

## TASARRUF FİNANSMAN SÖZLEŞMESİNİN FESHİ SEBEBİ İLE BİRİKİM VE ORGANİZASYON ÜCRETİNİN İADESİ

Doç. Dr. Alper UYUMAZ\*

### Öz

Tasarruf finansman sözleşmesi, belirli bir tasarruf tutarı ve dönemine bağlı olarak konut, çatılı işyeri veya motorlu araç edinimi için müşteriye, finansman kullanma hakkı veren isimli bir sözleşmedir. Bu sözleşme gereğince şirket müşteriye ait birikmiş tasarruf tutarını yönetme, geri ödeme ve finansman kullanma yükümlülüğü altındadır. Şirketin bu hizmeti karşılığı organizasyon ücreti alma hakkı bulunmaktadır. Sözleşmenin tasarruf dönemi sonundan önce sona ermesi durumunda müşteriden tahsil edilen organizasyon ücreti ve birikimin iadesi hususunda uyuşmazlık çıkmaktadır. Sözleşmeden cayma hakkı yalnızca müşteriye tanınmıştır. Cayma durumunda, şirket müşterinin birikim miktarını ve organizasyon ücretini kesintisiz iade etmek zorundadır. Kural olarak sadece müşteriye tanınan sözleşmenin feshi durumunda ise, şirketin birikimi ödemesi gerekir. Ancak, konu organizasyon ücreti bakımından tartışmalıdır. Bu hususta, organizasyon ücretinin tasarruf dönemi esas almak suretiyle orantılı olarak iade edilmesi gerektiği kabul edilmelidir.

\* Doç. Dr., Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medenî Hukuk Anabilim Dalı, Konya, Türkiye | Assoc. Prof., Selçuk University Faculty of Law, Civil Law Department, Konya, Türkiye.

✉ alperuyumaz@gmail.com • ORCID 0000-0001-8479-4642

📄 **Atıf Şekli** | Cite As: UYUMAZ Alper, "Tasarruf Finansman Sözleşmesinin Feshi Sebebi ile Birikim ve Organizasyon Ücretinin İadesi", *SÜHFD*, C. 31, S. 3, 2023, s. 1277-1319.

🔍 **İntihal** | Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

## Anahtar Kelimeler

• Tasarruf Finansman Sözleşmesi • Organizasyon Ücreti • Birikim ve Organizasyon Ücretinin İadesi • Tasarruf Finansman Sözleşmesinin Feshi • Tasarruf Finansman Şirketi

## RETURN OF SAVINGS AND ORGANIZING FEE DUE TO ANNULMENT OF SAVING FINANCE AGREEMENT

### Abstract

The savings finance contract is a named contract that gives the customer the right to use financing for acquiring housing, a roofed workplace, or a vehicle depending on a certain savings amount and period. Under this contract, the company is obliged to manage, repay, and provide financing for the accumulated savings of the customer. The company is entitled to an organization fee for this service. If the contract is terminated before the end of the savings period, a dispute arises regarding the organization fee collected from the consumer and the return of the savings. Only the customer has the right to renege on the contract. In the event of renege, the company must refund the customer's savings and the organization fee without interruption. The company must pay the savings in case of annulment, which is granted only to the customer as principle. However, the issue is controversial in terms of the organization fee. Organization fee should be refunded proportionally based on the savings period.

### Keywords

• Contractual Saving • Organizing Fee • Return of Savings and Organizing Fee • Annulment of Saving Finance Agreement • Saving Finance Firm

## GİRİŞ

Tarih boyunca konut, insanlar için her zaman bir ihtiyaç olmuştur. Hayatı idame ettirmek için gerekli gelire ulaşmak amacıyla işyeri, teknolojinin gelişmesi ile ulaşım aracı olarak motorlu taşıt gibi ihtiyaçlar da konut ihtiyacından sonra hemen akla gelen diğer ihtiyaçlardandır. Barınmak, sağlıklı, huzurlu ve onurlu bir çevrede yaşamak herkesin hakkıdır. Anayasal bir ilke olan sosyal devlet ilkesine rağmen devlet tüm vatandaşları için bu türden ihtiyaçları karşılayamaz. Ancak, devlet, konut edindirmeyi, işyeri ve motorlu taşıt gibi temel ihtiyaçları edinmeyi kolaylaştırıcı birtakım düzenlemeler yapabilir. Devletin vatandaşları için konut inşa etmesi, inşa edilmesini denetleyip teşvik etmesi, kişilere konut edinimi için uygun şartlarda maddî destek olması,

konut üretimi ile konut edinmeye yönelik finansal destek sağlayan özel kuruluşları teşvik etmesi, bu özel kuruluşlara karşı başta tüketicileri olmak üzere vatandaşlarını koruyucu düzenlemeler yapması gerekir. Uluslararası hukukta yer alan düzenlemelere bakıldığında, *contractual saving* adı altında sözleşmeye dayalı tasarruf olarak bilinen ve tasarrufta bulunan kişilerin belirli bir zaman diliminde birikim yapıp bu konuda faaliyet gösteren şirketlerle aralarındaki sözleşmede belirledikleri mevcut bir ihtiyacına daha kolay ulaşmasını sağlayan finansal desteğin uzun zamandan beri devlet kontrolünde sağlandığı görülmektedir.

Türkiye’de de tasarrufa dayalı finansman yöntemlerinin geliştirilmesi siyasi otoriteler tarafından hep istenmiştir. Ancak gerek sık gerçekleşen yönetim değişiklikleri ve farklı hükümet politikaları gerekse ülkedeki değişmeyen enflasyonist ortam sebebi ile tasarrufa dayalı finansman modellerinin yaygınlaşması ve kurumsallaşması tam anlamı ile gerçekleşmemiştir. Doksanlı yıllarda finansal destek ihtiyacı duyan vatandaşların bazı malvarlığı değerlerini edinmeleri için bu türden hizmetleri sunan ancak yasal bir düzenleme olmaması sebebi ile denetlenemeyen şirketler azımsanmayacak bir müşteri kitlesine ulaşmışlardı. 2016 yılına kadar sayıları üçü geçmeyen bu şirketlerin sayısının yakın zamanda on katına kadar artması, çoğunluğu tüketici olan müşterilerin mağduriyet yaşanmaması için bu faaliyetlerin yasal bir düzenleme ile kontrol altına alınıp denetlenmesini gerektirmiştir. Buna istinaden 7 Mart 2021 tarihinde yürürlüğe giren “7292 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman Şirketleri Kanunu”nda revizyona gidilerek kanunun adı, “Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu” olmuştur.

Bu kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelik incelendiğinde, bu alanda faaliyet izni verilen şirketlerin tasarruf finansman faaliyeti için müşterileri ile kanunî düzenleme sonucunda isimli sözleşme hâline getirilen ve yasal sınırlamaları olan bir sözleşme yapması zorunlu tutulmuştur. Bu sözleşme gereğince şirketlerin sundukları hizmet için bir ücret talep etmeleri de mümkün kılınmıştır. Uygulamada, kendilerine tanınan cayma ve fesih hakkına istinaden sözleşmeyi sonlandıran müşterilerin birikimlerini, birikimin gelirini ve organizasyon ücretini hangi şartlarda nasıl geri alabilecekleri sorunu ortaya çıkmıştır. Bu çalışmada, taraflar arasında ortaya çıkan bu

uyuşmazlık, tüm yönleri ile ancak öncelikle tasarruf finansman sözleşmesinin ana hatları ele alındıktan ve organizasyon bedeline ilişkin açıklamalar yapıldıktan sonra sözleşmenin sona ermesi bakımından ana eksende tutulan cayma hakkı ve sözleşmenin feshi açısından detaylı olarak ele alınmaya çalışılmıştır.

## I. GENEL OLARAK TASARRUF FİNANSMAN SÖZLEŞMESİ VE ORGANİZASYON ÜCRETİ KAVRAMLARI

### A. GENEL OLARAK TASARRUF FİNANSMAN SÖZLEŞMESİ

Borçlar Hukuku anlamında sözleşme, borç ilişkisini, yani taraflardan biri ya da her ikisi için de borç doğuran hukukî bağı ifade eder<sup>1</sup>. Ancak, Türk Borçlar Kanunu (TBK) m.1/1'e göre, "Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur". Borçlar Kanunu'nun bu hükmünde yer alan sözleşme terimi, genel ve soyut bir kavramı ifade eder. Zira, bu kısa tanım ile kanunkoyucu, Borçlar Hukuku anlamında sadece borç sözleşmesini değil, kural olarak aynî haklara, miras hukukuna, kişiler hukukuna ve aile hukukuna ilişkin sözleşmeleri de kastetmektedir<sup>2</sup>. Gerçekten, tek başına sözleşme kavramı, hukukî işlem kavramı gibi genel ve soyut bir kavramdır. Günlük hayatta, kendi kendine mevcut olan bir sözleşme tipi yoktur. Bunun yerine, her hukuk sistemi tarafından kabul edilen çeşitli sözleşme tipleri vardır. Bu sözleşmeler, kimi zaman satış sözleşmesi, mal değişim sözleşmesi, bağışlama sözleşmesinde olduğu gibi mülkiyetin devri için; kimi zaman da kira sözleşmesi, kullanma ve tüketim ödöncü sözleşmelerinde olduğu gibi kullandırma amacı ile yapılır. Ayrıca, vekâlet sözleşmesi, eser sözleşmesi, hizmet sözleşmesinde olduğu gibi iş görme amacı ile de yapılabilir. Yine tarafların bir sözleşmeyi, saklama, güvence sağlama gibi amaçlarla

<sup>1</sup> KOCAYUSUPFAŞAOĞLU, Necip, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. 1, 7. Bası, İstanbul 2017, s. 165; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Ankara 2019, s. 210; OĞUZMAN, Kemal/ ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. 1, 20. Bası, İstanbul 2022, s. 42-43; ANTALYA, Gökhan, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. V/ 1, 1, 2. Baskı, Ankara 2019, s. 429; KILIÇOĞLU, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Baskı, Ankara 2019, s. 81; AYAN, Mehmet, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 12. Baskı, Ankara 2020, s. 168; FURRER, Andreas/ MÜLLER-CHEN, Markus/ ÇETİNER, Bilgehan, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, İstanbul 2021, s. 82-83; AKINCI, Şahin, Borçlar Hukuku Bilgisi, Genel Hükümler, 13. Baskı, Konya 2022, s. 101.

<sup>2</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 210; KILIÇOĞLU, 81; SEROZAN, Rona, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Güncellenmiş 3. Baskı, İstanbul 2018, s. 3-7.

yapmaları da mümkündür<sup>3</sup>. Görüldüğü gibi, kişiler arasındaki hukukî ilişkileri bu özel sözleşme türleri ile düzenlemek mümkündür<sup>4</sup>.

Kanunda düzenlenmiş sözleşme türlerine isimli (tipik) sözleşme, kanunda düzenlenmeyen ancak sözleşme özgürlüğünün bir görünümü olarak tarafların irade serbestisi ilkesi çerçevesinde emredici kurallara aykırı olmamak üzere yapabileceği sözleşmelere ise isimsiz (atipik) sözleşme denir<sup>5</sup>.

Bu çalışmanın konusunu oluşturan, tasarruf finansman sözleşmesi ise, isimli bir sözleşme olarak 6361 sayılı “*Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu*”<sup>6</sup> (FKFFTFŞK) ile düzenleme altına alınmıştır. “Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu”na, 04.03.2021 tarihli ve 7292 sayılı Kanun<sup>7</sup>’u’nun 7 inci maddesi ile 39/A hükmü eklenmiş; hükümde,

<sup>3</sup> TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/1, İstanbul 2008, s. 2; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Ankara 2019, s. 20 vd.; ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 17. Baskı, İstanbul 2017, s. 26 vd.; YAVUZ, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2014, s. 18 vd.; ARAL, Fahrettin/ AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara 2015, s. 50 vd.; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 1, İstanbul 2012, s. 2-3.

<sup>4</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 210.

<sup>5</sup> TANDOĞAN, s. 9; YAVUZ, s. 22; EREN, Özel Hükümler, s. 17; GÜMÜŞ, I, s. 4; ARAL/ AYRANCI, s. 53; ZEVKİLER/ GÖKYAYLA, s. 10. Ayrıca bkz., EREN, Fikret, “İsimsiz Sözleşmelerin Genel Teorisi”, (Editör: Yücer Aktürk, İpek), Türk Borçlar Hukuku Açısından İsimsiz Sözleşmeler Sempozyumu, Ankara 2022, s. 13-35; ACAR, Faruk, “İsimsiz ve Atipik Sözleşme Kavramları ve Sınıflandırması Açısından Yargıtay Uygulaması” (Editör: İpek Yücer Aktürk), Türk Borçlar Hukuku Açısından İsimsiz Sözleşmeler Sempozyumu, Ankara 2022, s. 37-53; OKTAY, Saibe, “İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması”, İÜHFİM, C. 55, S. 1-2, 1996, s. 263- 296; SOYLU, Feyzanur, İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması, Ankara 2022.

<sup>6</sup> RG., 13.12.2012, S. 28496.

<sup>7</sup> Bkz., Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, RG., 07.03.2021, S. 1416. Tasarruf finansman şirketlerinin 6361 sayılı FKK bünyesinde düzenlenmesinin doğru olmadığı, şirketlerin yürüttüğü faaliyetlerin uzmanlık gerektiren özel bir bankacılık faaliyeti niteliğinde bulunduğu gerçeği karşısında tasarruf finansman şirketlerinin kooperatif bankacılığı faaliyeti olarak kabul edilmek suretiyle 5411 sayılı Bankacılık Kanunu bünyesinde düzenlenmesi ve böylelikle banka örgütlenmesinde anonim şirket şeklinde kurulma şartının alternatifi olarak hükme bağlanmasının daha doğru olacağı yönünde bkz., GÜLERCİ, Altan Fahri, “Tasarruf Finansman Anonim

tasarruf finansman sözleşmesinin tanımı yapılmıştır. Hükümde, “*Tasarruf Finansman Sözleşmesi*” başlığı ile beş fıkraya yer verilmiştir. Kanun’un yürürlüğünden sonra “Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)” tarafından bu kanunun uygulama esaslarını göstermek üzere hazırlanan “*Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik*”<sup>8</sup> yürürlüktedir<sup>9</sup>. Yönetmelikte tasarruf finansman sözleşmesine, müşteri hakları ile meslekî ve etik ilkelere ilişkin ayrıntılı düzenlemelere yer verilmiştir (Yönetmelik m. 16, 17 ve 18). Böylece, artık tasarruf finansman sözleşmesini, kendine özgü bir kanunu olması, bir diğer ifade ile özel bir kanunla düzenlemiş olması sebebi ile isimli bir sözleşme olarak nitelendirmek mümkündür<sup>10</sup>.

---

Şirketlerinin Hukuki Yapısı, Faaliyetleri ve Bu Şirketlerde Menfaat Sahiplerinin Korunması”, SÜHFD., C. 30, S. 3, 2022, s. 999- 1042, s. 1011-1012.

