

**MAKETTEN KONUT SATIŞ SÖZLEŞMELERİNİN
HUKUKİ NİTELİĞİ VE NETİCELERİ**

Av. Hakan TOKBAŞ¹

ÖZET:

- ✓ Maketten konut satışı, gazete, radyo, televizyon ilanı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak yapılıyor ise, maketten gösterilen malın teslimi daha sonra yapıldığı ve böylece sözleşme tipinin bütün unsurları oluştuğu için bu bir **kampanyalı satış**tır.
- ✓ O halde, sektörde satılan maketten konutların **büyük çoğunluğu ve belki tamamı “kampanyalı satış” yolu ile satılmaktadır.**
- ✓ Kampanyalı Konut Satışı Sözleşmelerinin **adi yazılı şekilde yapılması** yeterli ve geçerlidir.
- ✓ Kampanyalı satışlarda bütün ödemelerini yapmış tüketicilere ya konutu 1 ay içerisinde fiili ve resmi olarak **teslim edilmeli** yahut bütün ödemelerin bittiği tarihten 1 ay sonra başlayacak şekilde **gecikmiş kira alacağının** varlığından söz edilmelidir.
- ✓ Banka teminat mektubu almayan tüketicilerin, teminat mektubunu alana kadar **“ödemezlik defii”** hakkı vardır. Bu durumda karşı tarafın sözleşmeyi haklı olarak feshinden söz edilemez.

¹ Tüketici Hukuku Enstitüsü Başkanı

A. Kampanyalı Satışın Tanımı, Niteliği ve Unsurları

Kampanyalı satış, gazete, radyo, televizyon ilanı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara iştirakçi kabul edilmesi ve malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan satımdır².

Her ne kadar Sayın Yavuz kampanyalı satış tanımını, “*Kamuya yapılmış bir icap ile kabul edenlerden semenin kısmen veya tamamen tahsil edilmesinden sonra malın teslimi veya hizmetin görülmesini öngören satış sözleşmelerine kampanyalı satış denir.*”³ şeklinde yapmış ise de, bu tanıma katılmadığımızı ifade etmek isteriz. Zira kamuoyuna yapılan ilan, satış sözleşmesinin bütün unsurlarını içerecek şekilde yapılarak icap niteliğinde olabileceği gibi pekala bütün unsurları içermeyecek bir şekilde icaba davet niteliğini de haiz olabilecektir.

² KAMPANYALI SATIŞLAR

Madde 7 - (Değişik madde: 06/03/2003 - 4822 S.K./11. md.)

Kampanyalı satış, gazete, radyo, televizyon ilanı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara iştirakçi kabul edilmesi ve malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan satımdır.

Kampanyalı satışlar Bakanlığın izni ile yapılır. Bakanlık hangi tür satışların izne tabi olacağını, ön ödeme, taksit miktarı, teslim süresi, üretici firma garantisi, yatırılacak teminat ile kampanyalı satışlarda uyulması gereken usul ve esasları tespit eder.

(Değişik fıkra: 21/02/2007-5582 S.K./23.mad.) İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

Tüketici kampanyadan ayrılmaya karar verdikten sonra kampanyayı düzenleyen, mal veya hizmetin tüketiciye teslim tarihini geçmemek şartıyla tüketicinin o ana kadar ödediği tüm bedeli ödemekle yükümlüdür.

Kampanyayı düzenleyen, kampanyalı satışlarda düzenlenecek yazılı sözleşmede, 6/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen bilgilere ek olarak "kampanya bitiş tarihi" ve "mal veya hizmetin teslim veya yerine getirilme tarih ve şekli"ne ilişkin bilgileri de içeren sözleşmenin bir nüshasını tüketiciye vermek zorundadır.

Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, ön ödeme tutarı, mal veya hizmetin satış bedelinin yüzde kırkıdan fazla olamaz.

Kampanyalı satışlarda malın teslim ya da hizmetin ifa süresi on iki ayı aşamaz. Konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar için bu süre otuz aydır.

Tüketicinin ödemeye ilişkin tüm edimlerini yerine getirmesi durumunda, malın teslimi ya da hizmetin ifası, ödemenin bitimini takiben en geç bir ay içinde yapılmak zorundadır.

