

Sn. Nihat ZEYBEKÇİ
T.C. Ekonomi Bakanı
Ankara

16.12.2016

Konu: "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Ön Ödemeli Konut Satışlarında Tüketicinin Sözleşmeden Dönme Hakkı" ile ilgili Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Sayın Bakan'ım,

Ülkemizde tüketicilerin yasal olarak korunmasına yönelik, hükümetlerimiz ve kamu idaresi geçmişten bugüne oldukça önemli adımlar atmıştır. Halkımızın menfaatlerinin korunması açısından son derece kritik olan bu konudaki çalışmalar gereğine inanmaka ve ilgili çalışmaları önemsemekteyiz. Ancak özellikle son dönemde yürürlüğe giren Tüketicinin Korunması Hk. Kanunda yer alan bazı maddeler maalesef konut geliştiricisi firmaların üzerine bir takım ağır yükümlülükler getirmiştir. Sektörümüz açısından sıkıntiya yol açmakta olan bu yükümlülükler ile ilgili görüşlerimizi ve çözüm önerilerini (EK)'de bilgilerinize arz ederiz.

A) TÜKETİCİNİN TAZMİNAT ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ VE MIKTARI:

Bilindiği üzere; 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, ön ödemeli konut satışlarında tüketilere "sözleşmeden dönme" hakkı tanımaktadır. Bu düzenlemeye göre, tüketiciin devir veya teslim tarihine kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır.

Bu durumda, satıcının ön ödemeli konut satışı nedeniyle oluşan vergi, harç vb. yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminatın ödenmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile getirilen Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri ile ilgili düzenlemenin amaçlarından birisi büyük çaptaki projelerin finansman maliyetinin bir kısmının alıcılar tarafından karşılanmasıdır.

Bu yöntemle sözleşmenin imzalandığı anda imal edilmemiş konutlar satışa sunulduğu için bu konutların ödeme koşulları ve satış fiyatları tamamlanmış konutlara göre daha makul sevilerde belirlenmektedir. Böylelikle bir yandan imalatçı-satıcı kendisi için zaruri olan finansman maliyetini faiz yükü altına girmeden karşılayabilmekte, diğer yandan alıcı da bağımsız bölümü uygun fiyat ve ödeme koşulları ile satın almış olduğu için oluşacak değer artışından kazanç elde etmiş olmaktadır.

Bu sözleşme türünde yatırımcı yapmış olduğu ön ödemeli konut satışlarından gelecek tahsilat rakamlarına da güvenerek imalata başlamakta, imalat hızını da buna göre belirlemektedir. Ancak 6502 Sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik ile tüketiciye tanınmış olan ve küçük bir kesinti uygulanmak suretiyle -teslim tarihine kadar- şeklinde tanımlanan son derece uzun bir süreyi kapsayan Sözleşmeden Dönme hakkı bu sözleşmelere güvenerek imalat yapmış olan yatırımcıları zor durumda bırakmaktadır. Özellikle faiz artışları, kur baskısı ve sair ekonomik kriz dönemlerinde alıcılar tarafından yaygın olarak kullanılabilen bu imkan nedeni ile, yüklenici-satıcılar zaman zaman zorlanmakta, bazen iflas noktasına kadar gelmekte ve adeta ekonomik krizin faturasını tek başına yüklenmek durumunda kalabilmektedir. Alıcı ise satın aldığı bağımsız bölümün prim yapması durumunda bu kazançtan faydalananmakta, ancak yukarıda bahsedilen genel ekonomik nedenler ile de olsa teslim tarihine kadar bir kazanç elde edememişse çok küçük bir maliyete katlanarak sözleşmeden donebilmekte ve işin içinden çıkmaktadır.

İşin bir diğer yönü de, bu hakkın yaygın olarak ve teslim tarihine kadar uzun bir dönemi kapsayacak şekilde kullanılması, işin bitirilmesini de akamete uğratabileceğinden projeden konut satın alan ve ödemelerini düzenli olarak yapan diğer alıcıların da mağdur olmasına sebebiyet verebilecek olmasıdır. Bu nedenle sözleşmeden dönemin sonuçlarının ağırlaştırılması, yalnız yüklenici satıcının değil, borcunu düzenli olarak ödeyenlerin haklarını korumak açısından da zorludur.

Ayrıca yatırımcıların ekonomik göstergelerdeki zayıflama dönemlerinde diğer tüm tarafların da yaşadığı sıkıntıların üzerine bir de bu yükü tek taraflı olarak yüklenmesi haksız bir uygulama olacaktır.