- <sup>8</sup> RG., 07.04.2021, S. 31447. Bu çalışmada, bundan sonra kullanılacak *Yönetmelik* ifadesi ile bu yönetmelik kastedilmektedir.
- <sup>9</sup> Bu yasal düzenleme ile tasarrufa dayalı faizsiz finansman hizmeti veren şirketlerin ünvan ve kuruluşuna ilişkin temel ilkeler benimsenmiştir. Tasarruf finansman şirketlerinin müşterileri ile yaptıkları tasarruf finansman sözleşmelerin hukukî esasları belirlenmiş, ayrıca şirketlerin faaliyet alanları ve hukuken yapabilecekleri işlemler sınırlandırılmıştır. Bu şirketlerce yürütülen tasarruf finansman hizmeti BDDK’nun denetimi altına alınmış ve belirlenen ilkelere aykırı faaliyet yürütülmesi durumunda yaptırımlar öngörülmüştür. Bkz., FKFFTFŞK m. 4 vd; Yönetmelik m. 4 vd.
- <sup>10</sup> **TANDOĞAN**, s. 7; **EREN**, Özel Hükümler, s. 17; **YAVUZ**, s. 18; **GÜMÜŞ**, I, s. 1; **ARAL/ AYRANCI**, s. 47; **ZEVKİLER/ GÖKYAYLA**, s. 4. Ayrıca bkz., **ENDES SELVİ**, Nurtaç, “Tasarruf Finansman Sözleşmesi”, NEÜHFD., C. 4, S. 2, 2021, s. 441- 467, s. 442; **BAŞARAN BROOKS**, Bahriye, “Tasarruf Finansman Şirketlerinin Hukuki Düzenlemesinde 'Güven' Unsurunun Değerlendirilmesi”, TFM., C. 9, S. 1, 2023, s. 3-16, s. 10; **TAŞATAN**, Caner, “Tasarruf Finansman Sözleşmesine İlişkin Düzenlemelerin Tüketicinin Korunması Bakımından Değerlendirilmesi”, Uluslararası Necmettin Erbakan Hukuk Kongresi 10-12 Nisan 2021 Bildiri Tam Metin Kitabı, Konya 2021, s. 270-277, s. 272; **ÖZTÜRK**, Muammer Fatih, “6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu Değişikliği Kapsamında Tasarruf Finansman Sistemine Gelen Yeniliklerin Hukuki Açından İncelenmesi”, SHD., C. 10, S. 1, 2022, s. 139-169, s. 152; **HURMA**, Fatma Benun, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu Kapsamında Tasarruf Finansman Sözleşmeleri, Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sermaye Piyasaları ve Ticaret Hukuku Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2022, <https://tez.yok.gov.tr>, E.T. 16.05.2023, s. 58. Karşı yönde bkz., **YILDIRIM**, Azize, Konut Edinmeye Yönelik Tasarruf Finansman Sözleşmesi, T.C. Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli 2021, <https://tez.yok.gov.tr>, E.T. 16.05.2023, s. 27.

Hemen hemen dünyanın her yerinde söz konusu olan gelir dağılımdaki adaletsizliğe ek olarak, ülke ekonomilerinde meydana gelen dalgalanmalar ve enflasyon, elde edilen gelirle tasarruf veya yatırım yapma imkânı zorlaştırmaktadır<sup>11</sup>. Bu durumun sonucu olarak sabit gelirle çalışan kişilerin peşin alım gücü her geçen gün daha da azalmaktadır. Peşin alım gücüne sahip olmayan kişiler, temel ihtiyaçlardan olan konut, işyeri, motorlu taşıt gibi ihtiyaçlarının karşılanması için çeşitli finansman araçlarına başvurumaktadırlar<sup>12</sup>. Bu araçlardan biri olan, tasarruf finansman sözleşmesinin amacı, konut, çatılı işyeri veya motorlu taşıt edinimi için finansman ihtiyacı duyan kişilere, tasarruf finansman şirketi aracılığıyla faizsiz finansman esasları çerçevesinde finansman sağlamaktır<sup>13</sup>.

Kanununun 39/A/1 hükmüne göre, “Tasarruf finansman sözleşmesi, belirli bir tasarruf tutarı ve dönemine bağlı olarak önceden belirlenmiş koşulların gerçekleşmesi şartıyla konut, çatılı işyeri veya motorlu taşıt edinimi için müşteriye, finansman kullanma hakkı veren, şirkete ise müşteriye ait birikmiş tasarruf tutarını yönetme, geri ödeme ve finansman kullandırma yükümlülüğü ile organizasyon ücreti alma hakkı veren, faizsiz finansman esaslarına<sup>14</sup> göre düzenlenen sözleşmedir”.

<sup>11</sup> Bkz., **BOLÉAT**, Mark, National Housing Finance Systems: A Comparative Study, London 1985, p. 5.

<sup>12</sup> **ENDES SELVİ**, s. 448; **ÖZTÜRK**, Muammer, s. 140. Farklı ülkelerdeki tasarruf finansman uygulamaları için bkz., **GÜLERCİ**, s. 1005-1009; **BOLÉAT**, p.40-447.

<sup>13</sup> **ÖZTÜRK**, Muammer, s. 144-145; **ENDES SELVİ**, s. 444; **BAŞARAN BROOKS**, s. 9; **GÜLERCİ**, s. 1002, 1026-1027; **BÜKEY**, Mehmet/ **TÜRKAN**, Yavuz, “Tasarruf Finansman Sistemi Tercih Nedenleri”, **DÜSBED.**, S. 33, 2023, s. 336-357, s. 339; **BÜKEY**, Mehmet, Tasarruf Finansman Sisteminin Tercih Nedenleri ve Bir Finansal Araç Önerisi, Bingöl Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Bingöl 2023, <https://tez.yok.gov.tr>, E.T. 22.03.2023, s. 16; **YAZICI**, Mehmet, “Konutta Alternatif Finans Yöntemi Olarak Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi”, **ARHSS.**, C. 2, S. 3, 2019, s. 224- 235, s. 225; **ERGÜVEN**, Murat/ **KAYA**, Feridun, “Tasarrufa Dayalı Finans Sisteminin Sürdürülebilirliğinin Sağlanması ve Finansal Ekosistem İçinde Yerini Alması Üzerine Bir Araştırma”, **FESAD.**, C. 5, S. 4, 2020, s. 755- 769, s. 757.

<sup>14</sup> Faizsiz tasarruf finansman faaliyetlerinin ve şirketlerinin faizli bir alternatifle de kurulabilmelerine imkân tanınmasının isabetli olacağı, böylece Alman hukukunda sorunsuz bir şekilde uygulanan Bauspar sisteminin Türk hukukuna kazandırılmasının mümkün olabileceği yönünde bkz., **GÜLERCİ**, s. 1038. Ayrıca bkz., **BOLÉAT**, p. 187-211; **LEA**, Michael J./ **RENAUD**, Bertrand: Contractual Savings for Housing: How Suitable Are They For Transitional Economies? The

Bu tanımdan yola çıkarak tasarruf finansman sözleşmesinin sözleşmelere ilişkin genel ilkeye uygun şekilde tam iki taraflı bir sözleşme olduğu ifade edilebilir. FKFFTFŞK m. 3/1, k hükmünde yapılan tahsisat tanımında müşterinin hak kazandığı tahsisat kapsamında tasarruf birikimlerinin ve şirket tarafından taahhüt edilen finansman tutarının satıcı konumundaki üçüncü kişilere hesaben ödeneceği öngörülmektedir. Ancak, bu hüküm, edinilmek istenen şeyin satıcısını tasarruf finansman ilişkisinin tarafı yapmaz<sup>15</sup>. Zira, finansman şirketi ile müşterinin ihtiyacı olan malvarlığı değerinin satıcısı olan kişi arasında herhangi bir sözleşme ilişkisi yoktur. Finansman şirketi, muhatabı olan müşterinin bulduğu satıcıya, gerekli incelemeleri yaptıktan sonra tahsisat ödemesine aykırı bir durum tespit etmediği takdirde ilgili malvarlığı değerinin yasal devir işlemleri tamamlandıktan sonra ödemeyi müşterisi adına ve hesabına yapmaktadır. Oysa, diğer finansman sözleşmelerinde finansman şirketi, satıcı ve alıcı arasında ikili değil üçlü bir ilişki söz konusudur. Gerçekten, bu sözleşme ilişkisinde şirket önceden satıcı ile alıcıya sağlanacak kredinin esas ve usullerini

---

World Bank Financial Sector Development Department, September 1995, p. 33-34; **ROY**, Friedemann, The Implementation of Contract Savings Schemes for Housing (Bausparen) in Belarus- Features, Recommendations and Examples, German Economic Team in Belarus, <http://pdc.ceu.hu/archive/00002167/01/pp1304e.pdf>, E.T. 12.09.2023, p. 9. Ayrıca bkz., **HURMA**, s. 16-19; **BÜKEY**, s. 73-75; **KILIÇ**, Selim, "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları", YED., C. 14, S. 1, 2007, s. 231- 246. Ancak, Türkiye'de, tasarruf finansman sisteminin tercih nedenlerinin belirlenmesine yönelik bir araştırmada, ödeme koşullarının cazip olması katılımcıların tercihini etkileyen etkenlerden ilki ise de sistemin katılımcıların dini tercihlerine uygun olması ve sistemin faizsiz olması ikinci tercih sebebidir. Bkz., **BÜKEY/ TÜRKAN**, s. 352-353; **BÜKEY**, s. 174. Tasarrufa dayalı faizsiz finansman sisteminin dini yönden değerlendirilmesi hakkında bkz., **BİRSİN**, Mehmet/ **ÖTEGEÇELİ**, Hatice, "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fıkhi Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler", MİAD., C. 10, S. 1, 2019, s. 85- 114; **AYDIN**, Fatih Mehmet, "Tasarrufa Dayalı Yardımlaşma Usulü Finansman Modelleri ve Fıkhi Açısından Değerlendirilmesi, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII, Faizsiz Finans ve Tasarruf Sistemleri ile İlgili Güncel Uygulamalar", Ankara 2019; **HACAK**, Hasan, "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemine Yeni Yaklaşımlar", Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII, Faizsiz Finans ve Tasarruf Sistemleri ile İlgili Güncel Uygulamalar, Ankara 2019; **ÇEKİN**, Ömer, Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemi ve İslami Finans İlkeleri Çerçevesinde Değerlendirilmesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İslam İktisadi ve Finansı Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, <https://tez.yok.gov.tr>, E.T. 16.05.2023.

<sup>15</sup> **ENDES SELVİ**, s. 445 ve dn. 17.



içeren genel bir sözleşme yapmaktadır<sup>16</sup>. Esasında, alıcı bu sözleşmeye taraf değildir. Ancak, alıcının şirketle yapacağı finansman sözleşmesinin ve ihtiyacı olan mal veya hizmeti temin edebilmesinin ön şartı, şirket ve satıcı arasındaki çerçeve sözleşmenin varlığıdır<sup>17</sup>.

Tasarruf finansman sözleşmesinin tarafları, tasarruf finansman şirketi ile finansman ihtiyacı olan müşteridir. Müşterinin tanımına Kanun'da yer verilmemiştir. Yönetmelik ise “Tanımlar” başlıklı 3/1, g hükmünde, müşteriye, tasarruf finansman sözleşmesini imzalayan gerçek veya tüzel kişi olarak tanımlamıştır. Öyleyse, FKFFTFŞK m. 39/A hükmüne göre, tasarruf finansman sözleşmesinin tarafı olarak finansman temini için şirkete müracaat eden gerçek veya tüzel kişiler müşteri olarak ifade edilebilir. Ancak, bu ilişkiye yukarıda da belirtildiği gibi müşterinin satın almak istediği malvarlığı değerinin satıcısı taraf değildir.

Tasarruf finansman şirketi ile müşteri arasında kurulan ilişki, bir tüketici işlemi de olabilir. Zira, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) m. 3/1, k hükmüne göre, “Tüketici, ticarî veya meslekî olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi”dir. Tasarruf finansman sözleşmesinin tarafı olan müşteri, bu sözleşmeyi yaparken ticarî veya meslekî amaçla hareket etmiyorsa, yapılan işlem de tüketici işlemi özelliği taşıyorsa bu sözleşme artık bir tüketici sözleşmesi olacaktır<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> Öğretide, sözleşmenin hukukî niteliği tartışmalıdır. Tasarruf finansman sözleşmesi gereğince kullanılan yöntem ne olursa olsun şirketin müşteriye belirli bir miktar ödünç kullandığı yönünde bkz., **GÜLERCİ**, s. 1003; **BAŞARAN BROOKS**, s. 7. Tasarruf finansman sözleşmesinin bünyesinde karz, usulsüz tevdi, vekâlet unsurlarını barındıran sui generis bir sözleşme olduğu yönünde bkz., **ÖZTÜRK**, Muammer, s. 155. Temelini vekâlet sözleşmesinden alan sui generis bir sözleşme olduğu yönünde bkz., **HURMA**, s. 80. Ayrıca bkz., **YILDIRIM**, s. 30 vd.

<sup>17</sup> **ENDES SELVİ**, s. 445. Ayrıca bkz., **EREN**, Özel Hükümler, s. 615; **YILMAZ**, Cüneyt Arif, Türk Borçlar Hukuku Kapsamında Çerçeve Sözleşmeler, Ankara 2023; **ŞEN DOĞRAMACI**, Hayriye, “Çerçeve Sözleşme Kavramı, Çerçeve Sözleşmelerin Amacı ve Ekonomik Fonksiyonu”, SÜHFD., C. 30, S. 3, 2022, s. 1043-1077; **UYUMAZ**, Alper/ **ABDU OUMER**, Kamil, “Framework Agreements Under Turkish Law”, Law & Justice Review, Vol. 9, N. 15, 2017, p. 37-60.

<sup>18</sup> **BAŞARAN BROOKS**, s. 10; **YILDIRIM**, s. 51 vd. Bu durumda, tüketici işlemi olmanın sonuçları da ortaya çıkacaktır. Örneğin, bu konuda ortaya çıkacak uyuşmazlıklara tüketici mahkemesi ya da tüketici hakem heyeti bakacak (TKHK m. 66, 73) mahkemenin baktığı uyuşmazlıklar bakımından dava açmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartı olacaktır. Zira, TKHK m.73/A hükmüne göre, kural olarak tüketici mahkemelerinde görülen uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. Bu kuralın istisnaları ise,

Zira, TKHK m. 3/1, 1 hükmünde, “Mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticarî veya meslekî amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemleri” tüketici işlemi olarak tanımlanırken sözleşme türü bakımından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir<sup>19</sup>.

Yukarıdaki tespitten yola çıkarak denilebilir ki, uygulamada kurulan tasarruf finansman sözleşmelerinin önemli bir çoğunluğu tüketici sözleşmesi özelliği taşımaktadır. Zira, müşteri için ticarî veya meslekî amaç taşımayan her tasarruf finansman sözleşmesini tüketici sözleşmesi olarak nitelendirmek mümkündür (TKHK m.3/1, k, 1)<sup>20</sup>. Bu tespitin hukukî bir sonucu olarak ticarî veya meslekî amaçla kurulan tasarruf finansman sözleşmeleri hariç olmak üzere tüketici niteliğini taşıyan müşteriler ile şirket arasında kurulan sözleşme, tüketici işlemi olacağı için ortaya çıkan uyuşmazlıklar bakımından TKHK hükümleri de uygulama alanı bulacaktır. Ancak, burada iki özel kanun olan

---

hükmün a-d bentlerinde düzenlenmiştir: Bunlar, a) *Tüketici hakem heyetinin görevi kapsamında olan uyuşmazlıklar* b) *Tüketici hakem heyeti kararlarına yapılan itirazlar* c) *73 üncü maddenin altıncı fıkrasında belirtilen davalar* ç) *74 üncü maddede belirtilen davalar* d) *Tüketici işlemi mahiyetinde olan ve taşınmazın aynından doğan uyuşmazlıklardır.*

<sup>19</sup> Ancak, tüketici sözleşmesinden bahsedilmek için üç unsur aranmaktadır. Bunlardan ilki, sözleşmenin taraflarından birinin kanunen tanımı yapılmış “tüketici” sıfatına sahip olması, ikincisi karşı tarafın ticarî veya meslekî amaçla hareket eden diğer taraf olması, üçüncüsü ise yapılan işlemin konusunun TKHK doğrultusunda bir mal veya hizmetin kapsamına girmesidir. Ayrıca bkz., **AKİPEK ÖCAL**, Şebnem/ **YILDIRIM**, Abdulkerim/ **ERMENEK**, İbrahim/ **KUTLAY**, Selda, *Tüketici Hukukunda Uzman Arabuluculuk*, Ankara 2021, s. 24; **AYDOĞDU**, Murat/ **KAHVECİ**, Nalan, *Tüketici Hukuku Dersleri*, İstanbul 2021, s. 114; **ÖZAY**, Osman Levent, “6502 Sayılı Yasa Kapsamında Tüketici İşlemi”, *Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, C. 4, S. 12, 2017, s. 257-272; **BAHTİYAR**, Mehmet/ **BİÇER**, Levent, “Adi İş / Ticari İş / Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi”, *MÜHFHAD*, C. 22, S. 3, 2016, s. 395-436. Tasarruf finansman sözleşmesi özelinde, tüketicinin karşısında bu işi ticarî veya meslekî amaçla yapan sağlayıcı niteliğinde bir şirket olduğu ayrıca sözleşme gereğince tüketicinin organizasyon ücreti de ödenmesi gerektiği için bu şartların oluştuğu konusunda tereddüt yoktur. Yeter ki, işlemi yapan müşteri, ticarî veya meslekî bir amaçla hareket etmemiş olsun. Eğer müşteri ticarî veya meslekî amaçla hareket ediyorsa artık bir tüketici sözleşmesinden bahsetmek mümkün değildir. Örneğin, bir avukatın ya da tacirin işyeri edinmek için tasarruf finansman şirketi ile sözleşmesi yapması durumunda taraflar arasındaki sözleşme tüketici sözleşmesi değildir.

