

**Prof. Dr. YEŐİM M. ATAMER**

İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi  
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

# **Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması**

**Kredi Sözleşmeleri**  
**Konut Kredisi Sözleşmeleri**  
**Taksitli ve Ön Ödemeli Sözleşmeler**  
**Finansal Kiralama Sözleşmeleri**  
**Finansman Sözleşmeleri ve**  
**Finansman Amaçlı Diğer Sözleşmeler**

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER.....	XI
KISALTMALAR .....	XXI
İLGİLİ TÜKETİCİ HUKUKU MEVZUATI.....	XXV

### Birinci Bölüm

## TÜKETİCİYE FİNANSMAN SAĞLANAN SÖZLEŞMELER

### Kredi Sözleşmeleri, Konut Kredisi Sözleşmeleri, Taksitli Sözleşmeler ve Diğer Finansman Amaçlı Sözleşmeler

<b>A. Genel Olarak Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmeleri, Tüketici Açısından Tehlikeleri ve Ortak Koruma Yöntemleri .....</b>	<b>3</b>
I. Genel Olarak Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmeleri.....	3
II. Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmeleri Hakkında AB Hukukunun Türk Hukukuna Etkileri.....	6
III. Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmeleri Hangi Yasalarda Düzenlenmelidir? .....	9
IV. Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinin Tüketici Açısından Tehlikeleri .....	10

V. Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketiciyi Koruma Yöntemleri ve Kitabın Sistematığı.....	14
<b>B. Tüketiciye Özel Koruma Verilen Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmeleri ve Bunların Tarafları .....</b>	<b>17</b>
I. Her Türlü Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmesinin Belirleyici Unsuru: Bir Menfaat Karşılığında Akdediliyor Olmak.....	17
II. Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinin Tarafları .....	18
III. Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinin Çeşitleri .....	21
1. Tüketici Kredisi Sözleşmeleri .....	21
a. AB Hukukuna Göre .....	22
b. Türk Hukukuna Göre.....	24
aa. Genel Olarak.....	24
bb. Nakit Kredi Sözleşmesi .....	25
cc. Kredili Mevduat Hesabı Sözleşmesi.....	26
dd. Kredi Kartı Sözleşmesi.....	27
ee. Taksitli Nakit Avans Kredisi Sözleşmesi .....	29
ff. Finansman Şirketlerine Özgü Tüketici Finansmanı Sözleşmesi.....	30
gg. Katılım Bankacılığına Özgü Tüketici Finansmanı Sözleşmeleri.....	30
hh. Kapsam Dışı Kalan Haller.....	32
2. Taksitli Sözleşmeler ve Finansal Kiralama Sözleşmeleri .....	35
a. Taksitli Sözleşmeler .....	35
aa. Koruma Amacı.....	35
bb. TKHK'da ve BK'da Yer Alan Taksitli Sözleşmelere İlişkin Hükümlerin İlişkisi .....	37
cc. Taksitli Sözleşmenin Tanımı ve İlgili Kuralların Uygulama Alanı .....	39
aaa. Tanım.....	39
bbb. Taksitli Sözleşme Hükümlerinin Uygulama Alanı.....	40
(1) Taksitli Sözleşme – Taksitli Satım Sözleşmesi Ayırımı .....	40

(2) Taksitli Sözleşme – Ön Ödemeli Sözleşme Ayırımı .....	41
(3) Taksitli Sözleşme – Kredi Kartına Taksitli Ödeme/Taksitli Kredili Mevduat Sözleşmesi/Taksitli Nakit Avans Ayırımı .....	42
(4) Taksitli Sözleşme – Sürekli Edimli ve Bedeli Taksitli Ödenen Sözleşme Ayırımı....	43
(5) Taksitli Sözleşme – Vade Farkı Uygulanan Sözleşme Ayırımı.....	45
(6) Taşınmaz ve Taşınırlara İlişkin Taksitli Satım Sözleşmeleri .....	46
b. Finansal Kiralama Sözleşmeleri .....	46
aa. Tanım .....	46
bb. Tüketicinin Taraf Olduğu Finansal Kiralama Sözleşmeleri .....	49
aaa. Genel Olarak Uygulanacak Hükümler .....	49
bbb. Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Tüketiciler İçin Barındırdığı Riskler.....	52
3. Konut Finansmanı Sözleşmeleri.....	54
a. Genel Olarak .....	54
b. Konut Finansmanı Sözleşmesinin Türleri.....	57
<b>C. Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicie Farklı Aşamalarda Sağlanan Koruma .....</b>	<b>59</b>
I. Sözleşmenin Kurulmasından Önceki Aşamada Koruma.....	59
1. Tüketicieyi Gereği Gibi Bilgilendirmek Açısından Vazgeçilmez bir Kavram: Efektif Yıllık Faiz Oranı .....	60
2. Reklamların Zorunlu İçeriği .....	64
3. Sözleşme Öncesinde Tüketicieyi Bilgilendirme Yükümlülüğü.....	67
a. Genel Olarak .....	67
b. Sözleşme Öncesi Bilgi Verme Yükümlülüğünün Ayrıntıları.....	69

