GYODER İNDER İSTANBUL İNŞAATCILAR DERNEĞİ 1967 konutder konut geliştiricileri ve yatırımcıları derneği

Sn. Dr. Mehmet MUŞ
T.C. Ticaret Bakanı
Ankara

13.10.2021

Konu: *6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ve Ön Ödemeli Konut Satışları Yönetmeliği'nin bazı maddelerindeki değişiklik taleplerimiz hakkında GYODER, İNDER ve KONUTDER ortak görüşü*

Sayın Bakanım,

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ("**Kanun**") amaçlarını açıklayan birinci maddesi dikkate alındığında, tüketici mahkemelerinin tüketicilerin haklarını koruyan ve zararlarını tazmin eden bir yapısı olduğu anlaşılmaktadır. Satıcı veya üreticinin korunması yönünde benzer veya eşdeğer bir koruma güdüsüyle oluşmuş bir mevzuat bulunmadığı gibi bu yönde oluşturulmuş herhangi bir idari kurum da mevcut değildir. Nitekim, aşağıda da detayları belirtildiği üzere, ülkemizde tüketicinin korunması gayesiyle çıkarılan Kanun'a dair uygulamalar nedeniyle tüketicilerin muhatabı olan satıcı ve üreticiler de birtakım sorunlar yaşamaktadır. Bu kapsamda öncelikle Kanun nezdinde tüketiciye tanınan haklar açısından satıcı ve üreticilerin de birtakım haklara sahip olması ve tüketicilerle üretici ve satıcılar arasında bir dengenin kurulması gerektiği değerlendirilmektedir. Bu denge kurulurken tüketicilerin Kanun nezdindeki haklarının ellerinden alınması yönünde bir girişimde bulunulması yönünde herhangi bir talebimiz olmadığının altını çizmek isteriz. Talebimiz, üretici ve satıcıların birtakım haklarının Kanun'da veya çıkarılacak ilave mevzuat hükümleri ile belirlenmesidir.

Kanun'da yer alan "Mal" tanımı dikkate alındığında konut veya tatil amaçlı taşınmazların da "Mal" kapsamında değerlendirildiği anlaşılmakta, Kanun nezdinde tüketicilerin perakende sektöründen satın aldığı bir giyim ürünü ile konut aynı vasfa sahip olmaktadır. Bu nedenle Kanun'da yer alan "Mal" tanımının piyasa koşulları dikkate alınarak alt gruplara ayrılmasının ve konut ve tatil amaçlı taşınmazlar gibi kavramların ayrı bir başlıkta yer almasının daha doğru olacağı kanaatindeyiz. Bununla birlikte konut ediniminin tüketici işlemi değil de ticari amaçla veya vatandaşlık amacıyla gerçekleştirildiği durumda bu işlemin Kanun kapsamında yer almaması gerektiği ve burada ticari bir yatırımdan bahsetmenin daha doğru olacağını değerlendirmekteyiz.

Kanun'un tanımlar kısmında tüketici örgütlerine dair bir tanım yer almakta olup aynı sektörde üreticilerin örgütlenebileceğine dair açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Kanunda bu yönde üretici veya satıcıların da örgütlenebileceğine dair bir düzenleme yapılarak tüketici örgütleri ile üretici ve satıcı örgütlerinin uygulamada yaşadığı problemleri üst seviyede çözebilmesine olanak sağlayabilmelerinin sektör açısından daha faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

Kanun'un 11. maddesinde ayıplı mala karşı tüketicinin seçimlik hakları belirtilmiştir. Konut veya tatil amaçlı taşınmazlara dair değerlendirme yapıldığında, tüketicilerin en ufak bir ayıp nedeniyle Kanun'un 11. Maddesinde yer alan sözleşmeden dönme haklarını kullandığı tecrübe edilmektedir. Kanun'da belirtilen sözleşmeden dönmeye dair hakkın birtakım sınırlandırmalara tabi olması

gerektiği, keza bitmiş olan projelerde dönme iradesinin kullanılmasının dürüstlük ve iyi niyet kuralları ile bağdaşmayacağı, konutun imalat ve finansman teknikleri düşünüldüğünde bu seçeneğin uygulanmasının imkânsız olduğu ve bu nedenle yalnızca bedelde indirim veya ücretsiz onarım talebinde bulunulabileceğine dair bir düzenleme yapılması gerektiği hususlarının sektörümüz açısından elzem olduğunu belirtmek isteriz.

