesi zorunluluğunugetirmektedir.

Yasada yer almayan bu bent ile satıcıya her hafta tapudan takyidat alma zorunluluğu getirilmektedir ki, bu konut satışını son derece zorlaştırmakta ve pratikte de tüketiciye bir fayda sağlamamaktadır. Yüzlerce, binlerce konutun satıldığı projelerde her hafta tapudan takyidat belgesi almak mümkün olamayacak, hatta tapu müdürlükleri ile firmalar bu zorunluluk nedeniyle karşı karşıya gelecektir. Aynı lokasyonda çok sayıda projenin yapıldığı ve çok sayıda bağımsız bölümün satıldığı bir tapu dairesinde takyidat almak için tapuya gelen satıcılar izdihama neden olacaktır.

Ayrıca bu düzenleme, "Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez." şeklindeki Türk Medeni Kanunu'nun m.1020/f.3 düzenlenen mutlak ve kesin karineye zımni olarak istisna getirdiği düşünülmektedir.

Takyidatlı tapu kaydı için bağımsız bölüm sayfası başına 6,60TL suret harcı ödenmesi ve bunun her 7 günde bir tekrar edilmesi de satıcılara ilave bir maliyet getirecektir. Satıcılar açısından ilave emek, zaman kaybı ve maddi külfet ve tapu müdürlükleri açısından uygulama zorluğu çıkaracak bu uygulamadan vazgeçilmesi elzem görünmektedir.

III. Satıcı tarafından satışın tapu siciline 30 gün içinde tescil zorunluluğu;

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik Tasarısı Taslağı'nın 6.maddesinin 4. fıkrasıyla "**Satıcı, cayma hakkı süresinin sona ermesinden itibaren otuz gün içinde sözleşmeye konu konuta ilişkin satışı tapu siciline tescil ettirmek zorundadır.**"

hükmü getirilmektedir.

Hükmün uygulama zorluğu bir kenara ciddi hukuki ihtilaflar doğuracağı kanaatindeyiz. Yasa ve yönetmelik,tüketickiye konutun teslim tarihine kadar sözleşmeden dönme hakkı vermiştir. Gerek bu hakkın kullanılması, gerekse de ödeme yükümlülüklerini yerine getirmeyen tüketicilerin sözleşmelerinin haklı sebeplerle Satıcı tarafından feshi durumunda, yönetmelik gereği tapuya zorunlu olarak tescil edilen sözleşme şerhi kendiliğinden ortadan kalkmamaktadır.

Şerhin terkinini ise, ancak lehine şerh verilen tüketicinin tapuya giderek şerhi terkin etmesi ile mümkündür. Gerek dönme durumunda gerek sözleşmenin feshi durumunda belli ölçüde ihtilaf içinde olunması muhtemel olan Tüketicinin tapuya giderek şerhi terkin etmesi veya bununla uğraşmak istemesi düşük bir olasılıktır. Müşteri şerhi terkin etmediği takdirde ise Satıcı bu terkinini ancak dava açmak suretiyle sağlayabilir ki, bu ihtimalde de konunun çözümü yıllar alacaktır.

Bir projenin başlangıcında sözleşme akt eden tüketicilerin süreç içinde sözleşmeden dönme, haklı fesih yada benzer sebeplerle sözleşmesinin sona ermesi dikkate alındığında projeden ayrılma oranları elbette ki zamana, piyasa koşullarına da bağlı olmakla beraber normal şartlarda % 10-20 arasında olabilmektedir.Bu oran dikkate alındığında şerh, Satıcı için ciddi risk oluşturmaktadır. Şöyle ki;

1. Tüketicinin şerhi terkin etmediği ihtimalde, o konutun yeni bir Tüketici' ye satılması imkansızdır. Hem hiçbir tüketici üzerinde şerh olan bir konutu satın almak istemez hem de yine yönetmeliğin aynı maddesi gereği bir sözleşmenin şerh edilmesi zorunlu olduğundan zaten üzerinde şerh olan bir konuta ikinci bir şerh verilemez. Bu nedenle o konutun satış süreci kilitlenmiş olur.

