

Prof. Dr. Etem Sabâ ÖZMEN
Yrd. Doç. Dr. Gülşah VARDAR HAMAMCIOĞLU

6502 SAYILI

TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN UYARINCA

**ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ
SÖZLEŞMESİ**

onikilevha
IIII II IIIIIII II IIII IIIIIII IIII II

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER	VII
KISALTMALAR	XIII
KAYNAKÇA	XV
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, HUKUKÎ NİTELİĞİ, TARAFLARI, KONUSU VE ŞEKLİ

§ 1. SÖZLEŞMENİN TANIMI, HUKUKÎ NİTELİĞİ VE DİĞER TÜRLERDEN AYRILMASI	3
I. Genel Olarak	3
II. Sözleşmenin Tanımı ve Unsurları	4
III. Sözleşmenin Nitelikleri	6
A. Borçlanma İşlemi (Taahhüt Muamelesi) Niteliği	6
B. Rızaî Sözleşme Niteliği	7
C. İvazlı Sözleşme Niteliği	7
D. Sebebe Bağlı Sözleşme Niteliği	7

E. Ani Edimli Sözleşme Niteliği.....	8
IV. Sözleşmenin Hukuki Niteliği	8
V. Sözleşmenin Diğer Türlerden Ayrılması	11
A. Ön Ödemeli Taksitle Satış Sözleşmesinden Ayrılması	12
B. Taksitle Satış Sözleşmesinden Ayrılması.....	13
C. Taşınmaz Satış Sözleşmesinden Ayrılması	15
§ 2. SÖZLEŞMENİN TARAFLARI	16
I. Tüketici.....	16
II. Satıcı	17
§ 3. SÖZLEŞMENİN KONUSU: KONUT AMAÇLI TAŞINMAZ .	18
I. Arazinin Bütünleyici Parçası Olan Yapı	20
A. Tapuya Kayıtlı Olmayan Arazideki Yapı	20
B. Tapuya Kayıtlı Arazideki Yapı	22
C. Tapuya Kayıtlı Arazideki Üst Hakkı	22
II. Kat Mülkiyetine Konu Bağımsız Bölüm	23
III. Tüketicinin Konut Amaçlı Taşınmazı Özgüleme İradesi	25
§ 4. SATIŞ BEDELİ.....	27
§ 5. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ.....	28
§ 6. ÖN ÖDEME TUTARI.....	29
§ 7. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ	30
I. Genel Olarak	30
A. Sözleşmenin Tapuda Yapılması	32
B. Sözleşmenin Noterde Yapılması	36
II. Şekle Aykırılığın Yaptırımı	40
III. 4077 Sayılı Kanun'un Yürürlükte Olduğu Sırada Yapılan Şekle Aykırı Sözleşmelerin Akıbeti.....	42
§ 8. YAPI RUHSATI ALINMASI ZORUNLULUĞU	44

İKİNCİ BÖLÜM
ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ
SÖZLEŞMESİNDE SATICININ HAKLARI
VE BORÇLARI

§ 9. GENEL OLARAK	47
§ 10. SATICININ BİLGİLENDİRME FORMU VERME ZORUNLULUĞU VE BEKLEME SÜRESİ.....	48
§ 11. SATICININ DEVİR VE TESLİM BORCU	50
I. Genel Olarak.....	50
II. Çeşitli Olasılıklar ve Alt Başlıklarda Devir ve Teslim Farklılığı.....	55
A. Kat Mülkiyetine Konu Konutlar	55
B. Kat İrtifakına Konu Konutlar.....	56
C. Müstakil Yapılar	57
III. Satıcının Temerrüdü	57
§ 12. SATICININ TEMİNAT SAĞLAMA VE SİGORTA YAPTIRMA ZORUNLULUĞU.....	60
I. Genel Olarak.....	60
II. Bina Tamamlama Sigortası.....	62
III. Diğer Teminat Türleri	64
A. Banka Teminat Mektubu.....	65
B. Hak Ediş Sistemi	67
C. Bağlı Kredi ile Teminat	68
§ 13. TÜKETİCİDEN PEŞİN ÖDEME VE TÜKETİCİYİ BORÇ ALTINA SOKAN BELGE ALINMASI YASAĞI.....	69
I. Tüketiciden Peşin Ödeme Alma Yasağı.....	70
II. Tüketiciden Tüketiciyi Borç Altına Sokan Belge Alınması Yasağı	71

