



TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN İLE KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİ.

01/04/2022 tarih ve 31796 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “7392 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun İle Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” (“**Kanun**”) ile çoğunluğu 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un (“**TKHK**”) sair maddelerinde ve 634 Kat Mülkiyeti Kanunu’nun (“**KMK**”) 59. maddesinde olmak üzere bir takım değişiklikler getirilmiştir. İşbu bilgi notunda Kanun ile getirilen önemli ve esaslı değişiklikler ele alınarak incelenmiştir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

- (i) 7392 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun İle Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun getirilen değişikliklerle, tüketici kredisi sözleşmelerindeki faiz oranında değişiklik olması, konut finansmanı ve tüketici kredileri sözleşmelerinde sigorta yaptırılması, ön ödemeli konut satışında konutun teslimi, mesafeli sözleşmeler, devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri, tüketicilerin bilgilendirilmesi ve menfaatlerinin korunması, satış sonrası hizmetler, tüketici hakem heyetlerinin kuruluşu ve görev alanları, tüketici hakem heyetlerine başvuru, tüketici hakem heyeti kararlarına itiraz konularında önemli ve köklü değişikliklere gidilmiştir.
- (ii) Bu hususta ön ödemeli konut satışlarında konut teslimi bakımından getirilen azami süre 48 aya çıkartılmış, satış sonrası hizmet kapsamında tüketicinin zararını tazmin noktasında üretici veya ithalatçıya başvuru imkanı getirilmiştir. Donanım, yazılım veya fiziki özelliklerinde iyileştirme yapılarak tekrar satışa sunulan kullanılmış mallar tanımı ile yenilenmiş ürün kavramı TKHK’ya eklenmiştir.

(iii)İşbu kanun ile tüketici hakem heyetlerinde il ve ilçe tüketici hakem heyeti ayrımı kaldırılmış, tüketici hakem heyeti bulunmayan yerlerde başvuruların o yer kaymakamlığına yapılması usulü getirilmiş, tüketici hakem heyetlerine başvuru sınırı 30.000,00-TL olarak arttırılmıştır.

(iv)Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 59. maddesinde devre mülk hakkının süresine dair önceki haliyle 15 günden az olacak şekilde kurulamayan devre mülkten yararlanma hakkı artık 7 günden az süre boyunca kurulamayacaktır. Bu kapsamda her bir paydaşın dönemlere bölünen yararlanma hakkı 7 günden az olacak şekilde kararlaştırılmaz olmuştur.

TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN'DA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Taksitle Satış

- Temerrüt

Madde 19

TKHK'nın 19. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "*Kalan borcun en az onda*" ibaresi "*sözleşmede yer alan bedelin en az onda*" şeklinde değiştirilmiş ve "*taksidi veya*" ibaresinden sonra gelen "*kalan borcun*" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır. Bu değişiklik ile tüketicinin taksitle satış sözleşmesinde taksitlerden birini ödemede temerrüde düşmesi durumunda satıcı veya sağlayıcının kalan borcun tümünün ifasını talep etme yetkisi bakımından getirilen şartlardan kalan borcun en az onda birini oluşturan taksitlerden birini ödememiş olması durumu sözleşmede yer alan bedelin en az onda birini oluşturan taksitlerden birinin ödenmemiş olması olarak değiştirilmiştir. İlgili değişiklikle satıcı veya sağlayıcının kalan borcun tümünün ifasını talep edebilme şartlarında sözleşme bedeli esas alınarak tüketici lehine koruma amaçlanmıştır.

Tüketici Kredileri

- Cayma Hakkı

Madde 24

TKHK 24. maddesi uyarınca tüketicinin on dört günlük cayma hakkı mevcuttur. Cayma hakkının kullanılması halinde tüketici, anaparayı ve kredinin kullanıldığı tarihten anaparanın geri ödendiği tarihe kadar olan sürede tahakkuk eden faizi en geç cayma bildirimini kredi verene göndermesinden sonra otuz gün içinde geri ödemektedir. Kanun ile getirilen değişiklik ile TKHK'nın 24. maddesinin 2. fıkrasına "*Cayma hakkı süresi içinde kredi borcunun tamamının erken ödenmesi hâlinde bildirim aranmaksızın bu madde hükümleri uygulanır.*" cümlesi eklenmiştir. Bu halde cayma hakkı süresi içerisinde kredi borcunun tamamını ödeyen tüketici kredinin kullanıldığı tarihten anaparanın geri ödendiği tarihe kadar olan sürede tahakkuk eden faizi iade alabilecektir.