<sup>20</sup> **ENDES SELVİ**, s. 447.

FKFFTFŞK ve TKHK'dan hangisinin hükümlerinin uygulanacağı sorunu ortaya çıkacaktır. TKHK özel bir kanun olmakla birlikte bu kanunda düzenleme yapılan kurumlar bakımından öncelikle uygulanır. TKHK'da da açıkça ifade edildiği üzere "bu kanunda hüküm bulunmayan hâllerde ise genel hükümler uygulanır" (TKHK m.83/1). Bu hüküm sebebi ile FKFFTFŞK gibi özel bir kanunun tüketici işlemi niteliği taşısa da TKHK'nın hüküm bulunmayan hallerde yani tasarruf finansman sözleşmeleri hakkında öncelikle uygulanacağı açıktır. Bir diğer ifade ile tasarruf finansman sözleşmesinin TKHK'da düzenlenmemiş, FKFFTFŞK'da düzenlenmiş olması, bu kanun ve ilgili yönetmeliğin öncelikle uygulanmasını gerektirir<sup>21</sup>. Ancak, TKHK m.2'de yer alan hüküm gereğince TKHK'nın her türlü tüketici işlemi ile tüketiciye yönelik uygulamaları kapsamı, FKFFTFŞK'te düzenleme bulunmayan hallerde TKHK'nın uygulanmasını gerektirir. Örneğin, haksız şart, ayıplı hizmet, tüketiciye yönelik fiili uygulamalar gibi konularda TKHK hükümlerinin uygulanması, burada da hüküm bulunmayan hallerde genel hükümlerin uygulanması gerekir.

Öte yandan, "Taraflardan birini tüketicinin oluşturduğu işlemler ile ilgili diğer kanunlarda düzenleme olması, bu işlemin tüketici işlemi sayılmasını ve bu Kanunun görev ve yetkiye ilişkin hükümlerinin uygulanmasını engellemez" (TKHK m.83/2). Yani, tasarruf finansman sözleşmesi tüketici işlemi niteliğinde ise bu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklar bakımından tüketicinin yerleşim yerinin bulunduğu tüketici hakem heyetleri<sup>22</sup> veya tüketici mahkemeleri görevlidir (TKHK m.68/1, 3; 73/1, 5)<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> Aynı yönde bkz., ENDES SELVİ, s. 449.

<sup>22</sup> TKHK m.68/3 hükmüne göre tüketici, hakem heyetine başvuru bakımından isterse yerleşim yeri dışında tüketici işleminin yapıldığı yerdeki tüketici hakem heyetine de başvurabilir. Yetkili tüketici mahkemeleri bakımından getirilen kural ise, genel yetki kuralına alternatif olarak düzenlendiği için tüketici isterse yerleşim yeri dışında davalının, davanın açıldığı andaki yerleşim yerinde veya tüketici sözleşmesinin ifa edileceği yerde de dava açılabilir (HMK m. 6/1; 10).

<sup>23</sup> Tüketici işlemi varsa davaya bakacak mahkeme tüketici mahkemesi olacaktır (TKHK m.73/1). Tüketici olmayan müşteri için görevli mahkemenin genel mahkemeler olacağı yönünde bkz., İstanbul BAM, 19. HD., 13.7.2023, E. 2023/1289 K. 2023/1569, "...Davacının istinaf sebeplerinin incelenmesinde, davacının davalı şirket ile 2 adet tasarruf finansmanı sözleşmesi imzaladığı, sözleşmelerden birinin araca diğerinin ise konuta ilişkin akdedildiği, davacının konuta ilişkin finansman sözleşmesini araca çevirdiğini, söz konusu aracın ticari araç olan tır olduğu, davacının tacir olup ticari ve mesleki amaçla hareket ettiği başka bir anlatımla 6502

Tasarruf finansman sözleşmesinin amacı, konut<sup>24</sup>, çatılı işyeri veya taşıt sahibi olabilmek<sup>25</sup> için finansman ihtiyacı içinde olan kişilere tasarruf finansman şirketi üzerinden faizsiz finansman esaslarına göre finansman sağlamaktır. Tasarruf finansman şirketleri, müşteri tarafından edinilmek istenen malvarlığını onun adına satın almak yerine yalnızca edinilmek istenen malvarlığı değeri için belli şartlar altında finansman hizmeti sunmaktadırlar. Sistem, tasarruf etme ve finansman sağlama olmak üzere iki aşamadan oluşur. Bireysel tasarrufta müşteriler, sözleşmede kararlaştırılan finansman karşılığında belirli bir vadeye kadar para yatırmaktadır. Grup tasarrufunda ise peşinatlı veya

sayılı tüketicinin korunması hakkındaki kanunun 3. maddesinde sayılan tüketici olmadığı tüm dosya kapsamından anlaşıldığından eldeki davada görevli mahkemenin tüketici mahkemesi olmadığı bu nedenle işin esası incelenerek sonucu uyarınca bir karar verilmesi gerekirken aksi düşüncelerle davacının tüketici olduğu kabul edilerek görevsizlik kararı verilmesi usul ve yasaya aykırı bulunmuştur..." (lexpera.com.tr, erişim tarihi: 31.08.2023).

<sup>24</sup> Bireylerin tasarruf finansman sistemi tercihlerine ilişkin bir araştırmada, araştırmaya katılan 384 katılımcının %69'unun erkek, %31'inin kadındır. Erkeklerin %72'sinin evli olduklarını ve %76'sının konut satın almak için tasarruf finansman sistemini tercih ettikleri, kadınların %65'inin taşıt satın almak için tasarruf finansman sistemini tercih ettikleri gözlenmiştir. Genel bir değerlendirmede ise, tüm katılımcıların % 63'ü konut, % 36'sı taşıt ve % 1'i ise diğer bir malvarlığı değerine (çatılı işyeri, arsa, araziye) sahip olmak amacıyla tasarruf finansman sistemini tercih ettikleri tespit edilmiştir. Bkz., **BÜKEY**, s. 172.

<sup>25</sup> Kanun, sözleşmenin ve tasarruf finansman faaliyetinin konusunda, konut, çatılı işyeri veya taşıt olmak üzere sınırlayıcı bir düzenleme getirmektedir (FKFFTFŞK m.3/1, 1). Bu sebeple, müşteri, bu sözleşme konuları dışında başka bir malvarlığı edinimi için veya bir malvarlığı değeri beyan etmeksizin doğrudan finansman desteği için şirkete başvuramaz. Bu düzenlemenin, konu ile ilgili yasal düzenleme yapılmadan önce bazı finansman şirketlerinin müşterilerin arazi ihtiyaçlarını tedarik etmek için finansman sağladıkları ve hatta edinim karşılığı olmaksızın doğrudan finansman desteği sağlayan uygulamalara başvurarak "gölge bankacılık" faaliyeti icra ettikleri, yasal düzenleme ile bunu önüne geçilmesinin sağlandığı gerekçesi ile tasarruf finansman sözleşmelerinin konusunu sınırlayan mevcut düzenlemenin tasarruf finansman faaliyetinin yeknesaklığı, sistemin güvenilirliği ve denetimi açısından da yerinde olduğu yönündeki bkz., **ENDES SELVİ**, s. 446, dn. 18. Ayrıca bkz., **ÖZTÜRK**, Muammer, s. 149, 158; **TURSUN**, Abdurrahman, "Alternatif Konut Finansman Sistemi Olarak Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemleri: Gölge Bankacılık ve Özün Önceliği Kavramları ve Özün Önceliği Kavramları Çerçevesinde Sistemin Değerlendirilmesi", HÜİİBFD., C. 40, S. 1, 2022, s. 164- 183; **OKUR**, Mustafa/ **ÇATIKKAŞ**, Özgür/ **ERSOY**, Mehmet, "Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşım Faizsiz Finansman Modeli", İAD., C. 10, S. 4, 2018, s. 384-400.

peşinatsız olarak müşteriler tarafından belirlenen ödeme planlarına göre oluşturulan gruplar arası kura çekilerek müşterilerin tasarruf edecekleri dönem belirlenmektedir<sup>26</sup>.

Yönetmelik'in 16/2 hükmüne göre, tasarruf finansman sözleşmeleri, BDDK'nın uygun görüşü alınarak Finansal Kurumlar Birliği tarafından belirlenen bir çerçeve sözleşmedir<sup>27</sup>. Tüm sözleşmeler için geçerli olan tarafların sözleşmenin tüm esaslı unsurları üzerinde karşılıklı olarak uyuşmaları kuralı burada da aranır<sup>28</sup>. Bu sebeple, tasarruf finansman sözleşmesinin rızaî bir sözleşme olduğu da ifade edilmelidir. Sözleşmede hem şirket hem müşteri alacaklı ve borçlu sıfatlarına sahiptir. Bu sebeple, tasarruf finansman sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir<sup>29</sup>. Müşterinin, alacağı tahsisatı geri ödemeyi borçlanması ve bunu uzun vadelere yayılmış olarak ifa edecek olması sebebiyle tasarruf finansman sözleşmesi sürekli edimli ve ivazlı bir sözleşme olarak da nitelendirilebilir<sup>30</sup>.

Tasarruf finansman sözleşmesinin şekli, kanunda düzenlenmiştir. FKFFTFŞK m. 39/A/2 hükmüne göre, "Tasarruf finansman sözleşmesi, yazılı veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasın Kurulun yazılı şeklin yerine geçebileceğini belirlediği ve bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğinin doğrulanmasına imkân verecek yöntemler yoluyla kurulacak şekilde düzenlenir". Yönetmelik'te sözleşmenin şekli ile ilgili bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak, Kanun'un bu hükmü gereği, tasarruf finansman sözleşmesi geçerlilik şekli olarak konut finansman sözleşmelerinde<sup>31</sup> olduğu gibi yazılı şekle tâbidir<sup>32</sup>. Tasarruf finansman

<sup>26</sup> ENDES SELVİ, s. 444; HURMA, s. 40-41; YILDIRIM, s. 18-19.

<sup>27</sup> ENDES SELVİ, s. 447. Ayrıca bkz., HURMA, s. 75-78.

<sup>28</sup> KOCAYUSUPGAOĞLU, s. 171; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 71; KILIÇOĞLU, s. 853; EREN, Genel Hükümler, s. 260; AKINCI, s. 109; ENDES SELVİ, s. 447.

<sup>29</sup> KOCAYUSUPGAOĞLU, s. 98; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 46; KILIÇOĞLU, s. 73; EREN, Genel Hükümler, s. 223; AKINCI, s. 89; ENDES SELVİ, s. 447; HURMA, s. 51.

<sup>30</sup> ENDES SELVİ, s. 447; HURMA, s. 52; YILDIRIM, s. 115.

<sup>31</sup> Konut finansmanı ve sözleşmeleri hakkında detaylı bilgi için bkz., LEA/ RENAUD, p. 15-52; BUCKLEY, Robert M., Housing Finance in Developing Countries, London 1996; YILMAZ, Yasemin, "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmeleri", İHF.M., C. 77, S. 1, 2019, s. 389- 424; KALENDER, Ahmet, "6502 Sayılı TKHK Hükümlerine Göre Konut Finansmanı

sözleşmesinin yazılı olması bir geçerlilik şekli olduğu için kanunda ve ilgili yönetmelikte belirtilen usullere aykırı olarak yapılan sözleşmeler kesin hükümsüzdür. Kesin hükümsüzlük kamu düzeninden olduğu için kural olarak bu geçersizliği her iki taraf da ileri sürebilir. FKFFTFŞK'da bunu engelleyen bir düzenleme bulunmamaktadır<sup>33</sup>.

Mevcut düzenlemede, tasarruf finansman sözleşmesinin şekli hususunda üç alternatif yöntem bulunmaktadır. Sözleşme, yazılı şekilde ya da uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle yazılı şekilde kurulabilir. Ayrıca, mesafeli olsun olmasın Kurulun yazılı şekil yerine geçebileceğini belirlediği ve bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğinin doğrulanmasına imkân verecek yöntemden biri ile yapılabilir<sup>34</sup>. Yazılı şeklin elektronik ortamda gerçekleştirilmesine ilişkin usul, "Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketlerince

---

Sözleşmelerinin Karşılaştırılması", SÜHFD., C. 23, S. 2, 2015, s. 203- 239; **AYDOĞDU**, Murat, "Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri", DEÜHFD., C. 9, S. 1, 2007, s. 1- 52.

<sup>32</sup> Aynı şekilde TKHK m.32/2 hükmüne göre, "Konut finansmanı sözleşmesi yazılı olarak kurulmadıkça geçerli olmaz. Geçerli bir sözleşme yapmamış olan konut finansmanı kuruluşu, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez". Bu hükmün yalnızca konut finansmanı için değil tüm tasarruf finansman sözleşmeleri için kıyasen uygulanmasını ve bu yönde FKFFTFŞK hüküm konulması isabetli olacaktır. Böyle bir hüküm bulunmasa dahi TMK m.2 gereğince sözleşmeyi usulünce yapmak zorunda olan şirketin bunun geçersizliğini ileri sürerek sözleşme gereğince yüklendiği edimleri yerine getirmekten kaçınması mümkün değildir. Ayrıca bkz., **ENDES SELVİ**, s. 450-451.

<sup>33</sup> Tüketici işlemi niteliği taşıyan tasarruf finansman sözleşmelerinin şekli bakımından TKHK ile getirilen şekil kurallarının uygulanıp uygulanmayacağı tartışılabilir. Konu ile ilgili olan TKHK m.4/1 hükmüne göre, "Bu Kanunda yazılı olarak düzenlenmesi öngörülen sözleşmeler ile bilgilendirmeler en az on iki punto büyüklüğünde anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenir ve bunların bir nüshası kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilir". Görüldüğü gibi, hükümde yer alan zorunluluk yalnızca TKHK'da yazılı olarak düzenlenmesi öngörülen sözleşmeler için geçerlidir. Bu sebeple, tasarruf finansman sözleşmesi bakımından bu madde hükmünün doğrudan uygulanması mümkün görünmemektedir. Karşı yönde bkz., **ENDES SELVİ**, s. 450; **HURMA**, s. 100.

<sup>34</sup> **ENDES SELVİ**, s. 449; **HURMA**, s. 99; **YILDIRIM**, s. 64. Günün koşullarına ve teknolojisine uygun olduğu söylenebilecek bu yöntemin, özellikle tüketici işlemi niteliğindeki tasarruf finansman sözleşmelerinde müşteriye yeterince düşünme ve değerlendirme imkânı vermemesi bakımından eleştiriye açık olduğu söylenebilir. Bkz., **TAŞATAN**, s. 274.

kullanılacak Uzaktan Kimlik Tespiti Yöntemlerine ve Elektronik Ortamda Sözleşme İlişkinin Kurulmasına İlişkin Yönetmelik<sup>35</sup>te düzenlenmiştir.

Kanun ve uygulama kolaylığı gereği tasarruf finansman sözleşmeleri tip sözleşme olarak düzenlenmektedir. Her ne kadar tasarruf finansman sözleşmelerinde her müşteriye özel bilgiler ve ödeme planına yer verilse de sözleşmenin diğer hükümlerinin TKHK anlamında haksız şart, TBK anlamında genel işlem koşulları oluşturması mümkündür<sup>36</sup>. Zira, sözleşme hükümlerinin, müşterilere yönelik özel hükümleri dışındaki hükümleri, önceden BDDK'dan onay alınarak<sup>37</sup> ve şirketin taraf olacağı bütün sözleşmelerde kullanılacak şekilde tek taraflı olarak diğer taraf ile müzakere edilmeden kaleme alınmıştır<sup>38</sup>. Bir diğer ifade ile ödeme planı ve kişisel bilgiler dışında bu standart hükümlerin müşterilerin subjektif durumlarına göre düzenlenmesi, sözleşme hükümlerinin onlarla müzakere edilerek hazırlanması anlamına gelmez<sup>39</sup>. Bu durum, TBK m.20-25 ve TKHK m.5 dikkate alındığında, müşterinin tüketici olduğu ve olmadığı tüm tasarruf finansman sözleşmeleri için geçerlidir<sup>40</sup>.

<sup>35</sup> RG., 11.01.2022, S. 31716.

<sup>36</sup> TAŞATAN, s. 272; HURMA, s. 108, 113-114.