Kampanyalı taksitle satışlarda 6/A maddesi hükümleri de uygulanır.

³ **Nihat Yavuz**, Y. 3. HD. Onursal Başkanı, Öğretinin Ve Uygulamanın Işığında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Ankara 2007, s.566

Yine Sayın Yavuz'a göre kampanyalı satış sözleşmesinin ortaya çıkış sebebi şöyledir: *“Son zamanlarda kampanyalı satışların ülkemizde artış göstermesi ve bazı kötü niyetli kişilerin tüketicileri dolandırmaları karşısında 4077 sayılı TKHK kampanyalı satışlarla ilgili olarak özel düzenlemeler getirmek zorunda kalmış bulunmaktadır. Gerçekten de kampanyaya katılan tüketicilerin paraları toplandıktan sonra teslimat ya hiç yapılmamakta ya da geç olarak yapılmak suretiyle tüketici sömürülmektedir.”*⁴

Sayın Tandoğan, kampanyalı satışların hukuki niteliğini şöyle açıklamıştır: *“Kampanyalı satış temelde bir ön ödemeli satış niteliği taşımaktadır. Zira önce satış parasının ödenmesi, malın ya da hizmetin ise daha sonraki bir tarihte teslim edilmesi koşulu ile yapılan bir satış söz konusudur. Ön ödemeli satışlardan özellikle alıcı için doğan bazı sakıncaları önlemek üzere, bu satışlar da, İsviçre BK'nun taksitli satışlara dair hükümlerini değiştiren 23 Mart 1962 tarihli Federal Kanunla bir düzen altına alındı. Buna göre, ön ödemeli satışların kuruluşuna ait geçerlilik şartları taksitle satışınkilere benzemekte, yazılı şekil aranmakta, alıcıya bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde elverişli koşullarla tek taraflı feshi bildirme hakkı tanınmakta, sözleşme süresi beş yıla sınırlanmakta, ön ödemeleri teminat altına alan bir düzenleme getirilmektedir.”*⁵

Gerçekten de, kampanyalı satışlar bir satış sözleşmesi niteliğindedir ve kanunda bütün unsurları ile açıkça belirtildiği içindir ki tipik bir sözleşmedir.

Bu satış sözleşmesi tipinin iki önemli unsuru vardır:

- 1- Gazete, radyo, televizyon ilanı ve sair yollarla⁶ tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara tüketicilerin iştirakçi olarak kabulü,
- 2- Malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi,

Görülmektedir ki, kampanyalı satış, sadece tüketici işlemleri için konulmuş özel bir sözleşme tipidir. Zira aynı metot ile tüketici olmayanlara⁷ satılan mal veya sağlanan hizmetlerde, kurulan sözleşme kampanyalı satış sözleşmesi olamamaktadır. Bu durumda aynı metot ile satılmaya çalışılan mal

⁴ Yavuz, a.g.e., s.566

⁵ Prof. Dr. Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 6. Basım, c.1/1, Ankara 1990

⁶ Bu sair yollara, günümüz teknolojisini ve gelişmelerini dikkate alarak, internet siteleri, açık hesaplı sosyal ağ ortamları, toplu sms, toplu e-posta gibi mecraların vb. kamuoyuna ilan yapılabilmeye yarayan bütün araç ve mecraların da gireceğini söylemek mümkündür.

⁷ Tacir kavramı özellikle kullanılamamıştır; zira tacir kavramı tüketici kavramının dışarısında kalanların tamamını ifade edememektedir. Kanunun tüketici tanımından yola çıkarak, tüketici sıfatı içerisine girmeyen kişilerin, tacirler haricinde, aslında tacir olarak nitelendirilemeyecek ve fakat mesleki olarak kullanmak amacı ile alan kişileri de kapsadığı belirterek, “tüketici olmayanlar” genel kavramının bu duruma daha uygun olacağını belirtebiliriz.

veya sağlanmaya çalışılan hizmet ile ilgili, malın veya hizmetin talepçisinin sıfatı sözleşmenin hukuki niteliğini tamamen değiştirebilmektedir. İştirakçinin tüketici olduğu durumlarda sözleşme kampanyalı satış olarak nitelendirilirken, iştirakçinin tüketici olmayanlar olduğu durumlarda sözleşme, içeriğine de bağlı olarak “adi ortaklık” yahut “satış” sözleşmesi olarak nitelendirilebilecektir.

