

Gönderilen Kurumlar:

**T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
Tüketicinin ve Rekabetin Korunması Genel Müdürlüğü**

07.03.2008

Konu :Kampanyalı konut satışlarında ve 4077 Sayılı Kanun'un 10/B maddesinin uygulanmasında sektörün karşılaştığı sorunlar ve bu sorunların giderilmesine yönelik GYODER'in çözüm önerileri ve görüşleri hakkında.

4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, seri üretimi yapılabilen, el değiştirmesi resmi şekle tabi olmayan, değişimi kolay, bedeli cüzi, misli bulunabilen ürünlere yönelik olarak düzenlenmiştir.

Yasadaki düzenlemelerin taşınmazlara yönelik olmadığı uygulamada karşılaşılan sorunlardan anlaşılmaktadır.

Yasanın 30.maddesinde 4077 Sayılı yasada hüküm bulunmayan hallerde genel hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir. Yasada özellikle konutlara ilişkin açıklamalar çok dar ve kısıtlı olarak yer aldığından tüm ihtilaflarda Borçlar Kanunu hükümlerine başvurulmaktadır. Bu durum da, Tüketici Yasası ile ulaşılmak istenen amaca uygun düşmemektedir. Yasada konutun kendine has özellikleri nedeniyle detaylı düzenlemelere ihtiyaç bulunmaktadır.

Düzenleme yapılırken gayrimenkullerin;

- Fiyatının seri üretime tabi menkullere göre kat be kat fazla oluşu,
- Her işlemin (tüketici ve satıcı arasında yapılan satış sözleşmesinin, devir ve tescilinin yapılması, ipotek tesis edilmesi, ipoteğin fekki vb) resmi şekle(noter ve/veya tapu idaresinden), vergiye ve harca tabi olması ve taraflara yüksek maliyet getirmesi,
- Henüz proje aşamasında satışı yapılan konutların sözleşmelerinin satış vaadi şeklinde ve Noterlikçe yapılması ve harca tabi olması,
- Konutun misli olmadığından değiştirilmesinin mümkün olamaması ve bu nedenle tüketici taleplerine cevap verilememesi,
- Konutun teminat aracı olarak kullanılabilmesi,
- Mortgage Yasası olarak bilinen 5582 Sayılı Yasa ile konut alımında kullanılan kredilerin ikincil piyasalarda kullanılmak üzere menkul kıymetleştirilebilmesi (tahvile dönüştürülmesi),
- İadelerde vergi ve harçların (tapu harcı, değer artış kazancı, emlak vergisi vb) yeniden ödenecek olması ve ödenmiş olanların iadesi,

özellikleri dikkate alınmalıdır.

Özellikle uygulamada en büyük sorunu teşkil eden sözleşmenin geçersizliğini ve cezai yaptırımla karşılaşılması riskini beraberinde getiren satıcı ile tüketici arasında akdedilen sözleşmelerin “taşınmaz satış vaadi” olarak nitelendirilmesi ve taşınmaz satışına dair

sözleşmelerin noterden yapılması uygulamasına son verilmeli ya da noterden yapılmayan bu sözleşmeler de geçerli kabul edilmelidir.

Noterden yapılması yani resmi şekle tabi olması zorunlu olan bu sözleşmelerin gerek getirdiği maliyet (damga vergisi, noter masrafı vb) gerekse tarafların her bir sözleşme için notere aynı anda gitmesi organizasyonu ciddi külfetler getirmektedir. Bu soruna dair özellikle önerimiz doğrultusunda bir çözüm getirilmesi yerinde olacaktır.