<sup>37</sup> Bir organizasyona harici güvenin temel dayanaklarından biri de düzenleyici ve denetleyici otoritenin rolüdür. Bu nedenle, yapılan hukukî düzenleme ile tasarruf finansman şirketleri ve bunlar tarafından sunulan hizmet BDDK'nın denetimi altına alınmıştır. Düzenlemede öngörülen esaslara aykırı davranışlar için özel yaptırımlar öngörülmüştür. Bkz., BAŞARAN BROOKS, s. 11-13. Ayrıca bkz., ÖZTÜRK, Muammer, s. 146-147; HURMA, s. 54.

<sup>38</sup> Haksız şart; tüketiciyle müzakere edilmeden sözleşmeye dâhil edilen ve tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde dürüstlük kuralına aykırı düşecek biçimde tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan sözleşme şartlarıdır (TKHK m.5/1). TBK m.20/1, c.1 hükmüne göre ise genel işlem koşulları, bir sözleşme yapılırken düzenleyen, ileride çok sayıdaki benzer sözleşmede kullanmak amacıyla, önceden, tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleridir. Aynı amaçla düzenlenen sözleşmelerin metinlerinin özdeş olmaması, bu sözleşmelerin içerdiği hükümlerin, genel işlem koşulu sayılmasını engellemez (TBK m.20/2).

<sup>39</sup> ENDES SELVİ, s. 448. Hatırlamak gerekir ki, genel işlem koşulları içeren sözleşmeye veya ayrı bir sözleşmeye konulan bu koşulların her birinin tartışılarak kabul edildiğine ilişkin kayıtlar, tek başına, onları genel işlem koşulu olmaktan çıkarmaz (TBK m.20/3).

<sup>40</sup> BAŞARAN BROOKS, s. 10.

Bu bilgiler ışığında, tasarruf finansman sözleşmesi, müşterinin tüketici olduğu durumlarda öncelikle TKHK hükümleri kapsamında sözleşmedeki müşteri aleyhine olan hükümlerin haksız şart olarak değerlendirileceği, müşterinin tüketici sıfatını haiz olmadığı durumlarda ve müşteri tüketici olsa bile TKHK hükümlerinin eksik olduğu durumlarda TBK hükümlerinin uygulanacağı belirtilmelidir<sup>41</sup>. Bu bakımdan, tasarruf finansman sözleşmesinin genel işlem koşulu niteliğindeki hükümleri bakımından yürürlük, içerik ve yorum denetimi söz konusu olacaktır<sup>42</sup>.

Tasarruf finansman sözleşmesinin unsurlarını belirlemek için Kanun ve Yönetmelik hükümlerini birlikte değerlendirmek gerekmektedir. FKFFTFŞK m.39/A/5 ve Yönetmelik m.16/4 hükümleri tasarruf finansman sözleşmesinde bulunması gereken asgarî unsurları düzenleme altına almıştır. Bu hükümlere göre, konut, çatılı işyeri veya taşıt olarak belirlenmiş finansman konusuna, tutarlara (sözleşmenin tutarı, asgari tasarruf oranı, finansman tutarı, varsa finansman maliyeti ve toplam geri ödeme tutarı), vadeye (tasarruf dönemi ile finansman dönemi vadeleri, öngörülen tahsisat tarihi ve finansman geri ödeme tarihleri), finansman tarihi itibarıyla finansman dönemi için talep edilmesi öngörülen teminatlara<sup>43</sup>, organizasyon ücretine, (varsa) tasarruf dönemi için müşteriye sağlanacak getiriye, gelir, maliyet ve masraflara, konut, çatılı iş yeri veya taşıt edinimine yönelik tasarruf etme ve

<sup>41</sup> ENDES SELVİ, s. 449.

<sup>42</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 234 vd.; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 169 vd.; FURRER/ ÇETİNER/ MULLER-CHEN, s. 135 vd. Ayrıca bkz., YENİOCAK, Umut, "Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Genel İşlem Koşullarının Yargısal Denetimi", TBB. Dergisi, Y. 26, S. 107, 2013, s. 75-96; AKÇAAL, Mehmet, "Borçlar Kanunu'nun Genel İşlem Koşullarına Dair Hükümleri Hakkında Bir İnceleme", AHBVÜHFD., C. 18, S. 1, 2014, s. 49-70, s. 55 vd.

<sup>43</sup> Teminatlara ilişkin olarak, 7292 Sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26 ncı maddesine ek bir fıkra eklenmiştir. Bu hükme göre, "21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki tasarruf finansman şirketleri tarafından müşterilere sağlanan veya sağlanacak finansmana karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemleri, tarafların istemi hâlinde, imzalanan tasarruf finansman sözleşmesine istinaden tapu müdürlüklerinde tapuya tescil olunur". Bu hükümde her ne kadar şirket lehine tescile bağlı bir kanunî ipotek hakkı öngörüldüğü düşünülebilirse de hükümde geçen *tarafların istemi hâlinde* ifadesi, söz konusu ipotegün tescili için taşınmaz maliki olan müşterinin de tescil talebini gerektirir. Bkz., ÖZTÜRK, Muammer, s. 165.



finansman kullandırma dönem ve koşullarına, iade süre ve şartlarına, temerrüde, cayma hakkının kullanımına, sözleşmenin sona ermesine, feshine, mirasçılara intikaline, üçüncü taraflara devrine, tarafların hak ve yükümlülüklerine ilişkin hükümlere sözleşmede yer verilmesi zorunludur. Öyleyse, tasarruf finansman sözleşmesinin kanunda yapılan bu tanımından yola çıkarak sözleşmenin objektif esaslı unsurları, “konut, çatılı işyeri veya taşıt edinmeye yönelik faizsiz finansman sağlanması, şirketin müşteriye ait birikmiş tasarruf tutarını yönetmesi, müşterinin aldığı finansmanı belirli bir ödeme planı çerçevesinde geri ödemesi, şirketin organizasyon ücreti alma hakkı”dır<sup>44</sup>. Bu zorunlu unsurlardan çalışmanın özünü oluşturması bakımından organizasyon ücretine ve bu ücretin iadesine ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir.

## B. ORGANİZASYON ÜCRETİ KAVRAMI

Tasarruf finansman sözleşmesinin kanunî tanımı dikkate alındığında müşteri, şirketin kendi adına yürüttüğü tasarruf faaliyetleri kapsamında ve tasarruf fon havuzunun yönetimi karşılığında şirkete bir ücret ödemek zorundadır (FKFFTFŞK m.39/A/1). İşte, müşterilerin tasarruf finansman sözleşmesi kapsamında tasarruf finansman faaliyeti ve tasarruf fon havuzunun yönetimi karşılığında şirkete ödeyecekleri bu tutara organizasyon ücreti denir (FKFFTFŞK m.3/1, j).

Kanunun 39/A/5 hükmü uyarınca, “Tasarruf finansman sözleşmelerinde asgarî olarak tutarlara, vadeye, organizasyon ücretine, gelir, maliyet ve masraflara, konut, çatılı iş yeri veya taşıt edinimine yönelik tasarruf etme ve finansman kullandırma dönem ve koşullarına, iade süre ve şartlarına, temerrüde cayma hakkının kullanımına, sözleşmenin sona ermesine, feshine, mirasçılara intikaline üçüncü taraflara devrine, tarafların hak ve yükümlülüklerine ilişkin hükümler yer alır”. Yönetmeliğin 15/1 hükmünde ise, “Şirketler, tasarruf finansman faaliyetinin kapsam ve işleyişi ile sözleşmelerinin genel çerçevesini belirlemek üzere, genel faaliyet ilkelerini düzenleyen bir doküman hazırlamak ve faaliyetlerini bu dokümana göre sürdürmek zorundadır”. Aynı hükmün ikinci fıkrasına göre, “Genel faaliyet ilkeleri dokümanı asgarî olarak tasarruf finansman sözleşmesi kapsamında müşterinin biriktirmesi gereken toplam tasarruf tutarı ile tasarruf döneminden sonra hak kazanılan finansman miktarına, organizasyon

<sup>44</sup> ENDES SELVİ, s. 445; TAŞATAN, s. 273. Ayrıca bkz., BAŞARAN BROOKS, s. 11; ÖZTÜRK, Muammer, s. 152; HURMA, s. 123 vd.; YILDIRIM, s. 89 vd.

ücreti ve masraflar ile varsa sözleşme kapsamındaki diğer getiri ve maliyetlere ilişkin hesaplama yöntemlerine”, ilişkin gerekli açıklamaları içerir. Yine, Yönetmeliğin 16/4, hükmünde sözleşmenin asgarî içeriği düzenlenmiştir. Hükmün (f) bendine göre, “organizasyon ücreti ve kullanılacak finansmana ilişkin teminatın değerlendirme ücreti ile diğer masraf kalemlerine ve bunlara ilişkin oran ve tutarlara” ilişkin koşul ve hükümler bu asgarî içeriktendir.

Yönetmeliğin 17/7 hükmüne göre, şirket organizasyon ücreti dışında müşteriyi ödeme yükümlülüğü altına sokacak başkaca bir talepte bulunamaz. Ayrıca, Yönetmeliğin 29 uncu maddesine ilk fıkrasına göre, şirketler, sundukları her bir sözleşme için, organizasyon ücreti ve diğer masraflar da dâhil edilerek toplam maliyet hesaplanması suretiyle tarife oluşturmak ve müşterileri sözleşme kapsamındaki maliyetler hakkında bilgilendirmekle yükümlüdür. Bu düzenlemelerden anlaşılacağı üzere, organizasyon ücreti, şirketin genel faaliyet ilkeleri dokümanı kapsamında faaliyete başlamadan önce Kurum’un onayını alması gereken asgarî unsurlardan biridir.

Organizasyon ücreti, sözleşmenin asgarî unsurlarından yani esaslı unsurlarından biri olduğuna göre, taraflarca sözleşme kapsamında şirketin kendi edimi karşılığında alacağı organizasyon ücreti kararlaştırılmalıdır<sup>45</sup>. Yukarıda bahsi geçen hükümler ve tasarruf finansman sözleşmesinin tanımı birlikte değerlendirildiğinde müşterinin ödemekle yükümlü olduğu sözleşmeden doğan aslî edim yükümlülükleri, finansmanı yani birikimi ve organizasyon ücretini ödeme borcudur<sup>46</sup>.

Ne Kanun’da ne de Yönetmelik’te organizasyon ücretinin ödenme zamanı ve şekline ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. TBK m.90 hükmüne göre, “İfa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukukî ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borç, doğumu anında muaccel olur”. Genel nitelikteki bu hüküm gereğince, aksi sözleşme ile kararlaştırılmadıkça, müşteri sözleşmenin kurulmasıyla beraber organizasyon ücretini ödeme yükümlülüğü altına girmiş olur.

Öte yandan, Yönetmeliğin 17/3 hükmüne göre, “Grup müşterilerinin tahsisat tarihleri, grup için öngörülen toplam ay sayısı üzerinden yapılan çekilişe göre belirlenir. Grubun ay sayısı ile müşteri

<sup>45</sup> ENDES SELVİ, s. 447; HURMA, s. 125; YILDIRIM, s. 99.

<sup>46</sup> ENDES SELVİ, s. 454; HURMA, s. 126; YILDIRIM, s. 99-100.

sayısının eşit olması zorunlu değildir. Çekilişli gruplarda, grubun toplam tasarruf ay sayısının asgarî yüzde kırkı kadar sözleşme ilişkisi kurulmuş müşteri bulunması zorunludur. Bu oranı henüz karşılamayan gruplarda tasarruf dönemi başlatılamaz, müşterilerden tasarruf ödemesi ve organizasyon ücreti alınmaz". Hükmün açık ifadesine göre, tasarruf finansman şirketi, grup müşterilerden tasarruf döneminin başladığı andan itibaren organizasyon ücreti talep edebilir. Bir diğer ifade ile tasarruf dönemi başlamadan müşteri için ödeme yükümlülüğü söz konusu olmaz.

Organizasyon ücretinin peşin mi yoksa taksitler halinde mi ödenmesi gerektiği hususunda da bir yasal sınırlama olmadığı için sözleşme serbestisi ilkesi gereği taraflar ödemenin peşin veya taksitli yapılmasına ilişkin kararlaştırma yapabilirler. Şüphesiz, bu kararlaştırmanın Kurum'un onayladığı genel faaliyet ilkeleri dokümanında yer alması gerekir<sup>47</sup>.

## II. TASARRUF FİNANSMAN SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ SEBEBİ İLE BİRİKİM VE ORGANİZASYON ÜCRETİNİN İADESİ

### A. GENEL OLARAK SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

Bütün sözleşmelerde olduğu gibi tasarruf finansman sözleşmesinin sona ermesi hususunda da öncelikle Türk Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemeyi dikkate almak gerekir. Kanunda sona ermeye ilişkin düzenleme, TBK m.132-161 arasında yer almaktadır. Ancak, TBK m.132 vd. hükümlerinin yer aldığı Türk Borçlar Kanunu'nun Üçüncü Bölümünün başlığı, "*Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, Zamanaşımı*" şeklindedir. Üçüncü Bölümün Birinci Ayrımı ise "*Borcun Sona Erme Hâlleri*" şeklindedir. Bu düzenleme, bazı yönlerden eksik bir düzenleme olarak eleştirilmektedir. Gerçekten, incelendiğinde görüleceği üzere burada yer alan kurumlar, yalnızca borcun dar anlamda sona ermesini düzenlemektedir<sup>48</sup>. Ancak, nedense bölüm başlığı, "*Borcun ve Borç İlişkisinin Sona Ermesi*" şeklinde kaleme alınmıştır.

Borcun sona ermesi, "*dar ve geniş*" anlamda olmak üzere iki anlama gelir. Borcun dar anlamda sona ermesi ile geniş anlamda sona

<sup>47</sup> Aynı yönde bkz., ENDES SELVİ, s. 455.

<sup>48</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1413; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 558; KILIÇOĞLU, s. 1057; AYAN, s. 502; FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER, s. 679; AKINCI, s. 399.

ermesi aynı şey değildir. Borcun dar anlamda sona ermesi, ilgili borç ilişkisinden doğan münferit bir edimin ifa edilmesi anlamına gelmekte olup bu durum kural olarak borç ilişkisini sona erdirmez<sup>49</sup>. Borcu dar anlamda sona erdiren hâller, borcun yenilenmesi, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi, ibra, takas, borçlunun sorumlu olmadığı sonraki imkânsızlık ve zamanaşımındır<sup>50</sup>.

Geniş anlamda borç ilişkisinin sona ermesi, taraflar arasındaki münferit bir edimin ifasını değil sözleşme ilişkisinin tamamıyla sona ermesini ifade etmektedir. Yani münferit bir borcun sona ermesi, her zaman taraflar arasındaki borcun sona ermesi anlamına gelmez. Örneğin, sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde durum böyledir. Bu türden sözleşmelerde dönemsel ifalar sadece ilgili borcu sona erdirirken borç ilişkisini sona erdirmez. Bu durum çalışma konusu olan tasarruf finansman sözleşmesi için de geçerlidir. Bu sözleşmede, müşterinin düzenli ve belirli bir zaman dilimi için de genellikle aylık taksitlerle yaptığı ödeme sözleşme ilişkisini sona erdirmez. Yalnızca ilgili dönemsel borcu sona erdirir.

Kanunî düzenlemede (TBK m.132-161) borcun dar anlamda sona ermesi düzenlendiği hâlde, borcun geniş anlamda sona ermesi düzenlenmiş değildir. Bu sebeple, aşağıda, tasarruf finansman sözleşmesini sona erdiren sebepler, diğer bir ifade ile taraflar arasındaki borç ilişkisini sona erdiren sebeplerden birikim ve organizasyon ücretinin iadesini gerektiren sebepler ele alınacaktır.

Her sözleşme gibi ilke olarak tasarruf finansman sözleşmesini sona erdiren sebepler, bozma sözleşmesi, fesih ve iptaldir<sup>51</sup>. Hatırlatmak gerekir ki, bozucu koşula bağlı yapılan sözleşmelerde bozucu koşulun

<sup>49</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1407; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 558; KILIÇOĞLU, s. 1057; AYAN, s. 499; FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER, s. 669; AKINCI, s. 395.