Ayrıca belirtelim ki, kampanyalı satış özel bir satış modelidir ve ilk defa bir kanunda başlı başına düzenlenmiştir.

B. Maketten Konut Satışı (Konutların Kampanyalı Satışı)

4077 sayılı Kanun’un “Kampanyalı Satışlar” başlıklı 7. Maddesinin 3⁸. ve 7⁹. Fıkralarında konut ve tatil amaçlı taşınmazların da kampanyalı olarak satılabilmesine ve bu madde hükmü içerisinde değerlendirileceğine kanun koyucu tarafından hükmedilmiş bulunmaktadır.

Yine, 7. maddenin 7. fıkrasında kampanyalı satışlarda malın teslim süresinin konut ve tatil amaçlı taşınmazlar bakımından 30 ayı geçemeyeceği belirtilmiştir.

Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik’in 8¹⁰. Maddesinde konut ve tatil amaçlı mallar için teslim

⁸ **4077 Sayılı Kanun m. 7/3:** İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen **konutun** teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

⁹ **4077 Sayılı Kanun m. 7/7:** Kampanyalı satışlarda malın teslim ya da hizmetin ifa süresi on iki ayı aşamaz. **Konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar için bu süre otuz aydır.**

¹⁰ **KSİUEHY m.8:** Malın teslim ya da hizmetin ifa süresi sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren hiçbir şekilde oniki ayı, konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar için ise otuz ayı geçemez. Satıcı veya sağlayıcı mal veya hizmeti teslim veya ifa edeceği tarihe kadar olan tüketicinin toplam ödemelerinin karşılığını sigorta ettirmek veya banka teminat mektubu vermek zorundadır.

Tüketicinin ödemeye ilişkin tüm edimlerini yerine getirmesi durumunda, malın teslimi ya da hizmetin ifası, ödemenin bitimini takiben en geç bir ay içerisinde yapılmak zorundadır.

süresinin 30 ayı geçemeyeceği, 10¹¹. Maddesinde konut ve tatil amaçlı malların kampanyalı satışları için bakanlıktan izin alınmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir. Yönetmeliğin 16. Maddesi “Gazete, radyo, televizyon ilanı ve diğer yollarla halka duyurularak düzenlenen ve muhtelif sayılarda gruplar oluşturularak kura çekmek suretiyle veya başka bir şekilde teslim tarihlerinin belirlendiği satış türüne de bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.” hükmünü içermektedir.

Görüldüğü gibi, kanun ve yönetmelik metninde özellikle konut ve tatil amaçlı taşınmazların da kampanyalı satış modeli ile satılabileceği belirtilmiştir ve konut ve tatil amaçlı taşınmazlar için **kanun koyucu**, genel kanunlardaki ve diğer kanunlardaki hükümleri **özellikle ve bilerek saklı tutmak istememiştir**. Bu durumda kanun koyucunun iradesi, kampanya ürünü mal, konut olsa dahi tamamen kampanyalı satışlar hakkındaki kanun metni ve yönetmelik hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği yönündedir.

Yukarıda da değindiğimiz üzere bir satış modelinin “kampanyalı satış” olarak nitelendirilmesi için sadece şu iki unsurun bulunması yeterlidir:

- 1- Gazete, radyo, televizyon ilanı ve sair yollarla tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara tüketicilerin iştirakçi olarak kabulü,
- 2- Malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi,

Anlaşıyor ki, **maketten konut satışı**, gazete, radyo, televizyon ilanı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak yapılıyor ise, maketten gösterilen malın teslimi daha sonra yapıldığı ve böylece sözleşme tipinin bütün unsurları oluştuğu için bu bir **kampanyalı satış**tır.

O halde, sektörde satılan maketten konutların **büyük çoğunluğu ve belki tamamı “kampanyalı satış” yolu ile satılmaktadır tespitimiz yerinde olacaktır.**

¹¹ **KSİUEHY m.10:** Düzenlenecek kampanyalı satışlarda, aşağıda yer alan malların kampanyaya konu olması durumunda, 11 inci maddede belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde "Kampanyalı Satış İzin Belgesi" alınması zorunludur.