Aksi takdirde tüketim değil yatırım amacı ile hareket eden kötü niyetli kişiler Kanun'da yer alan ayıp oranında indirim ya da bedelsiz tamir ile giderilebilecek ufak bir ayıp için sözleşmeden dönme hakkını kullanarak konut üreticisinin mağdur olmasına sebep olmaya ve üreticiye telafisi güç bir finansman zararı vererek nakit akışını bozmaya devam edecektir.

Aynı maddenin 4. fıkrasında düzenlenen ve tüketiciye serbestçe seçim hakkı veren *"malın ayıpsız misli ile değiştirilmesi"* hükmünün ilgili malın konut olduğu durumda uygulanmaması gerektiği zira bu ihtimalin konut piyasası göz önünde bulundurularak fiziken ve teknik olarak imkânsız olduğu değerlendirilmektedir. Bu hususa ilaveten, 11. maddenin beşinci fıkrasında sözleşmeden dönme veya ayıp oranında bedelden indirim hakkının tüketici tarafından tercih edildiği durumlarda bunun derhal iade edileceği düzenlenmiştir. Konut fiyatlarının yüksek olması, sektördeki finansman açığı ve konut üreticilerinin nakit akışları dikkate alındığında bu tutarların derhal ödenmesinin hakkaniyetli olmadığını belirtmek isteriz. Bu kapsamda ilgili hükümde değişiklik yapılarak burada iade için üretici veya satıcıya kanunda öngörülmüş belirli bir süre verilmesinin daha doğru bir yaklaşım olacağı kanaatindeyiz.

Bilindiği üzere, ön ödemeli konut satışlarına ilişkin düzenlemeler Kanun'un 40 devamı maddelerinde kapsamlı olarak ele alınmakta olup bu hususa ilişkin usul ve esaslar Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik (**Yönetmelik**) doğrultusunda detaylandırılmıştır. Kanunda ve yönetmeliklerde düzenlenen ön ödemeli satışlarda emredici olarak uygulanan 36 aylık inşaat teslim süresinin ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik koşullar, inşaat malzemelerinde yaşanan maliyet artışları ve daha da önemlisi günümüz güncel koşulları dikkate alındığında inşaat tekniğine uygun düşmemesi nedeniyle belirli hallerde uzatılmasına dair ilgili kurum ve kuruluşlara yetki verilmesi gerektiğini değerlendirmekteyiz.

Şöyle ki; inşaatların büyüklüğü ve 7 kata kadar çıkan bodrum sayılarından dolayı ihtiyaç gösteren derin kazılar ve bunların gerektirdiği iksa, shotcrete (püskürtme beton), ankraj gibi zemin ihya edilmesi gereksinimler nedeniyle büyük projelerin sadece temel kısmından su basman seviyesine kadar gelmesi için 1- 1,5 yılı aşan sürelere ihtiyaç duyulmaktadır. Böylelikle inşaatların tamamlanma süreleri, projenin büyüklüğüne ve zeminin yapısına göre 48-60 ayı bulmaktadır. Her şeyden önce ve özellikle belirli büyüklüğün üzerindeki inşaatlar bakımından, Kanun'da 36 ay gibi bir sürenin bu şekilde emredici mahiyette düzenlenmiş olmasının inşaat tekniğine ve iş güvenliği kurallarına aykırı uygulamalara yol açabileceği endişesini de bilgilerinize sunmak isteriz. Kanunda belirtilen bu sürenin inşaat ruhsatı alınması esnasında ilgili belediye tarafından inşaat projesinin gerektirdiği somut ihtiyaçlar dikkate alınarak en fazla 60 aya kadar uzatılabileceğine dair bir yetkinin Kanun'da düzenlenmesi sektörümüzdeki büyük kapsamlı projeler için elzemdir.