- **Sözleşmede Değişiklik Yapılması**

Madde 26

Madde metninin değişiklik öncesi halinde “*Faiz oranında değişiklik olması halinde*” yeni faiz oranının geriye dönük uygulanmayacağı düzenlenmekte iken yeni düzenleme ile faiz oranının artması durumunda yeni faiz oranının geriye dönük uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Bu halde 30 günlük tüketiciye bildirim şartı yalnızca faiz oranında artışın meydana geldiği durumlarda zorunlu hale gelmiştir. Nitekim aynı maddenin devamında tüketicinin bildirim tarihinden itibaren en geç altmış gün içinde borcun tamamını ödediği ve kredi kullanmaya son verdiği takdirde faiz artışından da etkilenmeyeceği göz önüne alındığında söz konusu düzenleme ile tüketici lehine değişiklik yapılabilmesinin önü açılmıştır.

- **Sigorta Yaptırılması**

Madde 29

TKHK'nın “Tüketici Kredileri” başlıklı ikinci bölümünün “Sigorta Yaptırılması” başlıklı 29. maddesinde değişikliğe gidilmiştir. İlgili maddenin değişiklik öncesi halinde “*Tüketicinin sigorta yaptırmak istemesi hâlinde, istediği sigorta şirketinden sağladığı teminat, kredi veren tarafından kabul edilmek zorundadır.*” demek suretiyle tüketicinin istediği sigorta şirketinden sağladığı teminatın kredi verence kabul edilmesinin zorunlu olduğu düzenlenmiş iken değişiklik ile kredi verene birtakım koşullara bağlı olmakla birlikte tüketiciye kredi sözleşmesi sunma imkanı da getirilmiştir. Ancak değişiklik ile tüketicinin istediği sigorta şirketinden sağladığı teminatın kredi veren tarafından kabul edilmesi zorunluluğu da korunmuştur. Ayrıca ilgili maddede getirilen bir diğer önemli değişiklik eklenen üçüncü fıkra kapsamında tüketici kredisi sözleşmesinin kredi ile ilgili olanlar hariç yan finansal ürün ve hizmetlerin satın alınması şartına bağlanamayacağıdır.

Konut Finansmanı

- **Sigorta Yaptırılması**

Madde 38

TKHK'nın “Konut Finansmanı” başlıklı üçüncü bölümünün “Sigorta Yaptırılması” başlıklı 38. maddesinde değişikliğe gidilmiştir. İlgili maddenin değişiklik öncesi halinde “*Tüketicinin sigorta yaptırmak istemesi hâlinde, istediği sigorta şirketinden sağladığı teminat, konut finansmanı kuruluşu tarafından kabul edilmek zorundadır.*” demek suretiyle tüketicinin istediği sigorta şirketinden sağladığı teminatın konut finansmanı kuruluşu tarafınca kabul edilmesinin zorunlu olduğu düzenlenmiş iken değişiklik ile konut finansmanı kuruluşuna birtakım koşullara bağlı olmakla birlikte tüketiciye konut finansmanı sözleşmesini sunma imkanı da getirilmiştir. Ancak değişiklik ile tüketicinin istediği sigorta şirketinden sağladığı teminatın kredi veren tarafından kabul edilmesi zorunluluğu da korunmuştur. Ayrıca ilgili maddede getirilen bir diğer önemli değişiklik eklenen üçüncü fıkra kapsamında konut finansmanı sözleşmesinin kredi ile ilgili olanlar hariç yan finansal ürün ve hizmetlerin satın alınması şartına bağlanamayacağıdır.

Ön Ödemeli Konut Satışı

- Konutun Teslimi

Madde 44

İlgili madde değişikliği ile ön ödemeli konut satışında konut teslimi bakımından teslim süresinin sözleşme tarihinden itibaren 48 ayı geçemeyeceği düzenleme altına alınmıştır. Değişiklikten önceki düzenlemede konutun sözleşme tarihinden itibaren teslimine ilişkin 36 aylık süre 48 ay olarak artırılmıştır.