c. Tüketiciyi Korumada Etkili Bir Araç Olabilmesi İçin Sözleşme Öncesi Bilgilendirme Yükümlülüğü Nasıl Düzenlenmelidir? .....	72
aa. Verilecek Bilginin Kapsamına İlişkin Sorunlar .....	72
bb. Verilecek Bilginin Şekline İlişkin Sorunlar.....	73
cc. Verilecek Bilginin Kredi Veren Açısından Bağlayıcılık Süresine İlişkin Sorunlar .....	74
4. Sözleşme Öncesinde Tüketiciyi Aydınlatma Yükümlülüğü .	75
a. AB Hukukuna Göre .....	75
b. Mukayeseli Hukuk ve Türk Hukukuna Göre .....	76
5. Tüketicinin Kredi İtibarını Değerlendirme ve Aşırı Borçlanmayı Önleyici Tedbirler .....	81
a. AB Hukukuna Göre .....	81
b. Türk Hukukuna Göre .....	85
II. Sözleşmenin Kurulması Aşamasında Koruma.....	90
1. Sözleşmenin Şekli.....	90
2. Yasal Temsilcinin İzninin Şekli ve Zamanlaması.....	93
3. Sözleşmenin Zorunlu İçeriği .....	94
4. Cayma Hakkı.....	95
a. Genel Olarak .....	95
b. Cayma Hakkının Kullanılabileceği Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmesi Türleri .....	96
c. Cayma Hakkına İlişkin Bilgilendirme, Hakkın Kullanım Süresi ve Süre Sınırı .....	99
d. Cayma Hakkının Kullanılması ve Sonuçları .....	102
aa. Cayma Hakkı Konusunda Bilgilendirme Yapılmış Olan Hallerde.....	102
bb. Cayma Hakkı Konusunda Bilgilendirme Yapılmamış Olan Hallerde .....	104
e. Cayma Beyanının Yan Sözleşmeler Üzerinde Etkisi ve Konunun Bağlı Kredilerden Ayrılması.....	106

---

III. Sözleşmenin Kurulmasından Önce veya Kurulması Aşamasında Kredi Veren Yasal Yükümlülüklerine Aykırı Davranmasının Yaptırımları .....	107
1. AB Hukukuna Göre .....	107
2. Mukayeseli Hukuk ve Türk Hukukuna Göre .....	107
a. Genel Olarak .....	107
b. Kredi Veren Davranış Yükümlülüklerini İhlal Etmesi Halinde Sözleşmenin İçeriğinin Revize Edilmesi .....	109
aa. Faiz Konusunda Eksik Bilgilendirme .....	109
bb. Faizin Değiştirilmesi Koşulları Konusunda Eksik Bilgilendirme.....	110
cc. Masraflar Konusunda Eksik Bilgilendirme.....	111
dd. Talep Edilecek Teminatlara İlişkin Eksik Bilgilendirme.....	112
c. Kredi Veren Davranış Yükümlülüklerini İhlal Etmesi Halinde Tazminat Sorumluluğu .....	112
aa. Tüketicinin Gereği Gibi Bilgilendirilmemesi veya Aydınlatılmaması Nedeniyle Tazminat Talebi	112
bb. Tüketicinin Kredi İtibarı Değerlendirmesinin Gereği Gibi Yapılmamış Olması Nedeniyle Tazminat Talebi .....	113
IV. Sözleşmenin İfası Aşamasında Koruma .....	115
1. Faiz ve Muadili Taleplere İlişkin Sınırlamalar .....	115
a. Genel Olarak.....	115
b. Anapara Faizi, Temerrüt Faizi ve Muadili Taleplerin Oranına İlişkin Sınırlamalar .....	116
aa. Serbest Piyasa Ekonomisinde Faiz Oranına Genel Bir Müdahalenin Meşru Gerekçesi: Bir Piyasa Aksaklığının Varlığı.....	116
bb. Borçlar Kanunu'nda Yer Alan Faiz Sınırlamaları ve Bunların Uygulama Alanı .....	121
aaa. Sınırlamaların Mahiyeti ve Mantiği.....	121
bbb. Sınırlamaların Uygulama Alanı.....	123