<sup>50</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1413; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 558; KILIÇOĞLU, s. 1057-1058; AYAN, s. 502; FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER, s. 679; AKINCI, s. 399. Aslında, borcun sona ermesine ilişkin olarak bu ayırımda düzenlenen sebepler eksiktir. Örneğin, borcu sona erdiren hâllerden biri olarak ilk akla gelen ifanın bu kısımda yer almaması, ifaya TBK m. 83 ve devamı hükümlerinde ayrıntılı olarak yer verilmesinden kaynaklanmaktadır. Yine, bu ayırımda borçlunun tevdi yetkisi, ifa yerine edim gibi borcu dar anlamda sona erdiren diğer hâllere de yer verilmemiştir. Ancak, birikim ve organizasyon ücretinin iadesi bakımından ifa ile borcun sona ermesinin bir değeri olmadığı için bu konuda detaya girilmemiştir.

<sup>51</sup> OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 556 ve dn. 1; EREN, Genel Hükümler, s. 1407; AKINCI, s. 395; AYAN, s. 500; FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER, s. 679.

gerçekleşmesi, şirketin iflâs etmesi, acze düşmesi de borç ilişkisini sona erdirebilecektir (TBK m.98)<sup>52</sup>. Bu sebeplerden tasarruf finansman sözleşmesinin sona ermesi bakımından şüphesiz en sık karşılaşılan sözleşmenin feshi ya da cayma hakkının kullanılması ile sözleşmenin sona ermesidir. Bu başlıkta diğer sona erme hâlleri ve cayma hakkı sözleşme özelinde iade borcu doğurmaları bakımından ele alınmış, feshe ise önemine binaen ayrı bir başlık altında yer verilmiştir.

Uygulamada pek karşılaşılmasa da her sözleşme gibi tasarruf finansman sözleşmesi de bozucu koşula bağlı olarak kurulabilir. Bu durumda, hükümlerini doğurmakta olan bir sözleşmenin sona ermesi, geleceğe ilişkin ve gerçekleşmesi objektif olarak şüpheli bir olaya bağlanmıştır. Yani, ilgili koşulun gerçekleşmesi ile kurulmuş ve geçerli olarak hüküm doğuran sözleşme sona erecektir (TBK m.173/2). Örneğin, konut ihtiyacı için kurulan bir tasarruf finansman sözleşmesinin, enflasyonun belirli bir değerin üzerine çıkması durumunda sona ereceği taraflarca kararlaştırılmışsa, sözleşme bozucu koşula bağlanmış demektir. Bu örnekte, enflasyonun yüzde seksen ve üzeri değerlere çıkması durumunda sözleşmenin hükümden düşeceği kararlaştırılmışsa ve koşul gerçekleşmişse sözleşme kendiliğinden sona erecektir. Aksi kararlaştırılmadıkça, sözleşmenin ortadan kalkması ileriye etkili olacaktır (TBK m.173/3). Bu sebeple, aksi sözleşmeyle kararlaştırılmadıkça yerine getirilen edimler koşulun gerçekleşmesine rağmen hükümsüz hâle gelmez, aksine geçerliliklerini korur<sup>53</sup>. Öğretide, sona ermeye bağlanan sonuçlar, fesihteki gibi değerlendirilmektedir. Buna göre, sürekli edimli sözleşmelerde ileriye etkili ortadan kalkma kuralı geçerli olduğundan bu özelliği taşıyan tasarruf finansman

<sup>52</sup> Hüküm uyarınca, borçlu hakkında söz konusu olan iflâs veya icra takibinin sonuçsuz kalması durumunda diğer tarafın hakkı tehlikeye düşerse, hakkı tehlikeye düşen taraf kendisine teminat verilmeye kadar ifadan kaçınma veya uygun sürede teminat verilmemişse sözleşmeyi fesih hakkına sahiptir. Bkz., **SELİÇİ**, Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977, s. 86; **ALTINOK ORMANCI**, Pınar, Sürekli Borç İlişkisinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul 2011, s. 88. Bu durumlarda da iade borcuna sebep olan sona erme hâli fesih olacağı için ayrıca açıklama yapılmamıştır.

<sup>53</sup> **EREN**, Genel Hükümler, s. 1410; **OĞUZMAN/ ÖZ**, C. I, s. 546; **ANTALYA**, Gökhan, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. V/ 1, 3, 2. Baskı, Ankara 2019, s. 612; **SİRMEN**, Lale, Türk Özel Hukukunda Şart, İstanbul 1992, 179, 180.

sözleşmesi de bozucu koşulun gerçekleşmesi<sup>54</sup> ile ileriye etkili olarak ortadan kalkacak birikim ve organizasyon ücretinin iadesi sorunu ortaya çıkacaktır.

Tarafların sözleşme hürriyeti çerçevesinde kurdukları bir sözleşmeyi aynı mantıkla sona erdirebilmeleri de mümkündür. Şüphesiz, bunun için tarafların eski sözleşmeyi ortadan kaldırmak üzere yeni bir sözleşme yapmaları şarttır. Mevcut bir sözleşmeyi ortadan kaldırmak için yapılan bu ikinci sözleşme, bozma sözleşmesi (ikale-sözleşmeyi ortadan kaldırma sözleşmesi) olarak adlandırılır<sup>55</sup>. Bozma sözleşmesi, hukukî niteliği bakımından bir tasarruf işlemi olduğu ve bu sözleşme ile tasarruf finansman sözleşmesinin hükümleri ortadan kalkacağı için bozmadan doğrudan doğruya tarafların malvarlığı etkilenecektir<sup>56</sup>. Yani, sözleşmesinin bozulması ile sözleşmeden doğan alacak hakları ortadan kalkmak suretiyle sona ermektedir<sup>57</sup>. Sözleşmeye aksi yönde hüküm koymak mümkün olmakla birlikte şirket bakımından sürekli edimli olan tasarruf finansman sözleşmesi ileriye etkili olarak ortadan kalkacaktır.

Sözleşmenin iptali de borç ilişkisini sona erdiren bir diğer müessesedir. İptal, geçerli olarak kurulmuş tasarruf finansman sözleşmesini, taraflarından birinin, hukuk düzeninin öngördüğü koşullar çerçevesinde tek taraflı bir irade açıklamasında bulunmak suretiyle kural olarak geçmişe etkili olacak şekilde ortadan kaldırmasıdır (TBK m.28; 30-39)<sup>58</sup>. Ancak, bu kuralın ani edimli

<sup>54</sup> Somut olayda kararlaştırılmış olan bozucu koşulun gerçekleşmeyeceği kesin olarak anlaşılırsa, örneğin, koşulun gerçekleşme ihtimali artık söz konusu değilse ya da koşul imkânsızlaşmışsa, artık sözleşme koşula bağlı olarak sona ermeyecektir. Bozucu koşula bağlı olarak yapılan tasarruf finansman sözleşmesi koşulsuz yapılmış sayılır ve kesin olarak geçerliliğini sürdürür.

<sup>55</sup> **EREN**, Genel Hükümler, s. 1408; **ANTALYA**, C. 3, s. 613; **SELİÇİ**, s. 104. Ayrıca bkz., **ŞAVAŞ**, Abdurrahman, Türk Borçlar Hukukunda İkale Sözleşmesi, TAAD., C. 7, S. 26, 2016, s. 105-141, s. 111; **TURANBOY**, K. Nuri, İbra Sözleşmesi, Ankara 1998, s. 35; **AKSU**, Mustafa, Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Yeniliklerden İbra, <https://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/4-Mustafa-AKSU.pdf> (erişim tarihi: 01.04.2018), s. 111.

<sup>56</sup> Mahkeme dışında yapılan sulh ve konkordato sözleşmeleri de bozma sözleşmesi gibi sonuçlar doğurur. Bkz., **EREN**, Genel Hükümler, s. 1409.

<sup>57</sup> **EREN**, Genel Hükümler, s. 1409; **ANTALYA**, C. 3, s. 613; **AYAN**, s. 500; **AKINCI**, s. 396; **TURANBOY**, s. 39; **ŞAVAŞ**, s. 114; **AKSU**, İbra, s. 112.

<sup>58</sup> **KOCAYUSUPŞAĞOĞLU**, C. 1, s. 436; **EREN**, Genel Hükümler, s. 459; **OĞUZMAN/ ÖZ**, C. 1, s. 185; **AKINCI**, s. 154; **KILIÇOĞLU**, s. 262; **AYAN**, s. 145.

sözleşmelerde geçerli olduğu, iptal edilen sözleşmenin, sürekli edimli sözleşmelerde bu arada tasarruf finansman sözleşmesinde, ileriye etkili olarak ortadan kalkacağı belirtilmelidir<sup>59</sup>.

Pek çok tüketici sözleşmesinde olduğu gibi tasarruf finansman sözleşmesi açısından da cayma hakkı hem Kanunda hem de Yönetmelikte özel olarak düzenleme altına alınmıştır. Cayma hakkına ilişkin düzenleme, Kanunun 39/A/3 hükmünde ve Yönetmeliğin 17 nci maddesinin sekizinci fıkrasında yer almaktadır. Konu ile ilgili esas düzenleme olan FKFFTFŞK m.39/A/3 hükmüne göre, “Müşteri, sözleşmenin imzalanmasını<sup>60</sup> takip eden hak düşürücü nitelikteki<sup>61</sup> on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezaî şart ödemeksizin tasarruf finansman sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir”<sup>62</sup>.

Şüphesiz, cayma hakkının kullanılabilmesi için öncelikle müşterinin bu konuda bilgi sahibi olması gerekir. Bu durumu nazara alan kanunkoyucu, diğer tüketici sözleşmelerinde olduğu gibi, bu sözleşmede de cayma hakkı konusunda şirketi, müşterinin sözleşme öncesi bilgilendirilmesi konusunda yükümlü kılmıştır. Yönetmeliğin m.16/5 hükmüne göre şirketin, sözleşmenin kurulmasından önce ancak en az bir gün evvel, sözleşmenin asgarî unsurlarını içeren bir ön bilgilendirme metnini müşterisine iletmek zorundadır. Yönetmelik m.16/4 hükmüne göre de cayma hakkı, tasarruf finansman sözleşmesinin asgarî unsurlarından biridir. Bu sebeple, sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce, şirket tarafından müşterinin cayma

<sup>59</sup> OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 189-190. Tasarruf finansman sözleşmesi, sürekli edimli bir sözleşme olduğu için iptalin etkisi geçmişe değil ileri etkili olacak ve sözleşmede geçmişteki edimlere ilişkin iade borcu söz konusu olmayacaktır ki bu zaten mümkün de değildir. Zira, niteliği gereği finansman şirketinin ediminin iadesi mümkün değildir.

<sup>60</sup> Tasarruf finansman sözleşmesinin, yazılı şeklin yerine geçebilecek bir şekilde düzenlenebileceğine ilişkin FKFFTFŞK m. 39/A/2 hükmünün hemen ardından cayma hakkına ilişkin bu hükümde, yalnızca yazılı şekle özgü olan imzalanma ânının sürenin başlangıcı ânı olarak esas alınması, kanun yapma tekniği bakımından isabetli olmamıştır. Bkz., TAŞATAN, s. 274.

<sup>61</sup> HURMA, s. 171; YILDIRIM, s. 84.

<sup>62</sup> Cayma hakkı, 7292 sayılı Kanun’un 7 nci maddesi ile Kanuna eklenen 39/A/3 hükmünde düzenlenmiştir. Kanunun yürürlük tarihi, yayımı tarihi olan 07.03.2021’dir. Bu sebeple, cayma hakkı bu tarihten sonra kurulan tasarruf finansman sözleşmeleri için söz konusu olacaktır. Bu tarihten önce kurulan sözleşmeler için cayma hakkından bahsetmek mümkün değildir.

hakkını da içeren bir ön bilgilendirme formunun müşteriye iletilmesi zorunludur. Ayrıca, bilgilendirme formlarında tarih ve devam eden belge numarasının yer alması gereklidir.

Kanun ve Yönetmelikte müşterinin cayma hakkını kullanmasına ilişkin bir şekil şartı getirilmiş değildir. Bu sebeple, cayma hakkının kullanılması bir şekle tâbi olmasa da ileride çıkabilecek ispat güçlükleri sebebi ile en azından cayma bildirimini yazılı şekilde veya kalıcı veri saklayıcı<sup>63</sup> ile yapılması önerilebilir<sup>64</sup>.

Bozucu yenilik doğuran bir hak olarak cayma hakkı, yenilik doğuran haklara ilişkin ilkeler çerçevesinde karşı tarafın hâkimiyet alanına ulaşmakla hukukî sonuçlarını doğuracaktır. Bu tespiti, cayma hakkını düzenleyen 39/A/3 hükmünde geçen "...cayma kararının bildirilmesinden itibaren..." ifadesi de desteklemektedir. Ancak, hakkın hukukî etkisi muhataba ulaşmakla ortaya çıkıyorsa da bu cayma bildirimini ön dört gün içinde karşı tarafa ulaşmasına ilişkin bir gereklilik olarak anlaşılmamalıdır. Kural olarak cayma hakkının müşteriye tanınan yasal süre içinde muhatap şirkete yöneltilmesi yeterlidir<sup>65</sup>. Cayma hakkının yasal süre olan on dört gün içinde muhataba ulaşmış olması bir şart olarak aranıp posta vb. sebeplerle yaşanan gecikmeler müşteri aleyhine sonuç doğurmamalıdır.

FKFFTFŞK m.39/A/3, c.2'ye göre, "müşterinin söz konusu cayma hakkını kullanması hâlinde şirket, organizasyon ücreti dâhil müşteriden aldığı tutarın tamamını cayma kararının bildirilmesinden itibaren on

<sup>63</sup> TKHK m.3/1, f hükmüne göre, kalıcı veri saklayıcısı, tüketicinin gönderdiği veya kendisine gönderilen bilgiyi, bu bilginin amacına uygun olarak makul bir süre incelemesine elverecek şekilde kaydedilmesini ve değiştirilmeden kopyalanmasını sağlayan ve bu bilgiye aynen ulaşılmasına imkân veren kısa mesaj, elektronik posta, internet, disk, CD, DVD, hafıza kartı ve benzeri her türlü araç veya ortamı ifade eder. Tüketici işlemlerinde geçerli olan yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı ile kullanılması öngörülen cayma hakkının bu düzenleme ile bir ispat şekline bağlı olduğu kabulünden yola çıkarak aynı durumun tasarruf finansman sözleşmesi için de geçerli olduğu savunulabilir.

<sup>64</sup> **HURMA**, s. 173.

<sup>65</sup> Yalnızca tüketiciler için söz konusu olmak üzere, TKHK kapsamında yer alan bazı tüketici sözleşmelerinde öngörülen cayma hakkının kanunda öngörülen yasal süre içinde muhataba yöneltilmesinin yeterli görülmesi (TKHK m.18/2; 24/2; 43/1; 47/5; 48/4) cayma hakkı konusunda bir kural olarak kabul edilmeli ve burada da aynı şekilde cayma hakkının yasal süre içerisinde muhatap şirkete yöneltilmesi, bu süre içinde varması aranmaksızın yeterli sayılmalıdır. Aynı yönde bkz., **TAŞATAN**, s. 274; **YILDIRIM**, s. 84. Karşı yönde bkz., **HURMA**, s. 173.



dört gün içinde iade etmekle yükümlüdür". Yönetmelik m.17/8 hükmüne göre, müşterinin, sözleşmeden cayma hakkını kullanması durumunda organizasyon ücreti de dâhil hiçbir kesinti yapılmaksızın yaptığı tüm ödemelerin, cayma kararının şirkete bildirilmesinden itibaren on dört gün içinde müşteriye iade edilir. Hükmün açık ifadesi gereği cayma hakkının usulü dairesinde kullanılması durumunda şirketin birikimle birlikte organizasyon ücretini herhangi bir kesinti yapmadan ödemesi gerekir. Sözleşmenin feshedilmesi durumunun aksine, cayma hakkının kullanıldığı durumlarda iade edilecek organizasyon ücretinin miktarına ilişkin uyuşmazlık çıkmayacaktır. Fesih hakkına bağlı olarak iade sorununa aşağıda yer verilmiştir.

## B. SÖZLEŞMENİN FESHİ

Fesih, sürekli bir borç ilişkisinin hukuk düzeninin öngördüğü esaslar dâhilinde tek taraflı bir irade açıklamasında bulunmak suretiyle ileriye etkili olarak ortadan kaldırılmasıdır<sup>66</sup>. Fesih, geleceğe etkili olacak şekilde hukukî sonuçlar doğurur<sup>67</sup>. Gerçekten, fesih hukukî niteliği itibarıyla sürekli nitelik taşıyan tasarruf finansman sözleşmesinden doğan borç ilişkisini sona erdirmeye yarayan bozucu yenilik doğuran bir haktır. Sözleşmenin feshi yönündeki irade açıklaması, muhatap şirketin hâkimiyet alanına ulaştığı anda geleceğe ilişkin olarak sözleşme ortadan kalkacaktır.

