

TOKİ ve Tasarrufa Dayalı Finansman Şirketlerindeki Konut Finansmanının Fıkhî Boyutu

TOKİ and Savings-Based Finance Companies Fiqh Dimension of Housing Finance

*Orhan YILMAZ**

Öz

İnsanlık tarih boyunca barınmaya muhtaç bir varlık olarak hayatını devam ettirmiştir. Ağaç kovukları ve mağaralarla başlayan bu süreç günümüze kadar oldukça formlar değişikliğine uğramış ve yapısal açıdan gelişerek birçok farklı biçime dönüşmüştür. Günümüzde artık barınma ihtiyacı konut için gerekli olan yapısal kaygıları aşarak maddi olanaklar boyutuna geçmiştir. İnsanların hayatlarında neredeyse ilk sırayı ev sahibi olma isteği almıştır. Sınırsız ihtiyaçlar ve sınırlı gelir kaynakları arasında yaşayan insanlar ev sahibi olabilmek için çeşitli yollara başvurmuş ve bazı sistemler geliştirmiştir. Bunların başında banka kredileri gelmektedir. Ancak faiz hassasiyeti olan ve Allah'ın emirlerine uygun bir yaşam sürmeyi hedefleyen Müslümanlar, bu sisteme karşı faizin olmadığı bazı yapılar oluşturmaya çalışmışlardır. Bunların en başında bilindiği üzere katılım bankaları gelmektedir. Faizsiz iddiası hakkında geliştirilen diğer yapılar ise tasarrufa dayalı finansman sistemi ve toplu konut projeleridir.

Çalışmadaki amaç Türkiye'nin son zamanlarda içinde bulunduğu ekonomik darboğaz dikkate alınmak suretiyle, devletin önem verdiği Toplu Konut İdaresi'nin konut projeleri ile faiz hassasiyetiyle çözüm arayışları sonucunda geliştirilen, tasarrufa dayalı finansman sisteminin konut finansman kısmı hakkında fıkhî bir değerlendirme yapmaktır. Çalışmanın kapsamı faizsiz olduğu iddialarıyla vatandaşların yöneldiği TOKİ ve Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemi (TDFS) ile sınırlı tutularak, bu kurumlarca yapılan konut finansman işlemlerinin İslâm hukukuna uygunluğu, akitler bağlamında temellendirilen bir yöntemle açıklanmaya çalışılmıştır. Hakkında fazlaca çalışma olması sebebiyle katılım bankacılığının konut finansman yöntemleri ise kapsam dışında bırakılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut Finansmanı, İslâmi Finans, TOKİ, TDFS, Faiz.

Abstract

Throughout history, human has continued his life as a being in need of shelter and has gone to meet his need for shelter by resorting to various ways. This process, which started with tree hollows and caves, continues its progress as extremely luxurious structures today. Today, the need for shelter has moved from structural concerns to financial concerns. The desire to own a house has taken the first place in people's lives. People living between unlimited needs and limited income sources have resorted to various ways and developed some systems in order to own a house. The first of these is bank loans.

* orhanyilmaz25@hotmail.com, ORCID: 0000-0003-2001-6539, Research Article/Araştırma Makalesi, Received/Geliş Tarihi: 11/01/2023, Accepted/Kabul Tarihi: 13/03/2023, Published/Yayın Tarihi: 18/03/2023.

However, Muslims, who are sensitive to interest and aim to live a life in accordance with Allah's orders, have tried to create some structures where there is no interest against this system. Participation banks come first among them. However, due to the fact that there are many studies on participation banks, housing financing methods of participation banks are not included in this study. In the study, taking into account the economic bottleneck that Turkey has been in lately, the savings-based interest-free financing system, which was developed as a result of the Housing Project and the search for solutions due to the interest sensitivity of the Housing Development Administration, was organized by the government to give importance to people to relax a little in this inflationary environment. has been subjected to a jurisprudential evaluation.

Keywords: Housing Finance, Islamic Finance, TOKİ, TDFS, Interest.

Giriş

Tarihin ilk devirlerinde ağaç kovukları ve mağaralarla başlayan havâic-i asliyye serüveni, günümüzde, modern konutlar aracılığıyla devam etmektedir. Ancak bu modernite ile birlikte konuta erişim imkânı aynı oranda ilerlememekte hatta ters orantılı bir seyir göstermektedir. Çünkü insanların çoğu ekonomik ve sosyal sorunlar ile nüfus artışı ve plansız kentleşme gibi sebeplerle günümüzdeki hayat standartlarına sahip konutlara erişememektedir. Bu sebeple bazı kesimler sağlıklı ve deprem riski yüksek konutlarda konut ihtiyacını giderirken çoğu kesim ise kira yoluyla bu ihtiyacını karşılamaktadır. Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de bulunan konut sorunu hakkında insanlar, çeşitli çözüm yolları geliştirmeye çalışmış, bazıları bankaların verdikleri kredilerle, bazıları devletin sosyal yardım ve destek projeleri ile bazıları ise bunu İslâmi hassasiyetler güderek geliştirilen sistemlerle çözmeye çalışmıştır. Türkiye’de geçmişten günümüze kadar vatandaşların konuta erişimini kolaylaştırabilmek adına, gerek özel sektör eliyle gerekse kamu desteğiyle birçok sistem uygulamaya konulmuştur. Bunların kurumsal olanlarının, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), sosyal güvenlik kurumları ile dayanışma sandıkları ve ticari bankalar olduğu görülmektedir.¹ Bu sistemlere ek olarak, son zamanlarda BDDK’nın denetimi altına alınan tasarrufa dayalı finansman şirketleri de (TDFS) dâhil olmuştur.²

Bu çalışmada kurumsal olan ve çok sayıda insana hitap eden, aynı zamanlarda yaşanan ekonomik sorunlar sebebiyle konut fiyatlarındaki yüksek artışlar sebebiyle vatandaşların çokça rağbet gösterdiği ve faiz hassasiyeti olan kişilerin daha çok tercih ettiği iki konut finansman modeli üzerinde durulacaktır. Bunlardan ilki, TOKİ tarafından hazırlanan sosyal konut projeleri, diğeri ise özel firmalarca yürütülen Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemidir (TDFS). Çalışma, konut başlığı altında Türkiye’deki faizsizlik iddiasına sahip iki sistemi de tek bir araştırmada incelemesi ve fikhî temellendirmeler bağlamında eksikliklerin ve çözüm önerilerinin belirtildiği özgün bir çalışmadır. Çalışmada TOKİ ve TDFS’de uygulanan konut

¹ Ali Alp, *Modern Konut Finansmanı* (Ankara: SPK, 2000), 7-18.

² BDDK, <https://www.bddk.org.tr/Duyuru/EkGetir/936?ekId=819> (ET: 18.09.2022).

finansman sisteminin nasıl işlediği hakkında bilgiler verilecek daha sonra bu işlemler İslâm hukukuna bağlı akitler bağlamında temellendirilerek analiz edilecektir. Literatürde TOKİ ve TDFS hakkında DİB'in VII. Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısında alınan tebliğ müzakeresi bulunmaktadır. Bunun dışında Hicabi Seçkiner, İlker Koç ve Ömer Çekin'in TDFS hakkında, Soner Duman'ın ise TOKİ hakkında çalışmaları bulunmaktadır.

1. TOKİ

1.1. TOKİ'nin Kuruluşu

Türkiye'de devletin yapı sektörüne destek verdiği sosyal konut bağlamında ilk adım Erzurum'un Horasan ilçesinde yaşanan deprem sonrası, 1926'da Eytam Sandığı'nın, Emlak ve Eytam Sandığı'na dönüştürülmesiyle başlamıştır. 1939 yılında yaşanan Erzincan depremi sonrasında ise konut sorunu daha da gün yüzüne çıkmıştır. 1950'lerde giderek artan köyden kente göçler ve bunun sonunca şehirlerde oluşan konut ihtiyacı, gecekondu ve kaçak yapılaşma sorununu beraberinde getirmiştir. Nihayetinde 1984 yılında bu sorunlarla başa çıkabilmek adına 2985 sayılı Toplu Konut Kanunuyla Toplu Konut Fonu kurulmuştur. 2002 yılına kadar devam eden bu fon, 14.08.2003 tarih ve 25199 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığı D/4/2003/1010 sayılı tezkeresiyle Bayındırlık ve İskân Bakanlığına bağlanmış ve daha sonra 16.01.2004 tarih ve 25348 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığı D/1/2004/54 sayılı tezkeresiyle Başbakanlığa ve son olarak da 09.07.2018 tarih ve 703 sayılı KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır. Günümüzde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, yeni adıyla; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı olarak faaliyetlerine devam etmektedir.³