2. Sözleşmenin tapuya tescilinde mali olarak sözleşme değerinin binde 6,83 oranında tescil harcı ödenmesi gerekir. Harçlar Kanunu'na göre, bu harcın lehine satış vaadinde bulunanın ödemesi gerekeceğinden bu harcın tüketici tarafından karşılanması gerekir. Satıcı doğal olarak bu harcı tüketiciye yansıtacaktır. Bu durumda hem tüketici için sözleşme noter harcı, tapu devir harcı yanı sıra bir de sözleşme şerh harcı gibi bir masraf kalemi oluşacaktır. Ayrıca ödeme zorunluluğu tüketicide olan bir işlemin satıcı tarafından yapılmasının zorunlu kılınması da yine bir uygulama zorluğu yaratacaktır.

3.Bütün sözleşmelerin istisnasız tapuya şerh edilmesi tapu idareleri ve satıcı için ciddi bir iş yoğunluğu ve bürokrasi yaratacak bu durumda ciddi bir zaman, kaynak ve emek kaybına neden olacaktır. Ayrıca tüketicinin sözleşme sürecinde kullandığı sözleşmenin başka bir tüketiciye devri veya tapu alacak hakkının devir gibi kullandığı hukuk enstrümanlarının da kullanımı kısıtlanmış olacaktır. Zira bu durumda tüketicinin sadece sözleşmeyi noterde devretmesi yetmeyecek ayrıca tarafların tapuda bir araya gelerek önceki şerhin terkinini yeni Tüketici adına devri gibi bir bürokrasi ve yine bir harç gideri doğuracaktır. Hal böyle olunca tamamen Tüketici lehine olan bu olanaklarda daraltılmış ve bürokrasiye boğulmuş olacaktır.

4. Ayrıca bu düzenlemenin yeni Tüketici Kanunu'nda dayanağı bulunmayıp yönetmelik yasayı aşan bir düzenleme yapmıştır. Yasa'nın 41.maddesi aynen şu şekildedir;

Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur"

Bu maddeye bakıldığında konut satışının tapu siciline tescil edilmesinin zorunlu olduğu ancak **satış vaa dinin ise noterde yapılması gerektiği ifade edilmektedir**. Uygulamada malum olduğu üzere tüketicilerle ya doğrudan tapuya giderek satış yapılmakta veya çoğunlukla satıcı arasında bir satış vaadi sözleşmesi yapılmaktadır. Madde de satış vaa dinin noterde yapılacağı açıkça düzenlenmiş ancak ayrıca bu vaa din tapuya tescil edilmesi gerektiği düzenlenmemiştir. Yönetmelik yasa da olmayan bir hükmü getirmektedir. Bu nedenle yönetmeliğin bu hükmünün yasaya aykırı olduğu düşünülmektedir.

5.Esasında bugünkü mevzuat açısından eğer tüketici istemekteyse satıcıya ihtiyaç duymaksızın harcını karşılayarak bir satış vaadi sözleşmesini tapuya şerh edebilir. Bu hakkı her zaman vardır. Ancak bunun bütün tüketiciler tarafından istenip istenmediğine bakılmaksızın satıcıya zorunlu kılınması tüketici yararına da değildir.

Önerimiz, tüketici, satıcı yararına olmayan ve ayrıca yasaya aykırı olan bu hükmün tamamen çıkarılması şeklindedir.

IV.Kat irtifakı tesis edilmeden satış sözleşmesi yapılamaması;

Yönetmelik Taslağı'nın 6.maddesinin 6.fıkrasında; "**Taşınmazın inşa edileceği arsa üzerinde kat irtifakı tesis edilmeden ve yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi kurulamaz.**" düzenlemesi getirilmektedir.

Bu düzenlemenin dayanağı teşkil eden 6502 Sayılı Kanun'un 40.maddesinin 3.fıkrasında; "**Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz**" hükmü mevcuttur.

Taslakla, yapı ruhsatı yanında "**kat irtifakı tesisinin"de ön ödemeli konut satışının ön şartı olarak düzenlendiği,** böylece kanunun çizdiği sınırlarınaşıldığı görülmektedir. Hüküm bu haliyle yönetmeliklerin yasaya; yasaların anayasaya uygun olma zorunluluğu anlamı taşıyan "normlar hiyerarşisi" prensibine ve dolayısıyla da hukuk devleti gerekliliklerine uygun düşmemektedir.

