

7/16346

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI VE BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

Sayı : B.02.0.001/01-2324

20 / 10/2006

Konu : 7/16346-24399 esas sayılı
yazılı soru önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 14.09.2006 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-24495 sayılı yazınız.

Erzurum Milletvekili Sayın İbrahim ÖZDOĞAN tarafından Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na sunulan 7/16346-24399 sayılı yazılı soru önergesinin cevabına ilişkin olarak Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun 04.10.2006 tarih ve BDDK.2006.01.DHD.KİK-11169 sayılı yazısı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.10.2006 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-664/19454 sayılı yazıları ilişikte sunulmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.



Doç.Dr.Abdüllatif ŞENER
Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı

EKLER :

- 1-BDDK'nun 04.10.2006 tarih ve 11169 sayılı yazısı.(2 sayfa)
- 2-SPK'nun 16.10.2006 tarih ve 664-19454 sayılı yazısı ve eki.(4 sayfa)

DAĞITIM :
Gereği : Bilgi :
TBMM Başkanlığına Başbakanlığa

SÜRELİ
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Destek Hizmetleri Dairesi)

Sayı : BDDK.2006.01.DHD.KİK-11169
Konu : Soru önergesi

04.10.2006

DEVLET BAKANLIĞI VE BAŞBAKAN YARDIMCILIĞINA
(Sayın Doç.Dr. Abdülatif ŞENER)

İlgi:19.09.2006 tarih ve B.02.0.001/01-2092 sayılı evrak akış ve talimat formu.

İlgide kayıtlı evrak akış ve talimat formu ekinde gönderilen Erzurum Milletvekili İbrahim ÖZDOĞAN'ın Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına sunduğu 7/16346 sayılı soru önergesinde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız aşağıda sunulmaktadır.

Soru önergesindeki sorulardan 3, 4 ve 5 inci soruların Hükümet tarafından 28.11.2005 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisine sunulan "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı" ile ilgili olduğu anlaşılmış olup, bu soruların söz konusu Tasarının hazırlık çalışmalarını yapan Sermaye Piyasası Kurulu tarafından cevaplandırılması gerektiği düşünülmektedir. Diğer sorular ise, halen yürürlükte bulunan düzenlemeler doğrultusunda cevaplandırılmıştır.

1 ve 8) Konut finansmanı amacıyla tüketicilere verilen krediler tüketici kredisi niteliğinde olup, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunun "Tüketici Kredisi" başlıklı 10 uncu maddesinin (3) numaralı fıkrası uyarınca, kredi veren, taksitlerden birinin veya birkaçının ödenmemesi halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak; ancak kredi verenin bütün edimlerini ifa etmiş olması durumunda ve tüketicinin birbirini izleyen en az iki taksidi ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Ancak, kredi verenin bu hakkını kullanabilmesi için en az bir hafta süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Konut kredisi borcunun tamamı için temerrüde düşülebilmesi ise; kredi veren kuruluşun bütün edimlerini ifa etmesi, taksitlerden birinin veya bir kaçının ödenmemesi halinde kalan borcun tamamının ifasının talep edilebileceğinin sözleşmede kararlaştırılmış olması, tüketicinin birbirini takip eden en az iki taksidi ödemede temerrüde düşmesi ve son olarak, kredi verenin tüketiciye en az bir hafta süre vererek muacceliyet uyarısında bulunmasına rağmen borcun ödenmemesi halinde mümkün olabilecektir.

Satış işlemlerinin ne zaman başlayacağına ilişkin olarak Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile getirilmiş özel bir hüküm bulunmamakta olup, konut kredisi veren bankanın, alacağının tâbi olduğu zamanaşımı süresi içerisinde, İcra ve İflas Kanunu hükümleri çerçevesinde ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte bulunma hakkı vardır. Satış işlemleri de İcra ve İflas Kanunu doğrultusunda gerçekleşecektir.

Tüketicinin borcun tamamından sorumlu olup olmayacağı sorusundan kastedilenin ise, taksitlerden bir kısmının ödenmemesi halinde borcun tamamının talep edilip edilemeyeceği olduğu anlaşılmış olup, bu husus Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 10 uncu maddesinin (3) numaralı fıkrası çerçevesinde yukarıda izah edilmiş bulunmaktadır.

