

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda 24.03.2022 Tarihinde Yapılan Değişiklikler

Aşağıda açıklanmış olan devre tatil sözleşmelerine ilişkin 50.madde 01.04.2022 tarihinde yürürlüğe girmiş iken, diğer maddeler 01.10.2022 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiş olacaktır.

MADDE 19-TAKSİTLE SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Taksitle satış sözleşmesi, satıcı veya sağlayıcının malın teslimi veya hizmetin ifasını üstlendiği, tüketicinin de bedeli kısım kısım ödediği, yazılı şekil şartına tabi sözleşmelerdir.

Taksitle satış sözleşmesinde, tüketici sözleşmede yer alan bedelin onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksidi veya en az dörtte birini oluşturan bir taksidi ödemede geciktiği durumda, satıcı veya sağlayıcı kendi edimlerinin tamamını yerine getirdi ise, kalan borcun tümünü tüketiciden talep etme hakkına sözleşmede saklı tutması kaydıyla sahip olur. Bu hakkın kullanılabilmesinin önündeki şekli şart ise, satıcı veya sağlayıcı tüketiciye otuz gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunmasıdır.

Önceki kanun metninde, bu hakkın kullanılması, tüketicinin kalan borcun onda birini ve birbirini izleyen iki taksidi veya kalan borcun dörtte birini oluşturan bir taksidi ödemede gecikmesi şartına bağlıydı. Böylelikle kanun değişikliği, tüketici lehine yapılarak, tüketici önceki kanun metnine nazaran daha fazla miktarda taksit ödemesini geciktirirse, satıcı veya sağlayıcı kalan bedelin tümünü talep edebilecektir.

MADDE 24-TÜKETİCİ KREDİSİ SÖZLEŞMESİ

Tüketici kredisi sözleşmesi, kredi verenin tüketiciye faiz veya benzeri bir menfaat karşılığında ödemenin ertelenmesi, ödünç veya benzeri finansman şekilleri aracılığıyla kredi verdiği veya kredi vermeyi taahhüt ettiği yazılı şekil şartına tabi sözleşmedir.

Tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin tüketici kredisi sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Cayma hakkının kullanıldığı kredi verene on dört günlük sürede bildirilmelidir. Kanun metnine yeni eklenen cümle ile tüketici bu on dört günlük sürede, kredi borcunun tamamını ödemesi halinde bildirim şartını yerine getirmeksizin cayma hükümlerinden yararlanacaktır.

Tüketici kredisi sözleşmesi, belirli ve belirsiz süreli olarak ikiye ayrılmaktadır. Belirli süreli kredi sözleşmesinin şartları tüketici aleyhine değiştirilemez. Belirsiz süreli kredi sözleşmelerinde ise, kanun metninde faiz oranının değiştirilmesi yerine faiz oranının artırılması durumunda bu değişikliğin tüketiciye yazılı olarak bildirilmesi zorunluluğu getirilerek, faiz oranının düşürülmesi halinde bu değişikliğin tüketiciye bildirilmesine gerek kalmayacaktır.

Önceki kanun metniyle aynı şekilde, tüketicinin yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla açık talebi olmaksızın kendisine kredi bağlantılı sigorta yaptırılamaz. Değişiklikle birlikte, kredi veren kredi bağlantılı sigorta içeren teklif öne sürebilmesi için kredi bağlantılı sigorta içermeyen bir teklifi de tüketiciye sunmak zorundadır.

Kanuna yeni eklenen madde fıkrasıyla birlikte, tüketici kredi sözleşmesi, kredi ile ilgisi olmayan yan finansal ürün ve hizmetlerin satın alınması şartına bağlanamayacaktır. Konut finansmanı sözleşmesinde de aynı şekilde değişiklik yapılmıştır.

MADDE 44-ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir. Ön ödemeli satış, tapuda tescil edilmekle, ön ödemeli satış vaadi sözleşmesi ise noterde düzenlenmekle geçerli olacaktır.

Ön ödemeli konut sözleşmesinde, konutun teslimine ilişkin kanun değişikliğinde, sözleşmede taahhüt edilen sürede konut tüketiciye teslim edilmelidir. Bu süre kanun değişikliği ile birlikte otuz altı aydan kırk sekiz aya çıkarılmıştır. Böylelikle taahhüt edilen süre her halükarda sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz ayı geçemeyecektir.