1.2. TOKİ'nin Verdiği Krediler

1971 yılında Polis Vazife ve Salahiyet Kanununa eklenmek suretiyle, şehit olan polis ailelerine konut fonundan faizsiz kredi verilmesi ile başlanan kredi süreci, ilerleyen dönemlerde şehit aileleri terör malulleri, dul ve yetimler ile kültür ve tabiat varlıkları kapsamında genişletilmiştir. Faizsiz konut kredisi esasları, 1991 yılında 20998 sayılı yönetmelikle yürürlüğe girmiştir. Bu bağlamda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kendi fonundan 13/02/2014 tarihli ve 28912 sayılı "Toplu Konut İdaresi Tarafından Şehit Ailelerine, Harp ve Vazife Malulleri İle Dul ve Yetimlerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisi Hakkında Yönetmelik" kapsamında faizsiz kredi imkânı sağlamaktadır. Bu uygulama ile yönetmelik kapsamına alınan kişiler, T.C. Sosyal Güvenlik Kurumundan aldıkları belgeyle Ziraat Bankası'na başvurarak bu haktan faydalanabilmektedirler. Kredinin miktarı Devlet İstatistik

³ TOKİ, T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, "Türkiye Cumhuriyeti 58-60. Hükümetlerinin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği 81 İl Konut Uygulamaları" (Ankara: T.C. Başbakanlık TOKİ Başkanlığı Yayınları 2009), 8; <https://a.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> (ET. 20.09.2022).

Enstitüsü tarafından yıllık olarak belirlenmektedir. 2022 yılı için kredi miktarı 241.000,00 TL olarak belirlenmiştir.⁴

TOKİ, bu kredi dışında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanması ve Katkı Payı" başlık 12. maddesine dayanarak, özel hukuka bağlı gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetindeki ve buna ilaveten korunması gereken tescilli taşınmaz kültür varlıklarının; bakım, onarım ve restorasyon çalışmalarında kullanılmak üzere %4 oranında 10 yıllık kredi kullandırmaktadır.⁵ Görüldüğü üzere TOKİ tarafından kullanılan krediler; Şehit Ailelerine, Harp ve Vazife Malulleri İle Dul ve Yetimleri ile Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarılması başlıkları altında iki türü kapsamaktadır. Bankaların verdiği TOKİ konut borcunun kapatılması hakkındaki krediler ise TOKİ tarafından değil de bankanın kendi finansmanınca karşılanmaktadır.

1.3. TOKİ'nin Sosyal Konut Projeleri

TOKİ ülke genelindeki ihtiyaçları dikkate alarak "Sosyal Konutlar", "Uydu Kentler", "Afet Konutları", "Göçmen Konutları" ve "Sosyal Donatılar" gibi birçok konut programı uygulamaktadır. Bunlar içinden ihtiyacın fazla olduğu illere yoğunlaşmak suretiyle, gelir grubu alt ve orta sınıf için sosyal konut projeleri ile konutlar inşa ettirmektedir. Bu projelere ek olarak TOKİ Başkanlığı 13 Eylül 2023'te yaptığı duyuruda, "İlk Evim" adlı kampanya ile Türkiye genelini kapsayan 500.000 konutluk bir proje daha başlatmıştır.⁶

TOKİ, büyük kentlerde yaşanan yoğunluk sebebiyle şehirlerin yükünü azaltmak amacıyla büyük şehirlere bağlantılı olarak "Uydu Kent" projeleriyle şehirlerin yükünü azaltmayı hedeflemekte ve bu şehirlerde çalışan orta ve alt gelir grubu insanlara konut desteği sağlamaktadır.⁷ Bunun yanında depremde zarar gören ve deprem riski yüksek bölgelerde afet konutları inşa etmektedir.⁸ Bunlar için "Afet Konutları" projeleri yapılırken, köyden kente olan göçleri engellemek adına "Tarımköy Projeleri" ile de üretim ve verimliliğin artırılması hedeflenmektedir.⁹

TOKİ'nin mezkûr projeleri içinden sosyal konut projeleri ile ilgili olarak bakıldığında genel olarak şu şekilde bir yol izlendiği görülmektedir. Öncelikli olarak devletten bedelsiz arsa temin işlemleri yapılmaktadır.¹⁰ Temin edilen bu arsalar yapılacak konutlar ve bu

⁴ <https://a.toki.gov.tr/faizsiz-konut-kredileri> (ET. 20.09.2022).

⁵ <https://a.toki.gov.tr/restorasyon-kredileri> (ET. 20.09.2022).

⁶ <https://a.toki.gov.tr/sosyal-konutlar> (ET. 25.09.2022).

⁷ <https://a.toki.gov.tr/uydu-kentler> (ET. 25.09.2022).

⁸ <https://a.toki.gov.tr/afet-konutlari> (ET. 25.09.2022).

⁹ <https://a.toki.gov.tr/tarimkoyler> (ET. 25.09.2022).

¹⁰ Bedelsiz temin işlemi hakkında 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun Ek Madde 4-(Ek :28/6/2001-4698/10 md.; Değişik: 8/12/2004-5273/5 md.) bakınız. İlgili madde gereğince Hazineye ait taşınmazların mülkiyetinin bedelsiz olarak TOKİ'ye devredilebileceği belirtilmektedir.

konutların özellikleri belirlendikten sonra ihale süreci başlatılmaktadır. İhalede en düşük teklifi veren ve gerekli yeterliliğe sahip firma ile şartnamede belirtilen konutların yapımına başlanmaktadır. İnşaat süreci belli bir aşamaya geldiğinde ya da bazı projelerde projeye başlandıktan hemen sonra başvuruda bulunan vatandaşlar arasında kurallar çekilmektedir. Çekilen kura sonuçlarında isimleri çıkan vatandaşlarla, idarenin belirlediği kamu bankalarından herhangi birisi aracılığıyla gayrimenkul satış sözleşmesi işlemleri tamamlanmaktadır. Sözleşmede konutların belirlenen fiyatı üzerinden kişilere sunulan %10-%40 arasındaki peşinat oranlarının ödenmesiyle birlikte sözleşmede belirtilen 120 ila 240 ay arasındaki vade seçenekleri ile kalan borç taksitlendirilmektedir. Bu taksitler her yılın Ocak ve Temmuz aylarında, önceki altı aylık süreç dikkate alınarak memur maaşı artışı oranında bir güncellemeye tabi tutulmaktadır. Konut fiyat güncellemesi yapıldıktan sonra kalan borç tutarı belirlenerek kalan aylara yeniden bölünmektedir.¹¹ Bazı dönemlerde ise kampanyalar yapılarak toplam borç bakiyesi üzerinden %20-%25 gibi oranlarla peşin ödeme indirimleri yapılmaktadır. Böylelikle kişilerin konut tapularını daha erken bir tarihte aldığı görülmektedir.¹²

1.4. TOKİ Sosyal Konut Projelerinin Fikhî Değerlendirmesi

Türkiye’de yaşanan enflasyonla mücadele süreci içerisinde, artan kira ve konut fiyatlarına bağlı olarak devletin başlatmış olduğu “İlk Evim” adlı 500.000 adet konut projesi ile gündeme gelen TOKİ konutları hakkında fikhî bir inceleme yapılması yerinde olacaktır.

TOKİ’nin temin ettiği arsaların hazine arsası olduğu daha önce belirtilmişti. Dolayısıyla bu arsalar devlet tarafından konut yaptırılması konusunda fikhî açıdan herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Konutların yapılıp teslim edilmesi sürecinde ise devletin ihale süreciyle konutları yaptırıp hak sahiplerine teslim etmesi şeklinde devam eden bir sürecin bulunduğu görülmektedir. Burada inşaat firması ile hak sahiplerinin herhangi bir akit bağı bulunmadığı için bu aşamada hak sahiplerinin inşaat firması ile istisna’ akdi yaptığı düşünülmemelidir. Çünkü inşaat firması işi alıp başladığı tarih itibariyle bile, hak sahiplerinin kimler olacağı, hangi dairenin hangi hak sahibine ait olacağı gibi konular belirlenmemiştir. Bunun için istisna’ akdi¹³ bağlamında temellendirebileceğimiz taraflar Müteahhit firma ile TOKİ olacaktır.

¹¹TOKİ, *Kurumsal Tanıtım Dökümanı* (<http://i.toki.gov.tr/content/entities/main-page-slider/20191011095737969524-pdf.pdf> Eylül 2019), 26 (ET:25.09.2022); TOKİ Adıyaman’ın Kahta İlçesine bağlı Çobanlı Mahallesi Konut Satış Duyurusuna ait ön bilgilendirme formu, <https://a.toki.gov.tr/satis/files/projects/20220826T0938328454.pdf>, 10. Madde, (ET:25.09.2022).