- a) Konut ve tatil amaçlı taşınmaz.
- b) Motorsiklet,
- c) Otomobil,
- d) Minibüs.

Yukarıda belirtilen malların dışında kalan mallar ile hizmetlerin, kampanyalı satış yöntemi ile satılması durumunda Bakanlıktan veya Müdürlükten izin alınmasına gerek yoktur.

Kampanyalı satışlar, tüketiciler için, ucuzluk sağlaması sebebi ile avantajlı olduğu kadar, teslim edilecek malı sadece soyut betimlemelerle öğrenebildikleri ve teslim edilecek mal henüz ortada olmadığı için bir o kadar da risklidir demek yanlış olmayacaktır. Bundan ötürü bu özel satış modelinin kendine özgü hukuki kuralları mevcuttur.

C. Maketten Konut Satışlarını “Kampanyalı Satış” sözleşmesi olarak nitelmenin neticeleri:

Bütün bu mevzuat metinlerini, yapbozun birer parçaları gibi ele alıp yerlerine yerleştirdikten sonra resmin tamamına baktığımızda şunları gördüğümüzü ifade edebiliriz:

a. Kampanyalı Satış sözleşmeleri tipik sözleşmelerdir ve genişletilemez.

Kanun ve Yönetmelik metninde özellikle konut ve tatil amaçlı taşınmazların da kampanyalı satış modeli ile satılabileceği belirtilmiştir ve konut ve tatil amaçlı taşınmazlar için kanun koyucu, genel kanunlardaki ve diğer kanunlardaki hükümleri özellikle ve bilerek saklı tutmak istememiştir. Bu durumda kanun koyucunun iradesi, kampanya ürünü mal, konut olsa dahi tamamen kampanyalı satışlar hakkındaki kanun metni ve yönetmelik hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği yönündedir. Bu anlamda, Kampanyalı Satış hükümleri tipik sözleşmedir ve konusu taşınmaz mal dahi olsa, başka bir sözleşmenin hükümlerine gidilerek genişletilemez.

b. Sözleşmenin ismi ne olursa olsun, unsurlar var ise kampanyalı satış sözleşmesidir.

Kampanya yolu ile ilan edilen ve iştirakçi kabul edilip teslimi ve devrinin daha sonra yapılacağı taahhüdünü içeren sözleşmeler özel sözleşmeler olup, kanunda tanımlanan ismi ile bu sözleşmeler “kampanyalı satış sözleşmesi” dir. Bu sözleşmenin söz konusu olduğu durumlarda, taraflar arasında yapılan sözleşmenin başlığı olarak hangi isim kullanılırsa kullanılsın “kampanyalı satış sözleşmesi” olarak nitelendirilmelidir. Konusunun konut olması durumunda diğer kanunlardaki ifadelerin tamamlayıcı unsur olarak aranmasına gerek yoktur, zira boşluk bırakmayacak şekilde tek başına bütün unsurları kanun ve yönetmelik tarafından belirlenmiş bir tip sözleşmedir.

O halde, konusu konut teslimi olan kampanyalı satış sözleşmelerinde “gayrimenkulün aynına ilişkin geçerli olan” kuralları aramak ve sözleşmeyi “gayrimenkul satış vaadi” sözleşmesi olarak nitelendirip resmi şekil şartı aramak, kanuna ve kanun koyucunun iradesine aykırı olacaktır.

c. Bakanlıktan alınacak izin zorunluluğu bir düzen hükmüdür; izin alınmaması sözleşmenin geçerliliğine etki etmez.