Diğer Tüketici Sözleşmeleri

- Mesafeli Sözleşmeler

Madde 48

TKHK'nın 48. maddesinin üçüncü fıkrasının ikinci cümlesi ile mesafeli satış sözleşmelerinde mal satışlarında satıcı veya sağlayıcının tüketicinin siparişinin kendisine ulaştığı andan itibaren taahhüt edilen süre içerisinde edimini yerine getireceği ve bu sürenin her halükarda 30 günü geçemeyeceği düzenlenmiştir. İşbu kanun değişikliği ile ilgili mal satışlarından "*Tüketicinin isteği veya kişisel ihtiyaçları doğrultusunda hazırlanan mallara ilişkin sözleşmeler haricinde*" olanların 30 günlük süreye tabi olacağı düzenlenmiştir. İlgili maddenin 5.fıkrasında satıcı veya sağlayıcı adına mesafeli sözleşme kurulmasına aracılık eden aracı hizmet sağlayıcıların sorumluluğuna ilişkin son cümle değiştirilmiş, sorumluluğa ilişkin hükümler 6.fıkra olarak eklenmiştir. İşbu maddeye göre aracı hizmet sağlayıcısı olarak faaliyet gösterenler aracılık ettikleri mesafeli sözleşmelere ilişkin olarak ön bilgilendirmenin yapılması, teyidi ve ispatında satıcı veya sağlayıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu olacaklardır. Yine ön bilgilendirmede bulunması zorunlu hususlardaki eksikliklerden, satıcı veya sağlayıcı ile yaptıkları aracılık hizmetine ilişkin sözleşmeye aykırı uygulamaları nedeniyle satıcı ve sağlayıcıların bu madde hükümlerine aykırı davranmasına sebep oldukları her bir işlemde, teslim veya ifa ile cayma hakkına ilişkin yükümlülüklerden satıcı veya sağlayıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu olacaklardır. Ayrıca aracı hizmet sağlayıcısı olarak faaliyet gösterenler satıcı veya sağlayıcı onayı olmaksızın düzenledikleri kampanyalı, promosyonlu veya indirimli satışlarda, sözleşmenin hiç ya da gereği gibi ifa edilmemesinden, ön bilgilendirmede yer alan hususlar ile reklamlarında yer alan bilgilerin uyumlu olmasından ve ispatından da sorumlu olacaklardır.

Diğer Tüketici Sözleşmeleri

- Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri

Madde 50

TKHK 50. maddesinin 1. fıkrasına göre tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden cayma hakkına sahiptir. İlgili maddenin 6. fıkrasının ikinci cümlesinde gidilen değişiklikle Kanun değişikliği öncesinde bu hükümden devre mülk hakkı veren sözleşmeler istisna tutulmuşken Kanun değişikliği ile devre mülk hakkı veren sözleşmeler bakımından da tüketiciye cayma hakkı tanınmıştır. Bu yasağa rağmen tüketiciden herhangi bir bedel alınması durumunda alınan bedelin tüketiciye

iade edileceği, ayrıca tüketicuyu borç altına sokan her türlü belgenin tüketici yönünden geçersiz olduğu da düzenleme altına alınmıştır. Ayrıca tüketicilerle ön ödemeli devre tatil sözleşmesi kurulamayacağı, devre tatil sözleşmelerinin en fazla on yıl için kurulabileceği, tüketicinin devre tatil sözleşmesi kapsamında kaynaklanan tatil hakkını belirli bir dönem için kullanmayacağını tatilin başlayacağı tarihten en az doksan gün önce sağlayıcıya bildirirse, o dönem için tüketiciden herhangi bir isim altında bedel talep edilemeyeceği değiştirilen madde metinleri neticesinde düzenleme altına alınan ve özellikle tüketiciler bakımından önem arz eden hususlardır.