Fesih, her zaman ileriye etkili sonuçlar doğurur<sup>68</sup>. Bu nedenle, feshedilmiş olsa bile tasarruf finansman sözleşmesi sebebiyle fesihten önce doğmuş olan alacak ve borçlar varlığını ve geçerliliklerini korur. Bir diğer ifade ile geçmişte sözleşme sebebi ile elde edilen menfaatler feshiye rağmen geçerliliklerini sürdürür<sup>69</sup>. Fesih hakkı, bozmanın aksine

<sup>66</sup> OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 547; EREN, Genel Hükümler, s. 1410; SELİÇİ, s. 115; AKINCI, Borçlar, s. 396; AYAN, s. 501; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 2, İstanbul 2012, s. 187-188.

<sup>67</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1410; SELİÇİ, s. 115; ANTALYA, C. 3, s. 602; AKINCI, s. 292; GÜMÜŞ, II, s. 187; ARAL/ AYRANCI, s. 461; SEROZAN, Rona, Sözleşmeden Dönme, 2. Baskı, İstanbul 2007, s. 43.

<sup>68</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1410; GÜMÜŞ, II, s. 188; SEROZAN, Dönme, s. 115; SELİÇİ, s. 119.

<sup>69</sup> OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 547; EREN, Genel Hükümler, s. 1410; SEROZAN, Dönme, s. 118; SELİÇİ, s. 119.

hak sahibinin tek taraflı, varması gerekli bir irade açıklaması ile kullanılır, koşula bağlanamaz, kullanıldıktan sonra da geri alınamaz<sup>70</sup>.

Kural olarak bir sözleşmeyi fesih hakkı ya kanundan ya da tarafların iradesinden (sözleşmeden) doğar<sup>71</sup>. Kanunkoyucu, tasarruf finansman sözleşmesinin feshini özel olarak düzenlemiştir. İlgili hükme göre, herhangi bir gerekçe göstermeksizin müşterinin tasarruf finansman sözleşmesini feshedebileceği hüküm altına alınmıştır (FKFFTFŞK m.39/A/4)<sup>72</sup>. Görüldüğü gibi, tasarruf finansman sözleşmesinde müşterinin sözleşmeyi fesih hakkı kanundan doğan fesih hakkıdır. Hüküm, finansman şirketi karşısında sosyo-ekonomik yönden zayıf durumda olan müşteriye korumak amacıyla getirilmiş olup emredici niteliktedir<sup>73</sup>. Bu düzenleme gereğince müşteri fesih hakkını herhangi bir haklı sebep göstermesi gerekmeksizin tasarruf dönemi içinde kullanabilir. Şirketin fesih bildirimini haklı bir sebebe dayanmadığı gibi bir gerekçe ile kabul etmemesi söz konusu olmadığı gibi aynı sebeple müşteriden tazminat vb. talepleri de söz konusu değildir. Fesih hakkının kanunda bu şekilde düzenlenmiş olması, müşteriye haksız fesih durumunda şirket tarafından kendisine yöneltilen tazminat taleplerinin muhatabı olmaktan kurtarmaktadır. Zira, Kanun fesih hakkını kural olarak yalnızca müşteri için öngörmüştür. Gerçekten, FKFFTFŞK m.39/A/4 gereğince şirketler, müşterinin sözleşmeden doğan yükümlülüklerinin ihlali dışında tasarruf finansman sözleşmelerini tek taraflı olarak feshedemeyecektir. Bu durumda, yalnızca müşteri sözleşmeden doğan borçlarının ifasında

<sup>70</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1410; SELİÇİ, s. 167; ALTINOK ORMANCI, s. 181, 183.

<sup>71</sup> SEROZAN, Dönme, s. 116; EREN, Genel Hükümler, s. 1410; AKINCI, s. 292; AYAN, s. 501.

<sup>72</sup> Fesih hakkı, 7292 sayılı Kanun'un 7 nci maddesi ile Kanuna eklenen 39/A/4 hükmünde düzenlenmiştir. Kanunun yürürlük tarihi, yayımı tarihi olan 07.03.2021'dir. Bu sebeple, fesih hakkı, bu hüküm kapsamında bu tarihten sonra kurulan tasarruf finansman sözleşmeleri için söz konusu olacaktır. Bu tarihten önce kurulan sözleşmeler için fesih hakkı, genel hükümler çerçevesinde kullanılacaktır.

<sup>73</sup> ENDES SELVİ, s. 461; HURMA, s. 175-176. Tasarruf finansman şirketlerinin kanunî bir yapıya kavuşması ve bu şirketlerin kurumsallaşması sayesinde menfaat sahiplerinin etkin korunmaya kavuşmasının sağladığı yönünde bkz., GÜLERCİ, s. 1038.

temerrüde düşerse şirket, temerrüt hükümleri çerçevesinde (TBK m. 117 vd.) sözleşmeyi sona erdirebilecektir<sup>74</sup>.

Müşteri, kanunî fesih hakkını tasarruf dönemi bitene kadar, yani finansman dönemine geçilmemiş olması kaydıyla<sup>75</sup> kullanabilir<sup>76</sup>. Kanunla getirilen bu sınırlama, hâlen tasarruf döneminde olan ve finansman dönemi başlamadığı için şirkete henüz finansmanı geri ödeme borcu altına girmemiş olan müşterinin kendi birikimini özgürce talep edebilmesi mantığına dayanır<sup>77</sup>. Bu sözleşmede dönme mümkün olsaydı taraflar arasında daha önceden ifa edilmiş edimler bakımından geri verme borcu doğacaktı. Ancak, edimin niteliği gereği tasarruf finansman sözleşmesi bakımından dönmenin mümkün olmaması, fesih mümkün olması sebebi ile sözleşme ileriye etkili olarak sona erecek; şirketin birikmiş tasarruf tutarını yönetme ve tahsisatı ödeme borçları sona erecektir. Aynı mantık çerçevesinde müşterinin de bu edimler bakımından fesih ânından sonraki dönem için organizasyon ücreti ödeme borcu kalmayacaktır.

Tasarruf finansman sözleşmesinin müşterinin feshi ile sona ermesi hâlinde şirketin iade yükümlülüğü hususunda kanun bazı sınırlamalar getirmiştir<sup>78</sup>. Kanundaki usule uygun olarak cayma hakkını kullanan

<sup>74</sup> ÖZTÜRK, Muammer, s. 156; ENDES SELVİ, s. 462. Ancak, buradaki geri verme yükümlülüğünün kapsamı öğretilerdeki sözleşmeden dönme konusunda hâkim görüş olan yeni dönme görüşü çerçevesinde doğan tasfiye ilişkisindeki gibi değildir. Yeni dönme görüşüne göre, dönme ile sözleşme ortadan kalkmaz, sözleşmenin içeriği değiştirilir. Böylece, daha önce ifa edilen edimlerin iadesi yönünde taraflar arasında bir tasfiye ilişkisi ortaya çıkar. Henüz ifa edilmemiş edimler ise ortadan kalkar. Bu bakımdan, dönme, bozucu değil değiştirici yenilik doğuran bir haktır. Bkz., SEROZAN, Dönme, s. 83-90; EREN, Genel Hükümler, s. 1411-1412; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 541; ANTALYA, C. 3, s. 583; AKINCI, s. 345; AYAN, s. 487.

<sup>75</sup> Esasında, tasarruf döneminin sona ermesinin neyi ifade ettiği belirsizdir. Bunu, tahsisatın yapılmış, finansman dönemine geçilmemiş olması biçiminde anlamak gerekir. Hükmün gerekçesinde de buna işaret edilmektedir. Bkz., TAŞATAN, s. 275.

<sup>76</sup> Hem Kanun hem de Yönetmelikte fesih hakkının nasıl kullanılacağına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Müşteri fesih iradesini, herhangi bir şekilde bağlı olmadan şirkete iletebilir. Bkz., HURMA, s. 176. Bu hususta uyuşmazlık çıkarsa ispat yükünün, sözleşmeyi geçmiş bir tarihte feshettiğini iddia eden müşteride olduğu ifade edilmelidir.

<sup>77</sup> Aynı yönde bkz., ENDES SELVİ, s. 461.

<sup>78</sup> ENDES SELVİ, s. 461.

müşterinin şirket nezdindeki tüm birikimlerini ve ayrıca ödediği organizasyon ücretinin tamamını geri alması mümkünken fesih hakkının kullanılması durumunda şirket, organizasyon ücreti dışında kalan toplam birikim tutarını, Kurulca belirlenecek süre içerisinde<sup>79</sup> müşteriye iade etmekle yükümlüdür<sup>80</sup>.

Düzenleme gerek sözüyle gerek özüyle yorumlandığında, bu hükümden hiçbir durumda organizasyon ücretinin iade edilmeyeceği anlamı çıkmamaktadır<sup>81</sup>. Düzenlemede tercih edilen ifade tarzı organizasyon ücretinin iadesi bakımından iki anlama gelebilir. Bir bakıma, şirketin iade yükümlülüğünün kapsamına yalnızca müşterinin

<sup>79</sup> Yönetmelik m.17/8 hükmüne göre, müşterinin sözleşmeyi feshetmesi durumunda tasarrufunun ve varsa tahakkuk etmiş getirisinin iadesi, iade talep tarihinden itibaren azami altı ay içerisinde müşterinin göstereceği kendi adına açılmış banka hesabına defaten yapılır.

<sup>80</sup> Hükümde, birikmiş tasarruf tutarının yönetiminden elde edilen gelirin müşteriye iade edilip edilmeyeceği açık değilse de iadesinin gerektiği tartışmasızdır. Gerekçede de bu gelirin müşteriye iade edileceği açıkça ifade edilmiştir. Bu iadenin hukukî dayanağının, sebepsiz zenginleşme veya vekâletsiz işgörme olduğu yönünde bkz., TAŞATAN, s. 275. Bu iade borcunun, akdî sorumluluğa (tarafklar arasındaki sözleşmeye) dayandığı söylenebilir.

<sup>81</sup> Bunun farkında olmalarından olsa gerek uygulamada bazı şirketlerin organizasyon ücretinin iadesini tamamen yasaklayan sözleşme hükümlerine yer verdikleri görülmektedir. Organizasyon ücretinin iadeye ilişkin açılan davalarda müşteriler tarafından bu tür sözleşme hükümlerinin haksız şart oluşturduğu ve hüküm ifade etmeyeceği savunulmaktadır. Bu yönden konuyu değerlendirmek gerekirse, tüketici işlemlerindeki sözleşmeler bakımından ise 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 5 inci maddesine bakmak gerekir. Hükme göre "Haksız şart; tüketiciyle müzakere edilmeden sözleşmeye dâhil edilen ve tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde dürüstlük kuralına aykırı düşecek biçimde tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan sözleşme şartlarıdır" (TKHK m.5/1). Aynı hükmün 3 üncü fıkrasına göre "Bir sözleşme şartı önceden hazırlanmış ve standart sözleşmede yer alması nedeniyle tüketici içeriğine etki edememişse, o sözleşme şartının tüketiciyle müzakere edilmediği kabul edilir. Sözleşmeyi düzenleyen, bir standart şartın münferiden müzakere edildiğini iddia ediyorsa bunu ispatla yükümlüdür". Hükümden anlaşılacağı üzere feshe ve organizasyon ücretinin iade edilmeyeceğine ilişkin hükmün haksız şart olmadığını, sözleşmeyi düzenleyen ispatlaması gerekir. Bu yönde şirketin ispat yükünü yerine getiremediği durumlarda iadeyi engelleyen sözleşme hükmü kesin hükümsüz sayılacaktır (TKHK m.5/2). Bu sebeple, ücretin iadesi kısmen de olsa mümkün olabilir. Tüketici sıfatını taşımayan müşteriler bakımından genel işlem koşulu niteliğinde olan bu türden şartlar içerik denetiminden geçemeyecektir. Yani tüketici olmayan müşteriler bakımından da genel işlem koşulunun varlığı durumunda aynı sonuca varmak gerekir.

ödeme planına riayet ederek şirket nezdinde yapmış olduğu tasarruf birikimleri dahildir. Şirket, feshi kadarki zaman zarfında sözleşmenin bir gereği olarak müşterinin tasarruf fon havuzunda biriken yatırımlarını yönetme borcunu ifa etmiştir. Bu sebeple, sözleşme gereğince müşteri, şirketin bu yönetim edimine karşılık organizasyon ücreti ödemeyi borçlanmıştır. Yani fesih hakkı, ifa edilen edimlerin iadesini gerektirmez<sup>82</sup>.

Başka bir açıdan bakıldığında, şirketin organizasyon ücretinin tamamını değilse bile bir kısmını iade etmesi gerektiği savunulabilir<sup>83</sup>. Zira, organizasyon ücreti şirketin müşteriye sağladığı tasarruf finansman faaliyeti ve tasarruf fon havuzunun yönetimi için tasarruf dönemi boyunca müşteriden aldığı ücrettir. Bu ücret, müşteri tarafından genelde peşin olarak tasarruf döneminin tamamı için ödendiğinden, dönemin tamamlanmasından önce sözleşmenin müşteri tarafından feshi ve dolayısıyla sözleşmenin ileri etkili olarak ortadan kalkması o ana kadar ifa edilmiş edimler için organizasyon ücretinin hak edilmesi anlamına gelse de fesihden sonra kalan süre için bir hak ediş anlamına gelmez. Bu sebeple, müşterinin sözleşmeyi feshetmesi durumunda, şirketin fesih ânına kadar sunulan ediminin karşılığı olan organizasyon ücretini iade etmesi gerekmez ise de ücretin kalan döneme denk gelen kısmını iade etmesi gerekir.

Aslında, bu tartışma, kanundaki düzenlemenin açık olmamasından, ifadeden kesin bir anlam çıkarılmamasından kaynaklanmaktadır. Uygulamada, bu yönde açılan davalarda istinaf merci olarak Bölge Adliye Mahkemeleri'nin organizasyon ücretinin orantı kurmak suretiyle iadesi yönünde kararları<sup>84</sup> olduğu gibi iade

<sup>82</sup> HURMA, s. 127, 179. Olan hukuk açısından organizasyon ücretinin iadesinin mümkün olmadığı, olması gereken hukuk açısından iadenin gerektiği yönünde bkz., TAŞATAN, s. 275.

<sup>83</sup> ENDES SELVİ, s. 462, dn. 44.

<sup>84</sup> Gaziantep BAM, 13. HD., 23.6.2022, E. 2022/1472 K. 2022/1143, "...somut olaya bakıldığında, davacının dava dilekçesinde organizasyon ücreti olarak ödediği tutarın toplam 22.093,00 TL olduğunu belirttiği, ödenen bedel hususunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmadığı, davalı tarafından bedelin bir kısmının iade edildiği, ayrıca organizasyonda kaldığı süreyi dikkate alarak iade edilmesi gereken tutarı hesapladığı, davacının dava dilekçesinde dayandığı vakalar itibarıyla ve "çoğun içinde az da vardır" kuralı gereğince davalının organizasyon ücretinin iade edilmemesi gerektiği yönündeki istinaf talebi de dikkate alındığında, davacının dava dilekçesindeki organizasyon içerisinde kaldığı sürenin mahsubuna yönelik kabulü, ayrıca davacının 7 kez kuraya katılmak suretiyle organizasyondan

talebinin tamamen reddini doğru bulan kararları<sup>85</sup> da bulunmaktadır. Bu hususta yapılan araştırmaya rağmen bir Yargıtay kararına rastlanmamıştır<sup>86</sup>.

Hakkaniyete daha uygun olduğu için organizasyon ücretinin taraflarca belirlenen sözleşme süresinin tamamı için ödendiğinin kabulünden yola çıkarak dönemin tamamlanmasından önce gerçekleşen fesihlerde orantı kurmak suretiyle ücretin bir kısmının iadesine karar verilmesi gerekir. Aşağıda, bir örnek üzerinden bu şekilde yapılacak hesaplama izah edilmeye çalışılmıştır.

