Maketten Satış / Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, 6502 sayılı Tüketicin Korunması Hakkındaki Kanun (“**TKHK**”) ile düzenlenmiş tüketici sözleşmelerindedir. Halk dilinde bu sözleşmeye, **maketten satış sözleşmesi** de denilmektedir.

Bu sözleşme ile tüketici taşınmazı **konut amaçlı** olarak satın almakta ve karşılığında taşınmazın bedelini önceden peşin veya taksitle ödeme borcu altına girmektedir. Satıcı ise bedelin kısmen veya tamamen ödenmesinden sonra taşınmazı, tüketiciye devir veya teslim etme borcu altına girmektedir. Tüketici, taşınmazın satış bedelinin bir kısmını veya tamamını önceden ödeme borcu altına girmelidir. Taşınmazın teslimi ise tüketiciye sonradan yapılmalıdır.

Maketten satış / ön ödemeli konut satış sözleşmesinde taşınmazın alıcısı tüketici olup satıcı ise ticari veya mesleki amaçla hareket eden kişidir.



Maketten satış sözleşmesi hangi konutları kapsamaktadır?

Henüz yapım aşamasında olan konutlar bu sözleşmenin kapsamındadır. Yapımı tamamlanmış, teslime hazır bir taşınmaz maketten satış / ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kapsamında değildir. Ayrıca inşaat ruhsatı alınmayan taşınmazlar için ön ödemeli konut satış sözleşmesi düzenlenmesi kanunen yasaktır.

Maketten satış sözleşmesi hangi amaçlarla imzalanır?

Taşınmaz, tüketici tarafından konut amaçlı olarak satın alınmalı; satıcı ise, mesleki ve ticari amaç ile taşınmazı tüketiciye satmalıdır. Satıcı, ticari veya mesleki amaçla taşınmaz satımında bulunmuyorsa veya alıcı taşınmazı ticari veya mesleki amaçla satın alıyorsa bu durumda ön ödemeli konut satış sözleşmesinden bahsedilemeyecek, söz konusu uyuşmazlık Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'a göre değil genel hükümler uyarınca çözümlenecektir.

Maketten satış sözleşmesi nasıl ve ne şekilde düzenlenmelidir?

Maketten satış / ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tapu memuru önünde düzenleme biçiminde resmi şekilde yapılmalıdır. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, yönetmeliğindeki düzenleme ile kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yazılı bir sözleşme şeklinde de kurulabilecektir. Ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi ise noterde düzenleme şeklinde yapılmalıdır.



Uygulamada maketten satış sözleşmesi genellikle nasıl düzenlenmektedir?

Maketten satış / ön ödemeli konut satış sözleşmesinin mantığında, önce öde sonra teslim al mantığı yer aldığından ötürü sözleşme, uygulamada çoğunlukla ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesi olarak noterde düzenleme şeklinde düzenlenmektedir.

Maketten satış sözleşmesinin adi yazılı şekilde düzenlenmesi mümkün müdür?

Kural olarak, maketten satış / ön ödemeli konut satış sözleşmesi resmi şekilde tanzim edilmedikçe geçerli olmamaktadır. Fakat TKHK'nın 41. maddesinin son cümlesine göre, satıcı sonradan sözleşmenin şekil yönünden geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri sürülemeyecektir. Bu hüküm ile doktrin ve uygulamada tartışma zemini oluşmuştur. Yazılı olarak akdedilen ön ödemeli konut satış sözleşmesinin geçersizliğini tüketici ileri sürmüyor ve bu sözleşme uyarınca tescil talebinde bulunuyorsa bu durumda nasıl sonuçlar ortaya çıkacaktır? Kanunun lafzına göre tüketici bu durumda tescil talebinde bulunabilecek, sözleşme geçersiz olmayacaktır. Doktrinde ve uygulamada tartışmalar halen devam etmekle birlikte, Yargıtay istikrar kazanmasa da yazılı akdedilen ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin geçerli olduğuna, konutun tescili talebinde

bulunulabileceğine hükmetmektedir.

Ancak, bu konuda riske girmemek adına, maketten satış sözleşmesi imzalamadan önce alanında uzman bir avukattan sözleşme danışmanlığı almak oldukça önemlidir.

Maketten satış sözleşmesinde konut tüketiciye ne zaman teslim edilmelidir? Bununla ilgili azami süre düzenlemesi mevcut mudur?

Maketten satış / ön ödemeli konut satış sözleşmesinde konut, sözleşmede taahhüt edilen sürede teslim edilmelidir. Fakat kanun ön ödemeli konutun tesliminde üst sınır düzenlemesinde bulunmuştur. TKHK m.44 uyarınca konutun teslim süresi 48 ayı geçemeyecektir. (Bu süre 36 ay olarak düzenlenmekte iken 01.04.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01.10.2022 tarihinde yürürlüğe giren değişiklikle birlikte 48 aya çıkarılmıştır.)

Maketten satışta konutun süresinde teslim edilmemesi halinde ne gibi sonuçlar ortaya çıkacaktır?

Sözleşme ile belirlenen sürede konutun teslim edilmemesi halinde satıcının temerrüdünden bahsedilebilecektir. Sözleşmede belirtilen süre, kesin bir süre ise bildirime gerek kalmadan tüketici, sözleşmeden dönebilecek, olumlu veya olumsuz zararını talep edebilecektir. Fakat süre, sözleşme ile belirlenen süre kesin değilse bu taleplerin ileri sürülebilmesi için bildirim şartı aranacaktır. Fakat konutun tesliminde azami süre olan 48 ayı geçiren satıcı, bildirime gerek kalmaksızın temerrüde düşecek, tüketici, temerrütten kaynaklı tüm taleplerini satıcıya karşı ileri sürebilecektir.

Maketten satışta tüketici dilediği zaman herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönebilir mi?

Sözleşmeye aykırılık halleri saklı kalmak kaydıyla kanun, tüketicinin belirli bir süreye kadar herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönebileceğini hüküm altına almıştır fakat tüketici bu durumda tazminat ödeme ile yükümlüdür. Bu durumda satıcı, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren;



İlk 3 ay için sözleşme bedelinin %2’sine,

3 – 6 ay arası için %4’üne,

6 – 12 ay arası için %6’sına ve

12 – 24 ay arası için de yüzde %8’ine kadar

Tüketiciden tazminat talep edebilir.

Maketten satış sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda görevli ve yetkili mahkeme neresidir?

Söz konusu uyuşmazlıklarda görevli mahkeme tüketici mahkemesidir. Uyuşmazlık, taşınmazın aynına ilişkin ise yetkili mahkeme kesin olarak taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Fakat sözleşme taşınmazın aynına ilişkin değilse bu durumda davalının yerleşim yeri, tüketicinin yerleşim yeri ve taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi seçimlik yetkilidir.