¹² <https://a.toki.gov.tr/haber/tokinin-indirim-kampanyasi-23-eylulde-basliyor#>, (ET:25.09.2022).

¹³ Ahmet Cevdet Paşa. *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye*. (İstanbul: Matbaa-i Osmaniyye 1890), 124. Madde; İstisna’ akdi, “bir sanatkârdan uğraştığı iş ile ilgili bir şeyi yapmasını istemeyi ya da sanatkâra siparişte bulunmayı ifade eder. Hamza Aktan, “İstisnâ”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi* (İstanbul: TDV Yayınları 2001), 23/393-396.

Dolayısıyla bu işlemin bir terziye elbise diktirerek o elbiseyi başka birisine satmakla aynı olduğu rahatlıkla söylenebilir. Ancak burada şunun belirtilmesi gerekmektedir. TOKİ, hak sahiplerine gerekli prosedürleri tamamladıktan sonra tapularını teslim etmemektedir. Bu borcun tamamen ödenmesi şartına bağlanmaktadır. Oysaki alışverişlerde satışı yapılan mebi'in temlik şarttır. Ancak bakıldığı zaman burada konutların tapuları verilmemiş olsa da zilyetlik şartlarının yerine getirildiği görülmektedir.¹⁴ Şöyle ki konutları teslim edilen hak sahipleri; konutlarını kendi evleri gibi kullanabilmekte, içerisinde istediği değişiklikleri yaptırabilmekte, hatta bazı projelerde konutlarını kiraya verebilmekte ve bir yıl sonra da isterlerse konutlarını başka kişilere borcuyla satabilmektedir. Satılan konut hakkında aracı banka ile yeniden sözleşme yapıldığından ve tüm işlemler yeni hak sahibi üzerinden devam ettiğinden bu işlemi zilyetlik şartının bir göstergesi olarak kabul edebilir.¹⁵

Konutların bir yıl sora üçüncü şahıslara devredilebilmesi konusu, bu işlemin bey'ud-deyn işlemi olduğu düşüncesini akıllara getirebilmektedir. Ancak her ne kadar da akıllara bey'ud-deyn işlemi getirirse de esasen burada alacağın satışının değil yeni bir akitle gayrimenkulün peşin satışının gerçekleştirildiği ve zilyetliğin tüm hakları ile beraber konutu alan üçüncü şahıslara devredildiği açıkça görülmektedir.

TOKİ'nin konut tapularını borç bitinceye kadar vermemesini ise haklı bir gerekçe olarak görüp bunu maslahat bağlamında ele alarak alacağın teminatı açısından rehin kapsamında değerlendirmek yerinde olacaktır. Çünkü rehin; hem alacaklının hem de borçlunun haklarının güvence altına alınmasını amaçlayan bir uygulamadır.¹⁶ TOKİ'nin burada malın kullanım haklarını rehnetmediği, sadece el değiştirilerek borcun tahsil edilemez oluşuna karşı önlem aldığı, açıkça görülmektedir. Ayrıca konut tapularının verilmeyişi, sosyal devlet ilkesi kapsamında da düşünülebilir. Zira art niyetli kişiler bu kampanyalara başvurarak konut hakkı elde ettikten sonra bu haklarını satış yoluyla bundan kazanç sağlayabilmektedirler. Konut tapularının verilmeme sebepleri arasında bu konunun da olduğu rahatlıkla söylenebilir. Velhasıl konut satış sözleşmesinin devletle yapıldığı ve gayrimenkulün zilyetlik ve temlik şartlarının sağlandığı dikkate alındığında, bu sözleşmenin tapu belgesinden bir farkının olmadığı görülmektedir. Bu açıdan konuya yaklaşıldığında sözleşme yapıldıktan sonra konut tapusunun verilmeyişinin maslahat ve rehin kapsamında değerlendirilmesi isabetli bir yaklaşım olarak karşımıza çıkmaktadır.

¹⁴ Mecelle, Mad. 1679. Mecellede zilyed şu şekilde geçmektedir: "Zilyed: Bir ayn'e bilfi'l vad-ı yed eden (fülen hakimiyeti altında bulunduran) yahut tasarruf-i müllak ile tasarrufu sabit olan (gerçek malikin mülkinde davrandığı gibi davranan) kimse". Hayrettin Karaman, *Mukayeseli İslâm Hukuku*, İstanbul, 1991, 3/208.

¹⁵ TOKİ örnek gayrimenkul satış sözleşmesi madde 9. <https://docplayer.biz.tr/7952088-Nevsehir-urgup-1-etap-toplu-konut-projesi-gayrimenkul-satis-sozlesmesi.html>, ET:02.10.2022.

¹⁶ Halit Çalı, Hasan Hacak, "Rehin". *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*. (İstanbul: TDV, 2007), 34/538- 542; Bkz. Ahmet Aras, "İslam Hukukunda Gayrimenkul Rehni (İpotek)", *Türk-İslam Medeniyeti Akademik Araştırmalar Dergisi*, 12/23 (2017), 85-105.

İnceleme gereği duyulan bir diğer konu ise TOKİ konutlarında bankaların kredi kullanarak kullandırmadığı ve erken ödeme indirimlerini zaman karşılığında yapılan bir indirim olarak değerlendirmek suretiyle, bunun riba kapsamına girip girmediği sorularıdır. İlk olarak kredi kullandırma sorusu ile başlayalım. “TOKİ'nin Verdiği Krediler” başlığı altında da belirtildiği gibi verilen krediler kamu bankaları tarafından faizsiz olarak ve 28912 sayılı yönetmelik kapsamındaki kişilere verilmektedir. Bunu mefhumun muhalifi şeklinde bir yaklaşımla faizli olarak da verilebileceği şeklinde düşünmek isabetli bir yaklaşım olarak gözükmemektedir. Zira bakıldığı zaman konut projelerinde yönetmelik kapsamındaki kişiler, devletin pozitif ayrımcılık kapsamında değerlendirilen ve aynı zamanda sosyal devlet ilkesi gözetilmek suretiyle destek olunması gereken kişilerdir.¹⁷ Bunun dışındaki kişilere herhangi bir kredi kullandırma işlemi “yeniden değerlendirme” sisteminin esas alındığı projelerde bulunmamaktadır. Esasen konutların teslimatının yapılması işlemlerinde, bankanın herhangi bir faizli kredi vermeyip sadece bir vekil olarak ve temerküz odaklı işlemleri yürüttüğü, sözleşmeleri hak sahiplerine imzalandığı ve tahsilatlarla gecikme cezalarından¹⁸ doğan alacakları, TOKİ hesaplarına aktardığı görülmektedir.¹⁹ Son zamanlarda gündemde olan konut projeleri hakkında devlet bankalarından kredi kullandırılmak suretiyle sabit taksitli ödeme planı oluşturulan projeler ise elbette riba kapsamında değerlendirilmelidir. Zira bankanın TOKİ ile hak sahibi arasına girerek TOKİ'ye olan borcu kapatıp hak sahibini, oranı ne olursa olsun, kredi kullandırmak suretiyle kendine borçlandırdığı bir uygulama, İslâmî esaslara aykırı olan alım satım işleminin olmayıp sadece paradan para kazanılan faizli işlemler statüsündedir.²⁰

¹⁷ TOKİ örnek gayrimenkul satış sözleşmesi <https://docplayer.biz.tr/7952088-Nevsehir-urgup-1-etap-toplu-konut-projesi-gayrimenkul-satis-sozlesmesi.html>, (ET:02.10.2022); <https://a.toki.gov.tr/faizsiz-konut-kredileri> (ET: 02.10.2022).

¹⁸ Gecikme cezası konusunun ulema arasında farklı uygulama ve çözüm önerileri bulunmaktadır. Bir kısmı gecikme cezasının faiz olabileceği endişesiyle alınmasını uygun görmeyen bir kısmı ise bunun farklı yöntem ve uygulamalarla çözülebileceği önerisinde bulunmaktadır. Çalışmamızın sınırlarını aşacak bu konu hakkında detaylı bilgiler için bkz. Mehmet Akif Aydın, “Borç”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi*. (İstanbul: TDV, 1992), 6/288; Abdulaziz Bayındır “Faizsiz Sistemde Ödemeyi Geciktiren Borçluya Uygulanacak Maddi Ceza” *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi* (2010) 16/331-346; Şevket Pekdemir “İslam Hukuku Açısından Para Borçlarında Cezai Şart”, *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi* (2014) 23/129-156.