2) Soruda kullanılan "ek para" ifadesi ile kastedilenin ne olduğu anlaşılamamaktadır. Bununla birlikte icra ve iflas hukukumuzda, sırf borçlunun satılan malvarlığı değerlerinin borcu karşılamaması nedeniyle borçludan ayrıca bir ödeme talep edilebilmesine imkan veren bir düzenleme bulunmamaktadır. Mevcut yasal çerçevede konut finansmanına ilişkin sözleşmeler, tüketici kredisi olarak ve genelde ipotek teminatına bağlı olarak yapıldığı için bu konuda Kanunda ayrı bir hüküm bulunmamakta olup, İcra ve İflas Kanununun ilgili hükümleri çerçevesinde takip devam ederken gayrimenkulün satış bedelinin borcun tamamını karşılamayacağının anlaşıldığı hallerde alacaklı geçici rehin açığı belgesi olarak, borçlunun diğer mallarının da haczini talep edebileceği gibi, satım gerçekleşip satış bedelinin borcun tamamını karşılamadığı hallerde de kesin rehin açığı belgesi olarak borçluya karşı haciz yolu ile takipte bulunabilir.

6) Bilindiği üzere, tüketici sorunları açısından yargılanmayı hızlandırıcı yöntemler uygulanmaktadır. Bu doğrultuda açılacak davaların sonuçlandırılmasına ilişkin bir süre öngörülmemiş olmakla birlikte, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 23 üncü maddesinin (3) numaralı fıkrasına göre davaların daha kısa sürede ve usul ekonomisine uygun olarak çözümlenmesi için basit yargılama usulü uygulanacaktır.

7) Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin (5) numaralı fıkrası uyarınca kredi verenin, tüketici kredisini, belirli marka bir mal veya hizmet satın alınması ya da belirli bir satıcı veya sağlayıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda satılan malın veya hizmetin hiç ya da zamanında teslim veya ifa edilmemesi halinde kredi veren tüketiciye karşı satıcı veya sağlayıcı ile birlikte müteselsilen sorumludur.

Bilgilerini arz ederim.


Tevfik BİLGİN
Başkan

Devlet Bakanlığı ve Başbakanlık Yürütme Dairesi	
Tarih	04.10.2006
Sayı	2934



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 664

19454

16.10.2006

Konu :

DEVLET BAKANI VE BAŞBAKAN YARDIMCILIĞINA
(Sayın Doç. Dr. Abdullatif ŞENER)

İlgi: 19.09.2006 tarih ve B.02.0.001/01-2092 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'nın 14.09.2006 tarih ve A.01.0.GNS.0.10.00.02-24495 sayılı yazısı ve bu yazının ekinde yer alan Erzurum Milletvekili Sayın İbrahim ÖZDOĞAN'a ait soru önergesi Kurulumuza iletilmiştir.

İlgili soru önergesinde yer alan soruların yanıtları ekte yer almaktadır.

Arz ederim.

Doç. Dr. Doğan CANSIZLAR
Kurul Başkanı

EK: Erzurum Milletvekili Sayın İbrahim ÖZDOĞAN'a ait soru önergesinde yer alan soruların yanıtları.

Page	1
Tarih	16.10.2006
Sayı	3063

1. Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı (Tasarı) nın 24. maddesi ile 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a eklenen 10/B maddesinde konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin hükümlere yer verilmiş olup, borçlunun geri ödemelerin yapılmasında temerrüde düşmesi hali maddenin 4 ila 8. fıkralarında düzenlenmiştir.

Maddenin 4 ve 5. fıkraları uyarınca, borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu temerrüt tarihinden itibaren 5 iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta ile bildirimde bulunmakla yükümlüdür. Geri ödemelerin yapılmaması nedeniyle kalan tüm borcun muaccel hale gelmesi için ise, konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını saklı tutmuş olması, tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmüş olması ve konut finansmanı kuruluşunun tüketiciye asgari 1 ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunmuş olması gerekir.

Söz konusu maddenin 6. fıkrasında ise, temerrüt hali finansal kiralama işlemlerine ilişkin olarak ayrıca düzenlenmiş ve tüketicinin borcu nedeniyle konutun satılması şartlarına yer verilerek, muacceliyet uyarısını takiben konut finansmanı kuruluşunun borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere sözleşmeyi feshetmesi halinde konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlü olduğu belirtilmiştir. Fıkra da ayrıca satış öncesinde konutun kıymet takdirinin SPKn'nun 22/r bendi uyarınca yetkilendirilmiş kişi ve kurumlara yaptırılacağı ifade edilmiştir.