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ
SÖZLEŞMESİNDE TÜKETİCİNİN
HAKLARI VE BORÇLARI

§ 14. GENEL OLARAK.....	75
§ 15. TÜKETİCİNİN BEDEL ÖDEME BORCU	75
I. Genel Olarak.....	75
II. Tüketicinin Satış Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Temerrüdün Sonucu Olarak Muacceliyet Kaydı	76
§ 16. TÜKETİCİNİN ERKEN ÖDEME HAKKI	78
§ 17. TÜKETİCİNİN KEYFİ DÖNME HAKKI.....	79
I. Genel Olarak.....	79
II. Tüketicinin Keyfi Dönme Hakkını Kullanma Koşulları	83
III. Keyfi Dönme Hakkının Şekli	86
IV. Keyfi Dönme Halinde Yerine Getirilmiş Edimlerin İadesi.....	87
A. Taşınmaz Zilyetliği veya Mülkiyeti Tüketickiye Devredilmeden Önce Tüketicinin Keyfi Dönme Hakkını Kullanması	87
B. Taşınmaz Zilyetliği veya Mülkiyeti Tüketickiye Devredildikten Sonra Tüketicinin Keyfi Dönme Hakkını Kullanması	88
1. Tapuda Tüketici Adına Tescil Yapılmaksızın Taşınmaz Zilyetliğinin Tüketickiye Devredilmesi	88
2. Taşınmaz Zilyetliği Tüketickiye Devredilmeksizin Tapuda Tüketici Adına Tescilin Yapılması.....	89
C. Keyfi Dönme Halinde Edimlerin İade Sırası	91
V. Keyfi Dönmeye Bağlı Diğer Sonuçlar	91
A. Dönme Cezası.....	91
1. Hukukî Niteliği	91
2. Dönme Cezasının Mahsubu.....	94
B. Satıcının Dönme Cezası Talep Edemeyeceği Haller	94

1. Tüketicinin Ölmesi	95
2. Tüketicinin Kazanç Elde Etmekten Sürekli Olarak Yoksun Kalması	96
3. Tüketicinin Sözleşmenin Yerine Olağan Koşullarla Yapılacak Bir Taksitle Satış Sözleşmesi Önerisinin Satıcı Tarafından Kabul Edilmemesi.....	97
4. Satıcının Yükümlülüklerini Hiç ya da Gereği Gibi Yerine Getirememesi	99
5. Konutun Birden Fazla Tüketiciciye Satılması.....	100
6. Proje Değişikliği Halinde Tüketicinin Sözleşmeden Dönmesi	101
C. Bağlı Kredi ile Edinilmiş Konuta İlişkin Dönme Hakkındaki Özellik	103
§ 18. CAYMA HAKKI	104
I. Genel Olarak.....	104
II. Cayma Hakkının Süresi ve Şekli	106
III. Sözleşmeden Cayma Halinde Yerine Getirilmiş Edimlerin İadesi	108
A. Tapuda Tüketici Adına Tescil Yapılmaksızın Taşınmaz Zilyetliğinin Tüketiciciye Devredilmesi	108
B. Taşınmaz Zilyetliği Tüketiciciye Devredilmeksizin Tapuda Tüketici Adına Tescilin Yapılması	109
C. Tapuda Tüketici Adına Tescilin Yapılması ve Zilyetliğin Tüketiciciye Devredilmesi	109
D. Diğer Masrafların İadesi	109
IV. Cayma Halinde Edimlerin İadesi Sırası	110
V. Bağlı Kredi ile Edinilmiş Konuta İlişkin Cayma Hakkındaki Özellik.....	111
SONUÇ	115