

# İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR.....	7
İÇİNDEKİLER.....	9
KISALTMALAR .....	15

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR

<b>§1. KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ VE KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR.....</b>	<b>17</b>
I. GENEL OLARAK KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN DÜNYADAKİ VE ÜLKEMİZDEKİ GELİŞİM SÜRECİ .....	17
II. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI VE TÜRLERİ .....	20
A. Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Tanımı .....	20
B. Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Türleri.....	21
1. Genel Açıklamalar .....	21
2. Konut Kredisi Sözleşmeleri.....	25
3. Var Olan Kredilerin Yeniden Finansmanı Yoluyla Kredi Kullandırılması.....	29
a. Genel Olarak Yeniden Finansman Kavramı ve Türleri .....	29
b. Yeniden Finansman Halinde Erken Ödeme Tazminatı.....	32
c. Hakim Kararı ile Yeniden Finansman Yapılması.....	34
III. KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNİN İŞLEYİŞİ .....	39
IV. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN UNSURLARI.....	41
A. Tüketici.....	41
B. Konut Finansmanı Kuruluşu .....	45
C. Konut.....	46
V. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ .....	49
A. Genel Olarak Konut Finansmanı Sözleşmeleri .....	49
B. Konut Kredisi Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği .....	51
C. Finansal Kiralama Yoluyla Yapılan Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği.....	53

<b>§2. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN ŞEKLİ .....</b>	<b>57</b>
I. TKHK UYARINCA KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN ŞEKLİ .....	57
A. Konut Finansmanı Sözleşmelerinin İçermesi Gereken Zorunlu Kayıtlar .....	59
B. Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Sözleşme Öncesi Bilgilendirme Yükümlülüğü .....	61
II. TKHK KAPSAMINDAKİ FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMELERİNİN ŞEKLİ .....	64
<b>§3. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNE UYGULANACAK ORTAK HÜKÜMLER .....</b>	<b>67</b>
I. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE BAĞLI KREDİ .....	68
A. Genel Olarak Konut Finansmanında Bağlı Kredi Sözleşmeleri .....	68
B. Bağlı Kredi Sayılmayan İşlemler .....	73
C. Bağlı Kredilerde Tüketicinin Korunması .....	74
II. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE FAİZ ORANI .....	78
A. Genel Olarak Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Faiz .....	78
B. Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Faizin Belirlenmesi .....	79
III. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE ERKEN ÖDEME .....	82
IV. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE SİGORTA .....	87
V. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE TEMİNAT .....	91
VI. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE CAYMA HAKKI .....	93
 <b>İKİNCİ BÖLÜM</b>	
<b>FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA YAPILAN KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİ</b>	
<b>§4. GENEL OLARAK FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA YAPILAN KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİ .....</b>	<b>97</b>
I. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR .....	97
A. Finansal Kiralama Kavramı ve Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Tanımı .....	97
B. Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Konusu .....	99
C. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Hukuki Niteliği .....	102
D. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tarafları .....	103
1. Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Kiraya Veren .....	103
2. Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Kiracı .....	105
E. Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Unsurları .....	105
1. Taraflar Arasında Geçerli Bir Finansal Kiralama Anlaşması .....	106

2.	Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Mal Unsuru .....	106
3.	Finansal Kiralama Bedeli .....	107
4.	Finansal Kiralamaya Konu Olan Malın Zilyetliğinin Devri .....	108
F.	Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Çeşitleri.....	109
1.	Taşınır – Taşınmaz Finansal Kiralamaları.....	109
2.	Yatırım Mali – Tüketim Mali Finansal Kiralamaları.....	110
3.	Dolaylı – Doğrudan Finansal Kiralama İşlemleri .....	110
4.	Özel Kişi – Kamu Tüzel Kişi Finansal Kiralama İşlemi .....	111
5.	Yurt İçi – Yurt Dışı Finansal Kiralama Sözleşmeleri.....	111
6.	Sale And Lease Back Şeklinde Yapılan Finansal Kiralama Sözleşmeleri .....	112
G.	Finansal Kiralama Sözleşmesinin Benzeri Sözleşmelerden Farkları .....	113
1.	Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Kira Sözleşmeleri Arasındaki Farklar.....	113
2.	Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Satış Sözleşmeleri Arasındaki Farklar.....	114
3.	Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Taksitle Satış Sözleşmeleri Arasındaki Farklar.....	115
4.	Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Kullanım Ödüncü Sözleşmeleri Arasındaki Farklılıklar .....	116
5.	Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Tüketim Ödüncü Sözleşmeleri Arasındaki Farklılıklar .....	116
<b>§5.</b>	<b>FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA YAPILAN KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE TARAFLARIN HAKLARI VE BORÇLARI .....</b>	<b>117</b>
I.	<b>FİNANSAL KİRALAMA KURULUŞUNUN (KİRAYA VERENİN) BORÇLARI .....</b>	<b>117</b>
A.	Finansal Kiralamaya Konu Mali Edinme Borcu.....	117
B.	Finansal Kiralamaya Konu Mali Kiracıya Zamanında ve Kullanıma Uygun Biçimde Teslim Etme Borcu .....	118
C.	Kiracının Kiralanandan Faydalananmasını Engelleyecek Davranışlardan Kaçınma Borcu .....	122
D.	Kiraya Verenin Vergi ve Benzeri Yükümlülükler ile Yan Giderlere Katlanma Borcu.....	125
E.	Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu .....	128
II.	<b>FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA YAPILAN KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE KİRACININ BORÇLARI.....</b>	<b>131</b>
A.	Kira Bedelini Ödeme Borcu .....	132
1.	Genel Olarak Kira Bedeli.....	132