Ancak finansal kiralama işlemlerine ilişkin olarak temerrüt halinde yapılan muacceliyet uyarısı üzerine satışın derhal yapılması ya da kıymet takdirine ilişkin yukarıda belirtilen ayrıntılı düzenlemelere, finansal kiralama işlemleri dışındaki konut finansmanı işlemlerinde yer verilmemiştir. Bu durumda, söz konusu kredi işlemlerinde konutun satışı, rehnin paraya çevrilmesi prosedürü çerçevesinde genel hükümlere göre yapılacak olup, satış halinde konutun kıymet takdirinin ne şekilde ve hangi esaslara göre gerçekleştirileceği hususuna aşağıda 5. soruya ilişkin yanıtta ayrıntılı olarak yer verilmiştir. Buna göre; kıymet takdiri, SPKn'nun 22/r maddesi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi ve kurumlarca yapılacak (Tasarı md.2-3), kıymet takdirine ve satış yöntemlerine ilişkin hususlarda da İcra ve İflas Kanunu (İİK) hükümleri uygulanacaktır. Ancak kıymet takdirinin gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yapılması hususunda, gerekli uzmanların yetişerek ihtiyaca cevap verebilecek düzeye gelmeleri için 3 yıllık bir geçiş süreci öngörülmüştür.

Öte yandan, temerrüt halinde, konut finansmanı kuruluşları ile borçluların, takip sürecinin başlaması öncesinde anlaşarak borçların yeniden yapılandırılması ve geri ödeme planlarının tüketicinin mali durumuna uygun bir şekilde değiştirilmesi de mümkündür.

2. Taslağın 24. maddesi ile 4077 sayılı Kanuna eklenen 10/B maddesinin 6. fıkrasının 5. cümlesine göre, tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumludur.

Bu hususa ilişkin olarak, İİK.'nın 45. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde, rehnin borcu ödemeye yetmemesi halinde, alacaklının kalan alacağını iflas veya haciz yolu ile takip edebileceği hükmüne yer verilmiştir. Bu bağlamda, konut finansmanından kaynaklanan alacaklar için rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yolunun seçilmesi durumunda, alacağın rehin tutarı ile karşılanmayan kısmı için borçlunun malvarlığına haciz yolu ile başvurulabileceği gibi, alacaklının rehnin paraya çevrilmesi yoluna gitmeksizin doğrudan haciz yoluna başvurması halinde de, varsa karşılanmayan alacak için rehnin

paraya çevrilmesi yoluna da başvurulabilecektir.

3. Tasarı ile 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda yapılan değişiklik ile, Konut kredileri ile sınırlı olarak sabit faizle borçlanma zorunluluğu kaldırılarak, konut kredilerinde endekse göre değişen faiz oranına imkan tanınmaktadır. Buna göre sabit faizli, değişken faizli veya karma (örneğin ilk iki yılı sabit, geri kalan yıllar değişken) krediler verilebilecektir. Tüketici bu türler içerisinde bir tanesini seçecektir. Tüketicie seçtiği kredi için yapılan sözleşmede yer alan hükümlere göre faiz uygulanacak, sözleşme şartları ise kredi süresince baki kalacak, kredi kuruluşu sözleşmeyi tek taraflı değiştiremeyecektir.
4. İpotek finansmanı kuruluşları, doğrudan tüketiciye kredi vermeyen ancak doğrudan kredi veren kuruluşlara kaynak sağlayan ikincil piyasa kuruluşu olarak düzenlenmiştir. Söz konusu kuruluşların kredi kuruluşlarına aktaracakları kaynakların yurtiçinden veya yurtdışından sağlanması konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu kuruluşların yurtdışından ve/veya yurtdışından borçlanmalarında geçerli olacak faiz oranları piyasa şartları içerisinde belirlenecektir. Diğer taraftan, ipotek finansman kuruluşları bankalara benzer risk yönetim prosedürlerine tabi olacak olup, söz konusu krediler için gerekli risk karşılıklarını ayırmak ve bu riskleri karşılamaya yeterli miktarda sermaye bulundurmak zorunda olacaklardır.
5. İİK.'nın 128. maddesinin ikinci fıkrasında "İcra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir ..." hükmü yer almaktadır. Aynı Kanunun md.128/a hükmünde de, şikayet üzerine yeniden yapılacak kıymet takdirinin bilirkişiler marifetiyle yapılacağı hükmüne yer verilmiştir.

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip sürecinde rehinli gayrimenkulün satışına ilişkin olarak Tasarının 2. maddesi ile İİK.'nın 128. maddesine üçüncü fıkra eklenmek suretiyle, konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde satış istenen taşınmaz için kıymet takdirinin, SPKn'nun md.22/r bendi uyarınca yetki verilmiş kişi ve kurumlara yaptırılacağı; Tasarının 3. maddesi ile, İİK.'nın 128/a maddesine ikinci fıkra eklenmek suretiyle yine söz konusu maddenin birinci fıkrası uyarınca yaptırılacak bilirkişi incelemesinin SPKn'nun md.22/r bendi uyarınca yetki verilmiş kişi ve kurumlara yaptırılacağı hükmüne yer verilmiştir.

Tasarının anılan maddeleri ile konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde satış yapılacak gayrimenkulün kıymet takdirinin Kurul tarafından listeye alınmış değerlendirme faaliyeti yürüten kurumlar veya Kurul düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından gerçekleştirilmesi öngörülmektedir.