Diğer Tüketici Sözleşmeleri

- **Tüketicinin Bilgilendirilmesi ve Menfaatlerinin Korunması**

Madde 57

Kanun değişikliği ile eklenen ilgili maddede yenilenmiş ürünler; “*donanım, yazılım veya fiziki özelliklerinde iyileştirme yapılarak tekrar satışı sunulan kullanılmış mallar*” olarak tanımlanmıştır. Yenilenmiş ürünlerin tüketiciye teslim tarihinden itibaren asgari bir yıl garanti verilmesi zorunluğu getirilmiştir. Bir ürünün yenilenmiş mal sıfatını kazanabilmesi için yönetmelikte belirlenen ürünlerin ancak Bakanlıkça yetkilendirilen merkezlerde yenilenmesi şartı ile yenilenmiş ürün olarak satılabileceği de düzenleme altına alınmıştır. Ayrıca hangi malların yenileme merkezleri tarafından yenileneceği, yenileme merkezlerinin kuruluşu ve sorumluluğu ile diğer uygulama usul ve esasları yönetmelikle belirleneceği de 57/A maddesinin 6. fıkrasında düzenleme altına alınmıştır.

Diğer Tüketici Sözleşmeleri

- **Satış Sonrası Hizmetler**

Madde 58

TKHK'nın “*Satış Sonrası Hizmetler*” başlıklı 58.maddesinde beşinci fıkraya eklenen cümle ile servis istasyonlarının “*özel servis*” ibaresi kullanması zorunluğu getirilmiştir. Ayrıca yine ilgili maddenin değiştirilen 7.fıkrası ile ürünlerin garanti süresi bittikten sonra Bakanlıkça belirlenen kullanım ömrü süresince mala ilişkin satış sonrası hizmetin üretici veya ithalatçı tarafından sağlanmaması hâlinde tüketiciye zararın tazminini talep edebilmesine imkan tanınmıştır.

Tüketici Hakem Heyeti

- **Kuruluşu ve Görev Alanı**

Madde 66

Kanun değişikliğinden önce Bakanlık il ve ilçe merkezlerinde hakem heyeti oluşturmakla görevli iken ilgili değişiklik ile il ve ilçe merkezi ayrımı kaldırılarak Bakanlık'a tüketici hakem heyeti oluşturma görevi verilmiştir. Yetki alanının da Bakanlıkça belirleneceği hüküm altına alınmıştır.

- **Başvuru**

Madde 68

İlgili değişiklik ile 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 68'inci ve Tüketici Hakem Heyetleri Yönetmeliğinin 6'ncı Maddelerinde Yer Alan Parasal Sınırların Arttırılmasına İlişkin Tebliğ ile uyarınca 15.430,00-TL olarak belirlenen tüketici hakem heyetlerine başvuru için parasal sınır 30.000,00-TL'ye çıkartılmıştır. Ek olarak Kanunda il tüketici hakem heyeti ve ilçe tüketici hakem heyeti arasındaki farklılık kaldırılmıştır. Ayrıca değiştirilen üçüncü fıkranın ikinci cümlesi ile tüketici hakem heyeti bulunmayan yerlerde başvuruların o yerin ilçe kaymakamlığına yapılacağı, kaymakamlıkça yapılan bu başvuruların Bakanlıkça belirlenen yetkili tüketici hakem heyetine iletileceği düzenlenmiştir.

Tüketici Hakem Heyeti

- **Karar ve Karara İtiraz**

Madde 70

TKHK'da bir diğer önemli değişiklik 70.maddenin ikinci fıkrasında düzenlenmiştir. İlgili fıkrada değişiklik öncesinde tebligatların 7201 Sayılı Tebligat Kanunu göz önüne alınarak yapılması gerektiği düzenlenmişken, getirilen değişiklikle elektronik ortamda yapılacak tebligata öncelik tanınmış, ancak elektronik ortamda tebligat yapılamaması durumunda tebligatın 7201 Sayılı Tebligat Kanunu'na göre yapılacağı düzenlenmiştir. Ayrıca ilgili maddenin 3.fıkrasındaki değişiklikle tüketici hakem heyeti kararına karşı tüketici mahkemesine itiraz davası açılması hususunda yetkili mahkemenin tespitinde önemli bir değişikliğe gidilmiştir. Zira tüketici hakem heyetlerine başvuru kapsamında yetkili tüketici hakem heyeti tüketicinin yerleşim yeri veya tüketici işleminin yapıldığı yer tüketici hakem heyetidir. TKHK değişiklik öncesindeki 70.maddesinde ise tüketici hakem heyeti kararlarına karşı itiraz davasının tüketici hakem heyetinin bulunduğu yer tüketici mahkemesinde açılabileceği belirtilmiştir. İşbu kanun değişikliği ile itiraz davasını ikame edecek taraf, tüketici hakem heyeti şikâyetini tüketici işleminin yapıldığı yerde yapmış olsa dahi itiraz davasını tüketicinin yerleşim yerindeki tüketici mahkemesinde ikame edebilecektir.