Kanun’un 7. maddesinin 2. fıkrası, hangi tür satışların bakanlığın iznine tabi olacağını yönetmelik ile belirleneceğini ifade etmiş, Yönetmeliğin 10. maddesi ise konut ve tatil amaçlı taşınmazlarda kampanyalı satış yapılabilmesinin Bakanlığın iznine tabi olduğunu belirtmiştir. Bu hükme aykırı izinsiz kampanyalı satış yapanlara ise 4077 sayılı Kanun’un 25. maddesinin 10. fıkrası uyarınca Seksenbin Türk Lirası idari para cezası verileceği düzenlenerek izin alınmadan yapılan satışlara uygulanacak yaptırım düzenlenmiştir. Şüphesiz bu hüküm emredici bir hüküm değil; bir düzen hükmüdür. Demek ki, izin geçerlilik şartı olarak konulmamış, sadece bir idari düzenleme olarak konulmuştur. Bu durumda, izin alınmaksızın da konut ve tatil amaçlı taşınmazlar için kampanyalı satışların yapılabileceğini ve geçerli olacağını, ancak usulüne göre yapılmadığı için yaptırım olarak idari para cezasının uygulanacağını söylemek mümkündür.

d. Kampanyalı Satış Sözleşmesinin adi yazılı şekilde yapılması yeterli ve geçerlidir.

Kanun’un 7. Maddesinin 5. Fıkrasında, “kampanyalı satışlarda düzenlenecek **yazılı sözleşmede**” belirtilmesi gereken zorunlu unsurlar, bir düzen hükmü niteliğinde belirtilmiştir. Yönetmeliğin “Sözleşme Zorunluluğu” başlıklı 6. Maddesi de “Kampanyalı satışlarda satıcı veya sağlayıcı aşağıdaki bilgileri **yazılı olarak** bildirmek ve **taraflar arasında akdedilen sözleşmenin bir nüshasını tüketiciye vermek zorundadır.**” şeklinde yazılı sözleşme hususunu vurgulamıştır.

Borçlar Hukuku’nun genel prensipleri gereği, bir sözleşmenin şeklinden bahsediliyorsa burada ayrıca ve açıkça resmi şekil veya özel şekil şartı belirtilmedikçe, kural, sözleşmenin adi yazılı şekilde yapılmasının gerekliliği ve yeterliliği üzerinedir¹². Yukarıdaki kanun maddesinde (4077-m7/5) ifade

¹² **Prof. Dr. Fikret İnan**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, Ankara 1991, s.337

edildiği üzere, kampanyalı satış sözleşmesinin “yazılı” şekilde yapılması öngörülmüş ve ayrıca resmi şekilden bahsedilmeyerek, adi yazılı şeklin yeterli olduğu ifade edilmek istenmiştir.

Konut ve tatil amaçlı malların kampanya yolu ile satılabileceğini özellikle belirten ve hatta bu kampanyaları özel olarak izne bağlayan bir kanun koyucu, taşınmaz hakkında yapılan kampanyalı satış sözleşmelerini özellikle resmi şekle bağlamamış ise, kanun koyucunun bu hususu kasıtlı olarak düzenlediği ve “kampanya yolu ile satılan konutlar” bakımından yapılacak yazılı sözleşmenin geçerli ve yeterli olacağı noktasında iradesinin oluştuğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

e. Konutun Teslim Süresi ve Teslimde Temerrüt

Konusu konut teslimi olan kampanyalı satış sözleşmesinin adi yazılı şekilde yapılmasının geçerli ve yeterli olacağını belirttikten sonra önemle belirtmek ve üzerinde durmak gerekir ki, kampanyalı satış sözleşmeleri konut tesliminin ve devrinin icbar yolu ile gerçekleştirilebilmesine imkân tanımıştır. Zira **Kanun’un 7. maddesinin 7. fıkrasında** “Kampanyalı satışlarda malın teslim ya da hizmetin ifa süresi on iki ayı aşamaz. Konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar için bu süre otuz aydır.” hükmü ve **8. fıkrasında** “Tüketicinin ödemeye ilişkin tüm edimlerini yerine getirmesi durumunda, malın teslimi ya da hizmetin ifası, ödemenin bitimini takiben en geç bir ay içinde yapılmak zorundadır.” hükmü bulunmakta ve yine **Yönetmeliğin “Satıcı ve Sağlayıcının Yükümlülükleri” başlıklı 8. maddesinde** “Malın teslim ya da hizmetin ifa süresi sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren hiçbir şekilde oniki ayı, konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar için ise otuz ayı geçemez. Satıcı veya sağlayıcı mal veya hizmeti teslim veya ifa edeceği tarihe kadar olan tüketicinin toplam ödemelerinin karşılığını sigorta ettirmek veya banka teminat mektubu vermek zorundadır. Tüketicinin ödemeye ilişkin tüm edimlerini yerine getirmesi durumunda, malın teslimi ya da hizmetin ifası, ödemenin bitimini takiben en geç bir ay içerisinde yapılmak zorundadır.” hükmü bulunmaktadır.