### C. ORGANİZASYON ÜCRETİNİN İADESİNDE KULLANILAN HESAPLAMA YÖNTEMİ

Tasarruf finansman sözleşmenin feshi durumunda taraflar arasında var olan sözleşme ilişkisi sona erecek ve bu sona erme sebebi ile sözleşmeden doğan karşılıklı edim yükümlülüğü nitelik değiştirerek

---

faydalanması, davacıya dava öncesi iade edilen çalışma bedeli tutarı, bakiye kalan tutar yönünden sözleşmelerin birbirinin devamı olması da dikkate alındığında oranlamaya göre davacının talep edebileceği tutarın 11.400 TL olduğu tespit edilmekle bu miktar yönünden davanın kısmen kabulüne karar verilmesi gerekirken mahkemece daha fazlasına hükmedilmesi doğru görülmemiştir..." (lexpera.com.tr, erişim tarihi: 31.08.2023).

<sup>85</sup> Ankara BAM, 3. HD., 15.6.2022, E. 2021/909 K. 2022/1589 "...Sözleşmenin "Ayrılma ve Devir" başlıklı 10. maddesinde; "Çekilişe giren müşteri ayrılmak isterse ödediği taksitler ve peşinat (varsa) iade edilir. Organizasyon ücreti iade edilmez" düzenlemesine yer verilmiş olup, davacı katılımcı organizasyon bedeli ve taksit ödemesi olmak üzere toplam 19.000,00 TL ödeme yapmıştır. Davacı, sistemde yaklaşık 13 ay kalmış, birden fazla çekilişe katılmış, çekiliş sonrası gönderdiği ihtarname ile sözleşmeyi feshettiğini ve ödediği tüm bedellerin iadesini talep etmiştir. Sözleşmede öngörülen vade, davacının sistemde kaldığı süre ve çekilişin yapılmış olmasına göre, sözleşmenin az yukarıda anılan 7. maddesi hükmü uyarınca, davacının, organizasyon ücretinin iadesini isteyemeyeceği anlaşılmakta olup sözleşmede kararlaştırılan organizasyon ücretinin ise talep edilen miktardan fazla olduğu gözetilerek, konusuz kalan kısımdan bakiye kalan 8.203,36 TL yönünden davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yanılıgılı gerekçeyle kabulüne karar verilmesi isabetsiz olmuştur..."(lexpera.com.tr, erişim tarihi: 31.08.2023). Bu kararda, mahkemenin ilgili kanun hükmünü yorumlamak suretiyle değil sözleşmede yer alan organizasyon ücretinin iadesini isteyemeyeceği yönündeki hükmü esas alarak iadenin yapılmayacağına karar vermiş olduğuna dikkat çekmek gerekir. Bu arada, mahkeme, bu sözleşme hükmünün haksız şart ya da genel işlem koşulu oluşturup oluşturmadığını değerlendirmemiştir.

<sup>86</sup> Yeni bir hukukî müessese olması sebebi ortaya çıkan uyuşmazlıklar hakkında yerleşik bir Bölge Adliye Mahkemesi veya Yargıtay içtihadının bulunduğunu söyleyebilmek mümkün değildir. Aynı yönde bkz., TAŞATAN, s. 272.

iade borcuna dönüşecektir<sup>87</sup>. Bu bakımdan müşterinin şirketten fesih ânına kadar söz konusu olan birikim miktarını ve organizasyon ücretinin bir kısmını talep etme hakkı doğacaktır. Bu yönde açılan davalar, müşteri tarafından sözleşmenin feshi sebebi ile iade edilmeyen kısmî organizasyon ücreti ve ödenen toplam birikimin iadesine ilişkindir. Uygulamada, genelde birikim miktarının iadesi ile ilgili uyuşmazlık yaşanmamaktadır. Zira, müşteri tarafından fesih ânına kadar ödenen birikim miktarı taraflar arasındaki sözleşme ve banka hesap hareketleri vb. aracılığıyla kolayca hesaplanabilir.

Uygulamada, mahkemelerin bu hususta yaptıkları bilirkişi görevlendirmelerinde, taraflar arasındaki sözleşmenin süresi dikkate alınarak davacının sözleşmeden ayrıldığı tarihe kadar sözleşmede kaldığı süre ile organizasyon ücreti dikkate alınarak sözleşmede kalınan süreye isabet eden organizasyon ücretinin ve toplam ödenen taksit ve peşinat miktarının belirlenmesi istemli rapor talep ettikleri görülmektedir.

Bu görevlendirmedeki gibi bir hesaplama yapmak için ilk ihtiyaç duyulan veri sözleşmenin süresi olacaktır. Bundan sonra toplam ödenen organizasyon ücreti bedeline ihtiyaç vardır. Hesaplama yapılacak son veri ise, fesih tarihidir. Örnek bir olayda, sözleşme süresi on yıl, ödenen organizasyon ücreti 25.550 TL ve fesih tarihi<sup>88</sup> itibarıyla hizmetten yararlanan zaman dilimi dört yıl, dört ay yirmi gün olsun. Buna göre hesaplama şu şekilde yapılacaktır:

Öncelikle şirketin günlük aldığı organizasyon ücreti<sup>89</sup> bulunur. Yukarıdaki bilgilere göre, hizmetten yararlanan süre olan dört yıl dört ay yirmi gün, gün olarak hesaplandığında  $(4 \times 365) + (4 \times 30) + 20 = 1600$  gün eder.

<sup>87</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1264; OĞUZMAN/ ÖZ, C. 1, s. 545-546; ANTALYA, C. 3, s. 602; AKINCI, s. 345-346; AYAN, s. 487.

<sup>88</sup> Uygulamada, şirketlerin fesih ânının daha geç belirlenmesi için sözleşmelerinde, fesih ânının bu yöndeki beyanının şirkete ulaştığı tarih olarak kabul edileceğine ilişkin sözleşme hükümlerine yer verdikleri görülmektedir. Yukarıda yapılan tespit çerçevesinde cayma hakkının süresi bakımından beyanın *muhataba ulaşma değil müşteri tarafından yöneltilme esas alınır* sonucuna varılmışsa da fesih ânının, feshin muhataba varınca hukukî sonuç doğuracağından yola çıkarak, fesih beyanının muhatabın hâkimiyet alanına ulaştığı ân olarak kabul edilmesi daha isabetli görünmektedir.

<sup>89</sup> Organizasyon ücretinin aylık bedeli yerine günlük bedelinin bulunması, uygulamada tam ay tamamlanmadan feshedilen sözleşmelerde hakkaniyete uygun hesaplama yapmak için önerilmektedir.

Günlük organizasyon ücreti,  $25.550 / 3650 = 7$  TL olur.  $1600 \times 7 = 11.200$  TL yararlanılan tasarruf dönemine düşen organizasyon ücreti olacaktır.

Toplam organizasyon ücreti 25.550 TL olduğundan  $25.550 - 11.200 = 14.350$  TL iade edilmesi gereken organizasyon ücreti miktarıdır. Söz konusu iş, şirket bakımından ticarî iş olacağı için talep varsa fesih ânından itibaren ticarî faizi ile bu bedelin iadesi istenebilecektir.

## SONUÇ

Türk Hukukunda tasarruf finansman sözleşmesi, isimli bir sözleşme olarak "6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu" ile düzenleme altına alınmıştır. Tasarruf finansman sözleşmesinin amacı, konut, çatılı işyeri veya motorlu taşıt edinimi için finansman ihtiyacı duyan müşterilere, tasarruf finansman şirketi aracılığıyla faizsiz finansman esasları çerçevesinde finansman sağlamaktır. Tasarruf finansman sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen, rızaî, geçerlilik şartına bağlı ve sürekli edimli bir sözleşme olduğu ifade edilebilir. Sözleşme, yazılı şekilde ya da uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle yazılı şekilde veya mesafeli olsun olmasın Kurulun yazılı şekil yerine geçebileceğini belirlediği ve bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğinin doğrulanmasına imkân verecek yöntemden biri ile yapılabilir. Bu sözleşme ilişkisinde şirket önceden satıcı ile alıcıya sağlanacak kredinin esas ve usullerini içeren genel bir sözleşme yapmaktadır. Alıcı bu sözleşmeye taraf değildir. Ancak, alıcının şirketle yapacağı finansman sözleşmesinin ve ihtiyacı olan mal veya hizmeti temin edebilmesinin ön şartı, şirket ve satıcı arasındaki çerçeve sözleşmenin varlığıdır.

Öğretide, tasarruf finansman sözleşmesinin hukukî niteliği tartışmalı ise de hakkında özel düzenleme bulunduğu için isimli bu sözleşmeyi bir başka sözleşmeye benzetmeye gerek bulunmamaktadır. Kanunî düzenlemeye rağmen ortaya çıkacak boşlukların bünyesine uygun düştüğü ölçüde genel hükümler ile doldurulması en uygun çözüm yolu olacaktır.

Tasarruf finansman şirketi ile müşteri arasında kurulan ilişki, bir tüketici işlemi de olabilir. Bu durumda, iki özel kanun olan FKFFTFŞK ve TKHK'dan hangisinin hükümlerinin uygulanacağı sorunu ortaya çıkacaktır. TKHK özel bir kanun olmakla birlikte bu kanunda



düzenleme yapılan kurumlar bakımından öncelikle uygulanır. TKHK'da da açıkça ifade edildiği üzere bu kanunda hüküm bulunmayan hâllerde genel hükümler uygulanır (TKHK m.83/1). Tasarruf finansman sözleşmesinin TKHK'da düzenlenmemiş, FKFFTFŞK'da düzenlenmiş olması, bu kanun ve ilgili yönetmeliğin öncelikle uygulanmasını gerektirir. Haksız şart, ayıplı hizmet, tüketiciye yönelik fiilî uygulamalar gibi tüketiciyi koruyan ve tüm tüketici işlemlerin için geçerli olan hükümlerin uygulanmasına ise bir engel yoktur.

Kanun, tasarruf finansman sözleşmesinin konusunun, konut, çatılı işyeri veya motorlu taşıt olabileceği hususunda sınırlayıcı bir düzenleme getirmektedir (FKFFTFŞK m.3/1, 1). Müşteri, bu sözleşme konuları dışında başka bir malvarlığı edinimi için veya bir malvarlığı değeri beyan etmeksizin doğrudan finansman desteği için şirkete başvuramaz. Tasarruf finansman sözleşmeleri, BDDK'nın uygun görüşü alınarak Finansal Kurumlar Birliği tarafından belirlenen bir çerçeve sözleşmedir.

Kanun ve uygulama kolaylığı gereği tasarruf finansman sözleşmeleri standart sözleşme olarak düzenlenmektedir. Her ne kadar tasarruf finansman sözleşmelerinde her müşteriye özel bilgiler ve ödeme planına yer verilse de sözleşmenin diğer hükümlerinin TKHK anlamında haksız şart, TBK anlamında genel işlem koşulları oluşturması mümkündür. Ödeme planı ve kişisel bilgiler dışında bu standart hükümlerin müşterilerin subjektif durumlarına göre düzenlenmesi, sözleşme hükümlerinin onlarla müzakere edilerek hazırlanması anlamına gelmez.

Tasarruf finansman sözleşmesinin objektif esaslı unsurları, konut, çatılı işyeri veya motorlu taşıt edinmeye yönelik faizsiz finansman sağlanması, şirketin müşteriye ait birikmiş tasarruf tutarını yönetmesi, müşterinin aldığı finansmanı belirli bir ödeme planı çerçevesinde geri ödemesi ve şirketin organizasyon ücreti alma hakkıdır. Müşterilerin tasarruf finansman sözleşmesi kapsamında tasarruf finansman faaliyeti ve tasarruf fon havuzunun yönetimi karşılığında şirkete ödeyeceği tutara organizasyon ücreti denir. Organizasyon ücreti, sözleşmenin asgarî unsurlarından yani esaslı unsurlarından biri olduğu için, taraflarca sözleşme organizasyon ücreti kararlaştırılmalıdır. Aksi sözleşme ile kararlaştırılmadıkça, müşteri sözleşmenin kurulmasıyla beraber organizasyon ücretini ödeme yükümlülüğü altına girmiş olur. Ancak, tasarruf dönemi başlamadan müşteri için ödeme yükümlülüğü

söz konusu olmaz. Organizasyon ücretinin ödenme şekli hususunda yasal bir sınırlama olmadığı için sözleşme özgürlüğü ilkesine göre taraflar, ödemenin peşin veya taksitli yapılmasını kararlaştırabilirler.

Her sözleşme gibi ilke olarak tasarruf finansman sözleşmesini sona erdiren sebepler, bozma sözleşmesi, fesih ve iptaldir. Bozucu koşula bağlı yapılan sözleşmelerde bozucu koşulun gerçekleşmesi, şirketin iflâs etmesi, acze düşmesi de borç ilişkisini sona erdirebilecektir. Bu sebeplerden tasarruf finansman sözleşmesinin sona ermesi bakımından şüphesiz en sık karşılaşılan sözleşmenin feshi ya da cayma hakkının kullanılması ile sözleşmenin sona ermesidir. Müşteri, sözleşmenin imzalanmasını takip eden hak düşürücü nitelikteki on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezaî şart ödemeksizin tasarruf finansman sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Kanun ve Yönetmelikte müşterinin cayma hakkını kullanmasına ilişkin bir şekil şartı getirilmiş değildir. Ancak, hakkın hukukî etkisi muhataba ulaşmakla ortaya çıkıyorsa da bu cayma bildiriminin on dört gün içinde karşı tarafa ulaşması gerekmez. Bozucu yenilik doğuran bir hak olan cayma hakkının müşteriye tanınan yasal süre içinde muhatap şirkete yöneltilmesi yeterlidir. Kullanılması bir şekle tâbi olmasa da ileride çıkabilecek ispat güçlükleri sebebi ile en azından cayma bildirimini yazılı şekilde veya kalıcı veri saklayıcı ile yapılması gerekir. Cayma hakkının usulü dairesinde kullanılması, şirketin birikimle birlikte organizasyon ücretini herhangi bir kesinti yapmadan ödemesini gerektirir.

Kanunkoyucu, tasarruf finansman sözleşmesinin feshini özel olarak düzenlemiştir. Bu düzenlemeye göre, herhangi bir gerekçe göstermeksizin müşterinin tasarruf finansman sözleşmesini feshedebileceği emredici olarak hüküm altına alınmıştır. Müşteri fesih hakkını herhangi bir haklı sebep göstermesi gerekmeksizin tasarruf dönemi içinde kullanabilir. Şirketin fesih bildirimini, haklı bir sebebe dayanmadığı gibi bir gerekçe ile kabul etmemesi söz konusu olamaz. Sözleşmede yer alsa bile müşteriden fesih sebebi ile tazminat, ceza koşulu gibi taleplerde bulunulmak mümkün değildir. Şirketler, müşterinin sözleşmeden doğan yükümlülüklerinin ihlali (müşterinin temerrüdü dışında) dışında tasarruf finansman sözleşmelerini tek taraflı olarak feshedemez.

Fesihle sözleşme ileriye etkili olarak sona erecek; şirketin birikmiş tasarruf tutarını yönetme ve tahsisatı ödeme borcu ortadan kalkacaktır.

Müşterinin de bu edimler bakımından fesih ânından sonraki dönem için organizasyon ücreti ödeme borcu kalmayacaktır. Tasarruf tutarının yönetiminden elde edilen gelirin müşteriye iade edilip edilmeyeceği kanunda düzenlenmemişse de bu gelirin iade edilmesinin gerektiği tartışmasızdır. Uygulamada organizasyon ücretinin iadesini tamamen yasaklayan sözleşme hükümlerine haksız şart veya genel işlem koşulu oluşturduğu ve diğer şartlar da varsa hüküm ifade etmeyeceği belirtilmelidir.

Fesih durumunda, şirketin organizasyon ücretinin tamamını değilse bile bir kısmını iade etmesi gerektiği savunulabilir. Bu ücret, müşteri tarafından genelde peşin olarak tasarruf döneminin tamamı için ödendiğinden, dönemin tamamlanmasından önce sözleşmenin müşteri tarafından feshi ve dolayısıyla sözleşmenin ileri etkili olarak ortadan kalkması o âna kadar ifa edilmiş edimler için organizasyon ücretinin hak edilmesi anlamına gelse de fesihden sonra kalan süre için bir hak ediş anlamına gelmez. Hakkaniyete daha uygun olacağı için organizasyon ücretinin taraflarca belirlenen sözleşme süresinin tamamı için ödendiğinin kabulünden yola çıkarak dönemin tamamlanmasından önce gerçekleşen fesihlerde orantı kurmak suretiyle ücretin bir kısmının iadesine karar verilmesi gerekir. Böyle bir hesaplamada, fesih ânının, feshin muhataba varınca hukukî sonuç doğuracağından yola çıkarak, fesih ânının muhatabın hâkimiyet alanına ulaştığı ân olarak kabul edilmesi gerekir.