Bununla birlikte, bir diğer çözüm metodu olarak, Kanun'da düzenlenen 36 aylık sürenin metinden çıkarılması veya metinde bu yönde bir düzenleme kalacaksa bile 36 ayı aşan inşaat projelerine dair

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na inşaatların tamamlanma süresini belirleme yetkisi verilmesi değerlendirilebilir. Böylelikle, metrekare ve diğer teknik gereksinimler dikkate alınarak belirlenecek kıstaslar doğrultusunda öngörülen süreler çerçevesinde sektörümüz paydaşlarına da kolaylık sağlanabileceği değerlendirilmektedir.

İkinci olarak, Kanun uyarınca müşterilerle sözleşme yapıldıktan sonra herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden cayma ve dönme hakkı tanınmakla birlikte belirli bir süre içinde cayma halinde hiçbir kesinti yapılmaksızın, dönme halinde ise cüzi kesintilerle koşulsuz bedel iadesi yapılması düzenlenmiştir. Normal zamanlarda %1'leri geçmeyen ve sektörümüz için büyük bir sorun teşkil etmeyen bu düzenlemeler, günümüz şartlarında mensubu olduğumuz firmaları ciddi manada finansman sıkıntısına sokacak sayı ve miktara ulaşmıştır. Kanun'un belirlemiş olduğu sözleşmeden cayma ve dönme ile ilgili cezaların ve kesintilerin çok cüzi olması, tüketicilerin bu yolu çok rahat bir şekilde kullanması ve en küçük bir ekonomik sorun şüphesi doğduğunda bu yola başvurmaları nedeniyle başta üye firmalarımız ile diğer tüm gayrimenkul geliştiricileri çok ciddi olarak etkilenmekte ve inşaatları yukarıda belirtilen süre içerisinde tamamlamak için yüksek maliyetli ve/veya faizli ilave finansman ihtiyaçları doğmaktadır. Bu yola başvuran müşteriler, adeta bankalara yatırdıkları vadeli mevduatlardaki kullanımlarına benzer bir şekilde nakit ihtiyaçları olduğunda çok cüzi olan cayma bedelini göze alarak firmalarımız ile yapmış oldukları sözleşmelerden cayarak paralarını iade alabilme hakkına sahip olmaktadır. Ne var ki, malumları olduğu üzere inşaat sektöründeki firmaların bankalar gibi bir sermaye yapısı ve işleyişi söz konusu olmayıp, gelen hasılatın neredeyse tamamı inşaata aktarılmakta olduğundan bu şekilde yapılan geri dönüşler inşaat şirketlerinin nakit akışını ve mali dengesini çok ciddi manada bozmaktadır. Konut inşa eden mensuplarımız, fiyat ve satış politikalarını belirlerken, belli bir oranda sözleşmeden cayma ve dönme olacağını hesap etmektedirler. Ancak içinde bulunduğumuz şartlarda öngörülebilecek miktarın çok üzerinde iade bedelleri ile karşı karşıya kalmaktayız. Bu da sektörümüzü telafisi mümkün olmayan ticari neticelere götürebilmektedir.

Bu nedenlerle, 6502 sayılı kanunda yer alan cayma ve dönme maddelerinin tekrar ele alınarak tüketicinin haklarının korunması gözetilirken üreticinin de mağdur olmasının engellenmesi, aynı zamanda ticari bir alışveriş olan gayrimenkul alım satımının şartlarına ve doğasına daha uygun bir hale getirilmesi en azından Kanun'da belirlenen bedelsiz cayma hakkının belirli bir cezaya tabi kılınması ve bu cezanın sözleşmeden dönme için sözleşme tarihinden itibaren geçen süreye göre arttırılması hususlarının elzem olduğunu düşünmekteyiz. Zira bahsedilen oranlar hem günümüzün ekonomik şartlarının sonucu olan enflasyon göstergeleri hem de rekabet (döviz, altın, fon, hisse gibi alternatif tüm yatırım araçlarına kıyasla) ortamı göz önünde bulundurulduğunda tüketici için teşvik edici olmaktadır. Bu doğrultuda tüketici Kanun'da belirtilen bu cüzi tutardaki cezayı ödeyerek ve konut üreticilerin mağdur ederek birikimlerini başka bir şekilde değerlendirme yolunu seçmektedir. Şöyle ki, Kanun'un sözleşmeden dönmeye dair 45. maddesinde düzenlenen 24 aylık sürenin en geç 6 ay olacak şekilde düzenlenmesi ve Kanun'da öngörülen üç, altı ve on iki ve yirmi dört aylık periyotlara dair öngörülen yüzde iki, yüzde dört, yüzde altı, yüzde on iki oranlarının iki katına çıkarılması ve tüketiciye iadenin ilgili konutun satışı halinde yapılacağına dair bir düzenleme yapılması hususlarının da bir diğer çözüm yöntemi olarak değerlendirilmesi gerektiğini düşünmekteyiz.