Bu nedenle, sözleşmeden dönme durumunda talep edilecek tazminat için mevzuatta yer alan %2 oranının, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda yapılacak bir değişiklik ile, sözleşme akdi üzerinden geçen zaman gözetilerek kademeli olarak arttırılması daha adil bir düzenleme olacaktır.

B) ÖDENMİŞ BEDELLERİN TÜKETİCİYE İADESİ İÇİN BELİRLENEN SÜRE

6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 45. Maddesinin üçüncü fıkrasında, tüketiciin haklı neden olmaksızın dahi sözleşmeden dönmesi durumunda, ödenmiş olan bedellerin 90 gün içerisinde iade edilmesi düzenlenmiştir.

Yatırımcılar, ön ödemeli konut satış gelirlerine dayanarak nakit akış planlarını yapmakta olup, imalat programı da nakit akışına uygun şekilde oluşturulmaktadır. Bu nedenle, teslim tarihine kadar gerçekleşebilecek böyle bir risk için 90 gün gibi kısa bir sürede iade zorunluluğu, inşaat şirketlerinin yatırım planları ve nakit dengesi üzerinde büyük bir belirsizlik oluşturacaktır. Nitekim, söz konusu kanunun ilk halinde 30 aylık bir süre (teslim tarihine kadar ibaresi ile) öngörülmüş idi.

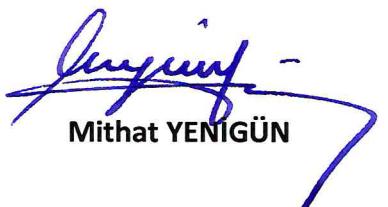
Her iki tarafın (yatırımcı ve tüketici) haklarını adil bir şekilde gözetilmesi için, sözleşmeden dönülmesi durumunda tüketiciye **iade edilecek tutarın büyüklüğüne göre kademeli bir geri ödeme süresi belirlenmesinin daha uygun bir düzenleme olacağı** değerlendirilmektedir.

Görüş ve değerlendirmelerinize arz ederiz.

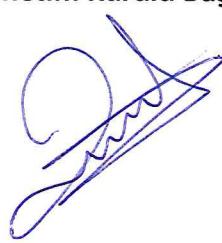
Saygılarımla,



Aziz TORUN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı



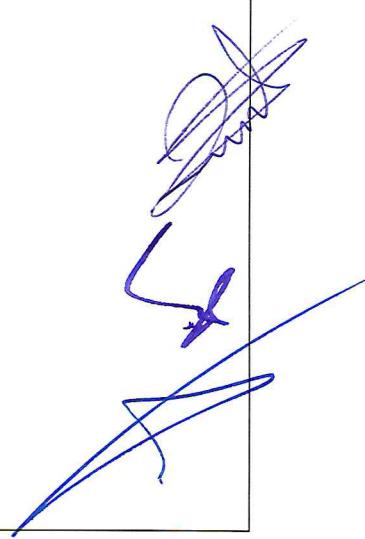
Mithat YENİĞÜN
TMB
Yönetim Kurulu Başkanı



Ziya YILMAZ
KONUTDER
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Ek: Ön Ödemeli Konut Satışlarında “Tüketicinin Sözleşmeden Dönme” Hakkına İlişkin Düzenleme İle İlgili Kanun Değişikliği Önerisi

EK: ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞLARINDA "TÜKETİCİNİN SÖZLEŞMEDEN DÖNME" HAKKINA İLİŞKİN DÜZENLEME İLE İLGİLİ KANUN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