2. Kira Bedelinin Ödenmesi.....	133
B. Kiracının Kiralanın Özgülenen Amaca Uygun Kullanma Borcu.....	135
C. Kiralanın Masraflarına Katlanma ve Kiralanın Koruma Borcu .....	137
D. Kiralanın Hasar ve Ziyaına Katlanma Borcu .....	138
E. Kiralanın Sigorta Primlerini Ödeme Borcu .....	140
F. Kiralanın Üçüncü Kişilere Devri .....	142
III. FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA YAPILAN KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE TARAFLARIN HAKLARI .....	145
A. Kiraya Verenin Hakları .....	145
B. Kiracının Hakları ve Özellikle Kiracının Kiralanın Satın Alma Hakki .....	145
<b>§6. FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA YAPILAN KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİNİN TÜKETİCİ AÇISINDAN YARAR VE SAKINCALARI .....</b>	<b>149</b>
I. GENEL OLARAK .....	149
II. TÜKETİCİ AÇISINDAN YARARLARI .....	149
III. TÜKETİCİ AÇISINDAN SAKINCALARI .....	152
 <b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM</b>	
<b>FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA YAPILAN KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ VE TÜKETİCİNİN TEMERRÜDÜ</b>	
<b>§7. FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA YAPILAN KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ .....</b>	<b>153</b>
I. GENEL OLARAK .....	153
II. FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA YAPILAN KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİNİN KENDİLİĞİNDEN SONA ERMESİ VE BUNA BAĞLANAN SONUÇLAR.....	154
A. Sözleşme Süresinin Dolması .....	154
B. Kiracının Ölümü veya Fiil Ehliyetini Kaybetmesi .....	156
C. Finansal Kiralama Yoluyla Yapılan Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Kendiliğinden Sona Ermesine Bağlanan Sonuçlar .....	157
<b>§8. FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA YAPILAN KONUT FİNANSMANI SİSTEMLERİNDE TÜKETİCİNİN TEMERRÜDÜNE BAĞLANAN SONUÇLAR .....</b>	<b>160</b>
I. GENEL OLARAK TEMERRÜT KAVRAMI VE BORÇLUNUN TEMERRÜDÜ .....	160
II. KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİNDE TÜKETİCİNİN TEMERRÜDÜ VE BUNA BAĞLANAN SONUÇLAR .....	165
A. Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Tüketicinin Temerrüdüne İlişkin Genel Açıklamalar.....	165

B. Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Temerrüt Faizine İlişkin Açıklamalar.....	168
C. Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Türlerine Göre Temerrüde Bağlılanan Özel Sonuçlar.....	169
1. Konut Kredisi Sözleşmeleri ve Finansal Kiralama Yoluyla Yapılan Konut Finansmanı Sözleşmeleri İçin Ortak Olan Hükümler .....	169
a. Kalan Borcun Muaccel Olmasının Şartları.....	172
i. Konut Finansmanı Kuruluşu Temerrüt Halinde Kalan Borcun Muaccel Olması Hakkını Saklı Tutmuş Olmalıdır .....	172
ii. Konut Finansmanı Kuruluşu Sözleşmeden Doğan Tüm Borçlarını İfa Etmış Olmalıdır .....	173
iii. Tüketicinin Birbirini İzleyen İki Taksiti Ödememiş Olmalıdır .....	173
iv. Konut Finansmanı Kuruluşu Süre Vererek Muacciliyet İhtarında Bulunmuş Olmalıdır .....	175
b. Kalan Borcun Muaccel Olmasına Bağlınan Hukuki Sonuçlar .....	177
2. Finansal Kiralama Yoluyla Yapılan Konut Finansmanı Sözleşmeleri Açısından Tüketicinin Temerrüdünün Özel Sonuçları.....	179
a. Konutun Satılması.....	184
b. Satılan Konutun Tahliyesi .....	187
c. Finansal Kiralama Yoluyla Yapılan Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Haklı Sebeple Feshi.....	188
<b>SONUÇ .....</b>	<b>191</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>199</b>