Kaldı ki; konut satımı uygulama ve hukuken iki ayrı süreç ve işlem oluşmaktadır. Birincisi tüketici ve satıcı ilk olarak bir konut satış vaadi sözleşmesi akt etmektedir. Bu sözleşmeye göre ödeme yükümlülüğünü tamamlayan tüketiciye ikinci bir işlem olarak tapuda sözleşme konusu konutun devri yani resmi senet ile satış gerçekleşmektedir. Tüketici ile satıcı arasındaki sözleşme doğrudan bir satış değil, satış vaadidir. Tapu'da devre ilişkin sözleşme yapılırken kat irtifakının kurulmuş olması gereği tabi ve zorunludur. Ancak satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı esnada kat irtifakının kurulması Satıcı açısından gereksiz külfettir.

Uygulamada genelde satış yapan şirketler kat irtifakı kurmanın da teknik ve hukuki bir takım süreçleri olduğundan kat irtifakını satış vaadi anında kurmamakta veya kuramamaktadır. Zira konut yapım ve satımının basit bir süreçten ibaret değildir. İçeriğinde birden çok hukuki durumların olduğu karmaşık bir süreçtir. Çoğunlukla Satıcı, kat karşılığı, arsa satışı karşılığı hasıla paylaşımı gibi yöntemlerle veya kendi arazisi üzerindediğer üçüncü şahıslarla kurduğu inşaat sözleşmelerine göre kendine ait ve/veya kendine ait olacak bağımsız bölümleri satmayı vaat etmektedir. Bu ve benzer sözleşmelere ilişkin süreçlerde devam edebilmektedir. Önemli olan tapu devir esnasında kat irtifakının kurulmuş olmasıdır.

Sektörün daralmasına yol açacağını ve sonuçta ülke ekonomisine olumsuz sirayet edeceğini düşündüğümüz bu ibarenin normatif düzenleme yapma tekniğine de uygun olmadığı gözetilerek madde metinden çıkarılmasını öneriyoruz.

V. Bağımsız bölüm net alanının belirtilmesi zorunluluğu;

Taslağın 5.maddesinin 1 fıkrasının b) bendi ön bilgilendirme formunda; 6.maddesinin 2. fıkrasının ç) bendi de sözleşmede bulunması gereken zaruri içeriklerden biri olarak bağımsız bölümün net alanını saymaktadır.

Hukuki niteliği itibariyle ön ödemeli konut satışı,satım sözleşmesi olarak nitelendirilse de, içeriğinde bir eser meydana getirmeyide barındırmaktadır.

İmalat insan eliyle yapıldığı için %100 taahhüt edilen m2'nin tutturulması imkan dahilinde olamamaktadır.Küçük bir sapmanın dahi satıcının sorumluluğunu getirdiği düşünüldüğünde satıcı tarafından belirtilen net m2'nin %5 seviyelerinde sapma göstermesinin normal olduğu şeklinde ihtilaf önleyici bir düzenlemenin Yönetmelikte belirtilmesi ve bu yönde bir düzenleme yapılması ihtilafların önüne geçilmesi açısından son yerinde olacaktır.

VI. Ortak gidere ilişkin bilgilerin belirtilmesi zorunluluğu;

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik Taslağı'nın 6.maddesinin 2.fıkrasının o) bendiyle, "Konutun Ortak Giderine İlişkin Bilgilerin" ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin zorunlu içeriği sayılmaktadır.

Kat mülkiyeti ilişkisinde çoğu kere ana taşınmazda yaşamın başlamasıyla beraber borç ve yükümlülükler somutlaşmaya başlar. Ortak gider içinde böyledir. Nitekim 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, yönetim kurulu bir yıllık bütçe ve harcamaları gösteren işletme projesini hazırlar ve kat maliklerinin bilgisine sunar. Kat Malikleri Kurulu, işletme projesine tamamen veya değiştirerek onay vermesiyle her bir konut sakininin ortak gider borcu doğmuş olur. Hatta kanun koyucu bazı hallerde ilave bütçeyle kat maliklerine ilave borç ve yükümlülük getirilmesine cevaz vermektedir.

