

## Hukuk Bülteni

Gayrimenkul Hukuku | Ocak 2023

### ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞLARINDA FAİZ ORANLARI

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir. Ön ödemeli konut satışları, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ("TKHK") ile Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'te ("Yönetmelik") düzenlenmiştir. Bu yazımızda ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde uygulanabilecek faiz miktarları ele alınmıştır.

#### 1. Türk Borçlar Kanunu ("TBK") ve Türk Ticaret Kanunu ("TTK") Uyarınca Anapara ve Temerrüt Faizi

Anapara faizi, paranın kullanılması sebebiyle borçlu henüz temerrüde düşmeden işletilen bir faizdir. Uygulamada çok kullanılan vade farkı, yani, peşin satış fiyatı ile taksit tutarları toplamı arasındaki fark, anapara faizidir. Temerrüt faizi ise borcun vadesinde ödenmemesi halinde borçlunun ödemekle yükümlü olacağı gecikme faizidir.

#### ***TTK Uyarınca Ticari İşlerde Faiz Oranının Serbestçe Belirlenebilmesi***

TTK'da ticari işlerde tarafların TBK'daki faize ilişkin sınırlamalara tabi olmaksızın anapara ve temerrüt faizi oranlarını serbestçe belirleyebilecekleri düzenlenmiştir. TKHK'da yer alan "tüketici işlemi" tanımı ve ilgili diğer hükümler, tacirler ile tüketiciler arasındaki ilişkilerin tüketiciler açısından "ticari iş" niteliğinde olmasını ve dolayısıyla faiz oranının serbestçe belirlenmesini engellemektedir. Her ne kadar öğretide farklı görüşler bulunsa da Yargıtay birçok kararında bu görüşleri benimsememektedir.

#### ***TBK'daki Faize İlişkin Sınırlamalar***

TBK'da yıllık anapara faizi oranının sözleşmede taraflarca kararlaştırılmamış olması halinde, kanuni faiz oranının (bu bültenin yayımlandığı tarihte %9) anapara faizi olarak uygulanacağı

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

düzenlenmiştir. TBK uyarınca, adi işlerde (ticari işler haricindeki işlerde), taraflarca kararlaştırılabilecek en yüksek anapara faizi oranı kanuni faiz oranının %50 fazlasını, yani %13,5'i aşamaz.

Yıllık temerrüt faizi oranının sözleşmede kararlaştırılmamış olması halinde ise temerrüt faizi için yine kanuni faiz oranı uygulanır. Adi işlerde sözleşmede kararlaştırılabilecek en yüksek yıllık temerrüt faizi oranı kanuni faiz oranının %100 fazlasını, yani %18'i aşamaz.

TBK'daki anapara faizi ve temerrüt faizine ilişkin anılan bu sınırlamalar, taraflardan birinin tacir diğeri ise tüketici olduğu hallerde de uygulanır. Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla, tüketici sözleşmeleri açısından yıllık anapara faizi en fazla %13,5; yıllık temerrüt faizi ise en fazla %18 olarak belirlenebilir.

## **2. Ön Ödemeli Konut Satışlarına İlişkin Mevzuat Uyarınca Anapara ve Temerrüt Faizi**

### ***Taksitle Satışlarda***

Yönetmelik'te, taksitle yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin zorunlu unsurları arasında faiz miktarı, faizin hesaplandığı yıllık oran ve sözleşmede belirlenen faiz oranının %30 fazlasını geçmemek üzere gecikme faiz oranı sayılmıştır. Bu düzenleme ön ödemeli konut satışının taksitle yapılması halinde uygulanacak temerrüt faizine üst sınır getirmektedir.

Yönetmelik'te ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde belirlenebilecek en yüksek anapara faizine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle tüketiciler ile düzenlenecek sözleşmelerdeki anapara faizine ilişkin genel sınırları belirleyen TBK madde 88 ön ödemeli konut satış sözleşmeleri için de geçerli olur. Bu doğrultuda, taksitle yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde taraflarca kararlaştırılabilecek en yüksek yıllık anapara faizi oranı %13,5 olarak belirlenebilir.