Kanun'un ilgili maddesindeki değişiklik ile avukatlık ücretine ilişkin hükümlerde değişikliğe gidilmiştir. TKHK'un 70.maddesinde değişiklik öncesinde tüketici hakem heyetince tüketici lehine karar verilen durumlarda bu kararın itiraz davasında tüketici aleyhine bozulması halinde nisbi tarifeye göre hesaplanacak avukatlık ücretine hükmedilmesi şeklinde düzenleme mevcut iken değişiklik sonrasında karşı tarafça mevcut olduğu halde tüketici hakem heyetine sunulmayan bir belgenin itiraz davasında tüketici mahkemesine sunulması ve akabinde kararın iptali durumunda tüketici aleyhine yargılama gideri ve vekalet ücretine hükmedilemeyeceği düzenlenmiştir.

Geçici Madde

Geçici Madde ile işbu kanun hükümlerinin zaman bakımından uygulanacağı hükümler düzenleme altına alınmıştır. Buna göre işbu geçici maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önceki tüketici işlemleri, işlemin gerçekleştiği tarihte hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmiş ise kural olarak o kanun hükümlerine tabi olacaktır. Ancak bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten

önce kurulan ve hâlen geçerli olan belirsiz süreli tüketici sözleşmelerinin Kanun'a aykırı hükümlerinin Kanun'un yürürlük tarihi itibarıyla uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Ayrıca geçici madde ile tüketici hakem heyeti şikâyetlerinin ve davaların başvurunun yapıldığı ve davanın açıldığı zaman yürürlükte bulunan görev ve yetkiye ilişkin hükümlere tabi olduğu da düzenleme altına alınmıştır.

KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

- Devre Mülk Hakkı

Madde 59

Devre mülk hakkı, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 57. Maddesinde, "Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı ve bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bu hakka devre mülk hakkı denir." şeklinde tanımlanmıştır. KMK'nın 59. Maddesine göre bu hakkın belirli dönemlere ayrılarak kullanılması zorunludur. Bu kapsamda KMK'nın 59. Maddesi gereğince söz konusu dönemlerin en az 15 gün olması zorunluluğuna ilişkin hüküm Kanun değişikliği ile 7 güne düşürülmüştür.

KANUN'UN YÜRÜRLÜK TARİHİ

Kanun'un yürürlük maddesi uyarınca, TKHK'nın "Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri" başlıklı 50.maddesinde getirilen değişiklik, ayrıca "Geçici Madde"nin ikinci ve üçüncü fıkraları ile KMK'daki değişikliğe ilişkin Kanun'un 18.maddesi yayım tarihinden itibaren yürürlüğe girecektir. İşbu Kanun ile getirilen ve başta tüketici hakem heyetleri olmak üzere diğer değişiklikler ise Kanun'un yayım tarihinden 6 ay sonra yürürlüğe girecektir.

İşbu bilgilendirme notu içerisinde yer alan değerlendirmeler hukuki tavsiye ya da hukuki görüş niteliği teşkil etmemekte olup, bu değerlendirmelerden ötürü herhangi bir şekilde Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı'na sorumluluk tahmili mümkün değildir. Bu bilgi notunun kapsamındaki soru ve sorunlarınız bakımından hukuki danışman görüşü alınması tavsiye edilir.

ASChukuk

AKSU ÇALIŞKAN BEYGO AVUKATLIK ORTAKLIĞI

Ayrıntılı bilgi için bizimle temasa geçebilirsiniz.

F. CEM KESER
Ortak Avukat



Cem.keser@aschukuk.com

AYŞEM CEMRE ÇAĞLAYAN
Kıdemli Avukat



Cemre.orel@aschukuk.com

ASChukuk
AKSU ÇALIŞKAN BEYGO AVUKATLIK ORTAKLIĞI

Esentepe Mh. Harman 1 Sk. No 5 Harmancı Giz
Plaza Kat 3-8-15-16 34394 Şişli - İstanbul

+90 212 284 98 82
+90 212 284 98 83
+90 212 279 63 32
info@aschukuk.com

www.aschukuk.com