

## **Gönderilen Kurumlar:**

**T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı**

14.01.2008

### **Konu :Tüketicinin Korunması Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Hazırlanan Kanun Tasarısı Taslağına ilişkin GYODER görüşünün sunulması.**

Kanun Tasarısı Taslağı bazı konularda getirdiği düzenlemeler ile uygulamada karşılaşılan sorunları düzeltmişse de getirilen düzenlemelerden bazıları yeni ihtilaflar çıkmasına neden olabilecek niteliktedir.

İhtilaf çıkarması muhtemel maddeler ve önerilerimiz aşağıda sırasıyla sunulmuştur.

1. Yasa Tasarısı Taslağı 4.maddesinde, meri yasanın da 4.maddesin de yer bulan “tüketicinin, malın teslimi tarihinden itibaren 30 gün içinde ayıbı satıcıya bildirme yükümlülüğü”nü kaldırmış “teslim anından itibaren 6 ay içinde ortaya çıkan ayıpların teslimde var olduğu kabul edilir” karinesini getirmiştir.

Taslaktaki bu ifade ile ayıptan sorumluluk süresi 6 aya çıkarılmıştır. Ancak bu süre içinde çıkan ayıpların satıcıya hangi süre içinde ve ne şekilde bildirilmesi gerektiği(ayıbın ihbar şekli)düzenlenmemiştir.

Bu düzenlemenin olmamasının var olan karmaşayı daha da arttıracak tereddütsüzdür. Yapılması gereken 6 aylık süre içinde ayıp ortaya çıktığında tüketici ayıbı ve seçimlik haklarından hangisini kullandığını satıcıya yazılı olarak meri yasada olduğu gibi 30 gün içinde ihbar etmelidir.

Zira uygulamada karşılaşılan ve tüketici aleyhine sonuç doğuran durum; ihbarın ihbar niteliği taşıdığı ve süresinde yapıldığının ispatlanamamasıdır. Yapılacak bir düzenleme ile ihbar süresinin belirlenmesinin ve ihbarın şeklinin yazılı olmasının getireceği sayısız fayda vardır.

Yine gizli ayıplarda da ayıbın zaman aşımı içinde kalmak kaydıyla, öğrenildiği veya ortaya çıktığı tarihten itibaren belirli bir sürede satıcıya yazılı olarak ihbar edilmesi şartı getirildiğinde, hem sürelerle uyulması sağlanmış olacak hem de ihbarın varlığının ispatı ve denetimi kolaylaşacaktır.

2. Taslağın 4.maddesinde düzenlenen “Tüketicinin sözleşmeden dönme veya ayıp oranında bedelden indirim hakkını seçtiği durumlarda ödemiş olduğu bedelin tümü veya fazla ödemiş olduğu kısmı derhal tüketiciye iade edilir.” düzenlemesindeki derhal ile kastedilenin anlaşılabilmesi karışıklık yaratacaktır.

Taslakta derhal ifadesi yerine onarım ve yenisi ile değiştirme düzenlemelerinde olduğu gibi belirli bir süre konulmalıdır.

3. Taslağın ve meri yasanın 4.maddesinde düzenlenen seçimlik haklar konusunda özellikle konut açısından bir öncelik sıralaması yapılması yerinde olacaktır. Zira gayrimenkullerin devrinin şekle tabi ve satış bedeli üzerinden harç ödenecek olması

karşısında tüketicinin seçimlik haklarından herhangi birini tercih etmesi halinde yapılacak masraf ve ödenecek harçlar ayıbın yarattığı eksiklikten veya tamirat bedelinden daha pahalıya mal olabilecektir.

Böyle bir duruma mahal verilmemesi adına konutun ayıplı olduğunun anlaşılması durumunda tüketici seçimlik haklarını belirli bir sıra dâhilinde kullanmalıdır. Sırasıyla; onarım, ayıp oranında bedelden indirim, malın yenisi ile değiştirilmesi ve son olarak sözleşmeden dönme hakkını satıcıya karşı kullanmakta serbest olmalıdır.