Henüz inşa aşamasında tüketiciye net bir rakam vermenin tüketiciyi yanlış yönlendirmekten başka bir fayda elde edilemeyeceğini düşünmekteyiz. Hal böyle olunca sözleşme içeriğinde bunun yazılmasının konut üreticileri açısından bağlayıcı bir unsur olabileceği ve konut üreticilerini sıkıntıya sokabileceği kanaatindeyiz.

VII. Bina tamamlama sigortası ve alternatifleri;

Belli kapasite ve büyüklükteki projeleri satışına başlamadan önce bina tamamlama sigortası şartı getiren 6502 sayılı Yasanın 42. maddesinde yer alan "...veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur" ifadesiyle kanun koyucunun bina tamamlama sigortasına alternatif teminatların da muteber olacağını kabul ettiği görülmektedir.

Öncelikli olarak tüketicinin ödediği bedelin teminatı olarak kat irtifaklı tapunun tüketici adına mülkiyetinin devredilmesinin de bir teminat olarak sayılması gerekmektedir. Bu alternatifin bir teminat olarak yazılmaması son derece büyük bir eksikliklerdir.

Yine halka açık gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerek Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından her an denetim ve gözetim altında olması gerekse inşaatı kendilerinin yapmasının yasak olması nedeniyle bu tür teminatları göstermekten muaf olması gerektiğinin bir kere daha değerlendirilmesini arzetmekteyiz.

Diğer yandan; yasa yürürlüğe girmesine rağmen gerek bina tamamlama sigortası gerekse diğer teminatların konusu, şartları, kapsam, usulü bakımından bir düzenleme yapılmış değildir. Hukuki düzenlemenin bulunmayışı nedeniyle konut üreticilerinin teminat mektubu dışında alternatif teminatı bulunmamaktadır. Acilen teminat maddesinin ötelenmesi veya biran önce bina tamamlama sigortasının oluşturulması önem arzetmektedir.

Malum olduğu üzere banka teminat mektupları, tüketicinin ödediği bedelin, ilk talebinde ona derhal ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair banka tarafından verilen kesin ve süresiz bir garanti taahhüdüdür.

Tüketicinin her ay yaptığı vadeli ödemeler ile ödeme miktarı her ay değişmektedir, bu demektir her ay bir mektup revizyonu olacaktır.Ayrıcakonut üretimi yapan firmaların binlerce tüketiciye karşı bu mektup verme yükümlülüğü Satıcı üzerine gereksiz bir finans yükü yükleyecektir.Diğer taraftan

Tüketici'nin bu mektupları keyfi nedenlerle yada haklı olmadığı halde paraya çevrilmesinin önüne nasıl geçilecektir? Satıcının böyle bir yükümlülük altında bulunmasının zorunlu kılınması üreticiye büyük mali külfetler, altından kalkması güç iş ve işlem yoğunluğu yaratacaktır.

Bu mektubun kötü niyetli tüketiciler tarafından paraya çevrilmesinin önüne geçilmesine yönelik bir düzenleme taslakta bulunmamaktadır. Üreticilerin mahvına sebep olacak kötü niyetli uygulamaların önüne geçilmesi için mektubun sadece yargı yoluyla nakde çevrilmesine imkan tanınması yönünde bir düzenlemenin yapılması ve yukarıda belirttiğimiz üzere halka açık gayrimenkul yatırım ortaklarının teminat göstermekten muaf olmasını ve teminatlar arasında kat irtifaklı tapu devrinin yapılmış olmasının da dahil edilmesi faydalı olacaktır.

VIII. Konutun tesliminden ne anlaşılması gerektiği;

Yönetmelik Taslağı'nın "Konutun Teslimi"ne ilişkin 9.maddesi hem yasaya aykırı, hem de uygulamada ciddi ihtilaflar yaratacak niteliktedir. Yönetmeliğin 9.maddesi aynen şu şekildedir;

(1) *Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez.*

(2) *Aşağıdaki hallerde konutun tüketiciye devir veya teslim edildiği kabul edilir:*

Kat mülkiyetine konu konutun tüketici adına tescili,

Kat irtifakına konu konutun tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte konutun zilyetliğinin devri.