¹⁹ Mehmet Akkuş, “Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı VII, Faizsiz Finans ve Tasarruf Sistemleri ile İlgili Güncel Uygulamalar”, *TOKİ Konut Edinme Uygulamalarının Fikhî Açısından Değerlendirilmesi*” Konulu Tebliğin Müzakeresi (Ankara: DİB, Yayınları, 2019),231; TOKİ, Kurumsal Tanıtım Dökümanı Eylül 2019; Ankara Sincan Saraycık Mahallesi Projesi (Sözleşme İmzalama Bilgilendirme Notu) <https://a.toki.gov.tr/satis/files/projects/20220822T1543396694.pdf> ET: 02.10.2022; TOKİ örnek gayrimenkul satış sözleşmesi <https://docplayer.biz.tr/7952088-Nevsehir-urgup-1-etap-toplu-konut-projesi-gayrimenkul-satis-sozlesmesi.html>, (ET:02.10.2022); <https://www.halkbank.com.tr/tr/bireysel/krediler/konut-kredileri/TOKI-islemleri.html>, (ET:02.10.2022)

²⁰ Serahsî, Ahmed b. Muhammed b. Ebû Sehl Şemsü'l-Eimme, *Mebûât* (Kahire: Matba'ah al-Sa'adat, 1906), 12/109.

Konutlarda erken ödeme indirimi konusuna gelince, tamamen TOKİ'nin inisiyatifinde olan bu işlemlerin bazı dönemlerde uygulandığı görülmektedir. Ocak ve Temmuz aylarında bakiye borç miktarının %10'nundan az olmayacak şekilde ara ödemeler de yapılabilmektedir. Yapılan peşin ödemelerle borç bakiyesinde TOKİ tarafından belirlenen oranlarda indirimler yapılabilmektedir.²¹

Konuyu analiz etmeden önce “iskonto” hakkında bazı bilgilerin bilinmesi gereklidir. İlk olarak vadeli bir alacaktan belirli bir miktarın düşülerek belirlenen vadeden önce tahsil etme işlemine iskonto denilmektedir. Peki, araya vade konularak fazlalıklı geri ödemesi yapılan para faiz cereyan ederken acaba bu işlemin tersi olan vadenin kısaltılması işlemi de faiz cereyan eder mi, bu konuyu inceleyelim. Klasik kaynaklarımızda iskonto, fukahanın çoğu tarafından faiz olarak adlandırılmaktadır.²² İskontoyu faizli işlem olarak görenlerin delili Mikdâd b. el-Esved'den rivayet edilen *es-Sünenü'l-Kübrâ*'da geçen şu hadistir: “Birine yüz dinar borç para vermişim. Ben ona, ‘Bana doksan dinarı peşin öde, on dinarı eksik alayım, teklifinde buldum. O da bunu kabul etti. Daha sonra bu durum Resûlullah’a intikal edince, Resûlullah bana; ‘Ey Mikdâd ribâyı yedin ve yedirdin.’ buyurdu.²³ Diğer görüş sahipleri ise sıhhat derecesi tartışmalı olmakla beraber, Medine’den sürülen Yahudilere, Hz. Peygamberin vadeli alacaklarının peşin ödenmesi durumunda indirimli tahsilat yapmaları konusunda izin verdiği hadisi delil göstermektedirler.²⁴

İskonto hadislerde böyle geçerken İslâm âlimlerinin konuya bakış açıları da farklılık göstermektedir. Klasik fukahanın görüşünden ayrı olarak İbn Kayyim iskontoyu faiz olarak değerlendirenlere cevaben şu açıklamalarda bulunmaktadır: “Faiz bedellerden birinde vade karşılığında tutulan fazlalıktır. İskontoya gelince vadenin kalkmasına karşın zimmetin borcun bir kısmından kurtulmasıdır. Bu ne hakikat ne lügat ne de örf açısından faizdir. Faiz artış demektir buradaysa bunun zıddı söz konusudur. Nitekim, -artırıyor musun ödüyor musun?- ile -şimdi öde ben de şu kadarını hibe edeyim- arasındaki fark açıktır.”²⁵

²¹ <https://a.toki.gov.tr/haber/tokinin-indirim-kampanyasi-23-eylulde-basliyor> (ET:03.10.2022)

²² İbn Rüşd, Muhammed b. Ahmed b. Muhammed b. Rüşd el-Hafîd. *Bidâyetü'l-müctehid ve nihâyetü'l-muktesid* (Kahire: el-Mektebetü't-ticâriyyetü'l-kübrâ, ts. II),119.

²³ Beyhakî, Ebu Bekir Ahmet b. el- Hüseyin b. Ali. *es-Sünenü'l-Kübrâ*. (Beyrut: Dairetu Maarif, 1344/1922), 6/28.

²⁴ İsmail Özsoy, "Faiz", *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. (İstanbul: TDV Yayınları 1995), 12/119-120.

²⁵ İbn Kayyim el-Cevziyye. *İ'lâmü'l-Muvakkı'în'an Rabbi'l-Âlemîn*. Thk. M. Muhyiddin Abdülhamîd (Kahire: 1374/1955), 3/371.

Günümüzdeki bazı araştırmacılar da iskontoyu faiz olarak görmemektedir.²⁶ Faizin yasak oluşundaki asıl gaye ne zarar vermek ne de zarara uğramaktır.²⁷ Alış veriş işlemlerinde iki tarafın da rızasının olması durumunda bu indirimin iki tarafa da yarar sağlayacağı açıktır. Bu sebeple taksitli mal satışlarında baştan böyle bir durumun konuşulmaması ve daha sonra bu şekilde borcun tamamının ya da bir kısmının kapatılması durumunun ortaya çıkması halinde, aslında iki taraf için de fayda sağlayıcı bir mesele olarak karşımıza çıkan iskonto işlemlerini mutlak faizli bir işlem olarak görmemek daha ihtiyatlı bir yaklaşım olacaktır.²⁸

TOKİ'nin sosyal konut projeleri hakkında en çok tartışılan konu, şüphesiz konutların borç tutarlarında ve taksitlerinde dönemsel olarak yapılan yeniden değerlendirme işlemleridir. Yeniden değerlendirme işlemleri Ocak ayı ile Temmuz ayında, bir önceki altı aylık döneme ait memur maaş zammı oranları dikkate alınmak suretiyle yapılmaktadır.²⁹ Yapılan bu yeniden değerlendirme işlemleri, konut taksitlerinde ve bakiye borç miktarında bir artışa neden olmaktadır. Bu artış hakkında akdin sıhhatine etkisi bağlamında bir değerlendirme yapılacak olursa, öncelikle satış anında bir belirsizliğin olmadığı görülecektir. Şöyle ki bankanın vekil sıfatıyla yer aldığı sözleşme imzalamada sürecinde, hak sahipleri konutların sözleşme tutarlarını bilmektedir. Peşinat ödendikten sonra kalan tutar üzerinden sözleşme imzalanarak satış işlemleri tamamlanmaktadır. Dolayısıyla konutun satış bedeli ve vadesi bilindiğinden herhangi bir garar,³⁰ nizaya³¹ sebebiyet verecek bir kapalılık ve hayali satım durumu, aynı zamanda klasik manada bir fiyat belirsizliği söz konusu değildir. Bunu cahiliye satımında

²⁶ Mustafa Çakır, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı VII, “*Finans Aracı Olarak Teverruk ve Fikhî Tahlili*” (Ankara: DİB Yayınları, 2019), 457. Alınan karar şu şekildedir: “İslâm Konferansı Teşkilatı'na Bağlı İslâm Fıkıh Akademisi'nin VII. dönem toplantısında (09-14 Mayıs 1992) konu ile ilgili alınan kararda, ister borçlu ister alacaklı taraftan olsun, önceden bir anlaşma olmaksızın sadece borçlu ve alacaklı arasında olması koşuluyla erken ödeme durumunda yapılacak indirimin caiz olacağı belirtilmiştir.” Davut Yaylalı, “*Finans ve Borsa*”, I. Uluslararası İslâm Ticaret Hukukunun Günümüzdeki Meseleleri Kongresi, II. Oturum, Konya: (1996), 395-396; Bilal Aybakan, “*Borç Yapılandırma (Erken Ödeme ve Öteleme), II. Uluslararası İslâm Ticaret Hukuku Kongresi*” (Konya: KTO Karatay Üniversitesi Yayınları, 2016), 681-695; Mehmet Aziz Yaşar, “Erken Ödeme İndirimi Muamelesinin Şer'î Hükümü ve Cahiliye Ribâsı ile İlişkisi Açısından Tahlili” *Trabzon İlahiyat Dergisi*, 6/2 (2019) 135-145.

²⁷ Bakara, 2/279.