Görüldüğü üzere, konusu konut teslimi olan bir kampanyalı satış sözleşmesinde azami teslim süresi 30 ay olarak kısıtlanmıştır. Buna aykırı olan sözleşme süresi geçersiz sayılarak, kanunun emredici hükmü gereği 30 aydan sonra satıcının temerrüde düşürülmesi imkânı mevcuttur. Bunun dışında, satıcıya önemli bir yükümlülük yükleyerek, kampanya bedelinin tamamını ancak teslimine bir ay kala ödenecek şekilde ayarlama zorunluluğu getirip, aksi takdirde tüketicinin bütün ödemelerini yapması durumunda satıcıya 1 ay

içerisinde teslim zorunluluğunu öngörmüştür¹³. Bu hükmün, konusu konut olan kampanyalı satış sözleşmeleri için iki ihtimale dayalı iki neticesi olacaktır:

- **1. Neticesi:** Tüketicinin bütün ödemelerini peşin olarak alan veya konut henüz tamamlanmadan ödemeleri tamamlanacak şekilde alan satıcının, kat mülkiyeti aşamasına geçmeyen konut için aynen tesliminin imkânsız olmasından ötürü, tüketicinin bütün borçlarını ödeme tarihinden 1 ay sonra temerrüde düştüğü kabul edilebilir. Bu durumda, teslim borcunu yerine getirememesinden dolayı konutun aynen teslimine zorlanamasa dahi, kanuni olarak temerrüde düştüğü tarihten itibaren teslim tarihine kadar satıcıdan müspet zarar olarak “gecikmiş kira bedelleri” ismi ile bilinen tazminat türü talep edilebilecektir.
- **2. Neticesi:** Konut kat mülkiyeti aşamasına gelmiş ve teslim edilebilmesi hukuken ve fiilen mümkün ise, satıcı öncelikle fiilen teslimine ardından da tapunun tesciline icbar edilebilecektir.

f. Satıcının sigorta veya banka teminat mektubu yükümlülüğü ve neticesi

Yönetmeliğin 8. Maddesindeki “*Satıcı veya sağlayıcı mal veya hizmeti teslim veya ifa edeceği tarihe kadar olan tüketicinin toplam ödemelerinin karşılığını sigorta ettirmek veya banka teminat mektubu vermek zorundadır.*” Hükmü ile sözleşmede olmasa dahi satıcının yerine getirmesi gereken bir ek edim öngörülmüştür¹⁴. Bu hükmün hukuki neticesi, satıcının sigorta yapana kadar veya banka teminat mektubu gösterene kadar tüketicinin ödemezlik definde bulunabilmesi hakkının mevcudiyetidir. **Satıcı ödemelerin karşılığını sigorta yaptıranaya kadar veya banka teminat mektubu verene kadar tüketici** üstlendiği ödemeleri yerine getirmekten **haklı olarak kaçınabilecek (ödemelik defi)** ve bu durum satıcı tarafından haklı fesih sebebi olarak ileri sürülemeyecektir.

¹³ Daha kısa süreler içerisinde tüketicinin ödemeleri tamamlanmakta ise, tüketiciyi 12 ay veya konut veya tatil amaçlı taşınmazlarla ilgili sözleşmeler bakımından 30 aylık sürelerin sonuna kadar bekletme olanağı bulunmamaktadır. Daha kısa süre içerisinde tüketicinin ödemeleri tamamlanmakta ise, ödemeler tamamlandığı andan itibaren bir ay içinde satıcı-sağlayıcı ifa borcunu yerine getirmelidir. **(Prof. Dr. İ. Yılmaz Aslan, Tüketici Hukuku, Ankara 2006, s.491)**

¹⁴ Teminat mektubunun veya sigortanın lehdarı tüketici olmalıdır. Mal tüketiciye teslim edilinceye kadar, satıcı veya sağlayıcının, ödenmiş paraları alıp kaçmasını, böylece tüketicinin korumasız kalmasını önlemek gayesi ile düşünülmüş bir tedbir olduğu anlaşılmaktadır. **(Aslan, s. 491-492)**

g. Maketten konut satış sözleşmesini adi yazılı şekilde yapan tüketicinin, satıcının temerrüdü durumundaki talepleri