(1) Borçlar Kanunu ve Ticaret Kanunu'nun Faiz Hükümlerinin Bağdaştırılması .....	123
(2) Borçlar Kanunu ve Bankacılık Mevzuatındaki Faiz Hükümlerinin Bağdaştırılması .....	128
(3) Borçlar Kanunu ve Özel Faiz Düzenlemesi Bulunmayan Finansman İlişkisi Doğuran Sözleşmeler .....	131
cc. Tüketici Mevzuatında Temerrüt Faizine İlişkin Olarak Getirilmiş Olan Özel Sınırlamalar .....	132
dd. Faiz Sınırlamaları İle İlgili Yasa Koyucunun Acil Adım Atması Gereği .....	134
c. Faiz Oranında Değişiklik Yapılması Konusunda Kısıtlamalar .....	134
aa. Belirli Süreli Sözleşmelerde Kısıtlamalar .....	135
aaa. Genel Olarak .....	135
bbb. Konut Finansmanı Sözleşmelerinde .....	136
bb. Belirsiz Süreli Sözleşmelerde Kısıtlamalar .....	137
d. Faize Faiz Yürütülmesi Yasağı .....	138
e. Faizin Yürütülmeye Başlanacağı An .....	140
2. Sözleşme Sürelerine İlişkin Sınırlamalar .....	141
3. Para Birimine İlişkin Sınırlamalar .....	143
4. Açılacak Hesap Türüne ve Bazı Ücretlere İlişkin Sınırlamalar .....	144
a. Belirli Süreli Kredi Sözleşmelerine İlişkin Hesaplarda Ücret .....	144
b. Belirli Süreli Kredi Sözleşmesine İlişkin Kredili Mevduat Hesabı Açılması .....	145
c. Ücretsiz Bir Kredi Kartı Verme Yükümlülüğü .....	146
5. Sözleşmede Değişiklik Yapılmasına İlişkin Sınırlamalar ....	146
6. Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Bilgilendirme Yükümlülüğü .....	147
7. Üçlü İlişkilerde Koruma: Bağlı Kredi Sözleşmeleri .....	149

---

a.	Bağlı Kredi Sözleşmelerinde Tüketiciyi Koruma Gerekçesi .....	149
b.	Bağlı Kredi Sözleşmesinin Tanımı.....	150
aa.	Genel Olarak.....	150
bb.	Ekonomik Bir Birliğin Varlığı Gereği.....	151
cc.	Ekonomik Birliğin Kabulü İçin Satıcı/Sağlayıcı ve Kredi Veren Arasında Bir Sözleşme Olması Gerekli midir?.....	154
dd.	Bağlı Kredi Sözleşmesi Sayılamayacak Haller.....	158
c.	Bağlı Kredi Sözleşmelerinde Cayma Hakkının Kullanılmasının Özellikleri.....	159
aa.	Cayma Hakkının Kullanılmasının Etkileri .....	159
bb.	Cayma Hakkının Kullanılmasının Sonuçları.....	162
d.	Bağlı Kredi Sözleşmelerinde Tüketicinin Kredi Verene Karşı İleri Sürebileceği Talepler ve Savunmalar	163
8.	Tüketicinin Erken Ödeme Yapma İmkânı .....	167
a.	Genel Olarak.....	167
b.	AB Hukukunda Erken Ödeme .....	169
c.	Türk Hukukunda Erken Ödeme.....	171
aa.	Erken Ödeme İndirimi.....	171
bb.	Erken Ödeme Tazminatı.....	175
9.	Tüketicinin Akdedeceği Sigorta Sözleşmesine İlişkin Sınırlar.....	179
a.	Tüketicinin Korunmasını Gerektiren Sorunun Belirlenmesi .....	179
b.	Tüketiciyi Korumayı Önleyen Önlemler .....	182
10.	Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinin Devri Halinde Uygulanacak Sınırlamalar.....	186
V.	Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinin Yeniden Yapılandırılması ve Tüketicinin Korunması .....	188
1.	Kredinin Karşılıklı Anlaşma ile Yeniden Yapılandırılması	188
2.	Hakimin Borcu Yeniden Yapılandırması Olanakları Var mıdır? .....	191