²⁸ AAOIFI, *Faizsiz Finans Standartları*, “Murabaha” (İstanbul: Türkiye Katılım Bankaları Birliği Yayınları, ty), 5/9, 214.

²⁹ TOKİ, *Kurumsal Tanıtım Dökümanı Eylül 2019*, 26; Nevşehir Ürgüp 1. Etap TOKİ Konut Projesi Gayrimenkul Satış Sözleşmesi, <https://docplayer.biz.tr/7952088-Nevsehir-urgup-1-etap-toplu-konut-projesi-gayrimenkul-satis-sozlesmesi.html>, ET: 04.10.2022; TOKİ Adıyaman/Kahta Çobanlı Mah. Konut Satış Duyurusu/Bilgilendirme Formu, <https://a.toki.gov.tr/satis/files/projects/20220826T0938328454.pdf>, 10. Madde, (ET:04.10.2022).

³⁰ Garar, sözlükte tehlike, risk ve kişinin bilmeksizin canını ya da malını tehlikeye sokması gibi anlamlara gelir. İbrahim Kafi Dönmez, “Garar”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. (İstanbul: TDV Yay. 1996), 13/366-371.

³¹ Bkz. Ali Haydar Bölükbaş, *İslâm Borçlar Hukukunda Niza* (Rize: Recep Tayyip Erdoğan Üniv., SBE, D.T., 2020). 19-23.

olduğu gibi satıma konu malın mevcut olup olmadığı ve vasıflarının ne olduğu belli olmayan bir akde kıyas etmek, “kıyas mea'l-fârik” olacaktır.

Ayrıca yeniden değerlendirme oranı sonrasında eklenecek tutarlar konusunda bu tutarların fiyat belirsizliğine yol açtığı düşünülse de Hanefî mezhebine göre bunun akdi batıl kılmadığı belirtilmiştir.³² Akdin vasfından olan fiyat belirsizliğinin akdi geçersiz değil fasit kılacağı Hanefî fikhınca kabul edilen görüşler arasındadır.³³ Öte yandan Hanefî fikhının önde gelen âlimlerinden Kâsânî'nin de akitlerde bilinmezlik tarafları anlaşmazlığa götürmeyecek derece yani “cehaleti yesîra” (hafif bilinmezlik) olursa akdin fasit olmayacağına dair görüşü bulunmaktadır.³⁴ Dolayısıyla TOKİ konutlarındaki enflasyon değer kabının eklenmesi şeklinde gerçekleşen yeniden değerlendirme işlemlerinin “cehaleti fahişe” (aşırı bilinmezlik) olarak görülmesi sebebiyle akdin fasit olduğu görüşü isabetli bir yaklaşım olarak görülmemektedir.³⁵

TOKİ ile yapılan akdin fasit olduğu görüşünü kabul etsek dahi fasit akdin sahihe dönüştürülebileceği de gözden kaçırılmaması gereken bir konudur. Şöyle ki; İmam Ebû Yûsuf'un, paranın kabz vaktindeki değerinin verilmesi yönündeki görüşünün³⁶ yanında, her dönem ve bölgede, satım bedelinin akit sırasında değil de ödeme anında kesinleştiği bey' akitlerini caiz gören pek çok âlim bulunmaktadır.³⁷ Konutun da kabz günündeki değerini hesaplama yönteminin enflasyon değer kaybı ile ilişkili olduğu, genel geçer kabul görmüş bir gerçekliktir. Bu açıdan bir değerlendirme yapacak olursak TOKİ konutlarında borç bitiminin yaklaştığı son altı aylık süreç içerisinde artık herhangi bir yeniden değerlendirme işlemi olmayacağından, konutun net olarak toplam değeri son taksit tutarı ile birlikte belirlenmiş olacaktır. Dolayısıyla son taksitte konutun kesinleşen tutarı artık bilinecek ve fasit akde sebep olan belirsizlik giderildiğinden akit sahih akde dönüşecektir.³⁸

³² Mergînânî, *el-Hidâye şerhu Bidâyetü'l-mübtedi*, Thk. Muhammed Adnan Derviş, 2 Cilt. (Beyrut: Dârü'l-Erkâm, t.y.) 2/24

³³ Kâsânî, Alâuddîn Ebû Bekr b. Mes'ûd, *Bedaiu's Sanai fi Tertibi's Şerai* (Beyrut: Darül Kitabil Arabi, 1974), 5/156.

³⁴ Kâsânî, Alâuddîn Ebû Bekr b. Mes'ûd, *Bedaiu's Sanai fi Tertibi's Şerai* (Beyrut: Darül Kitabil Arabi, 1974), 5/156

³⁵ Soner Duman, *TOKİ'nin Sosyal Konut Projesi*, <https://isefam.sakarya.edu.tr/tokinin-sosyal-konut-projesi-2022-prof-dr-soner-duman/> (ET:09.03.2023).

³⁶ Muhammed Emîn b. Âbidîn, *Mecmû'atü resâ'ili İbn 'Âbidîn* (byy: 1671) II/56-65; İbn Abidin, *Reddül Muhtar Ale'd Dürri'l Muhtar*, trc. Mehmet Savaş (İstanbul: Şamil Yayınevi, 1987), 11/90, 94-95.

³⁷ İbn Kayyim el-Cevziyye, *İ'lâmu'l-muvakkî'n an Rabbil Alemin* (Kahire: Darul Hadis 20. ı), 4/305.

³⁸ Ömer Nasûhi Bilmen, *Hukuk-ı İslâmiyye ve Istilahât-ı Fikhiyye Kâmusu*, İstanbul: Enes Sarmaşık, ts.), VI, 205-206; H. Yunus Apaydın, “Fesad”, Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi. (İstanbul: TDV Yayınları 1995),12/420; Ali Haydar Bölükbaş ve Ali Kumaş, Nizaya Götüren Cehâlet veya Garar Sebebiyle Fâsid Olan Akitlerin Sahihe Dönüştürülmesi ve Sulbü'l-Akit Kavramı, *Usul İslam Araştırmaları Dergisi* (2020) 33/75, Duman, *TOKİ'nin Sosyal Konut Projesi*, <https://isefam.sakarya.edu.tr/tokinin-sosyal-konut-projesi-2022-prof-dr-soner-duman/> (ET:09.03.2023).

Bu açıklamalar bağlamında ve günümüz bazı fetva kurumlarınca da faiz kapsamında değerlendirilmeyen³⁹ TOKİ'nin yeniden değerlendirme işlemi; ne haksızlık yapmak ne de haksızlığa uğramamak⁴⁰ adına maslahat kapsamında olumlu bir uygulama olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yeniden değerlendirme dönemlerinde memur maaş zammı oranınca tüm borç miktarına zam yapılmakta ve kalan tüm taksitlere de yapılan artış yansıtılmaktadır. Esasen bu sistem satışı yapılan malın değerinin korunması amaçlanarak yapılan bir uygulama olarak gözükmemektedir. Zira tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de varlığını sürdüren enflasyonist ortamlarda, uzun vadeli satışlarda paranın alım gücünde kaçınılmaz olarak değer kayıpları yaşanmaktadır. Buna karşın çok uzun vadeli satış işlemlerinde malın fiyatı taksitli olarak belirlenirken bunun makul düzeylerde belirlenmesi, yani taksitli fiyat üzerine eklenecek farkın belirlenmesi, oldukça zordur. Bu önceden belirlense dahi vadenin uzun olması sebebiyle iki taraf içinde haksızlıklar oluşabilmektedir. Hem alan hem de satan taraf için haksızlık olmaması açısından, paranın değer kaybındaki güncellenmenin adım adım yürütülerek belirlenmesi daha isabetli bir yaklaşım olarak gözükmemektedir. Zira sabit taksitli bir ödeme seçeneği belirlendiği zaman hak sahiplerinin bu taksit miktarlarını ödemede güçlük çekecekleri açıktır. Hz. Peygamber bir hadisinde “*Bir haramı helal veya bir helali haram kılmadıkça Müslümanlar arasında sulh caizdir.*” buyurmaktadır.⁴¹ Bakıldığı zaman TOKİ hak sahibi ile bir bey' akdi yapmakta ve bedeli taksitli bir şekilde tahsil etmektedir. Burada malın bedelinde yaşanan değer kaybının eklenmesi işlemini, direkt riba ile eş değer tutmak doğru bir yaklaşım olarak görülmemenin yanında, başta Hanefî mezhebi olmak üzere Hanbelî ve Malikî mezheplerinin de kabul ettiği istihsan görüşüne de ters düşmektedir.⁴²

Ancak yeniden değerlendirme işlemlerinde atlanmaması gereken bir husus olarak karşımıza çıkan “yeniden değerlendirme oranının” memur maaş zammı oranına göre belirlenmesi, esasen doğru bir yaklaşım olarak gözükmemektedir. Çünkü bazı zamanlarda memur maaş zammı oranlarının enflasyon oranının üzerinde yapıldığı da olmuştur. Enflasyonun üzerinde yapılan zamlar bu konuda bir ölçüt alındığıdaysa konut fiyatı piyasa fiyatının üstünde bir bedele ulaşmış olacaktır. Bu konuda herhangi bir haksızlığa mahal vermemek amacıyla artış konusunda baz alınması gereken oranın, resmi makamlarca açıklanan enflasyon oranları

³⁹ Mehmet Akkuş, Diyanet İşleri Başkanlığı, “Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı VII, Faizsiz Finans ve Tasarruf Sistemleri ile İlgili Güncel Uygulamalar”, *TOKİ Konut Edindirme Uygulamalarının Fikhî Açısından Değerlendirilmesi* Konulu Tebliğin Müzakeresi (Ankara: DİB, Yayınları, 2017), 243-261.

