

## İÇİNDEKİLER

ÖZET .....	5
ABSTRACT .....	6
İÇİNDEKİLER.....	7
KISALTMALAR.....	15
GİRİŞ.....	17

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN GELİŞİMİ, TANIMI, UNSURLARI, BENZER SÖZLEŞMELERDEN FARKI, KONUSU, KURULUŞU, İÇERİĞİ, HUKUKİ NİTELİĞİ

1. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN GELİŞİMİ.....	19
2. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI VE UNSURLARI .....	20
2.1. Tanımı.....	20
2.2. Unsurları .....	21
2.2.1. Satış Konusunun Konut veya Tatil Amaçlı Bir Taşınmaz Olması .....	22
2.2.2. Tüketicinin Sözleşme Bedelini Önceden Ödemeyi Üstlenmiş Olması.....	23
3. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN BENZER SÖZLEŞMELERDEN FARKI.....	23
3.1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden Farkı .....	23
3.2. Taksitle Satış Sözleşmesinden Farkı .....	25
3.3. Ön Ödemeli Taksitle Satış Sözleşmesinden Farkı.....	27
3.4. Taşınmaz Satış Sözleşmesinden Farkı.....	28

<b>4. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN KONUSU.....</b>	<b>29</b>
4.1. Genel Olarak.....	29
4.2. Konut Amaçlı Kullanılacak Taşınmaz Kavramı .....	29
4.3. Konut Türleri.....	30
4.3.1. Müstakil Konutlar .....	30
4.3.2. Kat Mülkiyeti Kapsamındaki Konutlar .....	30
4.3.3. Bağımsız ve Sürekli Hakka Konu Olan Konutlar.....	31
4.3.4. Tapu Kütüğüne Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar .....	32
4.3.5. Taşınır Nitelikte Konutlar.....	32
4.3.6. Devre Mülk Hakkı .....	33
<b>5. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN KURULUŞU .....</b>	<b>33</b>
5.1. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Tarafları .....	33
5.1.1. Tüketici .....	33
5.1.2. Satıcı .....	38
5.2. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Şekli .....	39
5.2.1. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Şekil.....	39
5.2.2. Ön Ödemeli Konut Satış Vaadi Sözleşmesinde Şekil .....	42
5.2.3. Şekil Şartına Uyulmamasının Sonuçları .....	44
5.3. Tüketiciden Peşin Ödeme ve Tüketiciyi Borç Altına Sokan Belge Alma Yasağı.....	48
5.3.1. Tüketiciden Peşin Ödeme Alma Yasağı .....	48
5.3.2. Tüketiciyi Borç Altına Sokan Belge Alınması Yasağı .....	49
<b>6. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN İÇERİĞİ .....</b>	<b>52</b>
6.1. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Zorunlu İçeriği ....	52

6.2. Sözleşmenin Zorunlu İçeriğine Aykırılığın Sonuçları.....	55
6.3. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Satış Bedeli.....	56
6.3.1. Satış Bedeli .....	56
6.3.2. Satış Bedelinin Türk Lirası Cinsinden Belirlenmesi ....	56
6.3.3. Sözleşme Bedeline Tüm Vergilerin Dâhil Olması Zorunluluğu.....	57
6.3.4. Satış Bedelinin Peşin Olarak Ödenmesi .....	60
6.3.5. Satış Bedelinin Taksitle Ödenmesi .....	61
6.4. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde Ön Ödeme Tutarı ve Ödeme Planı.....	64
<b>7. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....</b>	<b>65</b>
7.1. Borçlandırıcı İşlem Niteliğinde Olması.....	67
7.2. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olması.....	67
7.3. Rızai bir sözleşme Olması .....	68
7.4. Ani Edimli Sözleşme Olması .....	68
<b>İKİNCİ BÖLÜM</b>	
<b>ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE SATICININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ</b>	
<b>1. SATICININ ÖN BİLGİLENDİRME YÜKÜMLÜLÜĞÜ....</b>	<b>69</b>
<b>2. SATICININ KONUTU TESLİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ .....</b>	<b>73</b>
<b>3. SATICININ TEMİNAT SAĞLAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ....</b>	<b>81</b>
3.1. Bina Tamamlama Sigortası .....	86
3.1.1. Sigortanın Amacı ve Konusu .....	86
3.1.2. Ek Sözleşmeyle Teminat Altına Alınabilecek Hâller ve Kıymetler.....	90
3.1.3. Teminat Dışı Kalan Hâller .....	92
3.1.4. Sigortacının Ek Güvence İsteyebileceği Hâller .....	95

3.1.5. Bina Tamamlama Sigortasında Tarafların Yükümlülükleri.....	96
3.1.5.1. Bina Tamamlama Sigortasında Sigortacının Yükümlülükleri.....	96
3.1.5.2. Bina Tamamlama Sigortasında Satıcının Yükümlülükleri.....	99
3.1.6. Bina Tamamlama Sigortası İçin Sağlanan Ayrıcalıklar.....	101
3.1.7. Sigortacının Tek Taraflı İradesi Bina Tamamlama Sigortasının Sona Ermesi Hâlleri ve Sonuçları .....	102
3.2. Banka Teminat Mektubu.....	103
3.3. Hakediş Sistemi.....	108
3.4. Bağlı Krediyile Teminat.....	109
<b>4. SATICININ AYIPLI MALDAN SORUMLULUĞU.....</b>	<b>110</b>
4.1. Genel Olarak Ayıplı Mal.....	110
4.2. Ayıp Türleri.....	112
4.2.1. Maddi Ayıp, Hukuki Ayıp, Ekonomik Ayıp .....	112
4.2.2. Açık Ayıp, Gizli Ayıp.....	114
4.2.3. Eksik İfayla Ayıplı İfanın Karşılaştırılması.....	115
4.3. Satıcının Ayıptan Sorumluluğunun Şartları .....	117
4.3.1. Konutun Ayıplı Olması.....	118
4.3.2. Ayıbın Konutun Teslimi Anında Bulunması .....	119
4.3.3. Tüketicinin Ayıbı Bilmemesi .....	121
4.4. Konutun Ayıplı Olması Durumunda Tüketicinin Seçimlik Hakları.....	122
4.4.1. Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	126
4.4.2. Sözleşme Bedelinde İndirim Talep Etme Hakkı .....	129
4.4.3. Tüketicinin Ücretsiz Onarım Talep Hakkı .....	132

