

ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞINDA ŞEKİL VE ŞEKLE AYKIRILIĞIN YAPTIRIMI

Form of Pre-Paid Housing Sale and Contradiction's Sanction to Form

Bedia GÜLEŞ

Özet

Toplumun artan konut ihtiyacı için geliştirilmiş çözümlerden biri de ön ödemeli konut satışlarıdır. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 40 ve devamı maddelerinde düzenlenmiş olan ön ödemeli konut satışı için, resmî bir şekil şartı öngörülmüştür. Buna göre sözleşme, tapu siciline tescil edilmek veya noterde yapılmak zorundadır. Yine Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin 6. maddesinde sözleşmenin kat irtifakının tapu sicilinde tüketici adına tescil edilmesi şeklinde yazılı olarak yapılabileceği belirtilmektedir. Her ne kadar sözleşmenin şekli hakkında bu yönde düzenlemeler yer alsada 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda geçen “konut satışının tapuya tescil edilmesi” ifadesinden neyin anlaşılması gerektiği yeterince açık değildir. Ayrıca sözleşmenin şeklen geçersiz olduğunu sadece tüketicinin ileri sürebilmesi durumunun da hangi yaptırım türü olduğu konusunda doktrinde bir fikir birliği yoktur. Çalışmada belirtilen çerçevede ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şekli ve bu şekle aykırılığın yaptırımını üzerinde durulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Ön Ödemeli Konut Satışı, Şekil, Şekle Aykırılık, Satış Vaadi, Tescil.

Giriş

İnsanların var olduğu andan bu yana devam eden temel ihtiyaçlardan birisi de barınmadır. Söz konusu barınaklar, kimi zaman bir mağara kimi zaman oyulan dağlar kimi zamansa tek katlı yerler olmuştur. Günümüz şehir hayatında ise söz konusu barınaklar yerini çok katlı binalara bırakmıştır. Zira yoğun şehir nüfusu içinde bireyler için uygun barınak bulmak zorlaşmış ve daha maliyetli hâle gelmiştir. Özellikle belirli alanlarda fazla sayıdaki nüfusun yaşama zorunluluğu ve insanların arazilerine yapmayı düşündükleri binaları finanse edecek ekonomik güce sahip olmamaları, bireylerin konut edinmelerini güçleştirmektedir. Bir konut bedeli biriktirmek de konut fiyatları sürekli olarak yükseldiğinden zorlaşmaktadır. Bu sebeple de büyük sermayeye sahip olan yatırımcılar, çok katlı binalar yaparak onları satma yoluna gitmiş ve zaman içerisinde bu alanda kendini sürekli geliştiren bir ödeme yöntemi ortaya çıkmıştır. İnsanlar bir konut edinme gayesi ile biriktirdikleri paraları bu sektöre yatırmışlar; ancak çeşitli zamanlarda söz konusu işletmenin sekteye uğraması dolayısıyla güçlüklerle biriktirdikleri bu paraları kaybetmişlerdir. İşte 6502 sayılı TKHK'daki ön ödemeli konut satışının düzenlenme amacı da söz konusu kayıpların en aza indirgenmesi fikrine dayanmaktadır.

Günümüz ekonomik şartlarında bir konut edinebilmek için ciddi tutarlar gerekmesi, konut edinmek isteyen kimseleri çeşitli çözüm yolları aramaya itmiştir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, taksitle konut satışı ve konut finansmanı bu amacın gerçekleştirilmesi için ortaya konulmuş çeşitli yöntemlerdir. Ön ödemeli konut satışı da bu yollardan bir tanesidir. Söz konusu yöntemin temelinde, ekseriyetle henüz var olmayan veya var olsa da satış anında mülkiyeti devredilemeyen bir konutun satışı mantığı yer almaktadır. Zira bu durumda bir inşaat şirketi tarafından aynı niteliklere sahip birden fazla konutun yapılması planlanmaktadır. Ancak bunların yapımı için gerekli olan finansman ihtiyacının belli bir bölümü, bu projeye yatırım

yapmak isteyen katılımcıların getirecekleri mâli katkılarla ortaya çıkmaktadır. Elbette ki yapılması planlanan konutların herhangi bir sebeple yapılamaması da ihtimâl dâhilindedir. Bu durum tüketici için bir risktir. Özellikle yıllarca parasını bu gaye için biriktirmiş bir kimse için söz konusu riskin ortaya çıkması bir yıkım olabileceği gibi toplum düzeni için de karmaşaya yol açar. Dolayısıyla bahsi geçen yöntemle konut edinmek isteyen tüketici kitlesinin kamu müdahalesiyle korunması gerekmektedir. Bu nedenle ön ödemeli konut satışı, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda yer verilmiş koruma hükümleri arasında yer almaktadır.