6502 SAYILI TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN	DEĞERLENDİRME	TEKLİF
Sözleşmeden dönme MADDE 45- (1) Ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönme sözleşmeden satıcı; konutun satış veya satışı vaadi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminatın ödemesini talep etme hakkı bulunmaktadır.	6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Kanunu, ön ödemeli konut satışlarında tüketicilere "sözleşmeden dönme" hakkı tanımaktadır. Bu düzenlemeye göre, tüketicinin devir veya teslim tarihine kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır.	<p>Sözleşmeden dönme</p> <p>MADDE 45-</p> <p>(1) Ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönme sözleşmeden satıcı; konutun satış veya satışı vaadi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşmeden bedelinin; sözleşmenin imzasından sonra geçen süre 2.aya kadar ise %2'si, 2-12 ay arası ise %5'i, 12 ay ve fazlası ise %10'u kadar tazminatın ödemesini isteyebilir.</p> <p>(2) Satıcı, yükümlüllerini hiç ya da gereğigibi yerine getirmezse tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez. Tüketicinin ölümü veya kazanç elde etmekten sürelilik olaraq yoksun kalması sebebiyle ön kazanç elde etmekten yapılmayan kalma sözleşmenin yerine olağan koşullarla duruma düşmesi ya da sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılmak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi yüzünden sözleşmeden dönme hallerinde tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemez.</p> <p>(3) Sözleşmeden dönme Hakkı" kullanımının tüketiciler tarafından suistimle yol açmaması ve uygulamada satıcıya karşı her zaman kullanılabilecek bir tehdit unsuruna dönüşmesi açısından bu cezanın caydırıcı olması gerektiği değerlendirilmektedir.</p> <p>Bu nedenle, sözleşmeden dönme durumunda talep edilecek tazminat için mezuatta yer alan %2 oranının, yapılacak bir yasal değişiklik ile, sözleşme akdi üzerinden geçen zaman gözetlerek kademeli olarak artırılması daha adil bir yaklaşım düzenleme olacaktır.</p> <p>(3) Sözleşmeden dönme sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi yüzünden sözleşmeden dönme hallerinde tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemez.</p> <p>(3) Sözleşmeden dönme sözleşmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde tüketiciye geri verilir. Satıcıının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.</p> <p>(3) Sözleşmeden dönme sözleşmesi Hakkında Kanun'un 45. Maddesinin üçüncü fıkrasında, tüketicinin haklı neden olmaksızın dahi sözleşmeden dönme durumunda, ödenmiş olan bedellerin 90 gün içerisinde iade edilmesi tüzelitenmiştir.</p> <p>Teslim tarihine kadar gerçekleştirilecek böyle bir risk için 90 gün gibi kısa bir sürede iade zorunluluğu, inşaat şirketlerinin yatırım planları ve nakit dengesi üzerinde büyük bir belirsizlik oluşturacaktır. Nitekim, söz konusu kanunun ilk halinde 30 aylık bir süre (teslim tarihine kadar ibaresi ile) öngörgülmüş idi. İade edilecek tutarın büyüklüğüne göre kademeli bir ödeme süresi belirlenmesinin daha adil ve uygun bir düzenlemeye olacağı değerlendirilmektedir.</p> 
Sözleşmeden dönme MADDE 45- (1) Ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönme sözleşmeden satıcı; konutun satış veya satışı vaadi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşmeden bedelinin; sözleşmenin imzasından sonra geçen süre 2.aya kadar ise %2'si, 2-12 ay arası ise %5'i, 12 ay ve fazlası ise %10'u kadar tazminatın ödemesini isteyebilir. <p>(2) Satıcı, yükümlüllerini hiç ya da gereğigibi yerine getirmezse tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez. Tüketicinin ölümü veya kazanç elde etmekten sürelilik olaraq yoksun kalması sebebiyle ön kazanç elde etmekten yapılmayan kalma sözleşmenin yerine olağan koşullarla duruma düşmesi ya da sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılmak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi yüzünden sözleşmeden dönme hallerinde tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemez.</p> <p>(3) Sözleşmeden dönme sözleşmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde tüketiciye geri verilir. Satıcıının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade edilir.</p> <p>(4) Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.</p>	Bu durumda, satıcının ön ödemeli konut satışı nedeniyle oluşan vergi, harç vb. yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminatın ödemesini talep etme hakkı bulunmaktadır.	<p>Sözleşmeden dönme</p> <p>MADDE 45-</p> <p>(1) Ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönme sözleşmeden satıcı; konutun satış veya satışı vaadi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşmeden bedelinin; sözleşmenin imzasından sonra geçen süre 2.aya kadar ise %2'si, 2-12 ay arası ise %5'i, 12 ay ve fazlası ise %10'u kadar tazminatın ödemesini isteyebilir.</p> <p>(2) Satıcı, yükümlüllerini hiç ya da gereğigibi yerine getirmezse tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez. Tüketicinin ölümü veya kazanç elde etmekten sürelilik olaraq yoksun kalması sebebiyle ön kazanç elde etmekten yapılmayan kalma sözleşmenin yerine olağan koşullarla duruma düşmesi ya da sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılmak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi yüzünden sözleşmeden dönme hallerinde tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemez.</p> <p>(3) Sözleşmeden dönme sözleşmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde tüketiciye geri verilir. Satıcıının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade edilir.</p> <p>(4) Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.</p>