MADDE 48-MESAFELİ SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Mesafeli sözleşme, satıcı veya sağlayıcı ile tüketicinin eş zamanlı fiziksel varlığı olmaksızın, mal veya hizmetlerin uzaktan pazarlanmasına yönelik olarak oluşturulmuş bir sistem çerçevesinde, taraflar arasında sözleşmenin kurulduğu ana kadar ve kurulduğu an da dahil olmak üzere uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle kurulan sözleşmelerdir. Tüketici daha çok internet üzerinden yapılan satış sözleşmelerinde bu maddeyle karşılaşmaktadır.

Satıcı veya sağlayıcı, tüketicinin siparişinin kendisine ulaştığı andan itibaren taahhüt edilen süre içinde edimini yerine getirecek ve bu süre her halükarda otuz günü geçemeyecektir. Kanun değişikliği ile birlikte, tüketicinin isteği ve kişisel ihtiyaçları doğrultusunda hazırlanan mallara ilişkin olarak kurulan mesafeli sözleşmelerde bu süre sınırlaması söz konusu olmayacaktır.

Trendyol, Hepsiburada gibi aracı hizmet sağlayıcılar aracılık ettikleri mesafeli sözleşmelere ilişkin olarak;

- tüketicilerin talep ve bildirimlerini iletebilmeleri ve takip edebilmeleri için kesintisiz olarak açık bir sistem kurmaktan,
- tüketiciye ön bilgilendirmenin yapılmasından, teyidinden ve ispatından satıcı veya sağlayıcı ile birlikte müteselsilen,
- veri girişinin satıcı veya sağlayıcı tarafından yapıldığı durumlar hariç olmak üzere, ön bilgilendirmede bulunması zorunlu hususlardaki eksikliklerden,
- tüketicilerin satıcı veya sağlayıcılar ile yaptıkları işlemlere ilişkin kayıtların tutulmasından ve talep edilmesi halinde bu bilgilerin ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile tüketicilere sunulmasından,
- aracılık hizmetine ilişkin sözleşmeyi ihlal etmek suretiyle satıcı ve sağlayıcıların mesafeli sözleşmelere ilişkin yükümlülüklerine aykırı davranmasına sebep oldukları işlemlerden,
- satıcı veya sağlayıcı adına bedel tahsil edildiği hallerde, (i) mal veya hizmetin tüketiciye teslimi veya ifası sonrası bedelin satıcıya veya sağlayıcıya aktarıldığı durumlar ile (ii) tüketiciye ayıplı mal ve hizmetlerle ilgili olarak tanınan seçimlik

hakların kullanıldığı haller hariç olmak üzere, teslim veya ifa ile cayma hakkına ilişkin yükümlülüklerden satıcı veya sağlayıcı ile birlikte müteselsilen,

- 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 olması ve ispatından sorumludur.

MADDE 50-DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİ

Devre tatil sözleşmesi, bir yıldan uzun süre için kurulan ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla sayıda gecelik konaklama imkanı veren sözleşmelerdir.

Değişikliklerle birlikte;

Devre tatil satışının, finansal kiralama ile yapılması durumunda da bu kanun hükmü uygulanacaktır. Devre tatile konu mal üzerinde aynı hak sahibi olmayanlar, devre tatil satışı yapamayacaktır. Ayrıca devre tatil sözleşmesi yapılırken tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge tüketici yönünden geçersiz kabul edilecektir.

Devre mülk hakkı veren sözleşmeler de dahil olmak üzere tüketicilerle ön ödemeli devre tatil sözleşmesi kurulamaz. Devre mülk hakkı veren sözleşmeler hariç olmak üzere, devre tatil sözleşmeleri en fazla on yıl için kurulur. Tüketici, şahsi hak sağlayan devre tatil sözleşmesinden 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 edilemez.

DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİ

Devre mülk hakkı, yapı veya bağımsız bölümdeki paydaş maliklere ait bir haktır. Bir kişinin gayrimenkulün devre mülk hakkına sahip olabilmesi için o gayrimenkulün paydaşı(ortak maliki) olması gerekir. Bu hak, mesken olarak kullanılmaya elverişli, ortak mülkiyete tabi müstakil binalar veya üzerinde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmuş binaların mesken özelliğindeki bağımsız bölümlerinde kurulabilir.

Devre mülk hakkı, yılın belirli dönemlerine ayrılmalı ve bu dönemler içinde gayrimenkul ortak maliklerinden her birine kanun **değişiklikliğı birlikte** en az **7 gün** süre ile hakkın kullanımı tanınmalıdır. Devre mülk hakkının kullanımının, yılın belirli dönemlerinde 15 günden az süreli olmaması yerine 7 günden az süreli olmaması yönünde değişikliğe gidilmiştir.