⁴⁰ Bakara, 2/279.

⁴¹ Tirmizî, Ahkam, 1352.

⁴² İstihsan; “Fıkıh usulünde müçtehidin bir konuda zaruret, örf, maslahat, icmâ gibi daha kuvvetli bir delile dayanmak suretiyle o meselenin benzerlerinde uygulanan genel kuraldan ve hatıra ilk gelen çözümden vazgeçilerek hukukun daha uygun bulduğu başka bir hükmü vermesi şeklinde özetlenebilen yöntemin adıdır.” Ali Bardakoğlu, “İstihsan”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi* (İstanbul: TDV Yay. 2001), 23/339-347.

olması gerekmektedir. Zaten İmam Ebû Yûsuf'un fetvası da enflasyon oranına işaret etmektedir. Bu sebeple TOKİ konutlarında yapılan yeniden değerlendirme oranlarında memur maaş zammı oranının değil de resmi makamlarca belirlenen enflasyon oranlarının temel alınması hususu, gözden kaçırılmaması gereken bir konu olarak önem arz etmektedir. Bu durum TOKİ işlemlerinin cevazını etkileyen önemli bir husus olarak ortaya çıkmaktadır.

2. Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemi

2.1. TDFS'nin Kuruluşu

Faiz kaygısı güden bir sistem olan Tasarrufa Dayalı Finansman Sistemi (TDFS) ilk olarak 1775 yılında İngiltere'de uygulanmaya başlamıştır. Bu sistem önceleri Almanya'da yapı tasarruf sandığı olarak işletilmiş,⁴³ 1950'li yıllarda da ülkemizde Emlak Bankası bünyesinde konut finansman aracı olarak kullanılmıştır.⁴⁴ 1980'den sonra 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmış ve buna ek olarak, çeşitli düzenlemeler yapılarak Yapı Tasarruf Hesapları açılıp fon oluşturulması teşvik edilmiştir. Fakat bazı eksiklikler nedeniyle sürekli değişiklik yapılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası kaldırılarak, 1995 yılında 2985 sayılı yeni Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir.⁴⁵ 1990'lı yıllarda müşterilerini otomobil sahibi yapmayı hedefleyen bu sistem 2005 yılından itibaren de konut finansmanı işlemlerini de yapmaya başlamıştır.⁴⁶ Son olarak 07.03.2021 tarih 7292 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerle tasarrufa dayalı finansman şirketlerinin denetimin BDDK'ya aktarılması süreci başlatılmıştır.⁴⁷

2.2. TDFS'nin İşleyişi ve Uygulanan Yöntemler

Sistem isminden de anlaşılacağı üzere tasarruf yapmayı hedefleyerek kişilerin gayrimenkul ve araç sahibi olmalarına yardımcı olmayı hedeflemektedir.⁴⁸ Çekilişli ve çekilişsiz olmak üzere ana iki seçenek üzerinde şekillenen sistemde; vade ortası, kısaltılmış vadeli taksit artışı çekilişli, kısaltılmış vadeli sabit ödemeli çekilişli, değer artışı çekilişli ve değerini koruyan model gibi çeşitli adlar altında çeşitli sistemler bulunmakta ve bunlar firmalara göre farklılıklar göstermektedir. Altın gününe benzetilen bu sistemde firmalar organizatörlük yaptıklarını iddia etmektedirler. Firmalar müşterileri ile yaptıkları

⁴³ Selim Kılıç, "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları", *Manisa Celal Bayar Üniversitesi İİBF, Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 14/1 (2007), 236.

⁴⁴ Kılıç, "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları", 242.

⁴⁵ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası* (Ankara: İmge Yayınları, 2006), 518.

⁴⁶ <https://www.eminevim.com/eminevimi-taniyalim>, (ET:18.09.2022).

⁴⁷ <https://www.bddk.org.tr/Duyuru/EkGetir/735?ekId=759>, (ET: 07.10.2022).

⁴⁸ Modeller ve çalışma şekilleri hakkında fazlaca çalışma bulunan bu sistem, çalışmanın sınırlarının aşılması amacıyla özet şekilde verilmeye çalışılmıştır.

sözleşmelerinde baştan organizasyon ücretlerini belirlemekte ve ne kadarlık bir finansman kaynağı talep edildiği sözleşmede önceden belirtilmektedir. Belirlenen finansman tutarı üzerinden taksit tutarları aylara bölünerek ödemelere başlanmaktadır. Teslimattan önce tasarruf dönemi olarak adlandırılan dönemde taksitlerin ödenmemesi durumunda teslimat tarihi ileri bir tarihe ertelenmekte ve bunun için müşteriden herhangi bir gecikme bedeli alınmamaktadır. Teslimattan önce ödemelerde ve taksit sayısında değişiklik yapılabilmektedir. Teslimattan sonra ise ödemelerde gecikme olması durumunda gecikme cezası talep edilebilmektedir. Sistemde firmalar talep edilen finansman tutarının yaklaşık %10 ila %15'i oranında organizasyon ücreti talep etmekte olup bu ücretin öncelikli olarak ödeme şartı vardır. Müşteri sistemden herhangi bir nedenle ayrılmak istediğinde, diğer tüm ödemeleri kendisine belirli bir süre sonunda iade edilmesine karşın başta ödenen organizasyon ücretinin iadesi yapılmamaktadır.⁴⁹ Farklı sistemlere geçmek istediği zaman konut bedeli aynı kalıyor ya da artırılıyor ise organizasyon ücretinin yarısı alınmaktadır. Konut bedeli düşürüldüğünde ise organizasyon bedelinde indirim yapılamamaktadır. Teslimatın yapılması işlemlerinde ise ödemeler müşteri temsilcisi tarafından anlaşma yapılan satıcının hesabına aktarılmaktadır. Daha sonra müşterinin mülkiyetine geçen konut üzerine, kalan borç miktarı kadar ipotek konulmaktadır. Borcun bitimi ile konut üzerindeki ipotek kaldırılarak işlemler neticelendirilmektedir.⁵⁰

2.3. BDDK Süreci

Tasarrufa dayalı finans şirketleri önceleri ülkemizde herhangi bir kanuna tabi olmadan normal bir ticari firma gibi faaliyetlerini yürütmekteydiler. Ancak yaşanan mağduriyetler sonucunda konu TBMM'ye taşınmış ve 7292 sayılı "*Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*" gereğince TDFŞ'nin BDDK denetimi altına alınması süreci başlatılmıştır. Daha sonra 6361 sayılı "*Finansal*

⁴⁹ 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman Ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununun 39/A(Ek:4/3/2021-7292/7md.) İlgili kanunun üçüncü maddesinde sözleşme imzalamaya tarihini takip eden on dört gün içinde organizasyon ücreti ve diğer tüm ücretlerin müşteriye iade edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu kanunun dördüncü maddesinde ise tasarruf dönemi bitimine kadar müşteri sözleşmede fesih yetkisine sahiptir. Şayet müşteri fesih yetkisini kullanırsa şirketin, müşterinin organizasyon ücreti bedeli dışındaki toplam birikim tutarlarını müşteriye iade etmekle yükümlü olduğu, ayrıca müşterinin yükümlülüklerini yerine getirmeme durumu hariç sözleşmenin şirket tarafından feshedilemeyeceği belirtilmektedir.