Ancak Tasarının 6. maddesi ile, konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde taşınmazın kıymet takdirinin, yukarıda belirtilen İİK.'nın 128. maddenin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen 3. yılın sonuna kadar SPKn'nun 22/r maddesi uyarınca yetki verilmiş kişi ve kurumlar yanında diğer uzman bilirkişiler marifetiyle yapılabileceği de belirtilerek, bir geçiş süreci öngörülmüştür.

Görüldüğü üzere, Tasarının anılan maddesi ile İİK.'nda yapılmış olan değişiklik, gayrimenkulün kıymet takdirinin kim tarafından yapılacağı hususundadır. Tasarı, satışta kıymet takdirine ilişkin olarak başkaca bir değişiklik getirmediğinden, kıymet takdiri nedeniyle mevcut uygulamada bilirkişiye ödenecek ücret ve kıymet takdirinin kaç kez yapılabileceği hususlarında İİK. hükümleri geçerli olacaktır.

Bu çerçevede, satış talebinde bulunan alacaklının satış giderlerini peşin olarak ödemesi gerekir; aksi halde satış talebinde bulunmamış sayılır (İİK. md.59). Satış yapılacak gayrimenkulün kıymet takdiri de satış giderlerine dahil olduğundan, söz konusu bedelin

takip yapan alacaklı tarafından peşin olarak ödenmesi gerekmektedir. Ancak daha sonra satışın tamamlanması üzerine satış bedelinden öncelikle haciz, satış ve paylaştırma giderleri gibi masraflar karşılanacağından (İİK. md.138/2), söz konusu kıymet takdiri bedeli nihai olarak rehinli gayrimenkulden ve dolayısıyla borçlunun malvarlığından karşılanmaktadır.

Birden fazla eksper raporunun istenmesi konusunda da, yukarıda yer alan ve tasarının ayrıca düzenleme getirmediği hususlarda İİK. hükümlerinin uygulanacağı yönündeki açıklamalarımız geçerlidir. Bu bağlamda İİK.'nın "Kıymet Takdirine İlişkin Şikayet" başlıklı 128/a maddesi burada da uygulanacak olup, söz konusu madde ile yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılması ve kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemeyeceği hususları düzenlenmiştir.

6. Tasarı ile, konut finansmanı işlemleri nedeniyle tüketiciler tarafından Tüketici Mahkemelerinde açılacak davaların yargılamasına ilişkin özel usul hükümlerine yer verilmemiştir. Dolayısıyla, bu kapsamda açılan davaların sonuçlandırılması hususunda azami bir süre sınırlaması da getirilmemiştir. Bu çerçevede, konut finansmanı işlemleri nedeniyle Tüketici Mahkemelerinde açılacak davalarda 4007 sayılı yasa ve HUMK. (Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu) hükümleri uygulanacaktır.

Öte yandan, yargılamanın uzun sürede sonuçlanmasına bağlı olarak doğabilecek zararlar nedeniyle tarafların talepleri de genel hükümlere tabi olacaktır.

7. Mevcut haliyle Tüketici Koruma Kanunu'nda, belirli bir konutun satın alınması için kredi verilmesi (bağlı kredi) durumunda, konutun hiç veya zamanında teslim edilmemesi halinde, kredi veren kuruluş tüketiciye karşı satıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu tutulmuş bulunmaktadır. Kredi veren düşük tutarda bir kredi vermiş olsa dahi müteselsil sorumluluk konutun değerinin tamamını kapsamaktadır. Diğer taraftan belirli bir konutun satın alınması için kredi verilmesi durumunda, konutta bir ayıp olması halinde de kredi veren kuruluş tüketiciye karşı satıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu tutulmuş bulunmaktadır. Bu sorumluluk teslim tarihinden itibaren 5 yıl devam etmektedir ve kredi veren daha düşük tutarda bir kredi vermiş olsa dahi konutun değerinin tamamından sorumludur.

Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ile yapılan değişikliklerle, bağlı kredilerde, kredi verenin malın teslim edilmemesi durumunda kullandığı kredi kadar, konutun ayıplı olması halinde ise yine verdiği kredi kadar ve 1 yıl süre ile satıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu olması öngörülmektedir.

8. Tüketicinin temerrüdüne ilişkin hükümlere yukarıda da belirtildiği üzere Tasarının 24. maddesinin 4-8 fıkralarında yer verilmiştir. Söz konusu düzenlemeler dışında burada da genel hükümler uygulama alanı bulacaktır. Öte yandan, Tasarının 24. maddesinin son fıkrası uyarınca, konut finansmanı sözleşmelerinde borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçlarına yer verilmesi zorunludur.