

T.C.

YARGITAY

13. HUKUK DAİRESİ

E. 2013/4033

K. 2013/7605

T. 26.3.2013

- **KONUT KREDİSİNİN YAPILANDIRILMASI (Yeniden Yapılandırma Bedeli Adı Altında Yapılan Kesintinin İadesi Talebi - Sözleşmede Yer Almayan Şekilde Konut Yapılandırma ve Yapılandırma Bedeli Adı Altında Davacıdan İki Kez Masraf Tahsil Edilemeyeceği)**
- **KONUT YAPILANDIRMA BEDELİ (Kesintinin İadesi Talebi - Sözleşmede Yer Almayan Şekilde Konut Yapılandırma ve Yapılandırma Bedeli Adı Altında Davacıdan İki Kez Masraf Tahsil Edilemeyeceği)**
- **YAPILANDIRMA BEDELİ (Faizlerin Düşmesi Üzerine Konut Kredisinin İki Kez Yapılandırıldığı - Davalı Bankanın Konut Yapılandırma ve Yapılandırma Bedeli Adı Altında Kesintisi Yapmasının Hukuka Aykırı Olduğu/Kesintinin İadesine Karar Verilmesinin Hukuka Uygun Olduğu)**
- **YENİDEN YAPILANDIRMA BEDELİ ADI ALTINDA YAPILAN KESİNTİNİN İADESİ TALEBİ (Sözleşmede Yer Almayan Şekilde Konut Yapılandırma ve Yapılandırma Bedeli Adı Altında İki Kez Masraf Tahsil Edilemeyeceği - Açılan Dava İle Temerrüde Düşüldüğünden Dava Tarihinden Faize Hükmedileceği)**
- **KONUT KREDİSİNİN YAPILANDIRILMASINDA YAPILAN KESİNTİNİN İADESİ TALEBİNDE FAİZ (Davalı Banka Açılan Dava İle Temerrüde Düştüğünden Dava Tarihinden İtibaren Faize Hükmedileceği)**

4077/m. 6, 10/B

Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik/m. 6, 7

Tüketici Sözleşmelerindeki Haksız Şartlar Hakkında Yönetmelik/m.7

ÖZET : Davacı, davalı bankadan konut kredisi kullandığını, faizlerin düşmesi üzerine krediyi iki kez yeniden yapılandırıldığını ancak bu işlemler sırasında yeniden yapılandırma bedeli adı altında kesinti yapıldığını, bu miktarın yasal faizi ile birlikte iadesini talep etmiştir.

Konut kredisinin yeniden yapılandırılması sırasında sözleşmede yer almayan şekilde “konut yapılandırma” ve “yapılandırma bedeli” adı altında davacıdan iki kez masraf tahsil edilmesi yasaya uygun değildir.

Davalının açılan bu dava ile temerrüde düştüğünün kabulü ve faize de dava tarihinden itibaren hükmedilmesi gerekir.

DAVA : Taraflar arasındaki alacak davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davalı avukatınca temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi gereği konuşulup düşünüldü:

KARAR VE SONUÇ : Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre yerinde olmayan bütün temyiz itirazlarının reddi ile usul ve yasaya uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda dökümü yazılı 125,16 TL. kalan harcın temyiz edenden alınmasına, HUMK'nun 440/III-2 maddesi uyarınca karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 26.03.2013 gününde oybirliğiyle karar verildi.

YEREL MAHKEME İLAMI

T.C.

GÖLCÜK

1. ASLİYE HUKUK (TÜKETİCİ) MAHKEMESİ

ESAS NO : 2012 / 448

KARAR NO : 2012 / 619

Davacı vekili tarafından açılan yapılandırma bedelinin iadesi davasının yargılaması sonucunda:

TÜRK MİLLETİ ADINA

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

KARAR : İDDİA: Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; müvekkilinin, davalı bankadan konut kredisi kullandığını, faizlerin düşmesi üzerine krediyi iki kez yeniden yapılandırıldığını ancak bu işlemler sırasında yeniden yapılandırma bedeli adı altında toplam 2.958,00 TL kesinti yapıldığını, bunun 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun hükümlerine aykırı olduğunu ileri sürerek anılan miktarın yasal faizi ile birlikte iadesini talep etmiştir.

CEVAP: Davalı vekili 28.09.2012 havale tarihli cevap dilekçesinde özetle; sözleşmenin 14'üncü ve 18'inci maddelerinde davaya konu kesintinin yapılacağını hükme bağlandığını, davacının sözleşmede imzası bulunduğunu, koşulları müzakere ettiğini, bu nedenle haksız şarttan söz edilemeyeceğini, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 144'üncü ve TTK'nin 22'inci maddeleri uyarınca bankanın davaya konu kesintileri yapma hakkı bulunduğunu savunarak davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

DELİLLER: Taraflar arasında akdedilen konut kredisi sözleşmesi ile sözleşme öncesi bilgi formu celp edilmiştir.