Nitekim taslakta “Onarım veya yenisi ile değiştirmenin imkânsız olması veya satıcı için ölçüsüz güçlükleri beraberinde getirecek olması halinde tüketici bu hakları kullanamaz. Ölçsüzlüğün tayininde malın ayıpsız değeri, ayıbın önemi ve diğer seçimlik haklara başvurunun tüketici açısından sorun teşkil edip etmeyeceği gibi unsurlar dikkate alınır.” denilerek önerdiğimiz düzenlemenin yapılabileceğinin mümkün olduğu ve kanun koyucunun buna cevaz verdiği görülmektedir.

4. Taslağın 4.maddesinde taşınmazlarda ayıplı maldan sorumlulukta zaman aşımı süresinin, mülkiyetin tüketiciye geçmesi anından itibaren işlemeye başlayacağı ve 5 yıl olduğu düzenlenmiştir.

Bu düzenlemenin, taslağın ön ödemeli sözleşmeler başlığı altında düzenlenen ve bir ülke gerçeği ve finansman modeli olan projeden/maketten satış halinde karışıklık yaratacağı kesindir.

Projeden/maketten konut satışlarında bağlı kredi kapsamında konut finansman firmalarınınca tüketicinin kullandığı kredinin teminatı olmak üzere talep edilen ipotegün tesisi için satıştan itibaren kısa süre içinde tüketicilere kat irtifakı tapusu verilmekte ve mülkiyet tüketici adına tescil edilmektedir.

Bu durumda zamanaşımı süresinin işlemeye başlayıp başlamayacağı belirsizdir. Zira daha sonra tüketici adına başkaca bir mülkiyet devri söz konusu olmamakta, konut bittiğinde alıcısına teslim edilmektedir.

Konutun yapımı tamamlandığında cins tashihi yolu ile kat irtifakı kat mülkiyetine çevrilmektedir.Bu işlem mülkiyete etki etmeyen bir tasarruftur.Bu durumda zamanaşımının başlangıcına esas alınacak anın, taşınmaz satışlarının büyük çoğunluğunun bu modelle yapıldığı, göz önüne alınarak projeden/maketten satışlarda kat irtifakı tapusunun verilmesi mi,yoksa teslim mi olduğu tereddüde yer bırakmayacak şekilde net olarak tariflenmelidir.

5. Taslakta açıkça ifade edilmese de ikinci el satışlarında taslak kapsamına alındığı görülmektedir. Bu düzenleme yeni ve çok önemli bir durumdur. Ancak taslağın herhangi bir yerinde tanımı, kapsamı, şartları tanımlanmamış ikinci el satışın bir cümle ile tasarıda yer bulması kanaatimizce hatalı olmuştur. Taslakta ikinci el satışların,tarifinin, sorumluluk ve şartlarının net olarak açıklanması ve belirlenmesi gerekmektedir.
6. Taslağın “sözleşmelerin şekli” başlığı altında düzenlenen 5/A maddesinde sözleşmelerin şekline dair herhangi bir açıklama yapılmamıştır.

Hazır böyle bir başlık açılmışken bu başlığın altının projeden/maketten konut satışlarında, konut tamamlanmamış olduğundan satış sözleşmelerinde adi yazılı şeklin yeterli olacağı, noter vasıtası ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şeklinde yapılmasına gerek bulunmadığının belirtilmesi yerinde olacaktır.

Nitekim taslakta buna benzer bir düzenleme malın iadesi konusunda yapılmıştır. Taşınmaz alım-satımlarında tapu harcından alıcı ve satıcı eşit oranda sorumluyken taslakta malın iadesi halinde tüm masrafların satıcı tarafından karşılanacağı belirtilmek suretiyle dolaylı olarak Harçlar Kanununun alım- satım da harç sorumluluğu maddesi değiştirilmiştir.