(3) *Konutun oturmaya elverişli bir şekilde tüketiciye zilyetliğinin devredilmesi gerekir. Aksi halde, teslim gerçekleşmemiş sayılır.*

*Görüldüğü üzere yasa koyucu ikinci maddenin ikinci fıkrasında saydığı iki durumu devir veya teslim olarak kabul etmektedir. Özellikle b) bendindeki ifade yoruma açık olup, hatta bu haliyle a) bendini dahi geçersiz kılmaktadır. Şöyle ki; **düzenleme konutun tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte konutun zilyetliğinin devrini de zorunlu kılmaktadır.***

Bu durumda acaba a) ve b) bendi, teslimin sınırlı olarak sayılmış halleri midir? Bu hallerin dışında bir teslim şekli de var mıdır? Yoksa sadece bu iki durum mu teslim sayılmaktadır?

Satıcının ilk olarak konutu tamamlayıp zilyetliğini tüketiciye devrettiği ancak daha sonraki bir tarihte tüketicinin ödeme edimlerini tamamladığında konut tapusunu da tüketiciye verdiği ihtimallerde; konut zilyetliğinin yapıldığı tarihte teslim yapılmış sayılacak mıdır? Bu durumda tüketici dönme hakkını zilyetliğin kendisine teslim edildiği tarihe kadar mı yoksa tapunun kendisine devredildiği tarihe kadar mı sözleşmeden dönebilecektir? Yine sözleşme tarihinden itibaren en geç 36 ay içindeki teslim yükümlülüğü bakımından Satıcının zilyetliği teslim ettiği tarih mi yoksa daha sonra yapılacak tapu devri tarihi mi esas alınacaktır?

Acaba b) bendinde belirtilen tapu siciline tüketici adına tescil ile konutun zilyetliğinin devrindeki **birliktelikaynı anda anlamında mı kullanılmıştır ?**

Eğer ifade bu anlamda kullanılmış ise, konutun tapu siciline tüketici adına tescilinden daha önceki bir tarihte tüketiciye fiilen teslim edilmiş olması halinde bu bir teslim sayılmayacaktır. Eğer konutun fiili teslimi bir teslim sayılmaz ise bu durumda konutun 36 ay içinde Tüketicie devir veya teslimi maddesindeki 36 ay süre fiilen teslim için değil tapu tescili için öngörülen süre olduğu sonucuna varılmaktadır ki, böyle bir yaklaşımın kabulü bir çok hukuki ihtilaf çıkaracaktır. Zira uygulama da Tüketici konutu 36 aydan daha uzun vadelerle de taksitle satın alabilmektedir (48,60,72 ay v.s.) Satıcı borcunu tamamen ödememiş durumda olan tüketiciye nasıl 36 içinde tapusunu versin? Yine sözleşmeden dönme maddesindeki tüketicinin dönmesi teslim tarihine kadar olacağına göre konut henüz tapusu verilmeden sadece zilyetliğin devri durumunda tüketicinin dönme süresi bu fiili teslimle

dolmuş mudur yoksa b) bendinde teslim zilyetlikle birlikte tapu teslimi de arandığından tüketici bu hakkını tapu tescilini yapılanaya kadar kullanabilecek midir?

Konuyu düzenleyen Yasanın 44.maddesi de yine düzenleme bakımından yorum açık düzenlenmiştir. Kanun'daki ifade şu şekildedir "...Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri halinde de devir ve teslim yapılmış sayılır" ifadesi bulunmaktadır. Bu ifade de yoruma açık olmakta birlikte bu ifade yönetmelikten farklı bir anlam oluşturmaktadır. Madde "Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte" devir ve teslim yapılmış olacağını kabul ettiği gibi "Zilyetliğin devri halinde de "devir ve teslim yapılmış olacağını anlamını çıkarmaktadır. Nitekim ifade içinde yer alan "halinde de" ifadesi yeni bir durum ortaya koymakta ve bu durumda dahi teslimin yapıldığı anlamına gelmektedir. Ayrıca gerekçede bunu desteklemektedir. Ancak yasada olan ve ikinci bir seçenek ve durum oluşturan "halinde de" ifadesi kullanılmadığından mevcut düzenlemede teslim için eğer önce tapu verilmiş ise teslimin yapıldığı kabul edilmiş ancak önce zilyetlik devri yapılmış ancak henüz tapu verilmemiş ise teslim yapılmamış sayılacaktır. Özellikle konutun teslim süresi ve dönme haklarının kullanılması ve teslim bağlanan yükümlülükler bakımından bu önemli konunun açığa kavuşturulması ve daha açık bir düzenleme yapılması zorunludur.