4.4.4. Tüketicinin Satılanın Ayıpsız Bir Misliyle Değiştirilmesini İsteme Hakkı .....	135
4.4.5. Zararın Tazminini Talep Hakkı .....	138
4.4.6. Konuttaki Ayıp Durumunun Bağlı Krediyeye Etkisi .....	139
4.4.7. Ayıplı İfade Satıcının Sorumluluğunda Zaman Aşımı .....	142
<b>5. SATICI TARAFINDAN TÜKETİCİYE KARŞI HAKSIZ TİCARİ UYGULAMA YAPILAMAMASI .....</b>	<b>144</b>

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

#### ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE TÜKETİCİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

<b>1. TÜKETİCİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....</b>	<b>147</b>
1.1. Tüketicinin Erken Ödeme Hakkı .....	147
1.2. Tüketicinin Cayma Hakkı .....	149
1.2.1. Genel Olarak Cayma Hakkı .....	149
1.2.2. Cayma Hakkının Hukuki Niteliği .....	151
1.2.3. Cayma Hakkının Kullanılmasında Şekil .....	152
1.2.4. Cayma Hakkının Kullanılmasında Süre .....	153
1.2.5. Cayma Hakkının Kullanılmasının Sonuçları .....	156
1.2.5.1. Ön Ödemeli Konut Sözleşmesi Yönünden Sonuçları .....	156
1.2.5.2. Cayma Hakkının Bağlı Kredi Sözleşmesi Bakımından Sonuçları .....	159
1.3. Tüketicinin Sözleşmeden Dönme Hakkı .....	160
1.3.1. Tüketicinin Dönme Hakkının Hukuki Niteliği .....	164
1.3.2. Tüketicinin Dönme Hakkının Süresi .....	166
1.3.3. Dönme Hakkının Kullanılmasında Şekil .....	168
1.3.4. Dönme Hakkının Kullanılmasının Sonuçları .....	169

1.3.4.1. Genel Olarak Sonuçları .....	169
1.3.4.2. Dönme Hakkının Kullanılmasında Edimlerin İadesi .....	169
1.3.4.3. Tüketicinin Dönme Cezası Yükümlülüğü.....	172
1.3.4.3.1. Genel Olarak.....	172
1.3.4.3.2. Dönme Cezası İstenemeyecek Olan Durumlar .....	174
1.3.4.3.2.1. Satıcının Yükümlülüklerini Hiç ya da Gereği Gibi Yerine Getirmemesi .....	176
1.3.4.3.2.2. Tüketicinin Ölmesi .....	176
1.3.4.3.2.3. Tüketicinin Kazanç Elde Etmekten Sürekli Olarak Yoksun Kalması Sebebiyle Ön Ödemeleri Yapamayacak Duruma Düşmesi.....	178
1.3.4.3.2.4. Tüketicinin Sözleşmenin Yerine Olağan Koşullarla Yapılacak Bir Taksitle Satış Sözleşmesinin Konulmasına İlişkin Önerisinin Satıcı Tarafından Kabul Edilmemesi.....	179
1.3.4.3.2.5. Konutun Birden Çok Tüketickiye Satılması .....	180
1.3.4.3.2.6. Tüketicinin Proje Değişikliği Sebebiyle Sözleşmeden Dönmesi.....	181
1.3.4.4. Dönme Hakkının Kullanılmasının Bağlı Kredi Sözleşmesi Açısından Sonuçları .....	183
1.4. Tüketicinin Sözleşme Bedelini Ödeme Borcu .....	187
1.4.1. Genel Olarak.....	187
1.4.2. Tüketicinin Temerrüde Düşmesi .....	188
<b>2. UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ .....</b>	<b>189</b>
2.1. Tüketici Hakem Heyeti .....	189
2.1.1. Tüketici Hakem Heyetinin Kuruluşu.....	190
2.1.2. Tüketici Hakem Heyeti Raportörü.....	193

2.1.3. Tüketici Hakem Heyetlerine Başvuru.....	195
2.1.4. Tüketici Hakem Heyetinde Yetki .....	197
2.1.5. Tüketici Hakem Heyetinin İnceleme Usulü.....	198
2.1.6. Tüketici Hakem Heyeti Kararı.....	201
2.1.7. Tüketici Hakem Heyeti Kararına İtiraz.....	204
2.2. Tüketici Mahkemeleri.....	206
2.2.1. Tüketici Mahkemelerinin Görevi.....	206
2.2.2. Tüketici Mahkemelerinin Yetkisi .....	208
2.3. Tüketici Yargılamasında Arabuluculuk.....	209
<b>SONUÇ .....</b>	<b>211</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>215</b>