

KAMPANYALI KONUT SATIŞ SÖZLEŞMELERİ'NİN HUKUKİ NETİCELERİ

Av. Hakan TOKBAŞ¹

ÖZET:

- ✓ 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 "ödemezi defii" hakkı vardır. Bu durumda karşı tarafın sözleşmeyi haklı olarak feshinden söz edilemez.

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.

¹ Tüketici Hukuku Enstitüsü Başkanı, İstanbul Barosu Avukatlarından

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.

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.

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.

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

⁴ **Yavuz**, a.g.e., s.566

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

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 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.

B. 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.

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.

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.**

7. maddenin 5¹⁰. fıkrasında, kampanyalı satış sözleşmelerinin şekli ve sözleşmede bulunması gereken unsurlar belirlenmiş, buna göre taksitli satış sözleşmesi tipinin içerisine kampanya ile ilgili bilgilerinde konulmasının ve bunun yazılı olarak tüketiciye verilmesinin yeterli olduğuna hükmedilmiştir.

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 2¹¹. Maddesinde kampanyalı satışların kapsamı belirlendikten sonra, 6¹². Maddesinde "sözleşme zorunluluğu" başlığı altında düzenlenen hükümde, sözleşmede belirtilmesi gereken zorunlu unsurlar sayılarak sözleşmenin yazılı olarak yapılması gerektiği belirtilmiştir. Aynı Yönetmeliğin 8¹³. Maddesinde konut ve tatil amaçlı

¹⁰ **4077 Sayılı Kanun m. 7/5:** 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.

¹¹**KSİUEHY m.2:** Bu Yönetmelik hükümleri, kampanyalı satışlar ile kampanyalı satış olarak nitelendirilmeyen ancak, malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan her türlü satışı ve bu satışları yapan gerçek veya tüzel kişilere ilişkin uygulama esaslarını kapsar

¹² **KSİUEHY m.6:** Kampanyalı satışlarda satıcı veya sağlayıcı aşağıdaki bilgileri yazılı olarak bildirmek ve taraflar arasında akdedilen sözleşmenin bir nüshasını tüketiciye vermek zorundadır.

- a) Tüketicinin ve kampanyayı düzenleyen isim, unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri,
- b) Sözleşmenin düzenlendiği tarih,
- c) Mal veya hizmetin Türk Lirası olarak peşin satış fiyatı,
- d) Mal veya hizmetin Türk Lirası olarak toplam satış fiyatı,
- e) Faiz miktarı, faizin hesaplandığı yıllık oran ve sözleşmede belirlenen faiz oranının yüzde otuzunu geçmemek üzere gecikme faizi oranı,
- f) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- g) Ön ödeme tutarı,
- h) Ödeme planı,
- i) Kampanya bitiş tarihi,
- j) Mal veya hizmetin teslim veya ifa tarihi ve şekli,
- k) Mal veya hizmetin marka, model, renk ve benzeri ayırıcı özellikleri,
- l) Tüketicinin ödemelerinin, malın teslim ve hizmetin ifa edileceği tarihe kadar sigorta ettirilmesi veya banka teminatı altına alınmasına ilişkin şartlar.

¹³**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.

mallar için teslim süresinin 30 ayı geçemeyeceği, 10¹⁴. 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.

C. Kampanyalı Konut Satışlarında Sözleşmenin Adi Yazılı Şekilde Olması Yeterli Ve Geçerlidir.

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

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

¹⁴ **KSİUUEHY 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.

- ✓ 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 olduğu belirtilmiştir. 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.
- ✓ **Kanun'un 7. Maddesinin 5. Fıkrasında**, "*kampanyalı satışlarda düzenlenecek yazılı sözleşme*" 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 **tarafar arasında akdedilen sözleşmenin bir nüshasını tüketiciye vermek zorundadır.***" şeklinde yazılı sözleşme hususunu vurgulamıştır.
- ✓ Borçlar Hukuku'nun genel prensipleri gereği, bir sözleşmenin şekliinden bahsediliyorsa burada ayrıca ve açıkça resmi şekil veya özel şekil şartı belirtilmedikçe, kural, sözleşmenin adi yazılı şekilde yapılmasının gerekliliği ve yeterliliği üzerinedir¹⁵. Yukarıdaki 5. Maddede ifade 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 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.
- ✓ Dolayısı ile, 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

¹⁵ Prof. Dr. Fikret İnan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, Ankara 1991, s.337

konusu olduğu durumlarda, taraflar arasında yapılan sözleşmenin başlığı olarak hangi isim kullanılırsa kullanılsın “kampanyalı satış sözleşmesi” olarak nitelendirilmelidir. Konusunun konut olması durumunda diğerk 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.
- ✓ Konusu konut teslimi olan kampanyalı satış sözleşmesinin adi yazılı şekilde yapılmasının geçerli ve yeterli olacağını belirttiğkten 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 **Yönetmeliğın “Satıcı ve Sağlayıcının Yükümlülükleri” başlıklı 8. maddesinde** “*Malın teslim ya da hizmetin ifa süresi sözleşmenin düzenlendiğı 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 gereğı 30 aydan sonra satıcının temerrüde düşürülmesi imkânı mevcuttur. Bunun dışında, satıcıya önemli bir yükümlülük yükleyerek, kampanya bedelinin tamamını ancak teslim bir ay kala ödenecek şekilde ayarlama zorunluluğı getirip, aksi takdirde tüketicinin bütün ödemelerini yapması durumunda satıcıya 1 ay içerisinde teslim zorunluluğunu öngörmüştür¹⁶. **Bu hükmün,**

¹⁶ 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

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.
- ✓ **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 öngörülmüştür¹⁷. 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** ve bu durum satıcı tarafından haklı fesih sebebi olarak ileri sürülemeyecektir.
- ✓ Nihai olarak, adi yazılı şekilde yapılan kampanyalı konut sözleşmeleri geçerli olarak addedilerek, 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.

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)**

¹⁷ 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)**

D. 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 teoreminden 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 anlaşış 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 tespiti ve hukuki nitelendirmesinin yapılması gerekmektedir.

Bu tespit ve nitelendirme yapıldıktan hemen sonra ise, bu tespit içerisindedir, 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 "ödemelik defii" nde bulunabilmesi hakkını doğurur ki, bu durumda satıcının haklı feshinden söz edilemeyecektir.