⁵⁰ Murat Ergüven, *Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma* (Ankara: Türk Hava Kurumu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İABD, Yüksek Lisans Tezi, 2014), 36-40; İlker Koç, Ömer Çekin, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi "İşleyiş, Değerlendirme ve Tasarım"* (İstanbul: İSEFAM, Ensar Neşriyat, 2. Baskı, 2019), 20; Murat Ergüven, *Tasarrufa Dayalı Finans Sistemi ve Yapı Tasarruf Sandığı Sistemi* (İstanbul: Beta Yayınları, 2021), 78-80; [https://www.eminevim.com/merak-edilenler,\(ET:07.10.2022\);](https://www.eminevim.com/merak-edilenler,(ET:07.10.2022);) <https://www.birevim.com/merakettikleriniz/>, (ET:07.10.2022); [https://www.fuzulev.com/merak-edilenler,\(ET:07.10.2022\);](https://www.fuzulev.com/merak-edilenler,(ET:07.10.2022);)

Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu” gereğince BDDK’nın denetim ve düzenleme yetkisi kapsamına alınmıştır.

Aynı kanuna eklenen geçici yedinci madde ile TDFS’nin intibak süreci başlatılmıştır. Şirketlerin bir ay içinde BDDK’ya başvuruda bulunmaları, durumlarını Kanuna uygun hale getirmeleri gerektiği ve buna uymayan firmaların müşteriye zarara uğratmadan kendilerini tasfiye edecekleri bir plan sunmak zorunda oldukları kendilerine bildirilmiştir. Firmalardan bu işlemleri 07.04.2021 tarihine kadar BDDK’ya bildirmeleri istenmiştir. Başvuruda bulunmayan şirketler hakkında ise izinsiz faaliyette bulunma suçundan işlem başlatılacağı bildirilmiştir.⁵¹

Şu anda intibak süreci olumlu sonuçlanan firmalar şunlardır:

- 1- Birevim Tasarruf Gayrimenkul Otom. Org. Paz. ve Tic. Anonim Şirketi.
- 2- Emin Evim Emin Otomotiv İletişim Org. Paz. San. ve Tic. Anonim Şirketi.
- 3- Fuzul Gayrimenkul Yat. Anonim Şirketi.
- 4- Katılımevim Otomotiv İletişim Org. Paz. San. ve Tic. Anonim Şirketi.
- 5- İmece Yat. Org. Anonim Şirketi.
- 6- Sinpaş Yapı Endüstrisi Anonim Şirketi.⁵²

3. TDFS’nin Konut Finansmanına Dair Fikhî Değerlendirme

Bu sistemle ilgili olarak İslâm hukuku açısından değerlendirme yapabilmek için; akidler bağlamında bir temellendirme yapılması ve sistemin hangi akdin kapsamına girdiğinin tespit edilmesi gerekmektedir.

Bu açıdan konuya yaklaştığımızda, sistemin istisna’ akdi olduğu düşünüldüğünde; organizatör firmanın herhangi bir zanaat ehli olmadığı, herhangi bir eser ortaya koymadığı, imalat yapmadıkları, konutlarla ilgili bir inşaa süreçlerinin de olmadığı ve bu sebeple sistemin istisna’ akdi kapsamında değerlendirilemeyeceği açıkça görülmektedir. Sistemin bey’ işlemi olduğu da söylenememektedir. Çünkü bey’in tanımına bakıldığı zaman “malın temlik kastıyla malla değişimi” şeklinde olduğu görülmektedir.⁵³ Firmalar konut bedelini ödeyenlere ya da bir kısmını ödeyerek taksit ödemelerine devam edenlere malın tedarikini garanti etselerdi ancak o zaman bu işlem bir bey’ işlemidir denilebilirdi. Oysa mal tedariki konusunda firmaların herhangi bir uygulamasının bulunmadığını firmalar zaten kendileri açıkça

⁵¹ <https://www.bddk.org.tr/Duyuru/EkGetir/735?ekId=759>, (ET: 08.02.2022).

⁵² <https://www.bddk.org.tr/Duyuru/EkGetir/936?ekId=819>, (ET: 08.02.2022).

⁵³ Bardakoğlu, “Bey”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi* (İstanbul: TDV Yay. 1992), 6/13-19.

belirtmektedirler.⁵⁴ Bu sistemin selem akdi kapsamına girdiği düşünüldüğünde; konu hakkında selem akdi hükümlerine bakacak olursak, peşin bedelle vadeli mahsul alma kaydının olduğu, yani re'sülmâl'in (peşin bedelin) akit anında sabit olması ve peşinen ödenmesi gerektiği, selem akdinin Hanefi mezhebine göre asıl uygulama alanının ölçü ve tartı ile satılan mallarda olduğu ve piyasada o an o malın bulunması gerektiği şartlarının bulunduğu görülmektedir.⁵⁵ Oysa firmalar kendilerinin bir yardımlaşma grubu oluşturduğunu, bu gurupları kendilerinin organize ettiklerini ve gruplarda biriken paralarla finansman desteği sağladıklarını belirtmektedirler.⁵⁶ Bu açıdan TDFŞ'nin selem akdi kapsamında değerlendirilebilecek mal satış işlemi yapmadığı açıkça görülmektedir. Hatta kendilerinin de belirttiği gibi müşteri konut finansmanı talep etmişken, herhangi bir sebeple bunun dükkân ya da araç finansmanı gibi farklı modellere dönüştürebileceği belirtilmektedir. Böyle olunca da selem akdinin ana şartlarından olan peşin para ile mal satış işlemi gerçekleşmemekte, satışı yapılan mal, süreç içerisinde değiştirilebilmektedir. Bu semen konusu malın sonradan değişim işlemi, Hanefiler ve Mâlikîler ile Hanbelîler'in çoğunluğuna göre caiz görülmemiştir.⁵⁷ Bu sebeplerle sistem selem akdi hükümlerine⁵⁸ aykırı bir işlem olarak karşımıza çıkmakta ve TDFŞ'nin yaptıkları sözleşmelerin selem akdi kapsamında değerlendirilebileceği düşüncesi fikhî temellendirmeden uzak bir yaklaşım olarak görülmektedir.

Sistemin hibe ya da ivaz şartlı hibe (bir karşılığın şart koşulduğu hibe) olduğu düşünüldüğünde ise belli bir akid temeline dayanmadığı görülmektedir. Şöyle ki tasarruf dönemi olarak adlandırılan teslimat öncesi dönemde firmalara yapılan ödemeleri hibe ya da ivaz şartlı hibe olarak görmek hukuksal yaklaşımla örtüşmemektedir. Esasen yapılan sözleşmelerde herhangi bir hibe ya da ivaz şartlı hibe maddesi bulunmamaktadır. Öyle bir madde olsa bile tasarruf süreleri ile teslimat süreleri aynı olmayan müşterilerin hibe tutarları ile alınan evlere ödeyecekleri tutarlar da aynı olmayacaktır. Çünkü konut misli mallardan değildir.⁵⁹ Dolayısıyla hibe ya da ivaz şartlı hibe akdi yaptığı iddia edilen müşterilerin her birinin hibe tutarlarında farklılıklar olacaktır. Bu eksik tutarlar içinse firma finansman

⁵⁴ Birevim, <https://www.birevim.com/tasarruf-plani/konut-finansmani/>, (ET: 09.10.2022); <https://www.eminevim.com/eminevim-ile-ev-nasil-alinir>, (ET: 09.10.2022).

⁵⁵ Ali El-Hafif, *Ahkâmü'l-muâmelâti's-şer'iyye* (Kuveyt: Dâru'l-fikri'l-Arabî, ty)395-397; Aybakan, "Selem", *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. (İstanbul: TDV Yayınları 2009), 36/402-405.

⁵⁶ Koç ve Çekin; "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi: İşleyiş, Değerlendirme ve Tasarım" *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 20.

⁵⁷ Muhammed b. Hasan eş-Şeybânî, *el-Aşl* (nşr. Ebü'l-Vefâ el-Efgânî), Beyrut 1410/1990, V, 6-10, 46, 48-49; Aybakan, "Selem", *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. (İstanbul: TDV Yay. 2009), 36/405.