Adi yazılı şekilde yapılan kampanyalı konut sözleşmeleri geçerli olarak addedilir ve çeşitli ihtimallere göre tüketici şu hakları talep edebilir:

i. Tapunun kendi adına tescili:

Satıcının kampanya konusu konutu, ilan ve taahhüt ettiği tarihte, ilan ve taahhüdüne uygun biçimde ve ilan ve taahhüt ettiği fiyattan teslim ve devir için hukuki olarak zorlanması ve buna ilişkin talepte bulunulması mümkündür.

ii. Müspet Zarar

Bunun yanında tüketici, dilerse ifa yerine geçecek tazminat talebi olarak “müspet zararı” dava konusu yapabilir. Bu, konutun sözleşmeye göre kendisine teslimi zamanındaki piyasa değerinin = rayiçinin (sözleşmedeki bedelin değil) o andan itibaren işleyen ticarî temerrüt faiziyle birlikte tutarıdır. Fakat burada sözleşmeden dönme değil ifa yerine tazminat istendiğini varsaydıgımızdan, tüketici bedel taksitlerinden kurtulamayacağı için, yaptığı ödemeleri geri isteyemeyeceği gibi ödenmemiş taksitleri de bu tazminata mahsup ederek ödemekten kurtulabilecektir.

iii. Menfi zarar

Tüketici dilerse, sözleşmeden dönüp, menfi zararını dava konusu yapabilir. Menfi zarar denilince akla ilk gelen, sözleşme için o güne kadar ödenen bedelin faizi ile talebidir. Hâlbuki menfi zarar kapsamında, fiili zararlar, sözleşmenin kurulmasına yönelik noter masrafları, resim, harç ve giderler, yazışma, telefon, seyahat giderleri vb. kredi alınmış ise faizi, tazmini için üçüncü kişilerle yapılan sözleşme masrafları, yoksun kalınan kar ve sözleşme yapma fırsatının kaçırılması zarar kalemleri sayılabilir. **İsviçre Federal Mahkemesi** ve **Yargıtay** aynen müspet zararda olduğu gibi menfi zararda da yoksun kalınan karın talep edilebileceğini kabul etmişlerdir¹⁵.

¹⁵ BGE 97 II 1 vd.; BGE 47 II 189; YHGK 17.11.1990, E.13-392, K.1 sayılı kararına göre, “Menfi zarar kavramına şunların girebileceği kabul edilmiştir..... sözleşmenin geçerliliğine inanılarak başka bir sözleşme yapma fırsatının kaçırılması dolayısıyla uğranılan zarar; hükümsüz sayılan sözleşme ile satın alınan şey,o zaman başkasından 100 liraya alınabilirken, şimdi 120 liraya alınabilmesi” , aynı yönde 15 HD., 1.5.1996, E. 310, K.535



h. Kampanyalı satışta cayma hakkı vardır fakat satıcının bedel iadesi borcunda temerrüdü teslim tarihinde oluşur.

Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik' in cayma hakkı başlıklı 14. md sinde '*...Düzenlenen kampanyalarda, tüketicilere malın veya hizmetin teslim veya ifa edilmemesi koşulu ile tüketicinin bu talebini satıcı veya sağlayıcıya noter aracılığı ile ya da iadeli-taahhütlü mektup ile bildirmesinden sonra, satıcı veya sağlayıcı, mal veya hizmetin teslim veya ifa tarihini geçmemek şartıyla ödemiş olduğu tüm bedeli ve kıymetli evrakı tüketickiye **iade etmekte yükümlüdür...***' hükmünü belirterek cayma hakkı olduğunu ve bedelin ödeme tarihini belirtmiştir.

Şüphesiz, kanun koyucu bu hükmü boş yere özellikle yazmamış, bu tür satışlarda tacirin aldığı riskleri ve tüketickiye duyduğu güven dolayısıyla o süre zarfında başkasına satış yapmaması, o daire için tacirin yaptığı genel reklamlardan yararlanılamaması ve kampanyanın selameti açısından böyle bir düzenleme getirilmiştir.