GEREKÇE: Taraflar arasında tarihsiz, 144 ay vadeli, 63.000,00 TL bedelli konut kredisi sözleşmesi imzalandığı, bilahare faizlerin düşmesi nedeniyle davacının 01.10.2009 ve 15.04.2011 tarihli talepleri ile kalan kredi borcunun yeniden yapılandırıldığı, davalı bankanın “konut bedeli” adı altında 14.09.2009 tarihinde 1.835,00 TL, “yapılandırma bedeli” adı altına 15.04.2011 tarihinde 1.123,00 TL kesinti yaptığı, davanın, kesinti toplamı 2.958,00 TL'nin iadesine ilişkin olduğu anlaşılmıştır.

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 10'uncu maddesine, 5582 SK'nin 24'üncü maddesi ile eklenen, “Konut Finansman Sözleşmeleri” başlıklı B fıkrasına göre konut finansmanı kuruluşları, tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorundadır. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşmenin geçersizdir. Bilgi formunun 10/07/2008 tarihinde imzalanmış, kredi sözleşmesine ise tarih atılmamış olması karşısında bu kurala riayet edilip edilmediği belirlenememiştir.

4077 SK'nin 10/B maddesinin 13'üncü bendine göre, tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. 14'üncü bende göre de, faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın % 2'sini geçemez.

Eldeki davada; 2.958,00 TL, davacıdan, kredinin iki kez yeniden yapılandırılması nedeniyle “konut yapılandırma” ve “yapılandırma bedeli” olarak alınmıştır. Lakin 4077 SK'de borç yapılandırmadan söz edilmemektedir. Borç yapılandırma, 29 Eylül 2007 tarih ve 26658 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelikte düzenlenmiştir. Anılan yönetmelikte, borç yapılandırma halinde komisyon alınacağına ilişkin bir hüküm yoktur.

Bundan başka, yönetmeliğin 7'nci maddesine göre konut finansmanı sözleşmesinde yeniden finansman kapsamında yapılacak değişikliklerde tüketicinin yazılı izni alınır. 6'ncı maddeye göre ise 7'nci maddede belirtilen yazılı onay alınmadan önce, konut finansmanı kuruluşunca, yeniden finansman amacıyla konut finansmanı sözleşmesinde yapılan değişikliklerin tüketiciye nasıl yansıtacağına ilişkin karşılaştırmalı bilgi, tüketiciye yazılı olarak verilir. Davacıya verilen bilgi formunda konutun ne tapu bilgilerine ne de aylık geri ödeme tutarına yer verilmiştir.

4077 SK'nun tüketicilere sağladığı en önemli haklardan biri bilgilendirme ve aydınlatılma hakkıdır. Bu kapsamda banka, kredi verdiğinde masraf, komisyon ve diğer tüm giderler dâhil olmak üzere çekilecek kredi tutarı, taksit miktarı, faiz oranı ve sabit aylık ödemeyi tüketiciye bildirmek durumundadır. Sözleşme yapılıp taksitler ödenmeye başladıktan sonra faizlerdeki düşüş nedeniyle bankayı yapılandırmaya zorlamak hukuken mümkün değil ise de; serbest piyasa koşulları ve bankalar arası rekabet dikkate alındığında, kredi kullanan, krediyi tümüyle kapatarak başka bir bankadan daha uygun şartlarda kredi alabileceği için “yapılandırma” adı altında yeni bir uygulama gelişmiştir. Bankalar, mümkün olduğu kadar düşük oranda faiz

ilanları yapmakta, daha sonra “masraf ve komisyon” veya “yapılandırma bedeli” adı altında aldıkları ücretlerle faiz oranını dolaylı şekilde artırmaktadırlar. Eldeki davada, davalı banka, toplam 2.958,00 TL'lik kesintileri “konut yapılandırma” ve “yapılandırma bedeli” olarak belirtmiştir. Bilgi formunun 10'uncu maddesinde “Masraf ve Giderler” ve sözleşmenin 6'ncı maddesinde “Vergi ve Masraflar” başlıkları altında bazı hususlara yer verilmiş ise de, kredinin yeniden yapılandırılması halinde yapılandırma bedeli alınacağına ilişkin hüküm bulunmamaktadır. Dolayısıyla yapılan kesintilerin sözleşmede dayanağı yoktur. Davalı banka, davacı tüketiciye, kesintinin mahiyetini ve yasal dayanağını net şekilde bildirmekle yükümlüdür. Kredi sözleşmesi ve bilgi formunun bu bilgileri içerdiğinden söz edilemez. Bu nedenle davalı bankanın, “konut yapılandırma” ve “yapılandırma bedeli” adı altında kesintisi yapması yasaya aykırıdır. Aksi durum haksız şarttır.