VI. Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinin Sona	
Erdirilmesinde Tüketicinin Korunması.....	194
1. Genel Olarak.....	194
2. Belirli Süreli Kredi ve Diğer Finansman	
Sözleşmelerinin Sona Erdirilmesi.....	195
a. Sözleşmenin Kredi Veren Tarafından Sona	
Erdirilmesi .....	195
aa. Tüketicinin Temerrüdü ve Muacceliyet Kayıtları...	195
bb. Tüketicinin Temerrüt Dışında Sözleşmeye	
Aykırlığı.....	201
cc. Sözleşmenin Sonlanması, ‘Erken Ödeme	
İndirimi’, Tazminat ve Tasfiye.....	203
aaa. Sözleşmenin Sonlanması Nedeniyle ‘Erken	
Ödeme İndirimi’ .....	203
bbb. Temerrüt Faizi ve Tazminat.....	204
ccc. Taksitli Sözleşmeler ve Finansal Kiralama	
Sözleşmelerinde Tasfiye .....	205
b. Sözleşmenin Tüketici Tarafından Sona Erdirilmesi.....	207
3. Belirsiz Süreli Kredi ve Diğer Finansman	
Sözleşmelerinin Sona Erdirilmesi .....	208

## İkinci Bölüm

# TÜKETİCİNİN MAL VEYA HİZMET SUNAN TARAFA FİNANSMAN SAĞLADIĞI SÖZLEŞMELER

## Taşınır ve Taşınmazlara İlişkin Ön Ödemeli Sözleşmeler

A. Ön Ödemeli Sözleşme Kavramı ve Tüketiciyi Koruma	
Gereğesi .....	213
B. Konut ve Devre Mülke İlişkin Ön Ödemeli Sözleşmeler .....	217
I. Ön Ödemeli Sözleşmenin Konusu ve Tarafların Borçları.....	217

II. Ön Ödemeli Sözleşmenin Hukuken Nitelendirilmesi ve Tâbi Olacağı Geçerlik Şekli .....	223
1. İnşa Edilmiş Bir Yapıda Bağımsız Bölüm Devrine İlişkin Ön Ödemeli Satım Vaadi Sözleşmesi .....	223
2. Kat Mülkiyetine Çevrilebilir Bir Yapı İnşa Etme ve Bu Yapıdan Bir Bağımsız Bölümün Mülkiyetini Devir Vaadine İlişkin Ön Ödemeli Sözleşme .....	224
3. Kat İrtifakının Devri ve İleride Kat Mülkiyetine Çevrilebilir Bir Yapı İnşa Etmeye İlişkin Ön Ödemeli Sözleşme .....	225
4. Ön Ödemeli Devre Mülk Sözleşmesi .....	226
5. Şeklin Kapsamı ve Şekle Aykırılığın Yaptırımını .....	227
III. Konut ve Devre Mülke İlişkin Ön Ödemeli Sözleşmelerde Tüketicinin Korunması .....	229
1. Sözleşmenin Kurulmasından Önceki Aşamada Koruma....	230
2. Sözleşmenin Kurulması Aşamasında Koruma.....	231
a. Sözleşmenin Zorunlu İçeriği .....	231
b. Yapı Ruhsatı Alınması Mecburiyeti .....	232
c. Tüketiciye Teminat Verilmesi Gereği .....	233
aa. Genel Olarak .....	233
bb. Bina Tamamlama Sigortası .....	234
cc. Banka Teminat Mektubu.....	236
dd. Hak Ediş Sistemi.....	236
ee. Bağlı Kredi Sözleşmesi .....	238
d. Cayma Hakkı.....	239
3. Sözleşmenin İfası ve Sona Erdirilmesi Aşamasında Koruma .....	242
a. Tüketicinin Sözleşmeden Dönme Hakkı .....	242
b. Projede Değişiklik Yapılması Halinde Tüketicinin Hakları .....	248
c. Konutun Teslim Tarihi, Geç veya Gereği Gibi İfa Etmeme Sorunu .....	249

aa. Satıcının Sözleşmeye Aykırı Davranışları ve Tüketicinin Hakları.....	249
bb. Tüketicinin Sözleşmeye Aykırı Davranışları ve Satıcının Hakları .....	251
<b>C. Taşınırlara İlişkin Ön Ödemeli Sözleşmeler .....</b>	<b>253</b>
I. Genel Olarak .....	253
II. Ön Ödemeli Sözleşmeler ile Taksitli Sözleşmelere İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı .....	254
III. Tüketiciyi Koruyucu Düzenlemeler .....	255
EKLER.....	263
KAYNAKÇA .....	279
KARAR DİZİNİ .....	293
KAVRAM DİZİNİ.....	297