## KAYNAKLAR\*

- ACAR**, Faruk: “İsimsiz ve Atipik Sözleşme Kavramları ve Sınıflandırması Açısından Yargıtay Uygulaması” (Editör: İpek Yücer Aktürk), Türk Borçlar Hukuku Açısından İsimsiz Sözleşmeler Sempozyumu, Ankara 2022, s. 37-53.
- AKÇAAL**, Mehmet: “Borçlar Kanunu’nun Genel İşlem Koşullarına Dair Hükümleri Hakkında Bir İnceleme”, AHBVÜHFD., C. 18, S. 1, 2014, s. 49-70.
- AKINCI**, Şahin: Borçlar Hukuku Bilgisi, Genel Hükümler, 13. Baskı, Konya 2022.
- AKİPEK ÖCAL**, Şebnem/ **YILDIRIM**, Abdulkerim/ **ERMENEK**, İbrahim/ **KUTLAY**, Selda: Tüketici Hukukunda Uzman Arabuluculuk, Ankara 2021.
- AKSU**, Mustafa: Türk Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Yeniliklerden İbra, <https://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/4-Mustafa-AKSU.pdf>, E.T. 01.04.2018).
- ALTINOK ORMANCI**, Pınar: Sürekli Borç İlişkisinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul 2011.
- ANTALYA**, Gökhan: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. V/ 1, 1, 2. Baskı, Ankara 2019 (C. 1).
- ANTALYA**, Gökhan: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. V/ 1, 3, 2. Baskı, Ankara 2019 (C. 3).
- ARAL**, Fahrettin/ **AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara 2015.
- ARAT**, Ayşe: Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara 2006.
- AYAN**, Mehmet: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 12. Baskı, Ankara 2020.
- AYDIN**, Fatih Mehmet: “Tasarrufa Dayalı Yardımlaşma Usulü Finansman Modelleri ve Fıkhî Açından Değerlendirilmesi, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı- VII, Faizsiz Finans ve Tasarruf Sistemleri ile İlgili Güncel Uygulamalar”, Ankara 2019.

---

\* Dipnotlarda, aynı yazara ait eserler ile aynı soyadı taşıyan yazarlara ait eserleri ayırmak için kullanılan kısaltmalar ilgili eserin sonunda parantez içinde verilmiştir.

- AYDOĞDU**, Murat: “Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri”, DEÜHFD., C. 9, S. 1, 2007, s. 1- 52.
- AYDOĞDU**, Murat/ **KAHVECİ**, Nalan: Tüketici Hukuku Dersleri, İstanbul 2021.
- BAHTİYAR**, Mehmet/ **BİÇER**, Levent: “Adi İş / Ticari İş / Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi”, MÜHFHAD, C. 22, S. 3, 2016, s. 395-436.
- BALMER**, John M. T./ **WILKINSON**, Adrian: “Building Societies: Change, Strategy and Corporate Identity”, Journal Of General Management, V. 17, N. 2, 1991, s. 20-33.
- BAŞARAN BROOKS**, Bahriye: “Tasarruf Finansman Şirketlerinin Hukuki Düzenlemesinde 'Güven' Unsurunun Değerlendirilmesi”, TFM., C. 9, S. 1, 2023, s. 3-16.
- BAYSAL**, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması BK. m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü, 4. Baskı, İstanbul 2020 (Aşırı İfa Güçlüğü).
- BAYSAL**, Başak: “Tüketici Kredisi (TKHK m. 22-31)”, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı (Derleyen Murat İNCEOĞLU), İstanbul 2015, s. 273-325, <https://www.academia.edu>, E.T. 28.03.2023 (Tüketici Kredisi).
- BİRSİN**, Mehmet/ **ÖTEGEÇELİ**, Hatice: “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fıkhi Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler”, MİAD., C. 10, S. 1, 2019, s. 85- 114.
- BOLÉAT**, Mark: National Housing Finance Systems: A Comparative Study, London 1985.
- BUCKLEY**, Robert M.: Housing Finance in Developing Countries, London 1996.
- BÜKEY**, Mehmet/ **TÜRKAN**, Yavuz: “Tasarruf Finansman Sistemi Tercih Nedenleri”, DÜSBED., S. 33, 2023, s. 336-357.
- BÜKEY**, Mehmet: Tasarruf Finansman Sisteminin Tercih Nedenleri ve Bir Finansal Araç Önerisi, Bingöl Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Bingöl 2023, <https://tez.yok.gov.tr>, E.T. 22.03.2023.
- ÇEKİN**, Ömer: Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemi ve İslami Finans İlkeleri Çerçevesinde Değerlendirilmesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İslam İktisadı ve Finansı Anabilim

Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, <https://tez.yok.gov.tr>, E.T. 16.05.2023.

**ÇİLENTİ KONURALP**, Ayşen: "Türk Hukukunda Üçüncü Kişi Yararına Sözleşme ve Hukuki Niteliği Konusunda Bir Değerlendirme", TBB. Dergisi, S. 146, 2020, s. 153-185.

**DİNÇ**, Yusuf: Tasarrufa Dayalı Finans, İstanbul 2019.

**ENDES SELVİ**, Nurtaç: "Tasarruf Finansman Sözleşmesi", NEÜHFD., C. 4, S. 2, 2021, s. 441- 467.

**ER**, Beyza: "Mevduat Sözleşmesinin Tanımı, Kurulması ve Türleri", TAAD., S. 49, 2022, s. 491- 516.

**EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Ankara 2019 (Genel Hükümler).

**EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Ankara 2019 (Özel Hükümler).

**EREN**, Fikret: "İsimsiz Sözleşmelerin Genel Teorisi", (Editör: Yücer Aktürk, İpek), Türk Borçlar Hukuku Açısından İsimsiz Sözleşmeler Sempozyumu, Ankara 2022, s. 13-35 (İsimsiz Sözleşmeler).

**ERGÜVEN**, Murat/ **KAYA**, Feridun: "Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercih Nedenleri Üzerine Bir Araştırma", KÜİİBFD., C. 13, S. 3, 2016, s. 24- 39.

**ERGÜVEN**, Murat/ **KAYA**, Feridun: "Tasarrufa Dayalı Finans Sisteminin Sürdürülebilirliğinin Sağlanması ve Finansal Ekosistem İçinde Yerini Alması Üzerine Bir Araştırma", FESAD., C. 5, S. 4, 2020, s. 755- 769.

**ERGÜVEN**, Murat: Tasarrufa Dayalı Finans Sistemi ve Yapı Tasarruf Sandığı Sistemi, İstanbul 2021 (Yapı Tasarruf Sandığı).

**ERGÜVEN**, Murat: Tasarrufa Dayalı Finans Sistemi, İstanbul 2021 (Finans Sistemi).

**FURRER**, Andreas/**MÜLLER-CHEN**, Markus/**ÇETİNER**, Bilgehan: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, İstanbul 2021.

**GÜLERCİ**, Altan Fahri: "Tasarruf Finansman Anonim Şirketlerinin Hukuki Yapısı, Faaliyetleri ve Bu Şirketlerde Menfaat Sahiplerinin Korunması", SÜHFD., C. 30, S. 3, 2022, s. 999- 1042.

- GÜLTEKİN**, Esra: “6502 Sayılı Kanun Kapsamında Tüketici Kredi Sözleşmelerinde Tarafların Hak ve Borçları”, SÜHFD., C. 29, S. 4, 2021, s. 3079-3120.
- GÜLTER**, Hamza/ **BASTI**, Eyüp: “The Housing Finance System in Turkey, International Journal of Housing Markets and Analysis”, V. 7, Issue 3, s. 363- 382.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 1, İstanbul 2012 (I).
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 2, İstanbul 2012 (II).
- GÜNEL**, Yılmaz: Mevduat Bankaları, Katılım Bankaları ve Elbirliği Sistemi Açısından Bireylerin Konut Finansman Tercihlerini Belirlemeye Yönelik Bir Karma Yöntem Araştırması, Sivas Cumhuriyet Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Sivas 2021, <https://tez.yok.gov.tr>, E.T. 16.03.2023.
- HACAK**, Hasan: “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemine Yeni Yaklaşımlar”, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII, Faizsiz Finans ve Tasarruf Sistemleri ile İlgili Güncel Uygulamalar, Ankara 2019.
- HURMA**, Fatma Benun: 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu Kapsamında Tasarruf Finansman Sözleşmeleri, Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sermaye Piyasaları ve Ticaret Hukuku Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2022, <https://tez.yok.gov.tr>, E.T. 16.05.2023.
- KAHRAMAN**, Abdullah: “Bir Faizsiz Finansman Yöntemi Olarak Müşâreke Akdi ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Sistem (Elbirliği Sistemi Örneği)”, (Editörler: Günay, Hacı Mehmet/ Görmüş, Şakir/ Koç, İlker/ Çekin, Ömer), Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi, Ensar Neşriyat, İstanbul 2017, s. 69-84.
- KALENDER**, Ahmet: “6502 Sayılı TKHK Hükümlerine Göre Konut Finansmanı Sözleşmelerinin Karşılaştırılması”, SÜHFD., C. 23, S. 2, 2015, s. 203- 239.
- KAŞKAYA**, Hülya: “Üçüncü Kişinin İfası”, İBD., C. 91, S. 3, 2017, s. 182-192.

- KAYA**, Süleyman: “Faizsiz Finans İlkeleri ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemine Dair Öneriler”, (Editörler: Günay, Hacı Mehmet/ Görmüş, Şakir/ Koç, İlker/ Çekin, Ömer), Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi, Ensar Neşriyat, İstanbul 2017, s. 41-50.
- KESER**, Yıldırım, “Aşkın Zararın İspatı”, İnÜHFD., C. 11, S. 2, 2020, s. 484-495.
- KILIÇ**, Selim: “Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları”, YED., C. 14, S. 1, 2007, s. 231- 246.
- KILIÇOĞLU**, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Baskı, Ankara 2019.
- KİZİR**, Mahmut: Borçlu Temerrüdünün Sona Ermesi, Ankara 2012.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. 1, 7. Bası, İstanbul 2017.
- KOÇ**, İlker/ **ÇEKİN**, Ömer: “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi: İşleyiş, Değerlendirme ve Tasarım”, (Editörler: Günay, Hacı Mehmet/ Görmüş, Şakir/ Koç, İlker/ Çekin, Ömer), Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi, Ensar Neşriyat, İstanbul 2017, s. 9-39.
- KOÇ**, İlker: “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminin İşleyişi”, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı-VII, Faizsiz Finans ve Tasarruf Sistemleri ile İlgili Güncel Uygulamalar, Ankara 2019.
- LEA**, Michael J./ **RENAUD**, Bertrand: Contractual Savings for Housing: How Suitable Are They For Transitional Economies? The World Bank Financial Sector Development Department, September 1995.
- OĞUZMAN**, Kemal/ **ÖZ**, Turgut: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. 1, 20. Bası, İstanbul 2022.
- OKTAY**, Saibe: “İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması”, İÜHF.M., C. 55, S. 1-2, 1996, s. 263- 296.
- OKUR**, Mustafa/ **ÇATIKKAŞ**, Özgür/ **ERSOY**, Mehmet: “Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı



- Paylaşımli Faizsiz Finansman Modeli”, İAD., C. 10, S. 4, 2018, s. 384-400.
- ÖNDER**, M. Fahrettin: “Banka Hukukunda Tasarruf Mevduatı Sözleşmesi”, SDÜİİBF., C. 8, S. 1, 2003, s. 91-102.
- ÖZAY**, Osman Levent: “6502 Sayılı Yasa Kapsamında Tüketici İşlemi”, Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, C. 4, S. 12, 2017, s. 257-272.
- ÖZBAY**, Ümit Vefa: Roma Hukukunda ve Türk Hukukunda Tüketim Öduncü (Karz) Sözleşmesi, Ankara 2019.
- ÖZTÜRK**, Ali: “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminde Fon Fazlası Varlıkların Değerlendirilmesi”, (Editörler: Günay, Hacı Mehmet/ Görmüş, Şakir/ Koç, İlker/ Çekin, Ömer), Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi, Ensar Neşriyat, İstanbul 2017, s. 51-68 (Öztürk, Ali).
- ÖZTÜRK**, Muammer Fatih: “6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu Değişikliği Kapsamında Tasarruf Finansman Sistemine Gelen Yeniliklerin Hukuki Açından İncelenmesi”, SHD., C. 10, S. 1, 2022, s. 139- 169.
- ROY**, Friedemann: The Implementation of Contract Savings Schemes for Housing (Bausparen) in Belarus-Features, Recommendations and Examples, German Economic Team in Belarus, <http://pdc.ceu.hu/archive/00002167/01/pp1304e.pdf>, E.T. 12.09.2023.
- SELİÇİ**, Özer: Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977.
- SEROZAN**, Rona: Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Güncellenmiş 3. Baskı, İstanbul 2018 (Serozan, Özel).
- SEROZAN**, Rona: Sözleşmeden Dönme, 2. Baskı, İstanbul 2007 (Serozan, Dönme).
- SİRMEN**, Lale: Türk Özel Hukukunda Şart, İstanbul 1992.
- SOYLU**, Feyzanur: İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması, Ankara 2022.
- ŞAVAŞ**, Abdurrahman: Türk Borçlar Hukukunda İ kale Sözleşmesi, TAAD., C. 7, S. 26, 2016, s. 105-141.

- ŞEN DOĞRAMACI**, Hayriye: “Çerçeve Sözleşme Kavramı, Çerçeve Sözleşmelerin Amacı ve Ekonomik Fonksiyonu”, SÜHFD., C. 30, S. 3, 2022, s. 1043-1077.
- ŞENER**, Oruç Hami: Banka Mevduatı ve Hukuki Niteliği, 2. Tıpkı Basım, Ankara 2019.
- TANDOĞAN**, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/1, İstanbul 2008.
- TAŞATAN**, Caner: “Tasarruf Finansman Sözleşmesine İlişkin Düzenlemelerin Tüketicinin Korunması Bakımından Değerlendirilmesi”, Uluslararası Necmettin Erbakan Hukuk Kongresi 10-12 Nisan 2021 Bildiri Tam Metin Kitabı, Konya 2021, s. 270-277.
- TURANBOY**, K. Nuri: İbra Sözleşmesi, Ankara 1998.
- TURSUN**, Abdurrahman: “Alternatif Konut Finansman Sistemi Olarak Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemleri: Gölge Bankacılık ve Özün Önceliği Kavramları ve Özün Önceliği Kavramları Çerçevesinde Sistemin Değerlendirilmesi”, HÜİİBFD., C. 40, S. 1, 2022, s. 164-183.
- UYUMAZ**, Alper: Yetkili Servis Sözleşmesi, İstanbul 2018.
- UYUMAZ**, Alper/ **ABDU OUMER**, Kamil, “Framework Agreements Under Turkish Law”, Law & Justice Review, Vol. 9, N. 15, 2017, p. 37-60.
- YAVUZ**, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2014.
- YAZICI**, Mehmet: “Konutta Alternatif Finans Yöntemi Olarak Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi”, ARHSS., C. 2, S. 3, 2019, s. 224-235.
- YENİOCAK**, Umut: “Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Genel İşlem Koşullarının Yargısal Denetimi”, TBB. Dergisi, Y. 26, S. 107, 2013, s. 75-96.
- YILDIRIM**, Azize: Konut Edinmeye Yönelik Tasarruf Finansman Sözleşmesi, T.C. Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli 2021, <https://tez.yok.gov.tr>, E.T. 16.05.2023.
- YILMAZ**, Cüneyt Arif: Türk Borçlar Hukuku Kapsamında Çerçeve Sözleşmeler, Ankara 2023.

**YILMAZ**, Mahmut/ **KURT**, Ekrem: “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Tüketici Kredi Sözleşmesinin Kurulması”, İAÜHFD., C. 4, S. 1, 2018, s. 121-136.

**YILMAZ**, Yasemin: “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Konut Finansmanı Sözleşmeleri”, İHFM., C. 77, S. 1, 2019, s. 389- 424.

**ZEVKLİLER**, Aydın/ **GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 17. Baskı, İstanbul 2017.