Bu noktada haksız şart kavramı üzerinde durmak gerekir. 4077 SK'nin, 4822 SK değişik 6'ncı maddesi ile sözleşmelerdeki haksız şart düzenlenmiş ve “Satıcı ve sağlayıcının tüketiciyle müzakere etmeden, tek taraflı olarak sözleşmeye koyduğu, tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde iyi niyet kuralına aykırı düşecek biçimde tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan sözleşme koşulları haksız şarttır. Taraflardan birini tüketicinin oluşturduğu her türlü sözleşmede yer alan haksız şartlar tüketici için bağlayıcı, değildir. Eğer bir sözleşme şartı önceden hazırlanmışsa ve özellikle standart sözleşmede yer alması nedeniyle tüketici içeriğine etki edememişse, o sözleşme şartının tüketiciyle müzakere edilmediği kabul edilir. Sözleşmenin bütün olarak değerlendirilmesinden, standart sözleşme olduğu sonucuna varılırsa, bu sözleşmedeki bir şartın belirli unsurlarının veya münferit bir hükmünün müzakere edilmiş olması, sözleşmenin kalan kısmına bu maddenin uygulanmasını engellemez. Bir satıcı veya sağlayıcı, bir standart şartın münferiden tartışıldığını ileri sürüyorsa, bunu ispat yükü ona aittir. 6/ A, 6/B, 6/C, 7, 9, 9/ A, 10, 10 / A ve 11/ A maddelerinde yazılı olarak düzenlenmesi öngörülen tüketici sözleşmeleri en az oniki punto ve koyu siyah harflerle düzenlenir ...” hükmü, yine 4077 SK'nin 6 ve 31'inci maddelerine dayanılarak hazırlanan Tüketici Sözleşmelerindeki Haksız Şartlar Hakkında Yönetmeliğin 7'nci maddesinde “Satıcı, sağlayıcı veya kredi veren tarafından tüketici ile akdedilen sözleşmede kullanılan haksız şartlar batıldır” hükmü getirilmiştir.

Taraflar arasında akdedilen kredi sözleşmesi davalı banka tarafından matbu, standart olarak hazırlanıp boş olan bazı kısımların rakam, isim ve adres yazılarak doldurulmuştur. Önemli bilgilerin yazılması gereken bazı kısımlar hiç doldurulmamıştır. Sözleşmede borç yapılandırmadan ya da yapılandırma bedeli adı altında kesinti yapılacağından söz edilmemektedir. Dolayısıyla tüketici aleyhine olan ve tüketiciyi “konut yapılandırma” ve “yapılandırma bedeli” şeklinde külfete sokan bir sözleşme hükmünün varlığı ve bu hükmün tüketici ile ayrıca müzakere edilerek kararlaştırıldığı ispat edilememiştir. Yapılandırma taleplerinin davacıdan geldiği ileri sürülebilir ise de; yüksek oranlı faiz indirimi fırsatlarını kaçırmamak için bankanın şart koşmasıyla davacının banka tarafından önceden hazırlanan belgeleri imzalamak ve meblağları ödemek zorunda kaldığı kabul edilmelidir. Başka bir deyişle, tüketici, faiz düşüşü nedeniyle elde edeceği kazancın, kesilecek konut yapılandırma bedelinden fazla olması nedeniyle kesintiye katlanmak durumunda kalmaktadır. Kimse, bu fırsatı kaçırmak istemez. Faiz indirimi nedeniyle zarara uğrayan bankanın, bu zararını, davaya konu meblağları tahsil ederek kapatmak niyetinde olduğu anlaşılmaktadır. Mahkememizce benzer konuda açılan davada verilen karar (2012/250 esas, 2012/410 karar), Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 01/11/2012 tarih, 2012/23857 esas ve 2012/2441 karar sayılı ilamı ile onanmıştır.

Sonuç olarak; kredinin yeniden yapılandırılması sırasında sözleşmede yer almayan şekilde konut yapılandırma bedeli adı altında davacıdan iki kez masraf tahsil edilmesi yasaya uygun düşmediği için davanın kabulüne karar verilmiştir.

Davacı vekili, kesintilerin yapıldığı tarihten itibaren faiz işletilmesini talep etmiş ise de; muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla mütemerrit olur. Davalının dava açılmadan önce temerrüde düşürülebilmesi için ya usulüne uygun ihtarname keşide edilmeli veya davalı hakkında icra takibinde bulunulmalıdır. Davalıya dava açılmadan önce ihtarname gönderildiğine ya da hakkında icra takibinde bulunulduğuna dair bir iddia ve delil yoktur. Bu durumda davalının açılan iş bu dava ile temerrüde düştüğünün kabulü ve faize dava tarihinden itibaren hükmedilmesi gerektiği anlaşılmakla aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

H Ü K Ü M: Gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere:

DAVANIN KABULÜ ile 2.958,00 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine,

Davalı banka harçtan muaf olmadığından (kıyasen Yargıtay 19. Hukuk Dairesi, E:2005/6536, K:2005/7961, T:13/07/2005) kabul edilen miktar üzerinden hesaplanan 175,71 TL karar ve ilam harcının davalıdan alınarak hazineye gelir kaydına,

400,00 TL vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine (AAÜT m 12/2),

Davacı tarafından yapılan 53,30 TL (35,00 TL 7 tebligat, 15,00 TL müzekkere posta, 3,30 TL vekalet harcı) yargılama giderinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine dair davacı vekilinin yüzüne karşı, davalı vekilinin yokluğunda, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde Yargıtay'a temyiz yolu açık olmak üzere verilen karar açıkça okundu ve usulen anlatıldı.
05/12/2012