Önerimiz şu şekildedir:

b " Kat irtifakına konu konutun zilyetliğinin tüketiciye devri halinde de teslim yapılmış sayılır.Şu kadar ki Satıcı sözleşmede belirtilen zamanda konutunmülkiyetini tapusunu müşteri adına tescil etmediği sürece tapu devrine ilişkin yükümlülüklerini **yerine getirmiş sayılmaz.**

Bu vesile ile Yasa kapsamında da özellikle değiştirilmesi gerekli olduğu düşünülen iki hususu da dile getirmek isteriz.

I) Dönme cezasının %2 ile sınırlandırılması;

6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un sektörümüze kazandırdığı bir yenilik olan dönme cezasının, maksimum %2'yle sınırlandırılması piyasa koşullarında son derece yetersiz olmuştur.

Tüketicinin herhangi bir doğa olayı ya da spekülatif bir ortamda konutun alımından dönmesi için %2 cezanın bir caydırıcılığı olamamaktadır.

Ayrıca dönme hakkı kullanımının tüketiciler tarafından suistimale yol açmaması ve uygulamada satıcıya karşı her zaman kullanılabilir bir tehdit unsuruna dönüşmemesi açısından da bu cezanın daha caydırıcı olması gerekir.

Yasa da olduğu gibi yönetmelik taslağında da ifade edilen %2 oranının yapılacak yasal değişikliklerle %10 mertebelerine çıkarılması gerektiğini tensiplerinize sunuyoruz.

II) Bağlı kredinin cayma süresi sonunda satıcının hesabına geçmesi;

6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un m.43/f.2 hükmü;

"Taşınmazın kısmen veya tamamen bağlı kredi ile alınması durumunda bağlı kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hükümlerini doğurmak üzere bu madde de öngörülen cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer."

şeklindedir.

Bu düzenleme, sektörde yaratacağı olumsuzluk nedeniyle derneğimizce itiraz edilmesine rağmen yasakoyucu tarafından bu haliyle kabul edilmiş ve yürürlüğe girmiştir.

Tüketicinin cayma hakkını kullanması halinde kredinin iade borcu, kullanılan kredi bağlı kredi olduğu için satıcılarda olup, tüketiciye getirdiği bir yükümlülük bulunmamaktadır. Kredi bedelinin 14 gün boyunca askıda tutulup, bu sürenin sonunda satıcıya ödenmesinde tüketici adına korunan bir menfaat bulunmamakta, aksine satıcının bu bedele geç ulaşmasına sebep olunmaktadır.

Kaldı ki 4077 Sayılı Yasa ve ilgili mevzuat kapsamında tüketici teslim tarihine kadar sözleşmeden cayabiliyor ve bu cayma hakkının varlığı, kredinin satıcının hesabına geçmesine bir engel teşkil etmiyordu.

Bu nedenle kredi bedelinin derhal satıcı hesabına ödenmesini engelleyen madde metninin tüketicinin aleyhine bir durum teşkil etmemesi, sadece satıcıların kredi bedeline geç ulaşmasına neden olan uygulama ile bağdaşmayan bir madde olması nedeniyle yasadan ve yönetmelikten çıkarılması gerektiği görüşümüzü bir kere daha vurgulamak isteriz.

Sektörümüz açısından önem arzeden ve konut satımını markalı konut satıcıları açısından zorlaştıran bu düzenlemelerin satıcı ve tüketici açısından bir dengeye oturtulabilmesi ve hakkaniyetin sağlanabilmesi açısından görüş ve önerilerimizin değerlendirilmesini arz ederiz.

Saygılarımızla,

Aziz TORUN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı

Ömer Faruk ÇELİK
KONUTDER
Yönetim Kurulu Başkanı

Nazmi DURBAKAYIM
İNDER
Yönetim Kurulu Başkanı