Yasa ve Yönetmelikler esas alınarak uygulamada karşılaşılan sorunlar ve önerilerimiz aşağıda detaylı olarak izah edilmiştir:

I-4077 Sayılı Yasa düzenlemeleri ile ilgili olarak;

1. Tüzel kişilerin tüketici tanımı kapsamında çıkarılması gerekmektedir. Türk Ticaret Kanununun 18/1.maddesi gereği tüm ticaret şirketleri tacir sıfatına sahip olduklarından borçlarının da ticari olması asıldır. Bu kapsamda konut veya tatil amaçlı taşınmaz elde eden tüzel kişiliklerin satın almış oldukları konutu ticari veya mesleki gayeleri dışında kullanmaları olanaklı değildir. Öncelikli olarak 4077 Sayılı Yasanın 3.maddesi (e) bendinde, tüketici tanımında yer alan tüzel kişilerin, konut ve tatil amaçlı taşınmaz mal edinmeleri halinde tüketici kapsamında olmadıkları belirtilmelidir.
2. Kanunun 7.maddesinde düzenlenen kampanyalı satışlarda malın teslim süresinin taşınmazlar için 30 ay ile sınırlandırılması sorun teşkil etmektedir. Bu sürenin uzatılması gerekmektedir. Konut yapım işinin iklimsel koşullara, idari tasarruflara (imar planı değişikliği, ruhsat iptali vb.) sıkı sıkıya bağlı olması ve projelerin büyüklüğü göz önüne alındığında bu süre yetersiz kalabilmektedir.
3. Yasa, kampanyalı taksitli satışlara da, Kanunun 6/A maddesinin uygulanacağını düzenlenmektedir. Kanunun 6/A maddesinde düzenlenen taksitle satış tanımı hemen teslimi düzenlediğinden bitmemiş konutların satışına uygun düşmemektedir. Proje aşamasında satışa sunulan konutların bedeli taksitle alınmakta ancak konut daha sonra teslim edilmektedir. Yasanın taksitli satış düzenlemesi, bir finansman modeli olan maketten satış halini uygulanamaz kılmaktadır.
4. Yine Kanunun 6/A maddesinin (b) ve (c) bendi uyarınca sözleşmede malın veya hizmetin Türk Lirası olarak satış fiyatının gösterilmesi zorunluluğu dövizle satışı engellemektedir. Dövizle satışı engellemeyecek bir düzenleme getirilmelidir.
5. Kanunun 7.maddesinde düzenlenen kampanyalı satışlarda tüketicinin ödemeye ilişkin tüm edimlerini yerine getirmesi durumunda malın tesliminin ödemenin bitimini takiben en geç bir ay içinde yapılması zorunluluğu maketten satışlar için uygun düşmemektedir. Uygulamada bankalar bitmemiş konuta kredi kullandırmakta ve tüketici konutun bedelini banka kredisi ile ödeyebilmektedir. Bu durumda tüketici malın bedelini ödediğinde konut daha imalat aşamasında olduğundan bir ay içinde konutu teslim etmek mümkün olamamaktadır.
6. Tüketiciler tarafından açılacak davaların harca tabi olmaması, en küçük sorunun dahi kolaylıkla dava edilebilmesini mümkün kılmakta, kötü niyetli ve toplu halde hareketler saygın firmaların ürettiği mallarla ilgili bir sorun olduğu intibamı uyandırmakta ve itibar kayıplarına yol açabilmektedir.

II-Kampanyalı Satışlara İlişkin Yönetmelik düzenlemeleri ile ilgili olarak;

Yönetmelik, Yasaya aykırı olamayacağından Yasadaki tüm düzenlemeler Yönetmelikte de aynen yer almaktadır. Tekrardan kaçınmak için yukarıda açıkladığımız tüm hususlar yönetmelik için de geçerli olup Yasada yer alamayan ancak Yönetmelikle düzenlenen hususlara ilişkin açıklamalarımız aşağıda sunulmuştur:

Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmeliğin kapsam başlıklı 2.maddesi düzenlemesine göre kampanyalı satış olarak nitelendirilmeyen ancak malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan her türlü satışın bu kapsamda olacağı düzenlenmiştir. Başka bir deyişle Yasanın kapsamı genişletilmiştir.