O halde, tüketicinin teslim kadar cayma hakkının olduğu kabul edilmelidir. Tüketicinin cayma hakkını kullandığından bahsedebilmesi için, bu talebini satıcı veya sağlayıcıya noter aracılığı ile ya da iadeli-taahhütlü mektup ile bildirmesi gerekmektedir. Bu bildirimden sonra ise, satıcı veya sağlayıcı teslim veya ifa tarihine kadar tüketiciden aldığı para ve kıymetli evrakı iade etmekle mükelleftir. Bu durumda, satıcı veya sağlayıcı ancak ve ancak teslim veya ifa tarihinde temerrüde düşmüş sayılacak, bu tarihten önce muaccel hale gelmeyen borcunu ifa etmeye zorlanamayacaktır. O halde, uygulamada sıklıkla karşılaşılan, inşaat şirketlerine karşı, teslim süresinden önce bedel iadesi talepli açılan dava ve takipler için bu hükümlerin evleviyetle dikkate alınması gerekmektedir. Zira **muaccel hale gelmeyen alacağın talebinde HMK 114/1- h gereğince hukuki yarar şartı olmayacaktır.**

D. Genel Değerlendirme ve Netice

İster 4077 sayılı Kanun'un Borçlar Kanunu'na göre özel kanun olduğu kabul edilsin, isterse birbiri ile yarışır kanunlar olarak kabul edilsin, her iki teoremden çıkan ortak netice "Tüketicinin lehine olan hükmün" uygulanması gerektiği olacaktır. Zira Kanun Koyucu, Anayasa'nın 171. Maddesi gereği tüketici koruyucu tedbirleri 4077 sayılı Kanun vasıtası ile almış ve diğer genel hükümlerden ziyade tüketicilerin tacirlere göre "koruma altına" alınması düşüncesiyle, sözleşme serbestisi ve genel kanunlardaki hükümlere çeşitli istisnalar getirerek, özel durumlar karşısında tüketicilerin korunması için çeşitli "olağanüstü" normlar düzenlemiştir.

İşte bu noktada, Kampanyalı satışlara ilişkin hükümlerin 4077 sayılı Kanun tarafından düzenlenmiş olması ve hükümlerinin kanun metni ve yönetmelik tarafından etraflıca belirlenmiş olması, konut ve tatil amaçlı taşınmazların satışının kampanyalı satışa iştirak niteliğinde yapılıp, devredilebileceğinin ifade edilmesi neticesinde radyo, televizyon, gazete, internet vb. mecralar yolu ile kampanyanın ilan edilip, ön ödemenin kabulü ve ödemelerin taksitler halinde veya peşin olarak yapılacağı ve daire tesliminin daha sonra gerçekleşeceği üzerine tarafların anlaşıp aralarında kurdukları hukuki ilişki kampanyalı satış olarak değerlendirilmesi gerektiği açık olacaktır.

Yukarıdaki yazılı mevzuat metinleri ve açıklamaları göz önüne alındığında, artık, kampanyalı şekilde satılan konutlar için tüketicilerle kurulan sözleşmelerin "gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi" niteliğinde olmadığı ve fakat bu sözleşmenin kanunda tanımlanmış bir tip sözleşme olan "kampanyalı satış sözleşmesi" olduğunun tespitinin ve hukuki nitelendirmesinin yapılması gerekmektedir.

Bu tespit ve nitelendirme yapıldıktan hemen sonra ise, bu tespit içerisinde olarak, sözleşmenin yazılı şekilde yapılmasının yeterli ve geçerli olduğuna hükmedilmeli, Yönetmeliğin 8. maddesi dikkatlice ve tüketici lehine yorumlanarak, ödemelerin bitimi tarihinden itibaren satıcının 1 ay içerisindeki teslim zorunluluğunun ve banka teminat mektubu vermesi zorunluluğunun hukuki neticelerinin, yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda işlevsel hale getirilmesi gereklidir. Tüketicilere banka teminat mektubu verilmemesi ise, tüketicinin "ödemezlik defii" nde bulunabilmesi hakkını doğurur ki, bu durumda satıcının haklı feshinden söz edilemeyecektir.