Yönetmelik uyarınca taraflarca ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde kararlaştırılabilecek en yüksek yıllık temerrüt faizi oranı sözleşmede kararlaştırılan yıllık faiz oranının %30 fazlasını aşamaz. Sözleşmede kararlaştırılan yıllık faiz oranı ile esasen yıllık anapara faizi oranı kastedilmektedir. Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde kararlaştırılabilecek en yüksek yıllık anapara faizi %13,5 olduğuna göre, kararlaştırılabilecek en yüksek yıllık temerrüt faizi oranı (%13,5 + 13,5'in %30'u) %17,55'tir.

### ***Peşin Satışlarda***

Peşin satışlarda satış bedelinin tamamı tüketici tarafından tek seferde ödendiğinden vade farkı, yani anapara faizi bulunmaz. Bu nedenle, Yönetmelik uyarınca peşin ödeme yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde faize ilişkin düzenleme yapılması zorunlu değildir. Temerrüt faizi ise, taksitle satışların aksine, sözleşmede belirlenen faiz oranının %30 fazlasını geçemeyecek şekilde sınırlanmamıştır. Peşin ödeme yapılacak ön ödemeli konut satışlarında TBK uyarınca yıllık temerrüt faizi en fazla %18 olabilir.

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

### 3. Taksitle Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde Anapara Faizinin (Vade Farkının) Belirlenmemesi

Uygulamada, taksitle ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde anapara faizinin belirlenmemesi ya da faiz oranının %0 olarak kararlaştırılmasıyla karşılaşmaktadır.

Yönetmelik'te taksitle ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde anapara faizi oranının, anapara faizi miktarının ve belirlenen anapara faizi oranının %30 fazlasını aşmamak üzere temerrüt faizi oranının belirtilmesinin zorunlu olduğu düzenlenmiştir. Bu düzenlemeden, yasa koyucunun taksitle satış sözleşmelerinde mutlaka anapara faizinin olacağı varsayımında bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu varsayıma uygun olarak, Danıştay 2018 tarihli bir kararında; taksitle yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin bazılarında faiz miktarı ve faizin hesaplandığı yıllık oranlarının belirtilmediği ve bazılarında %0 olarak belirtildiği gerekçesiyle sözleşmeyi düzenleyen satıcıya verilen idari para cezasını onamıştır.

Ayrıca, taksitle ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde anapara faizi (vade farkı) oranının belirtilmemiş olduğu hallerde, anapara faizi taksit tutarından ayrıştıramayacaktır. Bu durumda, tüketicinin erken ödemede bulunması halinde yapılacak anapara faizi indiriminin hesaplanması veya temerrüde düşmesi durumunda muaccel kılınacak taksit bedellerine uygulanan anapara faizinde yapılacak indirim miktarının belirlenmesi mümkün olamayacaktır.

### 4. Sonuç

Anapara faizi oranının ve miktarının ön ödemeli konut satış sözleşmesinde belirtilmemesi halinde, taksitle yapılan satışlarda vade farkı uygulanmadığının ispatlanması oldukça güçtür. Taksitle yapılan satışlarda vade farkının uygulanmadığı ispat edilse dahi yine de bu satışlara ilişkin zorunlu unsurlardan sayılan faiz oranlarının belirtilmemesi sebebiyle yaptırımlarla karşılaşılması ihtimali söz konusu olabilecektir. Anılan bu sebepler uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde tüketicinin satış bedelini taksitle ödeyeceğinin kararlaştırıldığı hallerde, anapara faizinin miktarının, oranının ve bu oranın %30 fazlasını geçmemek üzere belirlenecek temerrüt faizi oranının kararlaştırılarak bunlara sözleşmede yer verilmesi, satıcılar bakımından karşılaşılabilecek olası yaptırımların önüne geçilmesi bakımından faydalı olacaktır.

## İLETİŞİM



Av. Orcan Çetinkaya

[ocetinkaya@kolcuoglu.av.tr](mailto:ocetinkaya@kolcuoglu.av.tr)



Av. Hasan Can Öz

[hcoz@kolcuoglu.av.tr](mailto:hcoz@kolcuoglu.av.tr)