1. Yönetmeliğin 8.maddesi ile getirilen; mal veya hizmetin teslim veya ifa edileceği tarihe kadar olan tüketicinin toplam ödemelerinin karşılığını, satıcı veya sağlayıcının sigorta ettirmesi veya banka teminat mektubu vermesi zorunluluğu maalesef uygulanamamaktadır. Bugüne kadar böyle bir sigorta poliçesi şekillendirilememiş ve uygulamaya geçirilememiştir. Satıcı tarafından teminat mektubu verilmesi ise senede binlerce konut satışı yapan üye firmalarımızın ciddi sorunlarla karşılaşmasına ve cezai yaptırıma uğramasına neden olmaktadır. Getirilen zorunluluk ticari gerçeklerle bağdaşmamaktadır. Fiiliyatta bunun yapılabilmesi mümkün değildir. Bu durumda ya yönetmelikte bahsi geçen sigorta poliçesi biran evvel yürürlüğe konulmalı ya bankaların bu tür satışlara kredi vermekte sakınca görmemesi ya Kamu İdaresi ile birlikte yapılan işlerde İdarelere verilen nakdi ve gayri nakdi teminatların veya hepsinden önemlisi müşteriye kat irtifakı tapusunun verilmiş olması yeterli olmalıdır. Ayrıca bir teminat mektubu verilmesi düzenlemesi Yönetmelikte yer almamalıdır.

2. Yönetmeliğin 14.maddesinde düzenlenen cayma hakkı kapsamında ya taşınmazlar çıkarılmalı ya da kat irtifakı tapusu verildikten sonra cayma hakkının kullanılamayacağı açıkça düzenlenmelidir.

Bu düzenleme ile tüketici mal teslim edilmeden önce herhangi bir sebep göstermeksizin kampanyadan ayrılabilir.

Ancak konut satışlarında kötü niyetli ve spekülatif hareketlere neden olabilen bu düzenleme satıcı açısından büyük risk teşkil etmektedir. Bir konutun yapımının aylar sürdüğü, bu süre zarfında konutun imal edildiği çevredeki değişim, doğa olayları, dünya ve yurt genelindeki konjüktürel değişimler ve makroekonomik dengeler düşünüldüğünde teslim kadar tüketicinin konutun alımından vazgeçebilme hakkının varlığını düzenleyen hükümler suistimale son derece açıktır.

Maliyeti seri üretim mallarına göre kat be kat yüksek olan bir ürünü aylarca hatta yıllarca adına rezerve ettiğiniz tüketici, o yöredeki taşınmaz satış fiyatlarının artışını yeterli bulmayarak veya herhangi bir neden belirtmeksizin cayma hakkını kullandığında üretici firma olarak hem bu konutun tekrar satılması güçleşecek hem de bu sayı fazlaştığında iade edilecek konutların bedelleri yatırıma yönlendirildiğinden hem projenin finansmanı hem de konutlarının bedelinin iadesi zorlaşacaktır.

Hepsinden önemlisi cayma hakkını kullanarak konutu iade etme ve ödediği bedeli faizi ile birlikte geri alma hakkı olan tüketici herhangi bir doğa olayında ve özellikle bir deprem anında bölgedeki olumsuzluk nedeniyle konutu iade etme hakkını kullanma yoluna gidecektir. Zira böyle bir olumsuzlukta fiyatların aşağı düşmesi doğaldır. Piyasada konutunun değeri düşen tüketici konutun bedelini ödeme tarihinden

itibaren faizi ile imalatçı firmadan talep ettiğinde imalatçı firmanın bu konutu yeniden satabilme şansı kalmayacaktır.

Böyle bir ortamda müteahhit ve yatırımcı firmaların bu bedelleri tüketiciye iade etmeleri yasal zorunluluğu karşısında birçok firma ya bu talebi karşılayamayacak ya da karşıladığı anda iflasın eşiğine gelecektir. Bu durum inşaat sektörünün çöküşü olacak ve en büyük istihdam alanı olan yapı sektörünün çökmesi işsizliğin artmasına sebep olacak ve tüm ülkeyi etkileyecek bir kargaşa doğabilecektir.