Zira uygulamada taşınmaz satışı resmi şekle tabi olduğundan, sözleşmenin noterden yapılması ciddi mali külfet getirmekte(damga vergisi, harçlar, noter masraf vb) tarafların aynı anda noterde bulunması, kendileri gelemeyecekse birilerini vekil tayin etmek üzere vekâletname vermeleri, bu iş için yine notere gitmeleri ve ilave masraf ödemeleri sorun teşkil etmektedir. Ciddi para, emek ve zaman kaybına yol açan ve organizasyon gerektiren bu durum yeri gelmişken düzeltilmelidir.

7. Taslağın “Tüketici Kredi Sözleşmeleri” başlıklı 10.maddesinin “Bağlı kredilerde, tedarik edilen malın veya hizmetin gereği gibi ifa edilmemesi halinde tüketicinin müteşebbise karşı kullanacağı haklarına bağlı olarak kredi verene karşıda ödemeleri durdurma veya azaltma hakkı vardır” düzenlemesi uygulamada yoğun ve büyük sorunlar çıkarmaya açıktır.

Bu madde bu haliyle yasalaşırca tüketiciler en küçük ayıplarda kredinin ödenmesini durdurma hakkının varlığından hareketle ya ödemeleri durduracak ya da eksik ödeme yapacaktır.

Ancak müteşebbis ile tüketici arasında yaşanan ihtilaftan kredi veren kurum haberdar olmadığından uygulamada biranda bu düzenleme nedeniyle kredi veren kurumlar tarafından tüketiciler aleyhine taksitin ödenmemesi veya eksik ödenmesi nedeniyle yapılmış icra takipleri ve davalarla karşılaşılacaktır.

Bu yanlışlıktan bir an evvel dönülmesi ve taslak metinden tüketicinin kredi ödemesini durdurma veya azaltma hakkı çıkarılmalıdır.

Uygulamada, tüketici seçimlik haklarını kullandığında satıcı ya müşterinin talebinin yerine getirmekte ya da mahkeme kararı ile ihtilaf çözülmektedir. Sonuçta tüketicinin haklı çıkması durumunda satıcı veya banka müteselsil sorumluluk kapsamında tüketiciye ödediğini veya fazla ödediği kısmı iade etmektedir.

Esasen konut satışlarında uygulamada, banka ile satıcı arasında bağlı kredi kapsamında bir sözleşme yapılmaktadır. Bu sözleşme gereğince banka, satıcıdan gerekli teminat ve garantileri almaktadır.

Nihayetinde ayıplı maldan ötürü tüketici lehine mahkemedan bir karar çıkması durumunda tüketici tenzil edilen bedeli ya da iade durumunda paranın tamamını satıcı ve/veya bankadan müteselsil sorumluluk kapsamında tahsil edebilmektedir. Tüketicinin burada herhangi bir riski bulunmamaktadır. Bu durum banka ile satıcı arasındaki bir konu olup tüketicinin daha olayın başında kredi taksitini durdurması ya da azaltması gereksiz ihtilaf yaratmaya açık bir düzenleme olduğundan düzeltilmelidir.

8. Tüketicilerin açacağı davaların herhangi bir harca tabi olmaması uygulamada tüketicilerin toplu halde ve satıcı üzerinde baskı yaratmaya yönelik kötü niyetli hareketlerini teşvik eder niteliktedir. Bu tür toplu davalar satıcı lehine sonuçlansa bile bu durumun yarattığı itibar kaybı telafi edilememektedir. Bu yüzden tüketici davalarında da harç uygulaması getirilmelidir.

9. Derneğimizin bir önceki görüşünde dile getirilen haksız şartlara ilişkin görüş ve önerilerinin de taslağa bağlı olarak haksız şartlar yönetmeliğinde yapılacak bir değişiklikle düzenlenmesi acil ihtiyaçtır.

Kanun Tasarı Taslağı düzenlemelerine ilişkin Derneğimiz tespit ve önerilerini yapacağınız çalışmaya katkı sağlaması umuduyla bilgi ve görüşlerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Bekir CUMURCU

GYODER  
Yönetim Kurulu Başkanı