Bu yöndeki taleplerimizin uygun bulunmaması halinde aynı inşaat projesinde bu şekilde sözleşmeden dönme oranının kanunen sınırlandırılması ve %1, %2'yi ve benzeri oranları aştığında ödenecek tazminat tutarlarının da katlanacağının düzenlenmesi bir başka seçenek olarak ön plana çıkmaktadır.

Yukarıda açıklanan hususlara ek olarak, 64. maddede açıklandığı üzere Kanun'un uygulanmasına yönelik tedbirlerin ve tüketicilerin sorunlarının görüşüldüğü Tüketici konseylerine katılan temsilciler arasına konut piyasasının sorunlarını ve bu sorunlara yönelik önerileri direkt olarak konseye iletebilecek konut yapımcılarından veya ilgili derneklerden temsilcilerin dahil edilmesinin yararlı olacağını düşünmekteyiz.

Son olarak, Kanun'da tüketici işlemleri nedeniyle oluşan ihtilafların hallinde tüketici mahkemelerinin sorumlu olduğu ve bu başvuruların 492 sayılı Harçlar Kanunundan muaf olduğu belirtilmektedir. Öncelikle, adliyelerde en yoğun Mahkemelerin tüketici mahkemeleri olduğu dikkate alındığında bu davaların ikamesi nedeniyle harç alınmamasının bütçe açısından büyük bir kayıp olduğunu belirtmek isteriz. Söz konusu başvurulardan harç alınmaması nedeniyle zorunlu arabuluculuk süreçlerinin de verimli geçmediği ve tüketici mahkemelerine intikal eden dava sayılarında düşüş olmadığı anlaşılmaktadır. Keza, harç alınmaması nedeniyle tüketicilerden bir kısmı ufak tutarlar için dahi dava açabilmektedir. Bu kapsamda, tüketiciler tarafından ikame olunan davaların da 492 sayılı Harçlar Kanunu'na tabi olmasının daha doğru olacağını, tüm davalar için olmasa da belirli bir limit üstündeki konut veya tatil amaçlı taşınmaz alımlarına ilişkin davalarda harç ödenmesi gerektiğini değerlendirmekteyiz.

Tüketicilerden tahsil edilecek yargı harçlarının tam veya kısmi olmasının idarenin takdirinde bulunduğunun ancak tüketicilerin de mağduriyetinin önüne geçmek adına ölüm ve cismani zarar sebebiyle açılan maddi ve manevi tazminat davalarında olduğu gibi peşin alınan harcın yalnızca belirli bir yüzdesinin dava açılırken alınması ve kalanın ise ilgili Mahkeme kararında belirtilen şekilde ödenmesinin bir seçenek olarak değerlendirilebileceğini belirtiriz.

Yukarıda bahsedilen hususlar ışığında, Kanun ve Yönetmelik hükümlerine dair mevzuat değişiklik taleplerimize ilişkin yürütülecek çalışmalara katılım sağlamaktan memnuniyet duyacağımızı bildirir, gereğini bilgi ve tensiplerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Mehmet KALYONCU	**Nazmi DURBAKAYIM**	**Altan ELMAS**
Yönetim Kurulu Başkanı	**Yönetim Kurulu Başkanı**	**Yönetim Kurulu Başkanı**
GYODER	**İNDER**	**KONUTDER**