Mevcut uygulamada bitmemiş konutlarda kat irtifakı tapusu verilmekte ancak henüz malın imalatı tamamlanmadığından fiili teslim gerçekleşmemektedir. Bu durumda kavram kargaşasına yol açmaktadır. Yapılması gereken ya konutta cayma hakkının kullanılmayacağı açıkça düzenlenmeli ya da kat irtifakı tapusunun verilmesi ile cayma hakkının kullanılması hakkının son bulacağı düzenlenmesinin yapılmasıdır. Bu durum satıcı firmaları tüketiciye kat irtifakı tapusu vermeye de zorlayacağından satıcı ve tüketici açısından her iki tarafın lehine ortak bir çözüm olacaktır.

III-Haksız Şartlar Yönetmeliği Düzenlemeleri ile ilgili olarak;

1. Tüketici sözleşmelerindeki Haksız Şartlar Yönetmeliğinin 5. ve 7. maddelerinde düzenlenen ve üyemiz firmaların binlerce konutun satışında kullandığı sözleşmelerin her bir müşteri ile ayrı ayrı akdedilmesine rağmen birbirleri ile işin doğasından kaynaklı olarak aynı veya benzer olması nedeniyle yapılan sözleşmelerin geçersiz olduğu veya müzakere edilmediği sonucuna varılmasına neden olan düzenleme kaldırılmalıdır.
2. Yönetmeliğin 5. maddesinde düzenlenen ve 5. madde düzenlemesine ek olarak sayılan haller mevcut sözleşmelerimizdeki düzenlemeleri doğrudan haksız şart ve yok hükmünde saymakta olup bu durumda sözleşme şartları geçersiz olduğundan hatta sözleşmenin bu şartlar olmadan ayakta kalması mümkün olmadığından taraflar arasında herhangi bir düzenleme yapılamamış olmakta, ihtilaflar çoğalmakta, çözümleri genel hükümlere göre yapılmakta ve bu durum çözümden çok çözümsüzlük üretmektedir.
3. Beşinci maddeye ek olarak sayılan hallerden 10.bentteki düzenleme, Yasalardan veya İdarelerden veya sadece satıcıdan kaynaklı olarak proje ya da şartname tadilatı yapılması zorunlu hallerde uygulanmamalı ve buna dair düzenlemeler haksız şart sayılmamalıdır.
4. Yine 5.maddeye ek olarak sayılan hallerden 13.bentteki hal satıcı lehine yorumlanmalı ve satıcının bu tür düzenlemeleri geçerli kabul edilmelidir. Kullanıma mani olmayan halin tespitine satıcı karar vermelidir. Aksi takdirde en küçük detay hatalarda bile konut teslim edilememektedir. Üye firmalarımızın kullanıma mani bir hal yoksa tüketicinin konutu teslim alması ve makul bir sürede bu eksiklikleri gidermesi zorunluluğunu düzenleyen uygulamaları geçerli kabul edilmelidir.
5. Satıcının iklim koşulları, hammadde yetersizliği, ekonomik kriz vb gibi nedenlerden ötürü, teslimde belirli bir süre en azından 4 ay gecikmesini düzenleyen sözleşme maddeleri haksız şart olarak değerlendirilmemelidir.
6. Uygulamada tüketicilere ödemeye müteakip kat irtifaklı(arsa payı) tapu verilmektedir. Ancak tüketicilerin kat irtifaklı tapularını üçüncü şahıslara Tapu İdaresinden devir ve

adlarına tescil ettirdiklerine sıkça rastlanmaktadır. Bu durumda üretici firmalar karşılarında aralarında sözleşme akdedilmemiş yeni muhataplarla karşılaşmakta ve konunun tesliminin kime yapılacağı sorun olmaktadır. Bu durumun önüne geçilmesi için alıcı aleyhine sözleşmeye konulan düzenlemelerin ve cezai müeyyidelerin haksız şart olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir.

Derneğimiz üyeleri tarafından uygulamada karşılaşılan, gereksiz zaman kaybına, cezai yaptırımla karşılaşılmasına ve ihtilaf çıkmasına neden olan yukarıda saydığımız hususlara yönelik tespitlerimizi ve çözüm önerilerimizi yapacağınız çalışmaya katkısı olması umuduyla bilgi, görüş ve değerlendirmelerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Bekir CUMURCU

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı