



İstanbul Hukuk Mecmuası

ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

Başvuru: 28.07.2021
Revizyon Talebi: 30.07.2021
Son Revizyon Tarihi: 10.03.2022
Kabul: 10.08.2022

Tüketici Sözleşmelerinde Erken İfa

Musa Furkan Şahin*

Öz

Erken ifa, borçlunun borcunu sözleşmede kararlaştırılan vadeden önce ifa etmesidir. Türk Borçlar Kanunu'nun 96. maddesinde borçlunun borcunu kural olarak erken ifa edebileceği düzenlenmektedir. Ancak sözleşmenin hükümlerinden, sözleşmenin özelliklerinden veya durumun gereğinden bunun aksi anlaşılabilir. Erken ifa gerçekleştiğinde geçerli bir ifa söz konusu olur. Bu sebeple, borçlu edimin iadesini isteyemez. Türk Borçlar Kanunu'nun 96. maddesine göre, erken ifa sebebiyle kural olarak indirim yapılmaz. Ancak kanun, sözleşme veya adet gereği erken ifa sebebiyle indirim yapılabilir. Erken ifa hâlinde, sözleşmede kararlaştırıldığı takdirde alacaklı, erken ödeme tazminatı talep edebilir. Erken ödeme tazminatı, alacaklının erken ifa sebebiyle alacağına indirim yaptığı takdirde uğradığı zararın kısmen telafi edilmesi için talep ettiği bedeldir. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da taksitle satış, tüketici kredisi ve konut finansmanı sözleşmelerinde erken ifaya izin verilmektedir. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da bu sözleşmelerde borçlunun borcunu erken ödemesi hâlinde erken ödeme indiriminin yapılacağı düzenlenmektedir. Buna göre, borçlu borcunu erken ödendiğinde faiz ve ek masraflar miktarınca indirim yapılması gerekir. İndirimin nasıl hesaplanacağı, her bir sözleşmenin yönetmeliğinde açıklanmıştır. Erken ödeme hâlinde Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 37. maddesine göre erken ödeme tazminatı gündeme gelebilir. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da erken ödeme tazminatına sadece konut finansmanı sözleşmesinde izin verilmektedir. Erken ödeme tazminatının talep edilebilmesi için konut finansmanı sözleşmesi bulunması, sözleşmede sabit faiz oranının belirlenmesi, sözleşmede erken ödeme tazminatının açıkça kararlaştırılması ve borcun sözleşmede kararlaştırılan ifa zamanından önce ödenmesi gerekir. Erken ödeme tazminatının hesaplanması için öncelikle erken ödenen anapara miktarı hesaplanır. Ardından kalan vade otuz altı ayı aşarsa bu miktarın en fazla yüzde ikisi, aşmıyorsa bu miktarın en fazla yüzde biri erken ödeme tazminatı olarak talep edilebilir.

Anahtar Kelimeler

Erken İfa, Tüketici Sözleşmesi, Erken Ödeme, Erken Ödeme İndirimi, Erken Ödeme Tazminatı

Early Performance in Consumer Contracts

Abstract

Early performance describes performance before a contract's due date. As a rule, a debtor can demand early performance of a debt according to Article 96 of the Turkish Code of Obligations. However, the counter to this rule can possibly be inferred from the terms or nature of a contract or circumstances. The rendering of an early performance is a valid performance. According to Article 96 of the Turkish Code of Obligations, the obligor is not entitled to apply a discount due to early performance. However, if a discount is regulated by law, agreed upon by the parties, or sanctioned by custom, the obligor is then entitled to apply a discount. In case of early performance, the creditor may demand early repayment compensation if this has been agreed upon in the contract. According to Law No. 6502 on Consumer Protection, early performance is allowed in installment sales, consumer credit, and housing finance contracts. Law No. 6502 on Consumer Protection regulated the occurrence of an early repayment reduction in case of early repayment. In case of early repayment, however, early repayment compensation may also come into question in accordance with Article 37 of Law No. 6502 on Consumer Protection. Early repayment compensation is only permitted in terms of housing finance

* **Sorumlu Yazar:** Musa Furkan Şahin (Arş. Gör.), Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Ankara, Türkiye. E-posta: musafurkan.sahin@asbu.edu.tr ORCID: 0000-0001-7277-1013

Atrf: Sahin MF, "Tüketici Sözleşmelerinde Erken İfa" (2022) 80(3) İstanbul Hukuk Mecmuası 881. <https://doi.org/10.26650/mecmua.2022.80.3.0006>



contracts. In order to claim early repayment compensation, a housing finance contract must be present, a fixed interest rate must have been determined in the contract, early repayment compensation must be agreed upon in the contract, and the debt must be paid before the contractual maturity.

Keywords

Early Performance, Consumer Contract, Early Repayment, Early Repayment Reduction, Early Repayment Compensation

Extended Summary

Early performance describes the performance before due date that has been agreed upon by the parties in a contract. According to Article 96 in the Turkish Code of Obligations, a debtor can, as a rule, submit early performance on the debt before the due date. The debtor may render early performance by renouncing the beneficial aspects of the situation.

The following exceptions to the possibility of early performance are stated in Article 96 of the Turkish Code of Obligations: (1) If the parties agree to terms prohibiting early performance in the contract, the debtor cannot render early performance. (2) Based on the nature of the contract, one may infer that early performance cannot be rendered. (3) In accordance with Article 96 of the Turkish Code of Obligations, circumstances may also prevent early performance.

In accordance with Article 96 of the Turkish Code of Obligations, no discount is applied as a rule in case of early performance. Although the debtor renounces the benefits of the maturity, the debtor cannot force the creditor to renounce any part of the claim. This rule should also apply to debts accruing interest because the creditor in this case expects to benefit from interest income and the time of performance. However, Article 96 of the Turkish Code of Obligations regulates that discounts can be made in accordance with law, contract, or custom.

In case of early performance, the parties may agree to pay early repayment compensation in order to compensate for the creditor's loss of income due to the early repayment. The amount of early repayment compensation can be agreed upon in the contract. Meanwhile, the creditor may have the authority based on the contract to determine the amount of early repayment compensation. In this case, the creditor must act in good faith and adhere to the prohibition of rights abuse when determining the amount of early repayment compensation.

Provisions are found regarding early performance in installment sales (Article 20), consumer credit (Article 27), and housing finance (Article 37) from Law No. 6502 on Consumer Protection. According to these articles, a consumer can give early performance for a debt. Provisions about early performance are also present in the

regulations of a contract (e.g., Regulation on Installment Sales Contracts, Consumer Credit Contracts Regulation, and Housing Finance Contracts Regulation).

Law No. 6502 on Consumer Protection states regarding early repayment provisions that, if the debtor pays his debt early, the debtor will be entitled to request an early repayment reduction. These provisions concerning early repayment reduction are intended to protect the consumer and are mandatory. How to calculate the reduction is explained in each contract's regulations. If no provision is present in other regulations regarding this calculation, the relevant provisions in the Consumer Credit Contracts Regulation will be applied. If an early repayment is made on the installment date, the amount due for the installment is first subtracted from the total amount of the early repayment. If the repayment is made during the interim period, the amount of interest and additional expenses accrued since the due date of the previous installment is subtracted from the total amount of the early repayment. After subtracting these, the remaining amount is the early repayment of the capital. If the total amount of the capital is paid early, the early repayment reduction is the sum of the interest and additional costs that have not yet accrued. In case of partial early repayment, the interest and additional costs that will accrue for the part that have been paid early fall within the scope of the early repayment reduction.

Article 37 of the Law on Consumer Protection concerning regulations on the early repayment provisions for housing finance states that the parties are given the opportunity to agree for the debtor to pay early repayment compensation in case of early repayment. In order to claim the early repayment compensation, the housing finance contract must be valid, and a fixed interest rate must have been determined in the contract. In addition, in this contract, the ability to demand early repayment compensation in case the debtor submits early performance should be clearly stated and agreed upon in this contract. The calculation of the early repayment compensation is regulated in Article 11 of the Housing Finance Contracts Regulation. When calculating the early repayment compensation, the early repayment amount corresponding to the capital is found first, then the early repayment compensation is calculated at no more than 1% of the early paid amount of the capital for cases where the remaining maturity does not exceed 36 months. Apart from this case, compensation is calculated at no more than 2% of the early paid amount of the capital for cases where the remaining maturity exceeds 36 months.

Tüketici Sözleşmelerinde Erken İfa

Giriş

Bir borç ilişkisinde taraflar edimlerini ifa zamanında gerçekleştirmelidirler. Tarafların edimini yerine getirebildiği süreçte ifa edilebilir bir borç söz konusu olur. İfa edilebilirlik, borçlunun borcunu ifa edebilme yetkisidir¹. Olağan durum, borçlunun ifa zamanı geldiğinde edimini yerine getirmesidir. Ancak bazı durumlarda erken ifa da kabul edilmektedir.

İfa zamanı borçluyu korumaktadır². Zira borç ilişkisinde ifa zamanı belirlendiği takdirde borç belirlenen bu zamanda muaccel olur³. Muacceliyet gerçekleşmeden önce alacaklı borçludan ifayı talep edemez. Ancak ifa zamanı borçluyu koruduğundan, bu vakit gelmeden borçlu kural olarak ifayı gerçekleştirebilir⁴. Başka bir deyişle, borçlunun borcunu ifa etmesi için muacceliyeti beklemesine kural olarak gerek yoktur. Kısaca borç muaccel olmadan önce borçlu tarafından kural olarak ifa edilebilen ancak alacaklı tarafından ifası talep edilemeyen bir borçtur.

¹ Marius Schraner, 'Art 81' için *Die Erfüllung der Obligationen, Art 68-96 OR, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art 1-529 OR), ZK - Zürcher Kommentar Band/ Nr VI/1e* (3. Basi, Schulthess Juristische Medien 2000) N 1; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (25. Basi, Yetkin 2020) N 2935; Rona Serozan, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 3. Cilt, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme* (7. Basi, Filiz 2016) §5, N 1; Rona Serozan, 'Yeni Borçlar Kanunu'nda "İfa Zamanı" ve "Zamanında İfa Etmeme" Konularında Rastlanan Yenilikler' için Fevzi Şahlanan ve Ender Gülver (edr), *İş Dünyası ve Hukuk, Prof. Dr. Tankut Centel'e Armağan* (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 2011) 1075; Melek Bilgin Yüce, *Alacaklı ve Borçlu Açısından İfa Zamanı* (Vedat 2015) 209; M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler 1. Cilt* (18. Basi, Vedat 2020) N 999; Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Halûk Burcuoğlu ve Atilla Altop, *Tekinay Borçlar Hukuku* (7. Basi, Filiz 1993) 800; Safa Reisoğlu, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (23. Basi, Beta 2012) 329; Leyla Müjde Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü* (Yetkin 2012) 89; Mehmet Üçer, *Alacaklının Temerrüdü* (Turhan 2007) 57.

² Bu kuralın temellerinin, Roma hukukundaki, vadenin borçlu lehine olması şeklinde açıklanabilen "*diet adiectio pro reo est, non pro stipulatore*" ilkesi olduğuna ilişkin Hermann Becker, 'Art 81' için Hermann Becker (ed) *Allgemeine Bestimmungen, Art 1-183 OR, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, BK - Berner Kommentar, Band/Nr VI/1* (3. Basi, Stämpfli Verlag 1945) N 2; Rolf H. Weber, 'Art 81' için Heinz Hausheer (ed), *Die Erfüllung der Obligation, Art 68-96 OR, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen, BK - Berner Kommentar Band/Nr VI/1/4* (2. Basi, Stämpfli Verlag 2005) N 4; Schraner (n 1) N 2; Andreas Von Tuhr (Çeviri: Edege C), *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı 1-2. Cilt* (Yargıtay Yayınları 1983) 513; Kenan Tunçomağ, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler 1. Cilt* (5. Basi, Sermet 1972) 419.

³ Nami Barlas, *Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar* (Kazanıcı Hukuk 1992) 21; Yüce (n 1) 16; Eren (n 1) N 2934; Serozan, *İfa* (n 1) §5, N 1; Halil Akkanat, 'İfada Gecikme ve Borçlu Temerrüdü' için Nami Barlas, Abuzer Kendigelen ve Suat Sarı (edr), *Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan* (Beta 2000) 8; Oğuzman ve Öz (n 1) N 994; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 1) 800; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler 2. Cilt* (2. Basi, İstanbul Üniversitesi Yayınları 1977) 109; Ayşe Havutçu, *Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müspet Zararın Tazmini* (Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, 1995) 24; Reisoğlu, *Borçlar* (n 1) 326; Üçer (n 1) 57.

⁴ Weber (n 2) N 5; Jolanta Kren Kostkiewicz, 'Art 81' için Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz ve Roland Fankhauser (edr), *OR Kommentar, Schweizerisches Obligationenrecht, OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator: ch)* (3. Basi, Orell Füssli Verlag 2016) N 1; Paola Wullschleger, 'Art 81' için Andreas Furrer ve Anton K. Schnyder (edr), *Obligationenrecht - Allgemeine Bestimmungen, Art 1-183 OR, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (3. Basi, Schulthess Juristische Medien 2016) N 1; Eren (n 1) N 2958; Serozan, *İfa* (n 1) §5, N 1; Serozan, 'İfa Zamanı' (n 1) 1075; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 1) 805; Akkanat (n 3) 9; Oğuzman ve Öz (n 1) N 1000; Feyzioğlu (n 3) 119. Borcun vadeye bağlanması hâlinde borçlu kural olarak ifa zamanından önce ifayı gerçekleştirebilir; ancak alacaklının talep hakkı bulunmamaktadır. Bu sebeple, "ertelenmiş ifa", bir tür "geçici eksik borç" niteliğindedir. Açıklamalar için Hüseyin Hatemi ve K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm* (4. Basi, Vedat 2017) §25, N 77.

I. Erken İfa Kavramı

A. Genel Olarak

Erken ifa, borçlunun borcunu ifa zamanından önce ifa etmesidir. Buna göre, borcun doğumu ile muacceliyet arasındaki süreçte ifanın gerçekleştirilmesi hâlinde erken ifa söz konusu olur⁵. Doktrinde erken ifa, öncelenmiş ifa olanağı⁶, vaktinden önce ifa yetkisi⁷, vadeden önce borcu ifa yetkisi⁸ gibi farklı şekillerde de ifade edilebilmektedir.

Erken ifanın söz konusu olabilmesi için borcun doğumu ile muacceliyetin aynı anda gerçekleşmemesi gerekir⁹. Başka bir deyişle, borç vadeye bağlanmalıdır. Zira borcun doğumu anında muacceliyet gerçekleştiyse ve borç ifa edildiyse; ifa, zamanında gerçekleştirilmiş olur.

Erken ifa, Türk Borçlar Kanunu madde 96'da düzenlenmektedir. Bu maddede borçlunun edimini vaktinden önce ifa etmesine izin verilmiştir. Maddenin ilk cümlesinde erken ifanın mümkün olduğu belirtilmekle beraber, erken ifanın gerçekleştirilemeyeceği durumlar da sayılmaktadır. Maddenin ikinci cümlesinde ise, erken ifanın sonuçlarından biri olan indirim yapılmaması kuralından bahsedilmekte ve bunun istisnalarına değinilmektedir.

B. Erken İfa İmkânının İstisnaları

Borçlu kural olarak erken ifada bulunabilir. Ancak Türk Borçlar Kanunu madde 96'da erken ifa imkânının istisnaları düzenlenmektedir. Bu maddede sayılan istisnalar, sözleşmenin hükümleri, sözleşmenin özelliği ve durumun gereğidir. Bu hâllerde borçlunun borcunu erken ifa etmesi mümkün değildir.

Erken ifa, sözleşmede yer alan hükümler ile yasaklanabilir. Bu yasaklama, sözleşmenin hükümlerinden açıkça anlaşılmalıdır¹⁰. Açıkça yazmasa dahi sözleşmede bu anlama gelen bir hüküm bulunduğu takdirde de erken ifa gerçekleştirilemez. Sözleşmede yer alan ifa zamanına ilişkin düzenlemelerden erken ifanın yasaklanmış olduğu anlaşılıyor olabilir. Nitekim kesin vade kararlaştırıldığında ifa zamanına özel

⁵ Eren (n 1) N 2958; Barlas (n 3) 21; Serozan, *İfa* (n 1) §5, N 14; Yüce (n 1) 213; Akkanat (n 3) 9; Tunçomağ (n 2) 419; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 1) 805; Von Tuhr (n 2) 513; Cem Baygın, *Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları* (Kazancı Hukuk 1997) 81; Kurt (n 1) 89; Ayşe Dilşad Keskin, 'Kesin Vadeli İşlemlerde İfa Etmeme: Temerrüt ve İmkânsızlık' (2007) 11 (1-2) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 209, 210; Ahmet M Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (22. Bası, Turhan 2018) 715.

⁶ Serozan, *İfa* (n 1) §5, N 14.

⁷ Tunçomağ (n 2) 419; Eren (n 1) N 2957.

⁸ Oğuzman ve Öz (n 1) N 1000.

⁹ Weber (n 2) N 6; Schraner (n 1) N 3; Kostkiewicz (n 4) N 1; Eren (n 1) N 2958; Oğuzman ve Öz (n 1) N 1000; Yüce (n 1) 212-213.

¹⁰ Weber (n 2) N 13; Schraner (n 1) N 8; Kostkiewicz (n 4) N 4; Eren (n 1) N 2961; Yüce (n 1) 218; Tunçomağ (n 2) 420; Oğuzman ve Öz (n 1) N 1001; Von Tuhr (n 2) 514; Baygın (n 5) 81; Kılıçoğlu (n 5) 715; Üçer (n 1) 64.

bir önem atfedildiği için borcun vaktinden önce ifa edilmesi gereği gibi ifa olmaz¹¹. Ancak belirsiz vade, belirlenebilir vade ve belirli vade söz konusu olduğunda erken ifanın yasaklandığına ilişkin ayrıca açıkça bir hüküm yoksa erken ifa mümkündür. Zira erken ifaya ilişkin kural, borçluya erken ifa imkânının verilmesidir. Yasaklama bulunmadığı takdirde borçlu edimini vaktinden önce ifa edebilir.

Erken ifanın mümkün olmaması, sözleşmenin özelliğinden de anlaşılabilir. Sözleşmenin özelliğinin erken ifaya imkân tanıyıp tanımadığı tarafların edimleri, borçların mahiyeti, sözleşmenin amacı gibi unsurların değerlendirilmesi ile belirlenebilir. Ancak erken ifa imkânının varlığı, tarafların her bir borcu için ayrı ayrı değerlendirilmelidir¹². Zira bir tarafın borcu için erken ifa mümkünken sözleşmenin özelliği diğer tarafın borcu için erken ifayı mümkün kılmayabilir.

Sözleşmenin hükümleri ile erken ifanın yasaklanması hâlinde tarafların subjektif iradeleri önem kazanmaktayken sözleşmenin özelliğinin erken ifaya imkân tanıyıp tanınamaması objektif olarak tespit edilir. Diğer bir ifadeyle, sözleşmenin özelliği, dürüst, makul ve orta zekâlı bir kişinin bakış açısıyla değerlendirilmelidir. Bu sebeple, sözleşmenin özelliğinden erken ifanın mümkün olmadığı anlaşılıyorsa sözleşmede tarafların bu yönde ayrıca hüküm kararlaştırmalarına gerek yoktur.

Türk Borçlar Kanunu'nda bazı sözleşmeler bakımından erken ifanın mümkün olmadığı düzenlenmektedir. Mesela, Türk Borçlar Kanunu madde 565'te saklama sözleşmelerinde erken ifa düzenlenmiştir. Bu hükme göre saklayan, kural olarak saklanana vaktinden önce geri veremez. Ancak bu düzenleme yapılmıyorsa dahi saklama sözleşmesinin özellikleri değerlendirildiğinde bu sonuca varılabilirdi. Türk Borçlar Kanunu madde 575'te ise ardiyecinin malları vaktinden önce geri veremeyeceği düzenlenmektedir. Bu sözleşme bakımından da erken ifanın mümkün olmadığı sözleşmenin özelliğinden anlaşılmaktadır. Bunun yanında, kanuni bir düzenleme ile de ardiyecinin erken ifası yasaklanmıştır.

Erken ifanın istisnalarından diğeri ise durumun gereğince erken ifanın kabul edilebilir olmamasıdır. Vade kural olarak borçlu lehinedir. Ancak bazı durumlarda, alacaklının lehine de olur¹³. Vadenin alacaklı lehine olması, ifa için uygun zemin oluşmamasından, ifanın gerçekleşme imkânı olmamasından veya ifa gerçekleşirse alacaklı açısından sıkıntı doğuracak olmasından kaynaklanabilir. Bu hâllerde, muacceliyet gerçekleşmeden önce durumun gereğine göre alacaklı müsait olmadığından ifa söz konusu olmaz. Durumun gereği kavramı, tarafların her bir borcu açısından ayrıca değerlendirilmelidir.

¹¹ Özer Seliçi, 'Kesin Vadeli İşlemler' (1968) 2 (3) İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi 92, 97; Keskin (n 5) 217; Yüce (n 1) 219.

¹² Weber (n 2) N 14; Kostkiewicz (n 4) N 5; Eren (n 1) N 2961; Oğuzman ve Öz (n 1) N 1001; Kılıçoğlu (n 5) 715; Yüce (n 1) 224; Üçer (n 1) 65.

¹³ Weber (n 2) N 16; Schraner (n 1) N 15; Wullschlegler (n 4) N 2; Eren (n 1) N 2962; Serozan, *Ifa* (n 1) §5, N 14; Yüce (n 1) 226; Feyzioglu (n 3) 119; Tunçomağ (n 2) 420; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 1) 805; Oğuzman ve Öz (n 1) N 1001; Von Tuhr (n 2) 514; Baygın (n 5) 82; Keskin (n 5) 210; Kılıçoğlu (n 5) 715.

Bu çerçevede edimin niteliği göz önüne alınarak erken ifanın mümkün olup olmadığı tespit edilmelidir¹⁴. Mesela, henüz inşaatı tamamlanmamış bir binanın kapılarının monte edilmesi mümkün değildir. Bu edim, inşaatın tamamlanmasından sonra ifa edilebilir. Bir yemek şirketinin düğün yemeklerini birkaç gün önceden getirmesi hâlinde de yemeklerin bozulması veya saklanma zorluğunun ortaya çıkması söz konusu olur. Bunlar da alacaklıya ekstra masraf ve zorluk yükler. Durumun gereği kavramı üzerinden değerlendirildiğinde düğün yemeklerinin düğün gününde getirilmesi gerektiği ve yemeklerin önceki günlerde ifa edilmesinin uygun olmadığı çıkarımı yapılır. Sonuç olarak, durumun gereği değerlendirilirken somut olayda edimlere ve tarafların durumuna bakılması gerekir. İfanın mümkün olmaması veya alacaklıya zorluk çıkarması gibi hâllerde durumun gereğince erken ifa gerçekleştirilemez.

C. Erken İfanın Hüküm ve Sonuçları

1. Genel Olarak

Erken ifa gerçekleştirildiğinde borçlu borcunu ifa etmiş olur. Dolayısıyla erken ifanın temel sonucu, borcun ifa sebebiyle sona ermesidir. Erken ifanın yasaklanmadığı hâllerde alacaklının ifayı kabul etmesi gerekir. Aksi takdirde alacaklının temerrüdü ortaya çıkar¹⁵.

Erken ifa sonucunda edimde kural olarak indirim yapılmaması, erken ödeme tazminatı ve erken ifanın iadesinin talep edilememesi sonuçları doğar. Ancak özellikle tüketici işlemleri bakımından istisnai düzenlemeler söz konusu olabilmektedir¹⁶.

2. Erken İfa Sebebiyle Edimde İndirim Yapılmaması

a. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu madde 96'ya göre borçlu, erken ifa sebebiyle edimde indirim yapamaz. Erken ifa hâlinde borçlu kendi lehine olan vadeden feragat etmiş sayılsa da alacaklının alacağına bir kısmından feragat etmesini talep edemez¹⁷. Borçlunun erken ifa sebebiyle edimde indirim yapılmasını talep etmesi hâlinde alacaklının bu talebi kabul etme zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu durumda, borçlu borcunu tamamen ödemelidir¹⁸.

¹⁴ Yüce (n 1) 226-227; Serozan, *İfa* (n 1) §5, N 14; Kurt (n 1) 89.

¹⁵ Weber (n 2) N 8; Schraner (n 1) N 5; Kostkiewicz (n 4) N 8; Wullschleger (n 4) N 1; Eren (n 1) N 2958; Barlas (n 3) 21; Serozan, *İfa* (n 1) §5, N 13; Yüce (n 1) 230; Akkanat (n 3) 9; Feyzioğlu (n 3) 119; Oğuzman ve Öz (n 1) N 1000; Üçer (n 1) 64.

¹⁶ Açıklamalar için III.

¹⁷ Yargıtay kararlarında da özellikle ticari kredilerde sözleşmede erken ifa hâlinde indirim yapılacağına ilişkin bir hüküm yer almaması veya buna ilişkin âdet bulunmamasının, borçlunun krediyi vadesinden önce kapatması hâlinde indirim yapılmaması sonucunu doğurduğu kabul edilmektedir. Bu konudaki bazı kararlar için Yargıtay 11 HD, 2710/966, 05.02.2020; Yargıtay 11 HD, 953/1948, 24.02.2020 <Yargıtay Karar Arama> Erişim Tarihi 17.05.2021.

¹⁸ Weber (n 2) N 21; Becker (n 2) N 1; Schraner (n 1) N 19; Kostkiewicz (n 4) N 5; Wullschleger (n 4) N 4; Eren (n 1) N 2959; Yüce (n 1) 230; Serozan, *İfa* (n 1) §5, N 14; Feyzioğlu (n 3) 120; Tunçomağ (n 2) 419; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 1) 805; Oğuzman ve Öz (n 1) N 1000; Von Tuhr (n 2) 513; Kılıçoğlu (n 5) 716; Üçer (n 1) 64; Gözde Hatipoğlu, Tüketici Hukukunda Erken İfa (On İki Levha 2019) 40.

b. Faizli Borçlar Bakımından

Faizli borçlar, borcun doğumundan ödeme anına kadarki süreçte anaparaya belli oranda faiz eklenmesi ve faiz eklenen bu bedelin ödenmesi ile ifa edilir. Bu sebeple, ödeme ne kadar geç gerçekleşirse alacaklının o kadar faiz kazancı olur. Nitekim faiz, ödeme tarihine kadar devam etmektedir.

Faizli borçlar bakımından erken ifanın mümkün olup olmadığı, mümkünse ne zamana kadarki faizin ödeneceği tartışmalıdır. Dolayısıyla öncelikle faizli borçlarda erken ifanın mümkün olup olmadığı sorunu çözümlenmelidir. Erken ifanın mümkün olduğu kabul edilirse faizin ne zamana kadar işlemiş sayılacağına açıklığa kavuşturulması gerekir.

Doktrindeki bir görüş, faizli borçların erken ifa edilemeyeceğini ileri sürmektedir¹⁹. Bu görüşe göre, erken ifa hâlinde sözleşmede kararlaştırılan ifa zamanına kadar faiz işlememiş olur. Bu da alacaklının eline geçecek olan para miktarının azalması anlamına gelmektedir. Diğer bir deyişle, alacaklı, erken ifa tarihi ile muacceliyet tarihi arasında işleyecek olan faiz gelirinden mahrum kalacaktır. Bu durumda vade, alacaklının da lehine olduğundan erken ifada bulunulamaz.

Doktrinde, faizli borçlarda erken ifanın mümkün olduğuna ilişkin görüşler de bulunmaktadır. Bunların ilkinde göre, faizli borçlarda erken ifa hâlinde edimde indirim yapmama kuralı faiz için uygulanmaz²⁰. Faiz, ifa ne zaman gerçekleştirilirse o zamana kadar işler. Sözleşmede kararlaştırılan ifa zamanına kadar işlemesi beklenen faiz miktarı önemli değildir. Esas olan, erken ifa anına kadar işlemiş olan faizdir. Diğer bir deyişle, erken ifa hâlinde anapara değişmemekte, sadece faiz değişmektedir. Erken ifa hâlinde indirim yapmama kuralı da sadece anapara içindir. Erken ifa sonucunda faizin beklenene göre daha az ödenecek olması hâlinde, henüz işlememiş olan faiz miktarını da ihtiva eden ve sözleşmede kararlaştırılan ifa zamanına kadar işlemesi beklenen faiz miktarı bakımından indirim yapmama kuralı uygulama alanı bulmaz. Böylece erken ifa anına kadarki faiz hesaplanır ve bu miktar anaparaya eklenerek ödeme yapılır. Henüz işlememiş olan faizin ifası talep edilemez.

Erken ifanın mümkün olduğuna ilişkin diğer görüş ise, faizin de borcun muhtevasına dâhil olduğunu kabul etmektedir²¹. Dolayısıyla erken ifa hâlinde faiz açısından da indirim yapmama kuralı devreye girer. Bu görüşe göre, borç erken ifa

¹⁹ Schraner (n 1) N 11; Becker (n 2) N 1; Serozan, *İfa* (n 1) §5, N 14; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 1) 805; Oğuzman ve Öz (n 1) N 1001; Baygın (n 5) 82; Mustafa Alper Gümüş, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi (Madde: 1 - 46) I. Cilt* (Vedat 2014) 199.

²⁰ Weber (n 2) N 8; Eren (n 1) N 2958. Borçlunun faizin tamamını ödemesine ilişkin bir zorunluluk kabul edildiği takdirde, bunun teknik anlamda faiz olmadığı, alacaklının elde edemediği gelire yönelik bir tazminat olduğu yönünde Weber (n 2) N 8.

²¹ Feyzioğlu (n 3) 119; Tunçomağ (n 2) 420; Yüce (n 1) 231-232; Sezer Çabri, 'Ticari Kredilerde Erken Ödeme Tazminatı ile Erken Ödeme Tazminatının Sınırı' (2016) 11 (145-146) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 393, 396. Kredi sözleşmesinde kredi alanın borcunu vadesinde ödemesi hâlinde menfaati bulunmamaktadır. Bu sebeple, kredi alanın borcunu erken ifa etmek istemesi hâlinde, kredi veren bu erken ifayı kabul etmelidir, Çabri, 'Ticari Kredi' (n 21) 395.

edilse dahi faiz, daha önce kararlaştırılmış olan ifa zamanına göre hesaplanır. Bu durumda alacaklının elde edeceği faiz miktarında da düşüş olmamaktadır. Böylece alacaklının aleyhine olan daha az miktarda para elde etmesi durumu bertaraf edilmiş olur. Buna göre, faizli borcun erken ifası mümkündür; ancak erken ifa hâlinde dahi faiz sanki sözleşmede kararlaştırılmış olan ifa zamanına kadar işlemiş gibi hesaplanır.

Faizli borçlarda vade alacaklının da lehinedir. Bu sebeple, kanaatimizce faizli borçlar Türk Borçlar Kanunu madde 96'da yer alan ve erken ifa imkânının istisnalarından biri olan erken ifanın durumun gereğince kabul edilebilir olmadığı hâllere dâhildir. Borçlu, anapara borcunu erken ifa etmek istediğinde, alacaklı bunu kabul etmeye zorlanamaz. Bunun sonucu olarak, faizli borçlar bakımından erken ifa indirimi kural olarak uygulama alanı bulamaz.

Her ne kadar kanaatimizce alacaklı faizli borçlar bakımından erken ifayı kabul etmeye zorlanamazsa da alacaklının borçlunun borcunu erken ifa etme talebini kabul etmesi de mümkündür²². Faizli borcun alacaklısı olan taraf, erken ifayı kabul ettiği takdirde, hem o tarihe kadar işleyen faizi hem de sözleşmede kararlaştırılan vadeye kadar işlemesi beklenen faizi talep edebilir. Nitekim sözleşmede kararlaştırılan bedel, anapara ile birlikte vadeye kadar işleyen faiz tutarının toplamı kadardır. Erken ödeme hâlinde sadece bu tarihe kadar işlemiş olan faizin talep edilmesine imkân verilmesi, erken ödeme indiriminin ana kural hâline getirilmesi sonucunu doğurur²³. Bu da Türk Borçlar Kanunu madde 96'daki erken ifa hâlinde kural olarak indirim yapılmaması hükmüne aykırı olur.

Alacaklı olan taraf, erken ödeme tarihinden sözleşme ile kararlaştırılan vadeye kadarki süreçte işlemesi gereken faiz tutarından feragat etmiş veya sözleşmede açıkça bu yönde bir hüküm kabul etmiş olabilir. Bu durumda erken ödeme indirimi söz konusu olur. Bununla birlikte, alacaklı olan taraf elde etmeyi umduğu faiz gelirin uygun bir kısmını talep edebilir. Uygulamada da genellikle tüketici işlemi niteliğinde olmayan kredi sözleşmelerinde kredi alacaklısı olan banka, erken ödemeyi kabul ederek alacağına indirim yaptığı takdirde erken ödeme tazminatı veya erken kapama komisyonu gibi adlar altında bedel talep etmektedir²⁴.

c. İndirim Yapılmaması Kuralının İstisnaları

Türk Borçlar Kanunu madde 96'nın ikinci cümlesi ile kanun koyucu erken ifa hâlinde edimde indirim yapılmaması kuralına istisna getirmiştir. Buna göre, kanun, sözleşme veya âdet söz konusu olduğunda erken ifa sebebiyle indirim yapılabilir.

²² Yargıtay kararlarında da özellikle ticari kredilerde borçlunun erken ödeme yapmak istemesi hâlinde bankanın bunu kabul edebileceği belirtilmektedir. Bu konudaki bazı kararlar için Yargıtay HGK, 410/189, 20.02.2020; Yargıtay HGK, 567/1346, 12.12.2019 <Yargıtay Karar Arama> Erişim Tarihi 17.05.2021.

²³ Nitekim Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da düzenlenen taksitle satış, tüketici kredisi ve konut finansmanı sözleşmelerinde kural erken ifa indiriminin yapılmasıdır. Açıklamalar için III, B.

²⁴ Açıklamalar için I, C, 3.

İlk olarak kanunda borçlunun borcunu erken ifa etmesi halinde edimde indirim yapılacağı düzenlenmiş olabilir. Mesela, taksitle satış sözleşmesine ilişkin olan Türk Borçlar Kanunu madde 258’de alıcının satış bedelini ifa zamanından önce ödeyebileceği belirtilmiştir. Hükümün ikinci cümlesinde ise erken ifa sebebiyle peşin satış bedeline ilave edilen bedelde indirim yapılacağından bahsedilmiştir. Bu hüküm dışında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da da indirim yapılmasına ilişkin hükümler bulunmaktadır²⁵.

Taraflar, aralarındaki sözleşmede erken ifa hâlinde indirim yapılacağını kararlaştırabilirler. Bu durumda irade serbestisi ilkesi gereğince tarafların kendi iradeleriyle koymuş oldukları bu hüküm, kanundaki tamamlayıcı nitelikteki Türk Borçlar Kanunu madde 96 hükmünün uygulanmasını engeller²⁶. Diğer bir deyişle, sözleşmede kararlaştırıldığı takdirde borçlu borcunu erken ifa ettiğinde sözleşmedeki hükme göre indirim yapılır.

Erken ifa hâlinde indirim yapılmaması kuralının Türk Borçlar Kanunu madde 96’da bulunan diğer istisnası ise âdet gereği indirim yapılmasıdır. Buna göre, borcun erken ifa edilmesi hâlinde indirim yapılmasına ilişkin bir âdet bulunduğu takdirde de indirim yapılır²⁷.

3. Erken Ödeme Tazminatı

Erken ödeme tazminatı, borçlunun borcunu vaktinden önce ifa etmesi hâlinde edimin haricinde ödenmesi gereken bedeldir²⁸. Borçlunun sözleşmede kararlaştırılan ifa zamanına kadar faiz işlemesi beklenen borcunu erken ifa etmesi sebebiyle alacaklı, erken ifa tarihi ile sözleşmede kararlaştırılan vade arasındaki süreçte işlemesi beklenen faiz gelirinden mahrum kalır. Erken ödeme tazminatı, alacaklının bu mağduriyetini önlemek için ortaya çıkmıştır.

Mevzuatta sözleşmede erken ödeme tazminatı kararlaştırılmasına izin veren hükümler bulunmaktadır. Ancak erken ödeme tazminatının kararlaştırılabilmesi ve talep edilebilmesi için ilgili hükümdeki şartların sağlanmış olması gerekir²⁹.

Sözleşmede erken ödeme tazminatına ilişkin yer alan maddelerin genel işlem şartı niteliğinde olup olmadığının tespit edilmesi gerekir. Doktrinde ticari kredi söz konusu olsa dahi kredi sözleşmesinde yer alan maddelerin taraflar arasında müzakere

²⁵ Açıklamalar için III, B.

²⁶ Weber (n 2) N 19; Schraner (n 1) N 23; Von Tuhr (n 2) 513; Eren (n 1) N 2959; Yüce (n 1) 233; Feyzioğlu (n 3) 120; Tunçomağ (n 2) 420; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 1) 805; Oğuzman ve Öz (n 1) N 1000; Üçer (n 1) 64.

²⁷ Eren (n 1) N 2959; Feyzioğlu (n 3) 120; Tunçomağ (n 2) 420; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 1) 805; Oğuzman ve Öz (n 1) N 1000; Von Tuhr (n 2) 513; Kılıçoğlu (n 5) 717.

²⁸ Yargıtay, buna erken ödeme ücreti, erken kapama komisyonu, erken kapama ücreti gibi isimler de vermektedir; Yargıtay 11 HD, 13437/1461, 13.03.2017; Yargıtay 13 HD, 17578/20262, 03.11.2016; Yargıtay 19 HD, 852/8480, 09.05.2016 <Yargıtay Karar Arama> Erişim Tarihi 13.06.2021.

²⁹ Açıklamalar için III, C, 2.

edilmediği için genel işlem şartının gündeme geldiği ileri sürülmektedir³⁰. Ancak erken ödeme tazminatının genel işlem şartı niteliğinde olup olmadığının tespiti için somut olayın değerlendirilmesi gerekir. Somut olayda sözleşmede erken ödeme tazminatına ilişkin hüküm olduğu hakkında kredi alana bir bilgi verilmediyse genel işlem şartı gündeme gelir ve bunun sonucunda erken ödeme tazminatı istenemez. Buna karşılık, erken ödeme tazminatı üzerinde anlaşma yapılmışsa, artık genel işlem şartı söz konusu olmaz³¹.

Her bir somut olayda erken ödeme tazminatının Türk Medeni Kanunu 2’de yer alan dürüstlük kuralı çerçevesinde olup olmadığı değerlendirilmelidir³². Talep edilen erken ödeme tazminatı, dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmemelidir. Bu kapsamda erken ödeme tazminatı, özellikle sözleşmede yer alan ifa zamanına kadar işlemesi beklenen faiz tutarının erken ifa sebebiyle ödenmeyen kısmını; diğer bir ifadeyle, erken ödeme indirimi miktarını geçmemelidir. Sözleşmede kredi verene erken ödeme tazminatını belirlemesi için yetki verildiği takdirde de dürüstlük kuralına aykırı olacak şekilde yüksek bir tazminat tutarı belirlendiğinde bu tutarın dürüstlük kuralına göre makul bir seviyeye çekilmesi gerekir³³.

Yapılandırma, yüksek faizli kredinin kapatılarak daha düşük faizli başka bir kredinin kullanılmasıdır ve gerçek anlamda erken ifa niteliğinde değildir. Erken ifa ve yapılandırma farklı hukuki müesseseler olduğu için yapılandırma söz konusu olduğunda erken ödeme tazminatı talep edilemez³⁴. Yargıtay da bu konuda önüne gelen uyuşmazlıklarda erken ödeme ile yapılandırmanın farklı kavramlar olduğunu belirtmiştir. Yargıtay’a göre yapılandırma sebebiyle ortaya çıkan masraflar ancak tüketici daha önceden bilgilendirilirse ve masraf tahsil edilmesine yönelik olarak

³⁰ Çabri, ‘Ticari Kredi’ (n 21) 398.

³¹ Yargıtay kararlarında taraflar arasındaki sözleşmede somut olaya özgü değerlendirme yapılması, bu çerçevede genel işlem şartının söz konusu olup olmadığının irdelenmesi ve genel işlem şartı niteliği mevcutsa nasıl bir denetim yapılacağına tespit edilmesi gerektiğini belirtmektedir, Yargıtay 11. HD, 12491/5907, 02.10.2018 <Kazancı> Erişim Tarihi 08.05.2021. Tüketici işlemi niteliğindeki konut finansmanlarında Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 37’ye göre erken ödeme tazminatı kararlaştırılabilir; ancak sözleşmedeki bu hükmün haksız şart niteliğinde olup olmadığını değerlendirmesi gerekir, Yargıtay HGK, 11-410/189, 20.02.2020 <Kazancı> Erişim Tarihi 05.05.2021.

³² Yüce (n 1) 240-241.

³³ Çabri, ‘Ticari Kredi’ (n 21) 407. Kredi sözleşmesinde erken ödeme hâlinde tahsil edilecek erken ödeme tazminatının miktarının belirlenmesi için bankanın yetkilendirildiği bir uyuşmazlıkta Yargıtay, bankanın bu miktarı dürüstlük kuralına uygun olarak belirlemesi ve hakkın kötüye kullanılması yasağına tabi olmasını belirtmiş ve diğer bankaların benzer nitelikteki ve özelliklerdeki krediler için tahsil etikleri erken ödeme tazminatı miktarlarının göz önüne alınarak somut olaydaki erken ödeme tazminatı miktarının tespit edilmesi gerektiği yönünde karar vermiştir, Yargıtay HGK, 11-410/189, 20.02.2020 <Kazancı> Erişim Tarihi 05.05.2021. Aynı yönde Yargıtay HGK, 567/1346, 12.12.2019 <Yargıtay Karar Arama> Erişim Tarihi 17.05.2021.

³⁴ Bilal Can, *İpotekli Konut Finansmanı Sistemi ve Tüketicinin Korunması* (Seçkin 2014) 116; Nihan Değirmencioğlu, ‘Konut Kredi Sözleşmelerinin Yeniden Finansmanı Halinde Erken Ödeme Ücretinin Talep Edilip Edilmeyeceği’ (2014) 3 (9) Banka ve Finans Hukuku Dergisi 221, 236; Doruk Gönen, ‘Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Erken Ödeme Ücreti’ (2013) 9 (105-106) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 145, 165; Gülerci, 104-105; Mehmet Deniz Yener, ‘6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun’un Tüketici Kredileri Bakımından Getirdiği Yenilikler’ (2015) 7 (13) Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi 409, 432; İbrahim Murat Haznedar, ‘6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun’un Bankacılık Uygulamaları Bakımından Getirdiği Yenilikler’ (2014) 88 (3) İstanbul Barosu Dergisi 5, 25-26. Erken ifa ile yapılandırmanın farklı nitelikte olduğu ve yapılandırma söz konusu olduğunda, erken ödeme ticreti alınmayacağına ilişkin Yargıtay 13 HD, 27053/27475, 29.11.2012 <Yargıtay Karar Arama> Erişim Tarihi 12.06.2021.

tüketicinin onayı alındıysa talep edilebilir. Masraf adı altında bedel alındıysa bunun haklı olduğunu ve gerçeği yansıttığını bankanın ispat etmesi gerekir³⁵.

4. Erken İfanın İadesinin Talep Edilememesi

Erken ifa sonucunda, ifa gerçekleştirilmiş olur. Dolayısıyla erken ifa hâlinde borç, ifa sebebiyle sona erer. Borçlu ifayı gerçekleştirdiğinde, erken ifa gerekçesiyle edimin iadesini talep edemez. Diğer bir deyişle, borçlunun henüz muaccel olmayan bir borcu ödediğini ileri sürerek edimin iadesini talep etmesi mümkün değildir. Zira henüz muaccel olmadıysa da ortada bir borç bulunmaktadır ve geçerli bir borç ifa edilmiştir. Bu sebeple sebepsiz zenginleşme iddiası, ifa hukuki bir sebebe dayandığından kabul edilmez³⁶.

II. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da Erken İfanın Düzenlendiği Tüketici Sözleşmeleri

A. Genel Olarak

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da bazı sözleşmeler açısından erken ifa düzenlemeleri bulunmaktadır. Bu düzenlemeler, taksitle satış sözleşmesine ilişkin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 20, tüketici kredisi sözleşmesine ilişkin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 27 ve konut finansmanı sözleşmesine ilişkin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 37'dir. Bu hükümlerde, taksitle satış, tüketici kredisi ve konut finansmanı sözleşmelerinde tüketicinin bedel ödeme borcunun erken ifası düzenlenmiştir. Bedel ödeme borcu bir para borcu olduğundan bu maddelerin her birinin başlığı "*Erken Ödeme*" şeklindedir.

B. Taksitle Satış Sözleşmesi

Taksitle satış sözleşmesi, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da erken ifaya ilişkin hüküm ihtiva eden sözleşmelerden biridir. Bu sözleşme, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 17-21'de ve Taksitle Satış Sözleşmeleri Hakkında Yönetmelik'te düzenlenmektedir. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 17'ye ve Taksitle Satış Sözleşmeleri Hakkında Yönetmelik madde 4/I-(i)'ye göre taksitle satış sözleşmesinin tarafları, satıcı veya sağlayıcı ile tüketicidir. Satıcı veya sağlayıcı, taksitle satış sözleşmesi kapsamında malın teslimi veya hizmetin ifası borcu

³⁵ Somut olayda Yargıtay bu kriterleri saydıktan sonra yeniden finansman ve yapılandırma işleminde masraf alınmasına ilişkin bir anlaşma bulunmadığı ve tüketicinin rızasını gösteren belgenin karşılıklı mutabakatla belirlenmediği sonucuna varmış; bankanın yapılandırma sırasında tüketiciden tahsil ettiği bedelin iadesine ilişkin davanın yerel mahkemece reddine karar verilmesini hatalı bulmuştur, Yargıtay HGK, 13-583/137, 13.02.2020 <Kazancı> Erişim Tarihi 10.05.2021.

³⁶ Weber (n 2) N 10; Eren (n 1) N 2958; Tunçomağ (n 2) 420. Vaktinden önce ifa yanılma sonucu yapılmışsa iade talep edilebileceğine ilişkin Tunçomağ (n 2) 420.

altına girmektedir. Tüketici ise bedel ödeme borcunu kararlaştırılan vade tarihlerinde kısım kısım ödemeyi üstlenmektedir. Tüketicinin henüz muaccel olmamış kısımları ödemesi hâlinde erken ifa söz konusu olmaktadır.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 17/III'e ve Taksitle Satış Sözleşmeleri Hakkında Yönetmelik madde 5/I'e göre taksitle satış sözleşmesinin geçerlilik şekli yazılı şekildir. Taksitle satış sözleşmesinin zorunlu içeriği, Taksitle Satış Sözleşmeleri Hakkında Yönetmelik madde 6'da düzenlenmektedir. Erken ifa bakımından, Taksitle Satış Sözleşmeleri Hakkında Yönetmelik madde 6/I-(ğ) ve (h) hükümleri önemlidir. Bu fıkranın (ğ) bendinde ödeme planının, (h) bendinde ise tüketicinin erken ifasının mümkün olduğu ve erken ödenen miktara göre satıcı veya sağlayıcının faiz ve komisyon indirimi yapacağı bu sözleşmenin zorunlu içeriğinde yer alması gerektiği düzenlenmektedir.

C. Tüketici Kredisi Sözleşmesi

Tüketici kredisi sözleşmesi, erken ifaya ilişkin hükümler içeren sözleşmelerden biridir. Bu sözleşme, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 22-31'de ve Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde düzenlenmektedir. Tüketici kredisi sözleşmesinin tarafları, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 22'ye ve Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 4/I-(o)'ya göre kredi veren ve tüketicidir. Kredi veren, bu sözleşmeye göre faiz veya benzeri bir menfaat karşılığında tüketiciye kredi vermekte veya kredi vermeyi taahhüt etmektedir. Söz konusu kredi, ödemenin ertelenmesi, ödünç veya benzeri finansman şekilleri aracılığıyla verilebilir.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 22/III'e ve Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 10/I'e göre, tüketici kredisi sözleşmesinin geçerli olması için yazılı şekilde yapılması gerekir. Tüketici kredisi sözleşmesinin zorunlu içeriği, Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 11 ve 12'de düzenlenmektedir. Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 11/I-(g)'ye göre, tüketicinin ödeyeceği taksitlerin vadelerini ve miktarlarını gösteren ödeme planının ve 11/I-(n)'ye göre tüketicinin erken ödeme imkânı ile kredi verenin indirim yapma yükümlülüğüne ilişkin bilginin bu sözleşmede yer alması gerekmektedir.

D. Konut Finansmanı Sözleşmesi

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da konut finansmanı sözleşmesinde erken ifaya ilişkin bir hüküm de yer almaktadır. Konut finansmanı sözleşmesi, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 32-39'da ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde düzenlenmektedir. Konut finansmanı sözleşmesinin tarafları konut finansmanı kuruluşu ve tüketicidir. Bu sözleşmenin tanımı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 32'de ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri

Yönetmeliği madde 4/I-(h)'de yer almaktadır. Bu hükümlere göre konut finansmanı sözleşmesi dört şekilde kurulabilir. Bunlar tüketiciye konut edinmesi amacıyla kredi kullandırılması, finansal kiralama yoluyla tüketiciye konut kiralanması, tüketicinin maliki olduğu konut teminat gösterilerek tüketiciye kredi kullandırılması ve söz konusu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasıdır.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 32/II'ye ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 8'e göre konut finansmanı sözleşmesi yazılı olarak kurulmalıdır. Yazılı şekil, bu sözleşmenin geçerlilik şeklidir. Konut finansmanı sözleşmesinin zorunlu içeriği, Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 9'da düzenlenmektedir. Buna göre konut finansmanı sözleşmesinde, tüketicinin ödemesi gereken her bir taksit tutarı, tüketicinin erken ödeme hakkı bulunması, erken ödeme hâlinde yapılması gereken indirim ve kararlaştırıldıysa talep edilebilecek erken ödeme tazminatının yer alması gerekmektedir.

III. Tüketici Sözleşmeleri Açısından Erken İfanın Hüküm ve Sonuçları

A. Genel Olarak

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da taksitle satış, tüketici kredisi ve konut finansmanı sözleşmelerinde tüketicinin bedel ödeme borcunun erken ifası "Erken Ödeme" başlığı altında düzenlenmektedir. Erken ödeme, genellikle borçlunun eline toplu bir para geçtiği durumlarda söz konusu olur. Borçlu, eline geçen yüklü miktarda para ile borçlarını kapatmak isteyebilir. Bu durumda borçlunun ödemeye teşvik edilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde borçlu borcunu erken ödemekten kaçınabilir³⁷. Bunu göz önüne alan kanun koyucu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da erken ödemeye ilişkin özel kurallar öngörmüştür. Bu kurallar, Türk Borçlar Kanunu'ndaki hükümlerden bazı farkları ihtiva etmektedir. Bu farklar, erken ödeme indirimi ve erken ödeme tazminatına ilişkindir.

B. Erken Ödeme İndirimi

1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nda erken ifa hâlinde kural olarak indirim yapılmaması kabul edilmiştir. Ancak indirim yapmama kuralının istisnaları bulunmaktadır. Bu istisnalardan biri de kanundan doğan indirim imkânıdır. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da bazı tüketici sözleşmelerinde erken ödeme hâlinde borçlu lehine

³⁷ Yeşim M Atamer, *Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması* (On İki Levha 2016) 167; Hatipoğlu (n 18) 40.

indirim hakkı tanınmıştır³⁸. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un bu yöndeki hükümleri kanuni istisna niteliğinde olduğundan borçlunun erken ödemesi hâlinde kanunda belirtilen sınırlar çerçevesinde indirim yapılır.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da taksitle satış, tüketici kredisi ve konut finansmanı sözleşmelerinde erken ödemeye ilişkin hüküm bulunmaktadır. Ancak bu hükümler ayrıntılı değildirler. Erken ödeme söz konusu olduğunda hesaplamanın nasıl yapılacağına ilişkin detaylı hükümler ilgili sözleşmenin yönetmeliğinde yer almaktadır. Nitekim Taksitle Satış Sözleşmeleri Hakkında Yönetmelik madde 10'da, Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 15-17'de ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 11'de erken ödemeye ilişkin detaylı hükümler bulunmaktadır. Ancak bu yönetmeliklerdeki erken ifaya ilişkin hükümlerden en detaylı olanı Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği'ndeki hükümlerdir. Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde kredinin tamamının erken ödenmesine ve ara ödemeye yönelik ayrı ayrı düzenlemeler bulunmaktadır. Taksitle Satış Sözleşmeleri Hakkında Yönetmelik ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde hüküm bulunmayan hâllerde bu yönetmelikteki hükümler kıyasen uygulama alanı bulur³⁹.

“*Erken ödeme*” başlıklı Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 15'te erken ödemenin mümkün olduğu, erken ödeme hâlinde indirim yapılacağı, indirimde ödemenin yapıldığı tarihin esas alınacağı ve gerekli indirimin yapılması için sistem kurulması düzenlenmektedir. “*Kredinin tamamının erken ödenmesi*” başlıklı Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 16'da kredinin tamamının erken ödenmesi hâlinde öncelikle tahsil edilecek kalemler, iki taksit arasında yapılan ödemede faiz hesaplaması ve peşin alınmış faizin henüz işlememiş kısmının iadesi bulunmaktadır. “*Ara ödeme*” başlıklı Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 17'de ise kredinin bir kısmının erken ödenmesi hâlinde öncelikle tahsil edilecek kalemler, yeni bir ödeme planı oluşturulması, tüketicinin talebi hâlinde taksit sayısının değiştirilebilmesi, taksit tutarının ilk ödeme planından fazla olabilmesi, peşin alınan faizlerin aşan kısmının gerekiyorsa iade edilmesi, yeni planın tüketiciye verilmesi ve ispat yükünün kredi verene ait olması yer almaktadır.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'daki ve ilgili yönetmeliklerdeki hükümlerden anlaşıldığı üzere, belirtilen tüketici sözleşmelerinde borçlu farklı şekillerde erken ödemede bulunabilir. Erken ödeme, kalan anapara borcunun tamamının kapatılması şeklinde olabilir⁴⁰. Ayrıca ara ödeme şeklinde de erken ödeme

³⁸ Konut finansmanında tanınan erken ödeme indiriminin Türk Borçlar Kanunu'na istisna getirmediği, düşük faizli krediyeye geçmek için yüksek faizli kredinin sona erdirileceği yönünde Seza Reisoğlu, 'Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları' (2007) (61) Bankacılar Dergisi 75, 83.

³⁹ Atamer (n 37) 171; Bilgehan Çetiner, 'Konut Kredilerinde Erken Ödeme' (2008) 6 (67) Legal Hukuk Dergisi 2283, 2292; İlhan Kara, *Yeni Kanuna Göre Tüketici Hukuku* (Engin 2015) 865; Etem Sabâ Özmen ve Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi* (On İki Levha 2016) 79.

⁴⁰ Tüketicinin muacceliyet kaydının devreye girmesinin ardından erken ödemede bulunması hâlinde dahi erken ödeme indiriminin yapılması gerektiğine ilişkin Hatipoğlu (n 18) 43, 53.

gerçekleştirilebilir. Başka bir deyişle, kalan borcun tamamının değil de bir kısmının erken ödenmesi mümkündür⁴¹. Ancak kısmi ödeme yapıldığı durumda ara ödemenin bir taksit miktarından az olmaması gerekir.

Erken ödeme indirimi, ilerideki taksitler için işleyecek faizi ve ek masrafları kapsamaktadır. Faiz ve ek masraflar peşin olarak ödenmiş olsa dahi, erken ödeme tarihinden sonraki döneme yönelik peşin olarak ödenmiş faiz ve ek masrafların iadesi gerekir. Erken ödeme yapan tüketici, faiz ve ek masraflardan kurtulmuş olur⁴². Diğer bir deyişle, erken ödeme indirimi anapara için değildir. Erken ödeme yapılırsa dahi anapara borcundan indirim talep edilemez. Ancak anapara dışındaki diğer bedellere ilişkin borç indirim miktarınca sona erer.

Erken ödeme indirimine ilişkin hükümler, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da yer alan emredici hükümlerdendir⁴³. Taraflar taksitle satış, tüketici kredisi ve konut finansmanı sözleşmelerinde erken ödeme indirimine ilişkin bir hüküm üzerinde anlaşmasalar dahi tüketicinin erken ödemesi hâlinde indirim yapılması gerekir. Uygulamada bankalar, tüketici ile yapılan sözleşmelere erken ödeme indirimiyle ilgili hükümler eklemektedirler⁴⁴.

Erken ödeme indirimi, Avrupa Ekonomik Topluluğu'nun üye devletlerin tüketici kredisine ilişkin mevzuatlarının yakınlaştırılmasına ve uyumlulaştırılmasına ilişkin hazırladığı 87/102/EEC sayılı direktifinde de düzenlenmiştir⁴⁵. Avrupa Birliği'nin 23 Nisan 2008'de kabul ettiği 2008/48/EC sayılı direktifi ile yürürlükten kaldırılan 87/102/EEC sayılı direktifin 8. maddesinde tüketicinin sözleşmeyle kararlaştırılan vade gelmeden borçlarını ödemesine izin verilmekteydi. Bu hükmün devamında ise,

⁴¹ Murat İnceoğlu, 'Das neue türkische Verbraucherschutzgesetz' (2016) *Recht der Internationalen Wirtschaft* 572, 575; Atamer (n 37) 171; Hasan Seçkin Ozanoğlu, *Tüketicinin Korunması Açısından Taksitle Satım Sözleşmesi* (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1999) 223; Ebru Ceylan, '6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'daki Tüketici Kredileri İle İlgili Yeni Düzenlemeler' (2014) 88 (1) *İstanbul Barosu Dergisi* 61, 74; Yener (n 34) 431; Ümit Gezder, *Tüketici Kredisi Sözleşmeleri* (Beta 1998) 131; Osman Oy, *Türkiye'de Mortgage Uygulaması, Konut Finansmanı Sistemi ve Ana Hatları ile Gayrimenkul Mevzuatı* (Beta 2007) 154; Gençer Özdemir, *Konut Kredileri ve Konut Kredilerinde Teminat İşlemleri* (Seçkin 2017) 122; Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu (n 39) 79; Hatipoğlu (n 18) 39.

⁴² İnceoğlu, 'Verbraucherschutzgesetz' (n 41) 575; Atamer (n 37) 171; Reisoğlu, 'Konut' (n 38) 83; Gümüş (n 19) 200; Okan Veli Şafaklı ve Kenan Şahin, 'Kelepçeleme Hükümlerinden Korunmaya Yönelik Düzenlemeler: KKTC Tüketici Kredisi Sözleşmesi Hükümlerinin TC ve AB Düzenlemeleri ile Karşılaştırılması' (2017) 2 (10) *Bankacılık ve Sigortacılık Araştırmaları Dergisi* 18, 28; Gezder (n 41) 132; Oy (n 41) 154; Özdemir (n 41) 123.

⁴³ Seza Reisoğlu, 'Tüketici Kredileri Hukuki Sorunlar: 4077 Sayılı Yasada Değişiklik Öngören Taslak' (2009) (69) *Bankacılık Dergisi* 50, 54; Hatipoğlu (n 18) 53, 69.

⁴⁴ Bankaların tüketici ile yaptıkları sözleşmelere eklenen erken ödeme indirimine ilişkin hükümlere örnek olarak şunlar verilebilir: Halkbank'ın Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sistemi Kredisi Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nda şu hükümler yer almaktadır: "11.1. Müşteri, Kredi borcunun tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere bir kısmını önceden ödeyebileceği gibi, vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksit için de erken ödemede bulunabilir. Sabit faizli konut finansmanı sözleşmelerinde, erken ödeme durumunda, kalan anapara tutarı ve erken ödenen gün sayısı dikkate alınarak akdi faiz oranı üzerinden faiz ve varsa bu faiz üzerinden hesaplanacak fon, vergi ve diğer maliyet unsurları kadar indirimli tahsilât yapılacaktır. (...) 11.3. Banka, faizin tamamının veya bir kısmının Müşteri'den peşin olarak tahsil edildiği kredilerde, Müşteri'nin erken ödeme yapması halinde gerekli indirimli yapılmakla yükümlüdür." Ziraat Bankası'nın Sabit Faiz Oranlı Konut Finansmanı Kredileri İçin Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nda da şu hüküm yer almaktadır: "Tüketici, borçlandığı miktarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir miktari vadesinden önce ödeyebilir. Bu hallerde Banka erken ödenen miktara göre gerekli indirimi yapar."

⁴⁵ Council Directive 87/102/EEC of 22 December 1986 for the approximation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning consumer credit [1987] OJ L042

erken ödeme yapılması hâlinde, üye devletlerin kendi mevzuatlarına göre, tüketicinin ödeyeceği toplam bedelde uygun bir indirim yapılacağı düzenlenmekteydi. Ayrıca bu direktifin 4. maddesinin 3. fıkrasında yazılı şekilde yapılan sözleşmenin direktifin ekinde bulunan esaslı unsurları içermesi gerektiği belirtilmekteydi. Direktifin ekinde yer alan hususlardan biri de tüketicinin erken ödeme yapması hâlinde indirim hakkı kazanacağına ilişkin hükümdü. Dolayısıyla direktif, tüketici kredisi sözleşmelerinde erken ödeme indirimine ilişkin hükmün bulunması gerektiğini düzenlemekteydi.

Uygulamada olan 2008/48/EC sayılı direktifte tüketici kredilerinde erken ödemeye ilişkin daha detaylı bir düzenleme yer almaktadır⁴⁶. Bu direktifin 16. maddesinin ilk fıkrasında tüketicinin kredi sözleşmesinden kaynaklanan borçlarını erken ifa etmesine izin verilmekte ve bu durumda indirim yapılacağı düzenlenmektedir. Ayrıca bu direktifin 5. maddesinin 1-(p) bendine göre, tüketiciye yapılacak ön bilgilendirmede erken ödeme imkânı olduğunun belirtilmesi de gerekmektedir. Ek II'de yer alan standart tüketici kredisi bilgilendirmesinin 4. bölümünde de tüketicinin erken ödeme imkânına ilişkin bilgilendirme kısmı bulunmaktadır.

Avrupa Komisyonu, 5 Kasım 2020 tarihinde 2008/48/EC sayılı direktife ilişkin bir rapor yayımlamıştır⁴⁷. Raporun 2.3 sayılı bölümüne göre, 2008/48/EC sayılı direktifin en etkili hükümlerinden biri erken ödemeye ilişkin hükümdür. Raporla tüketiciler, tüketici örgütleri, üye devletlerin yetkilileri ve alacaklılar tarafından bu hükümlerin iyi bir şekilde işletildiğine yönelik fikir birliği olduğu belirtilmektedir. Raporun sonuç bölümünde de erken ödemeye ilişkin hükümlerin de içinde bulunduğu hükümlerin standart bir tüketici koruma seviyesi getirdiği, tüketicinin zararını azaltıp faydasını arttırdığı ve Avrupa Birliği çapında eşit şartlar sağladığı açıklanmaktadır.

Avrupa Birliği'nin 4 Şubat 2014'te düzenlediği taşınmaz mallara ilişkin tüketici kredi sözleşmelerine yönelik hükümler içeren ve bu sebeple daha özel nitelikte olan 2014/17/EU sayılı direktif ise⁴⁸, 2008/48/EC sayılı direktifte değişiklikler yapmaktadır. 2014/17/EU sayılı direktifin 25. maddesinde erken ödeme düzenlenmiştir. 25. maddenin ilk fıkrasına göre, tüketicinin erken ödeme imkânı bulunmaktadır ve erken ödeme hâlinde indirim yapılması gerekir. 25. maddenin ikinci fıkrasında, üye devletlere erken ödeme imkânının bazı şartlara bağlamaları ve bazı kısıtlamalar yapmalarına izin verilmektedir. Bu direktifin, kredi sözleşmesine ilişkin bilgilendirme yapılması gerekliliğini düzenleyen 13. maddesinin 1-(k) fıkrasında da erken ödeme hâlinde uygulanacak kuralların bilgilendirmede yer alması gerektiği bulunmaktadır.

⁴⁶ Directive 2008/48/EC of the European Parliament and of the Council of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC [2008] OJ L133/66

⁴⁷ European Commission, Report From The Commission to the European Parliament and the Council on the Implementation of Directive 2008/48/EC on Credit Agreements for Consumers, Brussels, 5.11.2020 <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:52020DC0963&rid=2>> Erişim Tarihi 08.05.2021.

⁴⁸ Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property and amending Directives 2008/48/EC and 2013/36/EU and Regulation (EU) No 1093/2010 [2014] OJ L60/34

2. Erken Ödeme İndiriminin Hesaplanması

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 20, 27 ve 37’de erken ödeme hâlinde indirim yapılacağı hükmü bulunmaktadır. Ancak bu hükümlerde hesaplanmanın nasıl olduğu belirtilmemektedir. Hesaplama, ilgili yönetmeliklerde yer almaktadır. Özellikle Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği’nde ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği’nde hesaplamaya ilişkin yöntemler açıklanmıştır. Hatta bu iki yönetmeliğin eklerinde hesaplamalarla ilgili örnekler verilmiştir.

Erken ödeme indirimi, tüketicinin fiilen ödeme yaptığı tarihe göre hesaplanır. Ödeme gününe kadar işlemiş olan faiz hesaplanarak erken ödeme indirimi belirlenir. Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 15 ve Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 11’de bu durum düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu maddelerde bu konuda tüketici aleyhine düzenleme yapılamayacağı da belirtilmiştir. Böylece, tüketici henüz taksitin ifa zamanı gelmeden, mesela bir aylık taksit süresi dolmadan yirminci gün ödeme yapmak istediğinde alacaklı, tüketicinin taksitin o ay sonundaki ödeme zamanına kadar beklemesi gerektiğini dayatamaz. Böyle bir durumda alacaklı, tüketicinin yirminci günde ödeme yapmasını kabul etmek zorundadır⁴⁹.

Erken ödeme indirimi hesaplanırken öncelikle bir önceki taksitten itibaren işlemiş olan faiz ve diğer masraflar hesaplanır. Tüketicinin gerçekleştirmiş olduğu ödemeden, öncelikle bu bedelin düşülmesi gerekir. Diğer masraflar, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükleri ihtiva eder.

Faiz ve diğer masraflar ödemediğinden düşüldükten sonra geriye kalan anapara borcundan yapılan ödeme kadar borç sona erer. Bu kısım için Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği’nde iki farklı madde bulunmaktadır. Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 16’da, borcun tamamen kapatılması düzenlemiştir. Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 17 ise, borcun kısmen sona erdirilmesine, diğer bir ifadeyle ara ödemeye ilişkindir.

Tüketici, kalan anapara ücretinin tamamını ödemişse borç sona erer. Bu durumda gelecekteki taksitlerin faizi ödenmemiş olur. Dolayısıyla kalan borcun tamamının ödenmesi hâlinde erken ödeme indirimi, gelecekteki taksitlerde ödenmesi gereken faiz miktarlarının toplamı kadardır⁵⁰.

⁴⁹ Danıştay, bir kararında, tüketici kredisinde veya konut finansmanında erken ödeme yapan tüketicinin bankanın valör uygulaması sebebiyle ödeme gününden bir iş günü sonra ödeme yapmış gibi sayılarak, erken ödeme indiriminin olması gerekenden daha az miktarda hesaplanmasının hukuka aykırı olduğunu belirtmiştir, Danıştay 15 D, 50/179, 22.01.2019 <Kazancı> Erişim Tarihi 16.05.2021. Benzer bir uyumsuzlukta Danıştay, ödemenin bir gün sonra yapılmış sayılmasının erken ödeme indiriminin daha az yapılmasıyla birlikte, daha fazla faiz işlemesine sebep olduğunu da vurgulamıştır, Danıştay 10 D, 7000/3572, 06.05.2019 <Kazancı> Erişim Tarihi 16.05.2021.

⁵⁰ Atamer (n 37) 172; Reisoğlu, ‘Konut’ (n 38) 83; Yener (n 34) 431; Şafaklı ve Şahin (n 42) 28; Çetiner, ‘Erken Ödeme’ (n 39) 2293; Kara (n 39) 865; Oy (n 41) 154. Taksitle satış sözleşmesinde satıcı, taksitli satış fiyatını hesaplarken faiz dışındaki giderleri de bu miktara ekler. Bazı satıcılar, ön ödeme hâlinde daha az erken ödeme indirimi yapmak için faiz oranını düşük gösterip diğer masrafların miktarını yüksek gösterebilirler. Bu durumda tüketici, mahkemeye başvurmalı ve erken ödeme indirimi hesaplanırken gerçekte uygulanmış olan faiz oranının esas alınmasını talep etmelidir. Açıklamalar için Murat İnceoğlu, *Taksitle Satımlarda Tüketicinin Korunması* (Beta 1998) 30.

Tüketici, kalan borcunun tamamını değil de bir kısmını ödemişse yapılan toplam ara ödemeden faiz ve masraflar çıkarıldıktan sonra kalan tutar anaparaдан düşülür⁵¹. Ancak bu durumda, tüketicinin hâlâ ödemesi gereken bir kısım bulunmaktadır. Anaparanın kalan kısmı için yeni bir ödeme planı belirlenir. Bu ödeme planında, taksit sayısı ve ödeme tarihleri değiştirilmez. Buna bağlı olarak, kalan anapara miktarı taksit sayısına göre paylaşılır ve taksitlerin miktarları belirlenmiş olur. Ancak tarafların anlaşması hâlinde taksit sayısı, ödeme tarihleri veya taksit miktarları değiştirilebilir⁵². Hatta yeni ödeme planında taksit miktarı ilk ödeme planına göre daha fazla olabilir. Mesela erken ödeme öncesindeki ödeme planında taksitler 1.000 TL iken, erken ödeme sonrasında aynı taksit sayısı kabul edilirse 600 TL'lik taksitler söz konusu olabilir. Ancak taraflar anlaşarak, yeni ödeme planında taksit miktarlarını 1.500 TL de yapabilirler. Böylece taksit sayısı azalır ve borç daha çabuk sona erer. Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 17/V'e göre, tüketicinin ara ödeme yapması hâlinde yeni ödeme planının ücretsiz olarak tüketiciye verilmesi gerekmektedir.

Bazı tüketici sözleşmelerinde faiz peşin olarak alınmaktadır. Başka bir ifadeyle, toplam işleyecek olan faiz hesaplanıp, sözleşme imzalandığında bunun bir kısmının ödenmesi beklenmektedir. Bu sözleşmelerde erken ödeme durumunda ödemenin nasıl gerçekleşeceği de Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde belirtilmiştir. Peşin alınan bir faiz söz konusu olduğunda tüketicinin erken ödeme ile anapara borcunu tamamen kapatması hâlinde, peşin alınan faiz içinde o ana kadar işlemesi gereken kısım hesaplanır. Ardından peşin alınan faizden bu kısımdaki faiz miktarı indirilir. Kalan miktar, erken ödeme yapan tüketiciye iade edilir. Zira kalan miktar henüz işlememiş olan faizin karşılığıdır. Mesela peşin olarak tahsil edilen faiz 3.000 TL'dir. Erken ödeme yapılan tarihe kadar işlemesi gereken faiz ise 2.000 TL'dir. Bu durumda, erken ödeme tarihinden sonra işlemesi gereken faiz bedeli olan 1.000 TL, alacaklı tarafından tüketiciye iade edilir. Bu yöntem, tüketicinin ara ödeme yapması hâlinde de uygulanır. Buna göre, tüketici ara ödeme yaptığında o ana kadar ödemesi gereken ve ödemenin ardından kalan anapara borcu için işleyecek faiz miktarı belirlenerek toplanır. Ardından peşin ödenen faizden bu toplam miktar çıkarılarak iade edilecek miktar bulunur. Dolayısıyla faiz peşin ödenmiş olsa dahi tüketicinin erken ödemesi hâlinde alacaklının erken ödemeden dolayı indirim yapması gerekir⁵³.

⁵¹ Taksitle satış sözleşmesinde birden fazla taksit miktarında ödeme yapılması hâlinde bu ödemenin en son taksitlere yönelik olduğunun kabul edilmesi gerektiği hakkında Inceoğlu, *Taksit* (n 50) 31.

⁵² Yeni ödeme planı oluşturulurken erken ödeme yapılan miktara göre ödemesiz dönem kararlaştırılmasının da mümkün olduğu ve ödemesiz dönemin tüketicinin talebine bağlı olduğu yönünde Hatipoğlu (n 18) 41-42.

⁵³ Reisoğlu, 'Tüketici' (n 43) 54; Atamer (n 37) 173; Şafaklı ve Şahin (n 42) 28; Çetiner, 'Erken Ödeme' (n 39) 2294; Kara (n 39) 865; Oy (n 41) 154; Hatipoğlu (n 18) 42.

3. Erken Ödeme İndirimine İlişkin Örnekler

Erken ödeme hâlinde yapılacak olan erken ödeme indiriminin hesaplanması, örnek bir ödeme planı üzerinden gösterildiğinde daha iyi anlaşılabilir⁵⁴. Bu sebeple, bu başlık altında tüketici kredilerine ilişkin örnek ödeme planları üzerinden tamamen veya kısmen ödemeye ilişkin örnekler gösterilmektedir⁵⁵.

Örnek 1: Tüketici kredisi ödeme planı:

- o Kredi miktarı: 100.000 TL
- o Vade: 24 ay
- o Aylık akdi faiz oranı: %1,65
- o KKDF⁵⁶ oranı: %15
- o BSMV⁵⁷ oranı: %5

Ay	Ödeme Tarihi	Taksit (TL)	Anapara ⁵⁸ (TL)	Faiz ⁵⁹ (TL)	KKDF (TL)	BSMV (TL)	Kalan Anapara (TL)
0 ⁶⁰	10.12.2020	0	0	0	0	0	100.000
1	10.01.2021	5.275,14	3.295,14	1.650	247,50	82,50	96.704,86
2	10.02.2021	5.275,14	3.360,38	1.595,63	239,34	79,78	93.344,48
3	10.03.2021	5.275,14	3.426,92	1.540,18	231,03	77,01	89.917,56
4	10.04.2021	5.275,14	3.494,77	1.483,64	222,55	74,18	86.422,78
5	10.05.2021	5.275,14	3.563,97	1.425,98	213,90	71,30	82.858,82
6	10.06.2021	5.275,14	3.634,54	1.367,17	205,08	68,36	79.224,28
7	10.07.2021	5.275,14	3.706,50	1.307,20	196,08	65,36	75.517,78
8	10.08.2021	5.275,14	3.779,89	1.246,04	186,91	62,30	71.737,89
9	10.09.2021	5.275,14	3.854,73	1.183,68	177,55	59,18	67.883,16
10	10.10.2021	5.275,14	3.931,05	1.120,07	168,01	56,00	63.952,11

⁵⁴ Erken ödeme indiriminin hesaplanmasına ilişkin örnekler, Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin ekinde de bulunmaktadır.

⁵⁵ Bu başlık altında sadece tüketici kredilerinde erken ödemeye ilişkin örnekler verilmektedir. Konut finansmanında erken ödeme hâlinde erken ödeme indirimi ile birlikte erken ödeme tazminatı da söz konusu olduğu için konut finansmanında erken ödemeye ilişkin örnekler aşağıda yer almaktadır, III, C, 4.

⁵⁶ Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu (KKDF), 07.06.1988 tarihli ve 19835 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Hakkında Karar ile yatırımların kalkınma planı ve yıllık programlara göre yönlendirilebilmesi ve bazı kredilerde kredi maliyetlerinin düşürülmesi amacıyla kurulmuştur. KKDF oranı, 26.08.1989 tarihli ve 20264 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 12.05.1988 Tarih ve 88/12944 Sayılı Kararnameye İlişkin Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Hakkında Tebliğ (Sıra No:6) madde 2'ye göre, bankalar ve finansman şirketleri tarafından kullanılan tüketici kredilerinde %15'tir.

⁵⁷ Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV), Gider Vergileri Kanunu madde 28'de düzenlenen ve banka ve sigorta şirketlerinin elde ettikleri paralara ilişkin bir vergidir. Tüketici kredilerinde BSMV oranı, 01.10.1998 tarihli ve 23450 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 28.08.1998 tarihli ve 98/11591 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı madde 1/Γ'e göre, bankanın lehine elde ettiği miktarın %5'idir.

⁵⁸ Satırda yer alan ayda ödenen taksit miktarındaki anapara ödemesidir. Satırda yer alan taksit miktarından o ayki faizin çıkarılması sonucunda elde edilen miktardır.

⁵⁹ Satırda yer alan ayda ödenen taksit miktarındaki faiz ödemesidir. Önceki taksitin ödenmesinin ardından kalan anapara ile aylık akdi faiz oranının çarpımı sonucunda elde edilen miktardır.

⁶⁰ Bu satır, sözleşmenin yapıldığı tarihi ve toplam anapara borcunu göstermek için ödeme planına eklenmiştir.

11	10.11.2021	5.275,14	4.008,89	1.055,21	158,28	52,76	59.943,22
12	10.12.2021	5.275,14	4.088,26	989,06	148,36	49,45	55.854,96
13	10.01.2022	5.275,14	4.169,21	921,61	138,24	46,08	51.685,75
14	10.02.2022	5.275,14	4.251,76	852,81	127,92	42,64	47.433,98
15	10.03.2022	5.275,14	4.335,95	782,66	117,40	39,13	43.098,04
16	10.04.2022	5.275,14	4.421,80	711,12	106,67	35,56	38.676,24
17	10.05.2022	5.275,14	4.509,35	638,16	95,72	31,91	34.166,89
18	10.06.2022	5.275,14	4.598,64	563,75	84,56	28,19	29.568,25
19	10.07.2022	5.275,14	4.689,69	487,88	73,18	24,39	24.878,56
20	10.08.2022	5.275,14	4.782,54	410,50	61,57	20,52	20.096,02
21	10.09.2022	5.275,14	4.877,24	331,58	49,74	16,58	15.218,78
22	10.10.2022	5.275,14	4.973,81	251,11	37,67	12,56	10.244,97
23	10.11.2022	5.275,14	5.072,29	169,04	25,36	8,45	5.172,68
24	10.12.2022	5.275,14	5.172,72	85,35	12,80	4,27	-0,04
Tp⁶¹		127.103,36 TL	100.000,00 TL	22.169,43 TL	3.325,42 TL	1.108,47 TL	

Örnek 1.a: Kredinin geri kalan kısmının tamamı altıncı taksitin ödeneceği 10.06.2021 tarihinde ödenmiştir. Bu durumda, 10.06.2021 tarihinde ödenecek toplam miktar, altıncı taksit miktarı (5.275,14 TL) ile altıncı taksit itibarıyla geri kalan anapara borcudur (79.224,28 TL):

$$\cdot \quad \text{Tahsil edilmesi gereken tutar} = 6. \text{ taksit miktarı} + \text{Kalan anapara borcu} = 5.275,14 + 79.224,28 = 84.499,42 \text{ TL}$$

Buna göre, tüketici, altıncı taksitin ödeneceği 10.06.2021 tarihinde 84.499,42 TL ödeyerek borcundan kurtulabilir. Bu durumda, erken ödeme indiriminin miktarı, ödeme planında belirlenen toplam geri ödeme miktarından (127.103,36 TL) ilk beş taksitin ödemesinin (5.275,14 TL x 5) ve toplu ödemenin miktarının (84.499,42 TL) çıkarılması yoluyla tespit edilebilir:

$$\cdot \quad \text{Erken ödeme indirim miktarı} = \text{Toplam geri ödeme miktarı} - [\text{İlk beş taksit ödemesi miktarı (bir taksit x 5)} + \text{Toplu ödeme miktarı}] = 127.103,36 - [(5.275,14 \times 5) + 84.499,42] = 16.228,24 \text{ TL}$$

Tüketici, altıncı taksitin ödeneceği 10.06.2021 tarihinde borcunu kapatırsa 16.228,24 TL erken ödeme indirimini yapacaktır.

Örnek 1.b: Kredinin geri kalan kısmının tamamı altıncı taksitin ödeneceği 10.06.2021 tarihinden 5 gün önce 05.06.2021 tarihinde ödenmiştir. Bu durumda öncelikle beşinci taksit ödemesi ile erken ödeme yapılacak olan 05.06.2021 tarihi arasında işleyen 26 günlük süre için faiz ve ek masraflar (KKDF ve BSMV) hesaplanır. Bu hesaplamada esas alınan anapara miktarı, beşinci taksit ödemesinden sonra geriye kalan anapara miktarıdır (82.858,82 TL):

⁶¹ Toplam

- Tahsil edilmesi gereken faiz tutarı = (5. taksit ödemesinden sonra geriye kalan anapara miktarı x Faiz oranı) x 26 günlük işleyen faiz (26 gün/30 gün) = $(82.858,82 \times \%1,65) \times 26/30 = 1.184,88$ TL
- Tahsil edilmesi gereken KKDF = Tahsil edilmesi gereken faiz tutarı x %15 = $1.184,88 \times \%15 = 177,73$ TL
- Tahsil edilmesi gereken BSMV = Tahsil edilmesi gereken faiz tutarı x %5 = $1.184,88 \times \%5 = 59,24$ TL
- Tahsil edilmesi gereken faiz ve ek masraflar tutarı = Faiz tutarı + KKDF + BSMV = $1.184,88 + 177,73 + 59,24 = 1.421,85$ TL

Tahsil edilmesi gereken faiz ve ek masrafların tutarı hesaplandıktan sonra, bu tutara (1.421,85 TL) kalan anapara borcu (82.858,82 TL) eklenerek altıncı taksitin ödeneceği 10.06.2021 tarihinden 5 gün önce 05.06.2021 tarihinde borcun kapatılması için ödenmesi gereken toplam miktar hesaplanır:

- Tahsil edilmesi gereken tutar = Tahsil edilmesi gereken faiz ve ek masraflar tutarı + Kalan anapara borcu = $1.421,85 + 82.858,82 = 84.280,67$ TL

Buna göre, tüketici, altıncı taksitin ödeneceği 10.06.2021 tarihinden 5 gün önce 05.06.2021 tarihinde 84.280,67 TL ödeyerek borcundan kurtulabilir. Bu durumda, erken ödeme indiriminin miktarı, ödeme planında belirlenen toplam geri ödeme miktarından (127.103,36 TL) ilk beş taksitin ödemesinin (5.275,14 TL x 5) ve toplu ödemenin miktarının (84.280,67 TL) çıkarılması yoluyla tespit edilebilir:

- Erken ödeme indirimi miktarı = Toplam geri ödeme miktarı – [İlk beş taksit ödemesi miktarı (bir taksit x 5) + Toplu ödeme miktarı] = $127.103,36 - [(5.275,14 \times 5) + 84.280,67] = 16.446,99$ TL

Tüketici, altıncı taksitin ödeneceği 10.06.2021 tarihinden 5 gün önce 05.06.2021 tarihinde borcunu kapatırsa 16.446,99 TL erken ödeme indirimi yapılacaktır.

Örnek 1.c: On yedinci taksitin ödeneceği 10.05.2022 tarihinde 20.000 TL'lik ara ödeme yapılmıştır. Taraflar aksini kararlaştırmadıkları için ara ödemenin ardından taksit sayısı ve tarihleri değişmeyecektir.

Ara ödeme (20.000 TL) içinden anapara ödemesinin bulunması için öncelikle, bu miktardan on yedinci taksit (5.275,14 TL) ödenmiş sayılır.

- Anapara ödemesi = $20.000 - 5.275,14 = 14.724,86$ TL

Ara ödeme sonucunda, ödeme planına göre on yedinci taksitin ödenmesinin ardından kalması gereken anapara miktarından (34.166,89 TL) ara ödeme içindeki anapara ödemesi miktarı (14.724,86 TL) çıkarılarak yeni ödeme planı için esas alınacak olan kalan anapara miktarı bulunur.

- Yeni ödeme planı için esas alınacak olan kalan anapara miktarı = Ödeme planına göre 17. taksitin ödenmesinin ardından kalması gereken anapara miktarı - ara ödeme içindeki anapara ödemesi miktarı = 34.166,89 - 14.724,86 = 19.442,03 TL

Ara ödeme sonucunda kalan anapara borcu 19.442,03 TL'dir. On yedinci taksitten sonra taksit sayısı ise yedidir. Ara ödemenin ardından kalan anapara borcu olan 19.442,03 TL üzerinden yedi aylık yeni bir ödeme planı hazırlanmalıdır. Yeni ödeme planı şu şekilde olur:

- o Kalan anapara borcu miktarı: 19.442,03 TL
- o Vade: 7 ay
- o Aylık akdi faiz oranı: %1,65
- o KKDF oranı: %15
- o BSMV oranı: %5

Ay	Ödeme Tarihi	Taksit (TL)	Anapara (TL)	Faiz (TL)	KKDF (TL)	BSMV (TL)	Kalan Anapara (TL)
1	10.06.2022	3.001,71	2.616,76	320,79	48,12	16,04	16.825,24
2	10.07.2022	3.001,71	2.668,57	277,62	41,64	13,88	14.156,67
3	10.08.2022	3.001,71	2.721,41	233,59	35,04	11,68	11.435,26
4	10.09.2022	3.001,71	2.775,29	188,68	28,30	9,43	8.659,97
5	10.10.2022	3.001,71	2.830,24	142,89	21,43	7,14	5.829,73
6	10.11.2022	3.001,71	2.886,28	96,19	14,43	4,81	2.943,45
7	10.12.2022	3.001,71	2.943,43	48,57	7,29	2,43	0,02
Tp		21.109,18 TL	19.442,00 TL	1.308,32 TL	196,25 TL	65,42 TL	

Buna göre, tüketici, on yedinci taksitin ödeneceği 10.05.2022 tarihinde 20.000 TL ara ödeme yaptığından erken ödeme indiriminin miktarı, ilk ödeme planında belirlenen toplam geri ödeme miktarından (127.103,36 TL) ilk on altı taksitin ödemesinin (5.275,14 TL x 16), toplu ödemenin miktarının (20.000 TL) ve yeni ödeme planındaki toplam geri ödeme miktarının (21.109,18 TL) çıkarılması yoluyla tespit edilebilir:

- Erken ödeme indirimi miktarı = İlk ödeme planındaki toplam geri ödeme miktarı - [İlk on altı taksit ödemesi miktarı (bir taksit x 16) + Toplu ödeme miktarı + Yeni ödeme planındaki toplam geri ödeme miktarı] = 127.103,36 - [(5.275,14 x 16) + 20.000 + 21.109,18] = 1.591,94 TL

Tüketici, on yedinci taksitin ödeneceği 10.05.2022 tarihinde 20.000 TL ara ödeme yaparsa 1.591,94 TL erken ödeme indirimi yapılacaktır.

Örnek 2: Kredi faizinin bir kısmının peşin olarak ödendiği tüketici kredisi ödeme planı:

- o Kredi miktarı: 10.000 TL
- o Vade: 12 ay
- o Aylık akdi faiz oranı⁶²: %1,5
- o Peşin tahsilat oranı: %2
- o Peşin faiz tutarı: 200 TL
- o KKDF oranı: %15
- o BSMV oranı: %5

Ay	Ödeme Tarihi	Taksit (TL)	Anapara (TL)	Faiz (TL)	KKDF (TL)	BSMV (TL)	Kalan Anapara (TL)	Peşin Faiz Dağılımı ⁶³ (TL)
0	20.12.2020	200	0	166,67	25,00	8,33	10.000	
1	20.01.2021	934,02	754	150	22,50	7,50	9.246	24,97
2	20.02.2021	934,02	768	138,69	20,80	6,93	8.478	23,09
3	20.03.2021	934,02	781	127,18	19,08	6,36	7.697	21,18
4	20.04.2021	934,02	795	115,45	17,32	5,77	6.902	19,22
5	20.05.2021	934,02	810	103,52	15,53	5,18	6.092	17,24
6	20.06.2021	934,02	824	91,38	13,71	4,57	5.267	15,21
7	20.07.2021	934,02	839	79,01	11,85	3,95	4.428	13,16
8	20.08.2021	934,02	854	66,42	9,96	3,32	3.574	11,06
9	20.09.2021	934,02	870	53,61	8,04	2,68	2.704	8,93
10	20.10.2021	934,02	885	40,56	6,08	2,03	1.819	6,76
11	20.11.2021	934,02	901	27,28	4,09	1,36	918	4,55
12	20.12.2021	934,02	918	13,76	2,06	0,69	0	2,29
Tp.		11.408,24 TL	10.000,00 TL	1.173,53 TL	176,03 TL	58,68 TL		167,67 TL

Örnek 2.a: Kredinin geri kalan kısmının tamamı dokuzuncu taksitin ödeneceği 20.09.2021 tarihinde ödenmiştir. Bu durumda, 20.09.2021 tarihinde ödenecek toplam miktarın ve peşin ödenen faizden iade edilecek miktarın hesaplanması gerekir.

Öncelikle, 20.09.2021 tarihinde ödenecek toplam miktar, dokuzuncu taksit miktarı (934,02 TL) ile dokuzuncu taksit itibarıyla geri kalan anapara borcudur (2.704 TL):

⁶² Peşin ödenen faiz miktarı haricinde aylık işleyen faizin oranıdır.

⁶³ Peşin tahsil edilen faizin (vergiler hariç) aylar itibarı ile reeskont dağılımını göstermektedir. Bu sütun, standart ödeme planlarında yer almamaktadır. Ancak örneğin daha iyi anlaşılması amacıyla tabloya eklenmiştir.

- Tahsil edilmesi gereken tutar = 9. taksit miktarı + Kalan anapara borcu = $934,02 + 2.704 = 3.638,02$ TL

Ardından peşin olarak tahsil edilmiş olan faizin dokuzuncu taksite kadar işlemiş kısmı ve henüz işlememiş kısmı hesaplanır. Peşin olarak tahsil edilmiş olan faizin henüz işlememiş olan kısmı tüketiciye iade edilir:

- Peşin olarak tahsil edilmiş olan faizin 9. taksite kadar işlemiş kısmı = $24,97 + 23,09 + 21,18 + 19,22 + 17,24 + 15,21 + 13,16 + 11,06 + 8,93 = 154,06$ TL
- Henüz işlememiş olan kısım = Tüketiciye iade edilecek olan peşin faiz miktarı = $166,67 - 154,06 = 12,61$ TL

Buna göre, tüketici, dokuzuncu taksitin ödeneceği 20.09.2021 tarihinde 3.638,02 TL ödeyerek borcundan kurtulabilir. Tüketiciye, peşin olarak ödediği faizden ise 12,61 TL iade edilecektir. Bu durumda, erken ödeme indiriminin miktarı, ödeme planında belirlenen toplam geri ödeme miktarından (11.408,24 TL) ilk sekiz taksitin ödemesinin (934,02 TL x 8), peşin olarak tahsil edilmiş olan faizin dokuzuncu taksite kadar işlemiş kısmının (154,06 TL) ve toplu ödemenin miktarının (3.638,02 TL) çıkarılması yoluyla tespit edilebilir.

- Erken ödeme indirimi miktarı = Toplam geri ödeme miktarı - [İlk sekiz taksit ödemesi miktarı (bir taksit x 8) + Peşin olarak tahsil edilmiş olan faizin dokuzuncu taksite kadar işlemiş kısmı + Toplu ödeme miktarı] = $11.408,24 - [(934,02 \text{ TL} \times 8) + 154,06 + 3.638,02] = 144$ TL

Tüketici, dokuzuncu taksitin ödeneceği 20.09.2021 tarihinde borcunu kapatırsa 144 TL erken ödeme indirimi yapılacaktır.

4. Taksitle Satış Sözleşmesinde Erken Ödemeye İlişkin Türk Borçlar Kanunu madde 258'de ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 20'de Yer Alan Hükümlerin Karşılaştırılması

Taksitle satış sözleşmesi, hem Türk Borçlar Kanunu hem Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da düzenlenen bir sözleşmedir. Somut olayda taksitle satış sözleşmesinin tüketici işlemi niteliğinde olup olmamasına göre hangi hükümlerin uygulama alanı bulacağı tespit edilir. Dolayısıyla tüketici işlemi niteliğinde olmayan taksitle satış sözleşmeleri Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabiyken tüketici işlemi niteliğinde olanlar Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümlerine tabidir. Zira Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Türk Borçlar Kanunu'na göre özel

kanun niteliğindedir. Üstelik Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleri, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre tüketicinin daha lehinedir⁶⁴.

Taksitle satış sözleşmesinde erken ödeme bakımından Türk Borçlar Kanunu madde 258 ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 20 arasında üç fark bulunmaktadır. Bunlar, erken ödemenin kambiyo senedine bağlanmış sözleşmelerde uygulanmasına, kalan borcun bir kısmının ödenmesi imkânına ve indirimin kapsamına ilişkindir.

Türk Borçlar Kanunu madde 258’de erken ödeme hâlinde indirim yapılması için, taksitle satış sözleşmesinden doğan borçların kambiyo senedine bağlanmamış olması gerekmektedir. Nitekim Türk Borçlar Kanunu madde 258 hükmü “*taksit borcu kambiyo senedine bağlanmış olmadıkça...*” şeklinde başlar. Bu husus, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun bağlamında incelendiğinde ise Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 20’de kambiyo senetlerine ilişkin bir sınırlama getirildiği görülmemektedir. Ancak bu noktada, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un diğer hükümlerini de dikkate almak gerekir. Zira Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 4/V’te tüketicinin yaptığı işlemler için kıymetli evrak düzenlenmesine ilişkin sınırlandırıcı ve emredici bir hüküm bulunmaktadır. Bu hükmeye göre, tüketici işlemleri için sadece nama yazılı ve her bir taksit için ayrı senet düzenlenebilir. Bu sınırlamanın dışındaki senetler ise tüketici yönünden geçersiz kılınmıştır. Ayrıca Taksitle Satış Sözleşmeleri Hakkında Yönetmelik madde 11’de de bu sınırlama tekrar edilmiştir. Sonuç olarak, Türk Borçlar Kanunu’nda kambiyo senedine bağlanmış borçlarda erken ödeme yapılamaz⁶⁵. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da ise nama yazılı ve her bir taksit için ayrı düzenlenmiş senetlere bağlanmış taksitle satış sözleşmesi bakımından erken ödeme yapılabilir.

Türk Borçlar Kanunu ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun arasındaki taksitle satış sözleşmelerinde erken ödemeye ilişkin diğer bir fark, kalan borcun ne kadarlık bir kısmının ödenebileceğine ilişkindir. Türk Borçlar Kanunu madde 258’e göre borçlu, kalan borcun tamamını erken ödeyebilir. Dolayısıyla ara ödeme niteliğinde erken ödeme yapılması mümkün değildir. Diğer bir deyişle borçlu, kalan borcun bir kısmını, mesela dörtte üçünü ödeyerek bu kısmın faizinden veya ek masraflarından kurtulamaz⁶⁶. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 20’de ise “*bir ya da birden çok taksit ödemesinde de bulunabilir*” ifadesi yer almaktadır. Dolayısıyla tüketici, kalan borcun tamamını kapatabileceği gibi bir taksitten az olmayacak miktarda ödeme de yapabilir⁶⁷.

⁶⁴ Atamer (n 37) 173; Remzi Demir, *Türk Borçlar Kanunu Açısından Taksitle Satım Sözleşmeleri* (Adalet 2013) 96; Çağlar Özel ve Utku Topcan, ‘Tüketicinin Korunması Açısından Mevzuatta Getirilen Son Değişiklikler Çerçevesinde Taksitle Satış Sözleşmeleri’ (2014) 9 (Özel Sayı) Terazi Hukuk Dergisi 47, 55; Hatipoğlu (n 18) 51.

⁶⁵ Demir (n 64) 96; Ayşe Gül Öksüz, *Taksitle Satım Sözleşmesi* (Seçkin 2016) 103; Özel ve Topcan (n 64) 55; Mustafa Ünlütepe, ‘6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a Göre Taksitle Satış Sözleşmesi’ (2014) (2) Ankara Barosu Dergisi 291, 339; Hatipoğlu (n 18) 51.

⁶⁶ Atamer (n 37) 174; Demir (n 64) 96; Öksüz (n 65) 103; Ünlütepe (n 65) 340; Hatipoğlu (n 18) 51.

⁶⁷ Atamer (n 37) 174; Ozanoğlu (n 41) 223; Inceoğlu, *Taksit* (n 50) 29; Gümüş (n 19) 171; Özel ve Topcan (n 64) 55; Ünlütepe (n 65) 340.

Doktrindeki bir görüşe göre, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'daki hükmün lafzı açık değildir. Söz konusu hükümden, bir taksitten az miktarda ödeme yapılamayacağı anlaşılmaktadır. Buna karşılık, bir taksitten fazla olup iki taksitten az olan bir miktarın ödenip ödenmeyeceğine ilişkin bir netlik bulunmamaktadır. Bu görüşe göre, bu konuda hükmün lafzına bağlı kalınmalı ve tüketiciye tanınan erken ödeme imkânının bir veya birden fazla taksit miktarında olması gerektiği kabul edilmelidir. Aksi takdirde (bir veya birden fazla taksit miktarında olmayan, bir veya birden fazla taksit miktarından az veya çok olan bir ödeme yapıldığı takdirde) satıcı açısından hesaplama zorluklarının veya karışıklıkların ortaya çıkması muhtemeldir⁶⁸. Kanaatimizce böyle bir kaygı yersizdir. Zira ara ödeme yapılması hâlinde sırasıyla hangi işlemlerin yapılacağı ve nasıl bir hesaplama yapılacağı Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde açıkça yer almaktadır. Daha önce belirttiğimiz gibi taksitle satış sözleşmesinde erken ödemeye ilişkin düzenleme bulunmadığı takdirde Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği hükümleri kıyasen uygulama alanı bulur⁶⁹. Ayrıca tüketicinin sözleşme yaptığı satıcı olan taraf, ticari amaçla hareket eden bir kişidir. Hesaplamaya ilişkin bir karışıklık yaşanabileceği görüşü, ticari hayat bakımından karşılık bulamaz. Bu sebeple, bir taksit ödemesinden daha fazla olacak şekilde herhangi bir miktarda ara ödeme yapılması mümkündür. Tüketici, illa birden fazla taksit miktarınca ödeme yapmaya zorlanamaz.

Türk Borçlar Kanunu ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun arasındaki erken ödemeye ilişkin son fark, ne kadarlık bir indirim yapılacağıdır. Türk Borçlar Kanunu madde 258'de "*yarısından az olmamak üzere*" ifadesi bulunmaktadır. Bu durumda, erken ödeme hâlinde, faiz ve ek masrafların en az yarısı oranında indirim yapılır. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 20'ye göre ise "*ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve komisyon indirimini*" yapması gerekir. Bu hükümde geçen "*tüm*" ifadesi, erken ödeme sonucunda yapılacak indirimin, faizin ve ek masrafların tamamını kapsadığına dikkat çekmektedir⁷⁰.

Sonuç olarak, tüketici için Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da yer alan hüküm, Türk Borçlar Kanunu'ndakine nazaran daha avantajlıdır. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre taksitle satış sözleşmesinde tüketici, kambiyo senedine bağlanmış borcun borçlusu olsa ve kalan taksitlerin tamamının değil de en az bir taksit miktarında erken ödeme yapsa dahi, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'daki hesaplama yöntemine göre tüm faiz ve ek masraflar miktarında indirim yapılması gerekir.

⁶⁸ İnceoğlu, *Taksit* (n 50) 29.

⁶⁹ Açıklamalar için III, B, 1.

⁷⁰ Atamer (n 37) 174; Ozanoğlu (n 41) 224; Öksüz (n 65) 108; Özel ve Topcan (n 64) 55.

C. ERKEN ÖDEME TAZMİNATI

1. Genel Olarak

Erken ifa bakımından, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'daki özel düzenlemelerden biri de erken ödeme tazminatıdır. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da erken ödeme hâlinde indirim yapılacağına ilişkin hüküm bulunmaktadır. Bu da alacaklının, borçlunun erken ödemesi hâlinde beklediği miktardan daha azını elde etmesi anlamına gelmektedir. Kanun koyucu, bunu da göz önüne alarak Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da erken ödeme tazminatına ilişkin düzenleme getirmiştir⁷¹.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 37'de erken ödeme tazminatı imkânı tanınmaktadır. Bu madde, konut finansmanı sözleşmelerine ilişkindir. Taraflar sözleşmede kararlaştırdıkları takdirde erken ödeme hâlinde alacaklı tarafta olan konut finansmanı kuruluşu erken ödeme tazminatı alabilir. Konut finansmanı sözleşmesi dışındaki tüketici işlemlerinde ise erken ödeme tazminatı hükmü sözleşmeye eklense dahi kesin olarak hükümsüzdür⁷². Zira diğer sözleşmeler için erken ödeme tazminatına izin veren bir hüküm bulunmamaktadır. Dolayısıyla sadece konut finansmanı sözleşmesinde tüketicinin erken ödeme gerçekleştirilmesi hâlinde erken ödeme tazminatı gündeme gelir.

Erken ödeme tazminatı, tüketicinin aleyhine olan bir düzenlemedir. Ancak bu düzenlemenin bazı ekonomik sebepleri vardır. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 37'nin gerekçesinde bu sebeplerden bahsedilmemektedir. Ancak doktrinde bu sebepler şu şekilde açıklanmaktadır: Erken ödeme tazminatının ekonomik sebeplerinden ilki, konut finansmanı sözleşmesi sırasında yapılan ek masrafların erken ödeme hâlinde tahsil edilememesidir. Bu masraflara, kıymet takdiri, kredi onaylanması, dosya masrafları gibi kalemler dâhil edilebilir. Söz konusu masraflar genellikle ödeme planında paylaştırılmış olur. Ancak erken ödeme hâlinde ek masrafların kalan dönemdeki miktarlarında indirim yapılması gerekir. Bu durumda masrafların yükü kredi veren kuruluşun üstüne yüklenmiş olur. Bunu bir nebze telafi edebilmek için erken ödeme tazminatı talep edilmektedir⁷³. Erken ödeme

⁷¹ Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un tasarı aşamasında tüketici kredilerinde de erken ödeme tazminatının düşünüldüğü ancak kanunlaştırma sırasında bu hükmün çıkarıldığına ilişkin Başak Baysal, 'Tüketici Kredisi (TKHK 22-31)' iç M. Murat İnceoğlu (ed), *Yeni Tüketici Hukuku Konferansı* (On İki Levha 2015) 316.

⁷² Atamer (n 37) 175; Murat Aydoğdu, 'Konut Finansman Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkileri' (2007) 9 (Özel Sayı) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 553, 579; Can, İpotekli (n 34) 116; Yüce (n 1) 238-239.

⁷³ Mustafa Topaloğlu, 'Mortgage Kredilerinde Erken Ödeme Ücreti (Cezası)' (2008) 12 (1-2) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 185, 193; Mustafa Topaloğlu, 'Konut Kredilerinde Erken Ödeme ve Yeniden Yapılandırma Ücreti' iç Fehim Üçışık ve Hakan Tokbaş (edr), 2. *Tüketici Hukuku Sempozyumu Ses Çözümleri ve Makaleleri* (Bilge 2013) 342; Ahmet Karakocalı, 'Konut Finansmanı Sözleşmeleri Kapsamında Tahsil Olunan Yeniden Yapılandırma Ücretinin Tüketici Hukuku Bakımından Yasal Dayanağının İncelenmesi' (2015) 1 (2) Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 42, 55; Bilal Can, '6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Konut Finansmanına Yönelik Hükümleri' (2014) 9 (89) Terazi Hukuk Dergisi 104, 108; Değirmencioglu (n 34) 227; Murat Aydoğdu, *Konut Finansman Sistemi (Mortgage), Sistemin Tüketici Hukukuna Etkileri ve Sistemde Yer Alan Menkul Kıymetler* (Adalet 2010) 77; Hatipoğlu (n 18) 72.

tazminatı talep edilmesinin diğer bir sebebi, faizlerin düştüğü dönemde borçların kapatılması hâlinde kredi veren kuruluşun zarara uğrayacak olmasıdır. Nitekim bu durumda, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 37’de düzenlenen erken ödeme indirimi sebebiyle kalan döneme ilişkin faizler talep edilemez. Ancak bu dönemde verilecek kredilerde, faiz oranları düşük olduğundan ilk sözleşmedeki faiz kazancı da edinilemez. Bu da kredi veren kuruluşu zarara sokar⁷⁴. Son olarak, erken ödeme hâlinde kredi veren kuruluşun kasasına toplu para girmektedir. Bu da kredi veren kuruluşun vergi yükünü ağırlaştırır. Ödemelerin kabul edilen plana göre yapılması hâlinde vergiler yayılacakken erken ödeme hâlinde birikmiş olarak yükümlü olunmaktadır⁷⁵. Tüm bu ekonomik sebeplere binaen, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 37’de konut finansmanında erken ödeme hâlinde erken ödeme tazminatı kararlaştırılması imkânı düzenlenmektedir.

Erken ödeme tazminatı, sözleşmede açıkça kararlaştırılmalıdır⁷⁶. Erken ödeme tazminatına ilişkin anlaşmanın geçerlilik şekli de asıl sözleşme olan konut finansmanı sözleşmesinin geçerlilik şekline tabidir⁷⁷. Kanunda erken ödeme tazminatı belirlenmesine izin verilmesi, bunun kanundan kaynaklanan bir yükümlülük olduğunu göstermez. Zira kanun izin verse dahi taraflar sözleşmede kararlaştırmazsa erken ödeme tazminatı talep edilemez. Dolayısıyla erken ödeme tazminatı, sözleşmeden doğan bir yan yükümlülüktür⁷⁸.

Doktrinde erken ödeme tazminatının niteliği hakkında tartışma bulunmaktadır. Bir görüşe göre, erken ödeme tazminatı cezai şart niteliğindedir. Bu görüş, alacaklının zarara uğramasa bile erken ödeme tazminatını talep edebileceğini ileri sürmektedir⁷⁹. Diğer bir görüş ise, erken ödeme tazminatı cezai şart niteliğinde olmasa bile, bunun

⁷⁴ Topaloğlu, ‘Mortgage’ (n 73) 193; Topaloğlu, ‘Konut’ (n 73) 342; Mustafa Topaloğlu, ‘Banka Kredilerinde Erken Ödeme’ (2010) (50) Terazi Hukuk Dergisi 53, 59; Bilgehan Çetiner, ‘Konut Kredisi Sözleşmelerinin Kuruluşu ve Koşulları’ (2007) 5 (55) Legal Hukuk Dergisi 2155, 2168; Murat Aydoğdu, ‘Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri’ (2007) 9 (1) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1, 19; Karakocalı (n 73) 56; Can, İpotekli (n 34) 115.

⁷⁵ Topaloğlu, ‘Mortgage’ (n 73) 194; Topaloğlu, ‘Konut’ (n 73) 342; Hatipoğlu (n 18) 73.

⁷⁶ Uygulamada bankalar, konut finansmanı sözleşmesine, erken ödeme hâlinde erken ödeme tazminatı talep edileceğine ilişkin hüküm eklemektedirler. Mesela, Halkbank’ın Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sistemi Kredisi Sözleşme Öncesi Bilgi Formu’nda şu hükümler yer almaktadır: “**11.2. Sabit Faiz Oranlı Konut Finansmanı Kredilerinde, Müşteri’nin bir ya da birden fazla taksitini vadesinden önce ödemesi veya borcunun tamamını vadesinden önce kapatması durumunda, konut finansmanı sözleşmesi hükümleri doğrultusunda Müşteri’den, gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve erken ödenen tutar/tutarların kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde % 1’e, kalan vadesi 36 ayı aşan kredilerde ise % 2’ye varan oranda “Erken Ödeme Tazminatı” tahsil edilecektir. Bu ücret ödenmedikçe teminatlar iade edilmeyecek, ipotek fek edilmeyecektir. (...)** **11.4. Erken ödeme tazminat tutarı hiçbir şekilde tüketiciye yapılacak toplam indirim tutarını aşamayacaktır.”** Ziraat Bankası’nın Sabit Faiz Oranlı Konut Finansmanı Kredileri İçin Sözleşme Öncesi Bilgi Formu’nda da şu hüküm yer almaktadır: “**Sabit faizli kredilerde erken ödeme yapılması halinde, gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından erken ödenen tutarın kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birini, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini geçemeyecek şekilde erken ödeme tazminatı alınır.”**”

⁷⁷ Gümüş (n 19) 243.

⁷⁸ Topaloğlu, ‘Banka’ (n 74) 64. Erken ödeme tazminatının bu niteliği Yargıtay kararlarında da kabul edilmektedir, Yargıtay HGK, 11-410/189, 20.02.2020 <Kazancı> 05.05.2021; Yargıtay HGK, 567/1346, 12.12.2019 <Yargıtay Karar Arama> Erişim Tarihi 17.05.2021.

⁷⁹ Sezer Çabri, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (On İki Levha 2010) 424; Çetiner, ‘Erken Ödeme’ (n 39) 2293; Aydoğdu, *Konut* (n73) 77.

cezai şart benzeri bir kurum niteliğinde olduğunu savunmaktadır⁸⁰. Doktrindeki bizim de katıldığımız hâkim görüş bu bedelin, kredi veren kuruluşun zararının telafi edilmesi işlevi göz önüne alındığında tazminat niteliğinde olduğunu kabul etmektedir⁸¹. Nitekim Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 11/IV'te de erken ödeme tazminatının toplam indirimi aşamayacağı belirtilmiştir. Bu da, bu bedelin kredi veren kuruluşun zararının telafi edilmesi anlamına geldiğini göstermektedir⁸².

Erken ödeme tazminatına ilişkin doktrinde değinilen diğer bir husus ise, bu tazminatın Anayasa'daki eşitlik ilkesine uygun olup olmadığıdır. Nitekim tüketici, tüketici kredisi veya konut finansmanı sözleşmesi ile kredi çekebilir. Ancak erken ödeme hâlinde her ikisinde de indirim yapılmasına rağmen konut finansmanında ayrıca erken ödeme tazminatı alınmaktadır. Bu da, aynı durumda bulunanların farklı sonuçlara tabi olmasına neden olacaktır. Bu durumda, Anayasa'nın tüketicileri koruyan hükmünü uygulamak gerekirken zayıf taraf olan tüketici böyle bir tereddüde sürüklenmektedir. Buna binaen, konut finansmanında erken ödemede ayrıca bir tazminata hükmedilmesinin eşitlik ilkesine aykırı olduğu ileri sürülmektedir⁸³.

Erken ödeme tazminatı, Avrupa Birliği'nin 2008/48/EC sayılı direktifinde de yer almaktadır. Bu direktifin 16. maddesinin 2. fıkrasında sabit oranlı faiz uygulanan tüketici kredilerinde erken ödeme yapılması hâlinde alacaklı tarafından erken ödeme tazminatı talep edilebileceği; bu tazminatın erken ödemenin vade tarihinden bir yıldan daha fazla bir süre önce yapılması hâlinde erken ödenen miktarın %1'ini, bir yılı aşmayan bir süre önce yapılması hâlinde ise %0,5'ini geçemeyeceği hükmüne bağlanmaktadır. 3. fıkrada erken ödeme tazminatının talep edilemeyeceği hâller belirtilmekte ve bu kapsamda erken ödemenin sigorta sözleşmesi kapsamında yapılması hâli, açık kredi durumu veya faiz oranının sabit olmadığı sözleşmeler sayılmaktadır. 16. maddenin 4. fıkrasında ise üye devletlere daha fazla zarar olacağına anlaşılması hâlinde tazminat için 2. fıkrada belirtilenden daha yüksek oran belirleyebilme yetkisi verilmektedir. 5. fıkrada erken ödeme tazminatının tüketicinin hak kazandığı indirim miktarını aşamayacağı vurgulanmaktadır. Ayrıca bu direktifin 5. maddesinin 1-(p) bendinde göre, tüketiciye yapılacak ön bilgilendirmede erken ödeme tazminatının yer alması gerektiği düzenlenmektedir.

Avrupa Birliği'nin taşınmaz mallara ilişkin tüketici kredilerine yönelik 2017/17/EU sayılı direktifinde de erken ödeme tazminatına ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu direktifin 25. maddesinin 3. fıkrasına göre, erken ödeme hâlinde uygun bir tazminat

⁸⁰ Gönen (n 34) 154, Değirmencioglu (n 34) 229; Yüce (n 1) 237.

⁸¹ Topaloğlu, 'Mortgage' (n 73) 213; Topaloğlu, 'Konut' (n 73) 342; Topaloğlu, 'Banka' (n 74) 65; Atamer (n 37) 178; Gümüş (n 19) 242; Hatipoğlu (n 18) 80.

⁸² Atamer (n 37) 178; Hatipoğlu (n 18) 80.

⁸³ Topaloğlu, 'Mortgage' (n 73) 214-215.

talep edilebilir. Ancak bu tazminatın alacaklının maddi kaybını geçemeyeceği belirtilmektedir.

2. Erken Ödeme Tazminatı Talep Edilebilmesinin Şartları

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde erken ödeme tazminatına ilişkin şartlar bulunmaktadır. Erken ödeme tazminatının talep edilebilmesi için bu şartların tamamlanması gerekmektedir⁸⁴. Bu şartlardan herhangi birinin eksik olması hâlinde erken ödeme tazminatı talep edilemez.

Erken ödeme tazminatının şartlarından ilki, tüketici ile kredi veren arasında konut finansmanı sözleşmesi imzalanmış olmasıdır. Nitekim Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da sadece konut finansmanı sözleşmesinde erken ödeme yapıldığında erken ödeme tazminatının söz konusu olacağı düzenlenmektedir⁸⁵.

Erken ödeme tazminatının şartlarından bir diğeri, konut finansmanı sözleşmesinde sabit faiz oranı belirlenmesidir⁸⁶. Konut finansmanı sözleşmelerinde faiz oranı, sabit, değişken veya hem sabit hem değişken olarak belirlenebilir. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 37'de erken ödeme tazminatının talep edilebilmesi için faiz oranının sabit olarak belirlenmesi gerektiği düzenlenmektedir. Doktrinde sadece sabit faiz oranlı konut finansmanı sözleşmeleri için erken ödeme tazminatı imkânı sunan bu hükmün gerekçesi olarak, tüketicilerin piyasadaki gelişmelere göre sabit faizli sözleşmelerini erken ödeyip daha avantajlı faiz oranını içeren başka bir kredi sözleşmesi yapmalarının engellenmesi olduğu ileri sürülmektedir. Buna göre, erken ödeme tazminatı, konut finansmanı kuruluşları ile tüketicilerin menfaatlerini dengeleyici bir unsurdur⁸⁷.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 37'ye göre, faiz oranının değişken olduğu sözleşmelerde erken ödeme tazminatı istenemez. Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 11/IV'te de bu husus belirtilmiştir. Doktrinde bunun gerekçesi olarak, faiz oranının değişken olması hâlinde zaten kredi verenin elde edeceği faiz gelirin kesin olmaması gösterilmektedir⁸⁸.

Hem sabit hem değişken oranın kabul edildiği sözleşmelerde ise bu konuyu düzenleyen bir hüküm bulunmadığı yönünde tereddütler doğabilir. Zira mülga

⁸⁴ Topaloğlu, 'Mortgage' (n 73) 207; Topaloğlu, 'Konut' (n 73) 343; Atamer (n 37) 176; Karakocalı (n 73) 55; Çetiner, 'Erken Ödeme' (n 39) 2293.

⁸⁵ Konut finansmanı sözleşmesine ilişkin açıklamalar için II, D.

⁸⁶ Topaloğlu, 'Mortgage' (n 73) 207; Topaloğlu, 'Konut' (n 73) 343; Topaloğlu, 'Banka' (n 74) 60; Atamer (n 37) 176; Aydoğdu, 'Etik' (n 72) 580; Aydoğdu, 'Mortgage' (n 74) 18; Reisoğlu, 'Konut' (n 38) 83; Karakocalı (n 73) 55; Haznedar (n 34) 25; Yener (n 34) 432; Çetiner, 'Erken Ödeme' (n 39) 2294; Çetiner, 'Kuruluş' (n 74) 2168; Değirmencioğlu (n 34) 230; Gönen (n 34) 148; Kara (n 39) 1201; Hatipoğlu (n 18) 74.

⁸⁷ Çetiner, 'Kuruluş' (n 74) 2168.

⁸⁸ Atamer (n 37) 176; Değirmencioğlu (n 34) 233; Hatipoğlu (n 18) 75.

olan Konut Finansmanı Sisteminde Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik madde 5’te bu durumda da erken ödeme ücretinin talep edilemeyeceği ibaresi bulunmaktaydı. Buna karşılık erken ödemeyi düzenleyen Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 11’de böyle bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 6’da sözleşme öncesi bilgi formu düzenlenmektedir. Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 6’da yer alan hükümlerin sözleşme öncesi bilgi formunda yer alması gerekmektedir. Bu maddenin (m) bendinde değişken faizli ve hem sabit hem de değişken faizli sözleşmelerde hangi hükümlerin bulunacağı sekiz madde olarak sayılmaktadır. Bu maddelerden biri “*Geri ödemelerin vadesinden önce yapılması durumunda, erken ödeme tazminatının alınamayacağına ilişkin bilgi*”dir. Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 9’da da bu hükümlerin sözleşmenin zorunlu unsurlarından olduğu belirtilmiştir. Dolayısıyla hem sabit hem değişken oranın kabul edildiği sözleşmelerde erken ödeme tazminatı talep edilememesi hükmü Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği’nde mevcuttur.

Hem sabit hem değişken faiz oranı olan sözleşmelerde ödenecek olan faizin önce sabit oranlı başlayıp bir süre sonra değişken oranlı olması da karşılaştırılabilir. Doktrinde, bu tip sözleşmelerde, faiz oranı sabitken erken ödeme gerçekleştirildiğinde erken ödeme tazminatı talep edilebileceği savunulmaktadır⁸⁹. Buna göre, sözleşmede henüz değişken faiz oranı söz konusu değilken erken ödeme gerçekleşirse erken ödeme tazminatı istenebilir.

Erken ödeme tazminatının talep edilebilmesi için bunun sözleşmede kararlaştırılmış olması gerekir. Nitekim erken ödeme tazminatı, kanundan doğan bir borç değildir. Bunun kararlaştırılmasına kanun sadece izin vermektedir⁹⁰. Doktrinde erken ödeme tazminatının kararlaştırılmasının yeterli olmaması gerektiği savunulmaktadır ve bu yönüyle Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun eksik bulunmaktadır. Zira Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’daki hükümde erken ödeme tazminatının nasıl hesaplanacağına sözleşmede kararlaştırılması gerekliliği yer almamakta, sözleşmede sadece erken ödeme tazminatı talep edileceğinin belirtilmesi yeterli görülmektedir. Ancak bu görüş, tüketicinin sözleşmeye bakarak erken ödeme tazminatını hesaplayabilmesinin onun erken ödeme sonucunda ne ile karşılaşacağını tespit edebilmesi açısından önemli olduğunu ileri sürmektedir⁹¹. Kanaatimizce erken ödeme tazminatı kararlaştırıldığında sözleşmede ayrıca bu tazminatın nasıl hesaplanacağına belirtilmesi gerekli değildir. Zira Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği’nde erken ödeme tazminatının nasıl hesaplanacağı

⁸⁹ Reisoğlu, ‘Konut’ (n 38) 83; Topaloğlu, ‘Mortgage’ (n 73) 208; Topaloğlu, ‘Konut’ (n 73) 344; Topaloğlu, ‘Banka’ (n 74) 60; Aydoğdu, ‘Mortgage’ (n 74) 19.

⁹⁰ Topaloğlu, ‘Mortgage’ (n 73) 208; Topaloğlu, ‘Konut’ (n 73) 344; Topaloğlu, ‘Banka’ (n 74) 61; Atamer (n 37) 177; Can, ‘Konut Finansmanı’ (n 73) 108; Çabri, ‘Ticari Kredi’ (n 21) 398; Çetiner, ‘Erken Ödeme’ (n 39) 2294; Değirmencioglu (n 34) 234; Gönen (n 34) 148; Hatipoğlu (n 18) 77.

⁹¹ Atamer (n 37) 177.

açıkça düzenlenmiştir. Tüketici, bu hükümler vasıtasıyla erken ödeme tazminatını hesaplayabilir. Ancak tüketicinin bu konuda bilgilendirilmesi gerektiği hususunda tereddüt bulunmamaktadır.

Erken ödeme tazminatının şartlarından sonuncusu ise, ödemenin ifa zamanından önce gerçekleşmesidir. Erken ödeme, sözleşmenin kararlaştırılması anından son taksit de ödenerek borcun sona ermesi anına kadar herhangi bir vakitte olabilir. Bu ödeme, bir veya birden çok taksitin ödenmesi şeklinde gerçekleşebilir. Dolayısıyla erken ödeme en az bir taksit, en fazla geri kalan borcun tamamı miktarında olabilir⁹². Doktrinde sigorta, kamulaştırma veya diğer sebeplerle erken ödeme olması hâlinde de erken ödeme tazminatı alınabileceği; bu durumları öngören bir hükmün de sözleşmeye eklenebileceği yönünde bir görüş bulunmaktadır. Zira erken ödeme tazminatı, kredi veren kuruluşun zararının telafi edilmesine yöneliktir. Bu görüşe göre, bahsedilen bu durumlar sonucunda erken ödeme yapıldığında da kredi veren kuruluş zarar göreceğinden erken ödeme tazminatı talep edebilir⁹³. Buna karşılık, sigorta sebebiyle erken ödeme gerçekleşmesi hâlinde erken ödeme tazminatının talep edilemeyeceğine ilişkin bir görüş de bulunmaktadır⁹⁴. Bu görüş, Avrupa Birliği'nin 2008/48/EC sayılı direktifinin 16/III-(a) hükmüne dayanmaktadır.

3. Erken Ödeme Tazminatının Hesaplanması

Erken ödeme tazminatının hesaplanması Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 37/II ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 11/IV'te düzenlenmiştir. Bu hükümlerde erken ödeme tazminatının talep edilebileceğinin belirtilmesinin yanında erken ödeme tazminatının hangi oranda talep edilebileceği ve hangi bedel üzerinden hesaplanacağı da açıklanmaktadır. Erken ödeme tazminatı için iki farklı duruma göre ayrı ayrı tavan oranlar belirlenmiştir. Bu oranlar, tüketicinin borçlarının kalan vadesinin otuz altı ayın üstünde olup olmamasına göre belirlenir. Erken ödeme tazminatına esas alınacak oran, borcun kalan vadesi otuz altı ayın üstündeyse yüzde ikiyi, otuz altı ayı aşmıyorsa yüzde biri geçemez. Bu oranlar azami oranlardır. Dolayısıyla kredi veren kuruluş bu oranlardan daha düşüğünü talep edebilir. Ancak bu oranlardan daha yüksek bir oran kararlaştırılamaz⁹⁵. Bu oranlar erken ödenen anaparaya uygulanır ve bu şekilde erken ödeme tazminatı belirlenir.

⁹² Topaloğlu, 'Mortgage' (n 73) 210; Topaloğlu, 'Konut' (n 73) 345; Topaloğlu, 'Banka' (n 74) 62; Atamer (n 37) 177; Aydoğdu, 'Mortgage' (n 74) 18; Can, 'Konut Finansmanı' (n 73) 108; Çabri, 'Ticari Kredi' (n 21) 398; Değirmencioğlu (n 34) 234; Gönen (n 34) 149; Hatipoğlu (n 18) 74.

⁹³ Topaloğlu, 'Mortgage' (n 73) 210-211; Topaloğlu, 'Banka' (n 74) 63.

⁹⁴ Atamer (n 37) 179.

⁹⁵ İnceoğlu, 'Verbraucherschutzgesetz' (n 41) 575; Topaloğlu, 'Mortgage' (n 73) 212; Topaloğlu, 'Konut' (n 73) 346; Topaloğlu, 'Banka' (n 74) 64; Atamer (n 37) 177; Hatipoğlu (n 18) 82. Mevzuatta erken ödeme ücretinin azami oranları belirtilmiştir. Bu da kredi veren kuruluşların daha düşük oranla erken ödeme tazminatı talep edebileceğini göstermektedir. Ancak uygulamada bu oranların altına düşülmemekte, üst sınırdan hesaplama yapılarak erken ödeme tazminatı talep edilmektedir. Açıklamalar için Karakocalı (n 73) 56.

Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği madde 11/II'ye göre, erken ödeme tazminatının hesaplanması için öncelikle tüketicinin ifa ettiği ödeme tutarına bakılır. Bu tutardan bir önceki taksitten itibaren işlemiş faiz ve diğer masraflar düşülür. Faiz ve diğer masraflar düşüldükten sonra ödemenin kalan miktarı anapara ödemesi olarak kabul edilir. Kalan miktar anaparanın tamamını veya bir kısmını kapsayabilir. Bu miktarın anaparanın tamamını karşılaması durumunda borç sona erer. Ancak bu miktar anaparanın bir kısmını karşılıyorsa kalan anapara borcu tekrar hesaplanarak taksitlere bölünür⁹⁶.

Erken ödeme tazminatı, anapara için gerçekleştirilmiş olan erken ödeme üzerinden hesaplanmaktadır⁹⁷. Dolayısıyla hesaplamada faiz ve diğer masraflar düşüldükten sonra ortaya çıkan ve anapara için yapıldığı kabul edilen ödemenin miktarından muaccel olan kısmın çıkarılması ile elde edilen tutar esas alınır. Zira muaccel olan kısım bakımından erken ödeme söz konusu değildir. Henüz muaccel olmayan kısma ilişkin ödeme, erken ödemenin kapsamındadır.

Erken ödemenin taksit gününde yapılıp yapılmadığı, erken ödeme tazminatının hesaplanması açısından önem arz etmektedir. Erken ödeme taksit günü gelmeden yapıldıysa bir önceki taksitten itibaren işlemiş olan faiz ve ek masraflar hesaplanıp, yapılan erken ödeme miktarından çıkarıldığında erken ödemenin kalan anaparaya karşılık gelen kısmı tespit edilmiş olur. Erken ödeme tazminatı da bu miktar üzerinden hesaplanır. Buna karşılık erken ödeme taksit gününde yapılmışsa öncelikle vadesi gelmiş olan taksit tutarının erken ödeme yapılan miktardan çıkarılması gerekir. Diğer bir ifadeyle, taksit günü geldiğinde o taksitin ihtiva ettiği hem faiz ve ek masrafların miktarı hem de anapara miktarının çıkarılması gerekir. Zira bu durumda o taksit borcu muaccel olmuştur. Tüketici, hem muaccel olan taksit borcunu ödemekte hem de geri kalan anaparanın belli bir kısmı veya tamamı için erken ödeme yapmaktadır. Dolayısıyla erken ödeme miktarından taksit tutarının tamamını değil de sadece önceki taksitten itibaren işleyen faiz ve ek masrafların tutarı çıkarıldığında o taksitin muhteva ettiği anapara miktarı da erken ödeme tazminatının hesaplanmasına esas alınmış olur. Bu da erken ödeme tazminatı hesaplanırken esas alınacak miktarın artmasına ve böylece erken ödeme tazminatının da artmasına sebep olur.

Erken ödeme tazminatına esas alınacak erken ödeme miktarının hesaplanmasının ardından borcun kalan vadesinin otuz altı ayı aşıyor olup olmamasına bakılır. Kalan vade otuz altı ayı aşıyorsa anapara için ödenen miktarın en fazla yüzde ikisi oranında erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Kalan vadenin otuz altı ayın üstünde olmadığı takdirde ise anaparadan düşülen miktarın en fazla yüzde biri oranında erken ödeme

⁹⁶ Buraya kadarki hesaplamalar, erken ödeme sonucu gerçekleştirilen hesaplamalardır. Böylece erken ödeme indirimi de hesaplanmış olur. İlgili hesaplamaların detaylı anlatımı için III, B, 2.

⁹⁷ Topaloğlu, 'Mortgage' (n 73) 212; Topaloğlu, 'Konut' (n 73) 346; Topaloğlu, 'Banka' (n 74) 63; Atamer (n 37) 178; Can, İpotekli (n 34) 119.

tazminatı istenebilir⁹⁸. Konut finansmanı kuruluşunun bu oranın uygulanması sonucunda hesaplanan tutardan daha fazla zararı olması hâlinde dahi bu miktardan fazlasının talep edilmesi mümkün değildir⁹⁹.

4. Erken Ödeme Tazminatına İlişkin Örnekler

Erken ödeme hâlinde talep edilecek erken ödeme tazminatının nasıl hesaplandığı, örnek bir ödeme planı üzerinden gösterildiğinde daha iyi anlaşılabilir¹⁰⁰. Bu sebeple, bu başlık altında konut finansmanına ilişkin örnek bir ödeme planı üzerinden tamamen veya kısmen ödemeye ilişkin örnekler gösterilmektedir.

Örnek 1: Konut finansmanı ödeme planı:

- o Kredi miktarı: 200.000 TL
- o Vade: 48 ay
- o Aylık akdi faiz oranı: %1,45
- o KKDF oranı¹⁰¹: %0
- o BSMV oranı¹⁰²: %0

Ay	Ödeme Tarihi	Taksit (TL)	Anapara (TL)	Faiz (TL)	KKDF (TL)	BSMV (TL)	Kalan Anapara (TL)
0	15.12.2020	0	0	0	0	0	200.000
1	15.01.2021	5.812,48	2.912,48	2.900	0	0	197.087,52
2	15.02.2021	5.812,48	2.954,71	2.857,77	0	0	194.132,81
3	15.03.2021	5.812,48	2.997,55	2.814,93	0	0	191.135,25
4	15.04.2021	5.812,48	3.041,02	2.771,46	0	0	188.094,24
5	15.05.2021	5.812,48	3.085,11	2.727,37	0	0	185.009,12
6	15.06.2021	5.812,48	3.129,85	2.682,63	0	0	181.879,27
7	15.07.2021	5.812,48	3.175,23	2.637,25	0	0	178.704,04
8	15.08.2021	5.812,48	3.221,27	2.591,21	0	0	175.482,77
9	15.09.2021	5.812,48	3.267,98	2.544,50	0	0	172.214,79
10	15.10.2021	5.812,48	3.315,37	2.497,11	0	0	168.899,43
11	15.11.2021	5.812,48	3.363,44	2.449,04	0	0	165.535,99

⁹⁸ Danıştay, bir kararında bankanın erken ödeme tazminatının oranını %1 olarak uygulaması gerekirken %2 olarak uygulamasının hukuka aykırı olduğunu belirtmiştir, Danıştay 10 D, 7000/3572, 06.05.2019 <Kazancı> Erişim Tarihi 16.05.2021.

⁹⁹ Gümüş (n 19) 243.

¹⁰⁰ Erken ödeme indiriminin hesaplanmasına ilişkin örnekler, Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin ekinde de bulunmaktadır.

¹⁰¹ 26.08.1989 tarihli ve 20264 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 12.05.1988 Tarih ve 88/12944 Sayılı Kararnameye İlişkin Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu Hakkında Tebliğ (Sıra No:6) madde 3'te KKDF için kesinti yapılmayacak krediler sayılmaktadır. Bu maddenin ikinci bendinde konut kredileri bulunmaktadır. Bu sebeple, konut kredileri bakımından KKDF için ücret ödenmez.

¹⁰² Gider Vergileri Kanunu madde 29'da BSMV'den muaf olan işlemler sayılmaktadır. Bu maddenin (y) bendinde, konut finansmanı da sayılmaktadır. Bu sebeple, konut finansmanında BSMV alınmaz.

12	15.12.2021	5.812,48	3.412,21	2.400,27	0	0	162.123,78
13	15.01.2022	5.812,48	3.461,69	2.350,79	0	0	158.662,10
14	15.02.2022	5.812,48	3.511,88	2.300,60	0	0	155.150,22
15	15.03.2022	5.812,48	3.562,80	2.249,68	0	0	151.587,41
16	15.04.2022	5.812,48	3.614,46	2.198,02	0	0	147.972,95
17	15.05.2022	5.812,48	3.666,87	2.145,61	0	0	144.306,08
18	15.06.2022	5.812,48	3.720,04	2.092,44	0	0	140.586,04
19	15.07.2022	5.812,48	3.773,98	2.038,50	0	0	136.812,06
20	15.08.2022	5.812,48	3.828,71	1.983,77	0	0	132.983,35
21	15.09.2022	5.812,48	3.884,22	1.928,26	0	0	129.099,13
22	15.10.2022	5.812,48	3.940,54	1.871,94	0	0	125.158,59
23	15.11.2022	5.812,48	3.997,68	1.814,80	0	0	121.160,91
24	15.12.2022	5.812,48	4.055,65	1.756,83	0	0	117.105,26
25	15.01.2023	5.812,48	4.114,45	1.698,03	0	0	112.990,81
26	15.02.2023	5.812,48	4.174,11	1.638,37	0	0	108.816,69
27	15.03.2023	5.812,48	4.234,64	1.577,84	0	0	104.582,05
28	15.04.2023	5.812,48	4.296,04	1.516,44	0	0	100.286,01
29	15.05.2023	5.812,48	4.358,33	1.454,15	0	0	95.927,68
30	15.06.2023	5.812,48	4.421,53	1.390,95	0	0	91.506,15
31	15.07.2023	5.812,48	4.485,64	1.326,84	0	0	87.020,51
32	15.08.2023	5.812,48	4.550,68	1.261,80	0	0	82.469,83
33	15.09.2023	5.812,48	4.616,67	1.195,81	0	0	77.853,16
34	15.10.2023	5.812,48	4.683,61	1.128,87	0	0	73.169,55
35	15.11.2023	5.812,48	4.751,52	1.060,96	0	0	68.418,03
36	15.12.2023	5.812,48	4.820,42	992,06	0	0	63.597,61
37	15.01.2024	5.812,48	4.890,31	922,17	0	0	58.707,30
38	15.02.2024	5.812,48	4.961,22	851,26	0	0	53.746,07
39	15.03.2024	5.812,48	5.033,16	779,32	0	0	48.712,91
40	15.04.2024	5.812,48	5.106,14	706,34	0	0	43.606,77
41	15.05.2024	5.812,48	5.180,18	632,30	0	0	38.426,59
42	15.06.2024	5.812,48	5.255,29	557,19	0	0	33.171,29
43	15.07.2024	5.812,48	5.331,50	480,98	0	0	27.839,80
44	15.08.2024	5.812,48	5.408,80	403,68	0	0	22.430,99
45	15.09.2024	5.812,48	5.487,23	325,25	0	0	16.943,76
46	15.10.2024	5.812,48	5.566,80	245,68	0	0	11.376,97
47	15.11.2024	5.812,48	5.647,51	164,97	0	0	5.729,45
48	15.12.2024	5.812,48	5.729,40	83,08	0	0	0,05
Toplam		278.999,04 TL	200.000 TL	78.999,09 TL	0	0	

Örnek 1.a: Kredinin geri kalan kısmının tamamı onuncu taksitin ödeneceği 15.10.2021 tarihinde ödenmiştir. Bu durumda, 15.10.2021 tarihinde ödenecek toplam miktar, onuncu taksit miktarı (5.812,48 TL) ile onuncu taksit itibariyle geri kalan anapara borcudur (168.899,43 TL):

$$\cdot \text{ Tahsil edilmesi gereken tutar} = 10. \text{ taksit miktarı} + \text{Kalan anapara borcu} = 5.812,48 + 168.899,43 = 174.711,91 \text{ TL}$$

Bu miktara ek olarak erken ödeme tazminatının da ödenmesi gerekir. Erken ödeme tazminatı, borcun kalan vadesi otuz altı ayın üzerinde olduğu için onuncu taksitin ödenmesinin ardından kalan ve erken ödenen anapara miktarının (168.899,43) yüzde ikisidir:

- Erken ödeme tazminatı = Erken ödenen anapara miktarı x %2 = 168.899,43 x %2 = 3.377,99 TL

Konut finansmanından kaynaklanan borcunun tamamını onuncu taksitin ödeneceği 15.10.2021 tarihinde kapatmak isteyen tüketici, yaptığı toplu erken ödeme (174.711,91 TL) ile birlikte erken ödeme tazminatını (3.377,99 TL) da ödemelidir:

- Toplam tahsil edilmesi gereken tutar = Toplu erken ödeme miktarı + Erken ödeme tazminatı = 174.711,91 + 3.377,99 = 178.089,90 TL

Tüketici, onuncu taksitin ödeneceği 15.10.2021 tarihinde toplam 178.089,90 TL ödeyerek konut finansmanından kaynaklanan borcundan kurtulabilir.

Örnek 1.b: Kredinin geri kalan kısmının tamamı otuz üçüncü taksitin ödeneceği 15.09.2023 tarihinden 12 gün önce 03.09.2023 tarihinde ödenmiştir. Bu durumda öncelikle otuz ikinci taksitin tarihi ile erken ödeme yapılacak olan 03.09.2023 tarihi arasında işleyen 19 günlük süre için faiz hesaplanır. Bu hesaplamada otuz üçüncü taksit için esas alınan anapara miktarı, otuz ikinci taksit ödemesinden sonra geriye kalan anapara miktarıdır (82.469,83 TL):

- Tahsil edilmesi gereken faiz tutarı = (32. taksit ödemesinden sonra geriye kalan anapara miktarı x Faiz oranı) x 19 günlük işleyen faiz (19 gün/30 gün) = (82.469,83 x %1,45) x 19/30 = 757,35 TL

Tahsil edilmesi gereken faiz tutarı hesaplandıktan sonra bu tutara (757,35 TL) kalan anapara borcu (82.469,83 TL) eklenerek otuz üçüncü taksitin ödeneceği 15.09.2023 tarihinden 12 gün önce 03.09.2023 tarihinde borcun kapatılması için ödenmesi gereken toplam miktar hesaplanır:

- Tahsil edilmesi gereken tutar = Tahsil edilmesi gereken faiz tutarı + Kalan anapara borcu = 757,35 + 82.469,83 = 83.227,18 TL

Bu miktarın üzerine erken ödeme tazminatının da ödenmesi gerekir. Erken ödeme tazminatı, borcun kalan vadesi otuz altı ayın üzerinde olmadığı için erken ödenen anapara miktarının (82.469,83 TL) yüzde biridir:

- Erken ödeme tazminatı = Toplu ödenen anapara miktarı x %1 = 82.469,83 x %1 = 824,70 TL

Konut finansmanından kaynaklanan borcunun tamamını otuz üçüncü taksitin ödeneceği 15.09.2023 tarihinden 12 gün önce 03.09.2023 tarihinde kapatmak isteyen tüketici, yaptığı toplu erken ödeme (83.227,18 TL) ile birlikte erken ödeme tazminatını (824,70 TL) da ödemelidir:

- Toplam tahsil edilmesi gereken tutar = Toplu erken ödeme miktarı + Erken ödeme tazminatı = 83.227,18 + 824,70 = 84.051,88 TL

Tüketici, otuz üçüncü taksitin ödeneceği 15.09.2023 tarihinden 12 gün önce 03.09.2023 tarihinde toplam 84.051,88 TL ödeyerek konut finansmanından kaynaklanan borcundan kurtulabilir.

Örnek 1.c: Otuz altıncı taksitin ödeneceği 15.12.2023 tarihinde 30.000 TL'lik ara ödeme yapılmıştır. Taraflar aksini kararlaştırmadıkları için ara ödemenin ardından taksit sayısı ve tarihleri değişmeyecektir.

Ara ödeme (30.000 TL) içinden erken ödeme tazminatına esas alınacak anapara ödemesinin bulunması için öncelikle, bu miktardan otuz altıncı taksitin (5.812,48 TL) ihtiva ettiği faiz miktarı (992,06 TL) ile anapara miktarı (4.820,42 TL) ödenmiş sayılır.

- Erken ödenen anapara tutarı = Ara ödeme - 36. taksit miktarı (36. taksitin ihtiva ettiği faiz miktarı + 36. taksitin ihtiva ettiği anapara miktarı) = 30.000 - (4.820,42 + 992,06) = 30.000 - 5.812,48 = 24.178,52 TL

Erken ödeme tazminatı, borcun kalan vadesi otuz altı ayın üzerinde olmadığı için erken ödenen anapara miktarının (24.178,52 TL) yüzde biridir:

- Erken ödeme tazminatı = Toplu ödenen anapara miktarı x %1 = 24.178,52 x %1 = 241,79 TL

Konut finansmanından kaynaklanan borcu için otuz altıncı taksitin ödeneceği 15.12.2023 tarihinde 30.000 TL'lik ara ödeme yapmak isteyen tüketici, yaptığı erken ödeme (30.000 TL) ile birlikte erken ödeme tazminatını (241,79 TL) da ödemelidir:

- Toplam tahsil edilmesi gereken tutar = Toplu erken ödeme miktarı + Erken ödeme tazminatı = 30.000 + 241,79 = 30.241,79 TL

Ara ödeme sonucunda, ödeme planına göre otuz altıncı taksitin ödenmesinin ardından kalması gereken anapara miktarından (63.597,61 TL) ara ödeme içindeki erken ödeme niteliğindeki anapara ödemesi miktarı (24.178,52 TL) çıkarılarak yeni ödeme planı için esas alınacak olan kalan anapara miktarı bulunur.

- Yeni ödeme planı için esas alınacak olan kalan anapara miktarı = Ödeme planına göre 36. taksitin ödenmesinin ardından kalması gereken anapara miktarı - Ara ödeme içindeki anapara ödemesi miktarı = 63.597,61 - 24.178,52 = 39.419,09 TL

Ara ödeme sonucunda kalan anapara borcu 39.419,09 TL'dir. Otuz altıncı taksitten sonra kalan taksit sayısı ise on ikidir. Ara ödemenin ardından kalan anapara borcu olan 39.419,09 TL üzerinden on iki aylık yeni bir ödeme planı hazırlanmalıdır. Yeni ödeme planı şu şekilde olur:

- o Kalan anapara borcu miktarı: 39.419,09 TL
- o Kalan vade: 12 ay
- o Aylık akdi faiz oranı: %1,45
- o KKDF oranı: %0
- o BSMV oranı: %0

Ay	Ödeme Tarihi	Taksit (TL)	Anapara (TL)	Faiz (TL)	KKDF (TL)	BSMV (TL)	Kalan Anapara (TL)
1	15.01.2024	3.602,69	3.031,11	571,58	0	0	36.387,98
2	15.02.2024	3.602,69	3.075,07	527,62	0	0	33.312,91
3	15.03.2024	3.602,69	3.119,65	483,04	0	0	30.193,26
4	15.04.2024	3.602,69	3.164,89	437,80	0	0	27.028,37
5	15.05.2024	3.602,69	3.210,78	391,91	0	0	23.817,59
6	15.06.2024	3.602,69	3.257,34	345,35	0	0	20.560,25
7	15.07.2024	3.602,69	3.304,57	298,12	0	0	17.255,68
8	15.08.2024	3.602,69	3.352,48	250,21	0	0	13.903,20
9	15.09.2024	3.602,69	3.401,09	201,60	0	0	10.502,10
10	15.10.2024	3.602,69	3.450,41	152,28	0	0	7.051,69
11	15.11.2024	3.602,69	3.500,44	102,25	0	0	3.551,25
12	15.12.2024	3.602,69	3.551,20	51,49	0	0	0,05
Tp.		43.232,28 TL	39.419,00 TL	3.813,24 TL	0	0	

Sonuç

Erken ifa, bir borcun ifa zamanı gelmeden önceki bir tarihte ifa edilmesidir. Türk Borçlar Kanunu madde 96'da erken ifanın kural olarak mümkün olduğu düzenlenmektedir. Zira borcun vadeye bağlanması kural olarak borçlu lehinedir. Borçlu, lehine olan bu durumdan feragat ederek borcunu erken ifa edebilir.

Türk Borçlar Kanunu madde 96'da erken ifa imkânının istisnaları sayılmaktadır. Buna göre taraflar, sözleşmede erken ifayı yasakladıkları takdirde borçlu borcunu erken ifa edemez. Sözleşmenin özelliği de erken ifanın yapılamayacağını gösterebilir.

Son olarak, Türk Borçlar Kanunu madde 96'ya göre durumun gereği de erken ifayı engelleyebilir. Durumun gereğine göre erken ifanın mümkün olmaması, vade sadece borçlu lehine değil alacaklı lehine de olduğunda gündeme gelir.

Borçlu borcunu erken ifa ettiğinde ifa gerçekleşmiş olur. Bu sebeple, erken ifanın ardından henüz ifa zamanı gelmeden ifanın gerçekleştirildiği gerekçesiyle iade istenemez.

Türk Borçlar Kanunu madde 96'ya göre, erken ifa hâlinde kural olarak indirim yapılmaz. Her ne kadar borçlu, kendi lehine olan vadeden feragat etse de alacaklıyı alacağının bir kısmından feragat etmeye zorlayamaz. Bu kural, faizli borçlar açısından da geçerli olmalıdır. Zira faizli borçlarda da alacaklı, faiz geliri beklemektedir. Buna karşılık Türk Borçlar Kanunu madde 96'da kanun, sözleşme veya âdet gereği indirim yapılabileceği düzenlenmektedir.

Taraflar, erken ifa hâlinde alacaklının erken ödeme indirimi sebebiyle ortaya çıkan kazanç kaybını telafi etmek için erken ödeme tazminatı ödenmesini kararlaştırabilirler. Sözleşmedeki erken ödeme tazminatına ilişkin hükümlerin genel işlem şartı niteliğinde olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir. Sözleşmede erken ödeme tazminatının belli bir oranda talep edilmesi kararlaştırılabileceği gibi alacaklıya erken ödeme tazminatının miktarını belirleme yetkisi de verilebilir. Ancak alacaklı, erken ödeme tazminatının miktarını belirlerken dürüstlük kuralına ve hakkın kötüye kullanılması yasağına uygun hareket etmelidir.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da yer alan taksitle satış sözleşmesinde (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 20), tüketici kredisinde (Tüketicinin Korunması Hakkında madde Kanun 27) ve konut finansmanında (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 37) erken ifaya ilişkin hükümler bulunmaktadır. Bu hükümlerde, borçlu tarafta olan tüketicinin para borcunu erken ödemesinin mümkün olduğu belirtilmekte ve erken ödemenin hüküm ve sonuçları düzenlenmektedir.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'daki erken ödeme hükümlerinde borçlunun borcunu erken ödemesi hâlinde erken ödeme indirimine hak kazanacağı yer almaktadır. Erken ödeme indirimine ilişkin bu hükümler tüketiciyi korumaya yöneliktir ve emredici niteliktedir. Erken ödeme indirimi, borçlunun borcunun tamamını erken ödemesi hâlinde de bir kısmını erken ödemesi hâlinde de uygulanır. Bunun hesaplanması için öncelikle taksit tarihinde mi yoksa iki taksit arasındaki ara dönemde mi ödeme yapıldığının ayırt edilmesi gerekir. Taksit tarihinde erken ödeme yapıldıysa öncelikle erken ödeme yapılan miktardan muaccel olan taksit miktarı çıkarılır. Ara dönemde ödeme yapıldığı takdirde ise erken ödenen miktardan önceki taksitten itibaren işlemiş olan faiz ve ek masrafların tutarı çıkarılır. Bunlar

çıkarıldıktan sonra kalan miktar, erken ödenen anapara miktarıdır. Anaparanın tamamı erken ödendiye erken ödeme indirimi, henüz işlememiş olan faiz ile ek masrafların toplamı kadardır. Kısmi erken ödeme hâlinde ise erken ödenen kısım için işleyecek olan faiz ile ek masraflar erken ödeme indiriminin kapsamına girer. Anaparanın bir kısmının erken ödenmesi durumunda kalan kısım için yeni bir ödeme planı oluşturulur.

Konut finansmanına ilişkin erken ödeme hükümlerinin düzenlendiği Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 37’de taraflara erken ödeme hâlinde borçlunun erken ödeme tazminatı ödemesi yönünde anlaşma yapma imkânı tanınmaktadır. Doktrinde erken ödeme tazminatının gerekçesi olarak, konut finansmanı sağlayan kuruluşun ek masraflarının ve toplu para elde ettiği için vergi yükünde meydana gelen artışın karşılanması ile faiz gelirlerinin azalması sebebiyle doğan zararının telafi edilmesi gösterilmektedir. Erken ödeme tazminatının talep edilebilmesi için bir konut finansmanı mevcut olmalıdır ve sözleşmede sabit faiz oranı belirlenmelidir. Ayrıca bu sözleşmede borçlu olan tüketicinin erken ödeme yapması hâlinde erken ödeme tazminatının talep edileceği açıkça kararlaştırılmalıdır. Bu şartlar altında erken ödeme yapıldığı takdirde konut finansmanında alacaklı olan taraf erken ödeme tazminatı talep edebilir. Erken ödeme tazminatı hesaplanırken öncelikle erken ödeme indiriminin hesaplanmasında olduğu gibi erken ödeme miktarının anaparaya karşılık gelen kısmı bulunur. Erken ödenen anaparanın üzerinden kalan vade otuz altı ay aşmıyorsa en fazla yüzde bir oranında, aşmıyorsa en fazla yüzde iki oranında erken ödeme tazminatı hesaplanır. Hesaplanan bu erken ödeme tazminatı tutarı, erken ödeme miktarı ile birlikte borçludan talep edilir.

Hakem Değerlendirmesi: Dış bağımsız.

Çıkar Çatışması: Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.

Finansal Destek: Yazar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

Peer-review: Externally peer-reviewed.

Conflict of Interest: The author has no conflict of interest to declare.

Grant Support: The author declared that this study has received no financial support.

Bibliyografya/Bibliography

- Akkanat H, ‘İfada Gecikme ve Borçlu Temerrüdü’ iç Nami Barlas, Abuzer Kendigelen ve Suat Sarı (edr), *Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan* (Beta 2000) 1-49.
- Atamer YM, *Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması* (On İki Levha 2016).
- Aydoğdu M, *Konut Finansman Sistemi (Mortgage), Sistemin Tüketici Hukukuna Etkileri ve Sistemde Yer Alan Menkul Kıymetler* (Adalet 2010). (Konut)
- Aydoğdu M, ‘Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri’ (2007) 9 (1) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1-52. (‘Mortgage’)

- Aydoğdu M, ‘Konut Finansman Sistemi ve Sözleşmelerinin Tüketici Hukukuna Etkileri’ (2007) 9 (Özel Sayı) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 553-632. (‘Etki’)
- Barlas N, *Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar* (Kazancı Hukuk 1992).
- Baygın C, *Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukukî Sonuçları* (Kazancı Hukuk 1997).
- Baysal B, ‘Tüketici Kredisi (TKHK 22-31)’ iç M. Murat İnceoğlu (ed), *Yeni Tüketici Hukuku Konferansı* (On İki Levha 2015) 273-325.
- Becker H, ‘Art 81’ iç Hermann Becker (ed) *Allgemeine Bestimmungen, Art 1-183 OR, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, BK - Berner Kommentar, Band/Nr VI/1* (3. Bası, Stämpfli Verlag 1945) 394-395.
- Can B, ‘6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Konut Finansmanına Yönelik Hükümleri’ (2014) 9 (89) Terazi Hukuk Dergisi 104-109. (‘Konut Finansmanı’)
- Can B, *İpotekli Konut Finansmanı Sistemi ve Tüketicinin Korunması* (Seçkin 2014). (İpotekli)
- Ceylan E, ‘6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’daki Tüketici Kredileri İle İlgili Yeni Düzenlemeler’ (2014) 88 (1) İstanbul Barosu Dergisi 61-80.
- Çabri S, *Konut Finansmanı Sözleşmeleri* (On İki Levha 2010).
- Çabri S, ‘Ticari Kredilerde Erken Ödeme Tazminatı ile Erken Ödeme Tazminatının Sınırı’ (2016) 11 (145-146) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 393-416. (‘Ticari Kredi’)
- Çetiner B, ‘Konut Kredilerinde Erken Ödeme’ (2008) 6 (67) Legal Hukuk Dergisi 2283-2294. (‘Erken Ödeme’)
- Çetiner B, ‘Konut Kredisi Sözleşmelerinin Kuruluşu ve Koşulları’ (2007) 5 (55) Legal Hukuk Dergisi 2155-2171. (‘Kuruluş’)
- Değirmencioğlu N, ‘Konut Kredi Sözleşmelerinin Yeniden Finansmanı Halinde Erken Ödeme Ücretinin Talep Edilip Edilmeyeceği’ (2014) 3 (9) Banka ve Finans Hukuku Dergisi 221-238.
- Demir R, *Türk Borçlar Kanunu Açısından Taksitle Satım Sözleşmeleri* (Adalet 2013).
- Eren F, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (25. Bası, Yetkin 2020).
- Feyzioğlu FN, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler 2. Cilt* (2. Bası, İstanbul Üniversitesi Yayınları 1977).
- Gezder Ü, *Tüketici Kredisi Sözleşmeleri* (Beta 1998).
- Gönen D, ‘Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Erken Ödeme Ücreti’ (2013) 9 (105-106) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 145-167.
- Gümüş MA, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi (Madde: 1 - 46) 1. Cilt* (Vedat 2014).
- Hatemi H ve Gökyayla KE, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm* (4. Bası, Vedat 2017).
- Hatipoğlu G, *Tüketici Hukukunda Erken İfa* (On İki Levha 2019).
- Havutçu A, *Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müspet Zararın Tazimini* (Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları 1995).
- Haznedar İM, ‘6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun’un Bankacılık Uygulamaları Bakımından Getirdiği Yenilikler’ (2014) 88 (3) İstanbul Barosu Dergisi 5-33.
- İnceoğlu M, ‘Das neue türkische Verbraucherschutzgesetz’ (2016) Recht der Internationalen Wirtschaft 572-577. (‘Verbraucherschutzgesetz’)
- İnceoğlu M, *Taksitle Satımlarda Tüketicinin Korunması* (Beta 1998). (Taksit)
- Kara İ, *Yeni Kanuna Göre Tüketici Hukuku* (Engin 2015).

- Karakocalı A, 'Konut Finansmanı Sözleşmeleri Kapsamında Tahsil Olunan Yeniden Yapılandırma Ücretinin Tüketici Hukuku Bakımından Yasal Dayanağının İncelenmesi' (2015) 1 (2) Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 42-75.
- Keskin AD, 'Kesin Vadeli İşlemlerde İfa Etmeme: Temerrüt ve İmkânsızlık' (2007) 11 (1-2) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 209-231.
- Kılıçoğlu AM, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (22. Bası, Turhan 2018).
- Kostkiewicz JK, 'Art 81' iç Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz ve Roland Fankhauser (edr), *OR Kommentar, Schweizerisches Obligationenrecht, OFK - Orell Füssli Kommentar* (Navigator.ch) (3. Bası, Orell Füssli Verlag 2016) 367-368.
- Kurt LM, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü* (Yetkin 2012).
- Oğuzman MK ve Öz MT, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler 1. Cilt* (18. Bası, Vedat 2020).
- Oy O, *Türkiye'de Mortgage Uygulaması, Konut Finansmanı Sistemi ve Ana Hatları ile Gayrimenkul Mevzuatı* (Beta 2007).
- Ozanoğlu HS, *Tüketicinin Korunması Açısından Taksitle Satım Sözleşmesi* (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü 1999).
- Öksüz AG, *Taksitle Satım Sözleşmesi* (Seçkin 2016).
- Özdemir G, *Konut Kredileri ve Konut Kredilerinde Teminat İşlemleri* (Seçkin 2017).
- Özel Ç ve Topcan U, 'Tüketicinin Korunması Açısından Mevzuatta Getirilen Son Değişiklikler Çerçevesinde Taksitle Satış Sözleşmeleri' (2014) 9 (Özel Sayı) Terazi Hukuk Dergisi 47-56.
- Özmen ES ve Vardar Hamamcıoğlu G, *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi* (On İki Levha 2016).
- Reisoğlu S, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (23. Bası, Beta 2012). (*Borçlar*)
- Reisoğlu S, 'Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları' (2007) (61) Bankacılar Dergisi 75-84. ('Konut')
- Reisoğlu S, 'Tüketici Kredileri Hukuki Sorunlar: 4077 Sayılı Yasada Değişiklik Öngören Taslak' (2009) (69) Bankacılar Dergisi 50-72. ('Tüketici')
- Schraner M, 'Art 81' iç *Die Erfüllung der Obligationen, Art 68-96 OR, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art 1-529 OR), ZK - Zürcher Kommentar Band/Nr V/1e* (3. Bası, Schulthess Juristische Medien 2000) 206-213.
- Seliçi Ö, 'Kesin Vadeli İşlemler' (1968) 2 (3) İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi 92-107.
- Serozan R, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 3. Cilt, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme* (7. Bası, Filiz 2016). (*İfa*)
- Serozan R, 'Yeni Borçlar Kanunu'nda "İfa Zamanı" ve "Zamanında İfa Etmeme" Konularında Rastlanan Yenilikler' iç Fevzi Şahlanan ve Ender Gülver (edr), *İş Dünyası ve Hukuk, Prof. Dr. Tankut Centel'e Armağan* (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 2011) 1072-1081. ('İfa Zamanı')
- Şafaklı OV ve Şahin K, 'Kelepçeleme Hükümlerinden Korunmaya Yönelik Düzenlemeler: KKTC Tüketici Kredisi Sözleşmesi Hükümlerinin TC ve AB Düzenlemeleri ile Karşılaştırılması' (2017) 2 (10) Bankacılık ve Sigortacılık Araştırmaları Dergisi 18-36.
- Tekinay SS, Akman S, Burcuoğlu H ve Altop A, *Tekinay Borçlar Hukuku* (7. Bası, Filiz 1993).
- Topaloğlu M, 'Banka Kredilerinde Erken Ödeme' (2010) (50) Terazi Hukuk Dergisi 53-73. ('Banka')

- Topaloğlu M, ‘Konut Kredilerinde Erken Ödeme ve Yeniden Yapılandırma Ücreti’ iç Fehim Üçışık ve Hakan Tokbaş (edr), 2. *Tüketici Hukuku Sempozyumu Ses Çözümleri ve Makaleleri* (Bilge 2013) 341-353. (‘Konut’)
- Topaloğlu M, ‘Mortgage Kredilerinde Erken Ödeme Ücreti (Cezası)’ (2008) 12 (1-2) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 185-221. (‘Mortgage’)
- Tunçomağ K, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler 1. Cilt* (5. Bası, Sermet 1972).
- Üçer M, *Alacaklının Temerrüdü* (Turhan 2007).
- Ünlütepe M, ‘6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a Göre Taksitle Satış Sözleşmesi’ (2014) (2) Ankara Barosu Dergisi 291-358.
- Von Tuhr A (Çeviri: Edege C), *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı 1-2. Cilt* (Yargıtay Yayınları 1983).
- Weber RH, ‘Art 81’ iç Heinz Hausheer (ed), *Die Erfüllung der Obligation, Art 68-96 OR, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen, BK - Berner Kommentar Band/Nr VI/1/4* (2. Bası, Stämpfli Verlag 2005) 313-321.
- Wullschleger P, ‘Art 81’ iç Andreas Furrer ve Anton K. Schnyder (edr), *Obligationenrecht - Allgemeine Bestimmungen, Art 1-183 OR, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (3. Bası, Schulthess Juristische Medien 2016) 495-497.
- Yener MD, ‘6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun’un Tüketici Kredileri Bakımından Getirdiği Yenilikler’ (2015) 7 (13) Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi 409-436.
- Yüce MB, *Alacaklı ve Borçlu Açısından İfa Zamanı* (Vedat 2015).

Yararlanılan İnternet Kaynakları:

Kazancı (kazanci.com.tr)

Yargıtay Karar Arama (karararama.yargitay.gov.tr)