⁵⁸ Ali El-Hafif, *Ahkâmü'l-muâmelâti's-şer'iyye* (Kuveyt: Dâru'l-fikri'l-Arabî, ty)395-397; Aybakan, "Selem", *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. (İstanbul: TDV Yay. 2009), 36/402-405

⁵⁹ Misli mal Mecellenin 145. maddesinde "Çarşı ve pazarda mu'teddün bih, yani bahânın ihtilâfını mûcip bir tefâvütsüz misli bulunan şeydir."; Fiyatı etkileyecek bir fark olmaksızın birinin diğerinin yerine geçebilen, görüntü, iç yapı ve ekonomik kazanç bakımından aynı özelliklere sahip aynı türden malları ifade eder. Hasan Hacak, "Misli", *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi* (Ankara: TDV Yay. 2020), 30/187-188.

desteğinde bulunacaktır. Böyle olunca da ivaz şartı ile diğer üyelere hibe edilen şeyin konut olmaması sebebiyle söz konusu akdin hükümleri yerine getirilmemiş olacaktır.⁶⁰ Sistem hakkında öne sürülebilecek bir başka düşünce ise bu uygulamanın müşâreke olduğudur. Bu açıdan bakıldığında yapılan ortaklığın inan şirketi⁶¹ niteliğinde olabileceği ancak firmaların herhangi bir ortaklıkta bulunmadıkları, müşterilerine herhangi bir hisse vermedikleri hatta teslimat sürecinin garantörünün kendileri olduklarını ifade ettikleri görülmektedir. Bu sebeple herhangi bir ortaklık ilişkisinin olmadığı açıktır.⁶²

El birliği sistemi olarak adlandırılan bu sistemde aslında müşterilerin aynı gruptaki diğer müşterilerle herhangi bir hukuki bağları bulunmamaktadır.⁶³ TDFS’de her ne kadar belli sayıda kişi ile grup oluşturulduğu ve bu kişilere konut teslimatı yapıldığı söylene de sistemin işleyişine bakıldığı zaman firmanın bir finansör şeklinde işlem yürüttüğü görülmektedir. Şöyle ki 100 kişilik bir gurupta kişilerin aylık 1000TL ödemelerle 100 aylık bir sisteme girdiği söylenmektedir. Birinci ay havuzda toplanan para 100.000TL dir. Bu para sırası gelen müşteriye verilmiş olsun ikinci ay yine aynı ödemelerle yine 100.000TL toplanacaktır ve böylece ikinci müşteri, üçüncü müşteri şeklinde gitmektedir. Yani normal bir altın günü sisteminde 100. kişi 100. ay evini alabilecektir. Oysa firmaların çıkardığı hesaplamalara bakıldığında en geç toplam sürenin ortalama yarısına tekabül eden bir tarihte teslimatı yapabileceklerini söylemektedirler. Peki, bu örnekteki 100 kişilik gurubun tüm üyeleri 50. ayda evlerini hangi finansman ile alabildiler? Normal şartlarda 100. kişinin 100. ay alması gereken 100.000TL, nasıl bir yöntemle 50. ayda verilebilmektedir? Bu sorular firmaların bir finansör gibi işletildikleri düşüncesini akıllara getirmektedir.⁶⁴

Organizasyon ücreti konusunda ise bu ücretin sözleşme tutarından peşinat ödendikten sonra kalan tutarın neredeyse %10 ila %15 ine tekabül ettiğini görmekteyiz.⁶⁵ Bu tutardan tasarruf döneminde ödenilen miktarlar düşülerek hesaplama yapılmamaktadır. Firmalar bu ücreti sistemi organize etmelerinin karşılığında aldıklarını iddia etmektedirler. Ancak bu uygulamaya bakıldığında şöyle bir sorunun olduğu görülmektedir. Şayet sistemi organize

⁶⁰ Mehmet Birsin ve Hatice Ötegeçeli, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fikhî Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler”, *Mesned İlahiyat Araştırmaları Dergisi* (2019), 104-111.

⁶¹ Ortakların diledikleri miktarda sermayeyle, kâra ve zarara katılımda eşit, tasarrufta ise denk olmadıkları şirket çeşididir. *Mecelle*, 1331, 1369. mad.; Hafif, *Ahkâmü'l-muâmelâti's-şer'iyye*, 459;

⁶² Koç ve Çekin, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi: İşleyiş, Değerlendirme ve Tasarım” *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 25; <https://www.fuzulev.com/merak-edilenler>, (ET: 10.10.2022).

⁶³ Koç ve Çekin, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi: İşleyiş, Değerlendirme ve Tasarım” *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 23.

⁶⁴ Süleyman Kaya, “Faizsiz Finans İlkeleri ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemine Dair Öneriler”, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi* (İstanbul: Ensar Neşriyat, 2. Baskı, 2019), 42-43; <https://www.birevim.com/blog/sira-tespitli-yontem-nedir-nasil-yapilir>/(ET:10.10.2022); <https://www.eminevim.com/bireysel-finansman-pesinatli>, (ET: 10.10.2022)

⁶⁵ <https://www.eminevim.com/bireysel-finansman-pesinatli> (ET: 10.10.2022)

ettikleri için bu ücret alınmıyorsa, bu ücretin hesaplanması, sözleşme bedelindeki tutara göre değil de hizmet süresine göre veya sağlanan işin niteliğine göre hesaplanmalıdır. Eğer sözleşme tutarına göre hesaplanıyor ise o zaman da tasarruf döneminde müşterin firmaya yaptığı ödemeler ile peşinat tutarı düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden bir hesaplama yapılması gerekir. Zira bakıldığı zaman klasik fıkıh kaynaklarında simsarlık ya da dellâllık olarak adlandırılan mesleklerde kişilere yapılan ödemelerin işin nakdi değeri üzerinden değil de parça başı değerlendirme dikkate alınarak yapıldığı görülmektedir.⁶⁶ Örneğin bir çilingir kilitli olan bir kapıyı açmak için parça başı ücretle iş yapmaktadır. Kapının kaliteli oluşu ya da çok pahalı bir kapı olması onun yaptığı işin niteliğinde bir değişikliğe yol açmamaktadır. Bu sebeple organizasyon ücreti konusunda daha makul çözüm yollarının uygulanması bu ücreti faiz şüphesinden daha uzak tutacaktır.⁶⁷ Bir başka yöntem olan kira yardımının yapıldığı uygulamalarda ise bu uygulamaların garar ihtiva etmesi, teslimat tarihinde farklılıklara sebep olması ve haksızlıklara yol açabilmesi nedeniyle, TDFS'nin bu türden yaptığı uygulamalar uygun bir sistem olarak görülmemektedir.⁶⁸

Tüm bu açıklamalar ışığında TDFS değerlendirildiğinde ve diğer değerlendirmelere bakıldığında, İslâm hukuku açısından geliştirilmeye ihtiyacı olan bir sistem olduğu, bu şekliyle bazı problemler barındırdığı görülmektedir. Ancak murabaha ve müşâreke akitleri bağlamında sistemin sorunlu yönlerinin ele alınarak eksikliklerinin giderilmesi durumunda İslâm camiası için daha güzel bir sistem oluşturulabileceği düşünülmektedir.⁶⁹

⁶⁶ Serahsî, *Mebûsât*, XV, 115-116; Yusuf Halaçoğlu, "Dellâl", *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi* (İstanbul: TDV Yay. 1994), 9/145-146; Hanefîler'in simsarların komisyonlarının işlem bedeli üzerinden yüzde olarak belirlenmesinin haramlığına hükmettiklerine dair görüş bulunmaktadır. Cengiz Kallek, "Simsar", *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi* (İstanbul: TDV Yay. 2009), 37/215.; Ali Öztürk, "Faizsiz Finans İlkeleri ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminde Fon Fazlası Varlıkların Değerlendirilmesi" (İstanbul: Ensar Neşriyat, 2. Baskı, 2019), 63.

⁶⁷ Çözüm önerileri konusunda bkz. Birsin ve Ötegeçeli, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fıkhî Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler*, 111.

⁶⁸ Murat Kumbasar, "Ev Sahibi Olmak ve Eminevim Modeli", *Kafkas Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 5(2016), 159.; Süleyman Kaya ve Hüseyin Kayapınar, "Günümüz Konut Finansman Teknikleri Başlıklı Tebliğin Müzakeresi", II. Uluslararası İslâm Ticaret Hukuku Kongresi (Konya: KTO Karatay Üniversitesi Yayınları, 2016), 663-678.

⁶⁹ Kaya, "Günümüz Konut Finansman Teknikleri II. Uluslararası İslâm Ticaret Hukuku Kongresi", 663-674; Koç ve Çekin, "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi: İşleyiş, Değerlendirme ve Tasarım" *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, 24-27; Öztürk, *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sisteminde Fon Fazlası Varlıkların Değerlendirilmesi*, 66-67; Abdullah Kahraman, "Bir Faizsiz Finansman Yöntemi Olarak Müşâreke Akdi ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Sistem (Elbirliği Sistemi Örneği)", *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi* (İstanbul: Ensar Neşriyat, 2. Baskı 2019), 84; Fatih Mehmet Aydın, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı VII, Faizsiz Finans ve Tasarruf Sistemleri ile İlgili Güncel Uygulamalar, "Tasarrufa Dayalı Yardımlaşma Usulü Finansman Modelleri ve Fıkhî Açından Değerlendirilmesi" Konulu Tebliğin Müzakeresi (Ankara: DİB, Yayınları, 2019), 66-70.

Sonuç

Geçmişte olduğu gibi günümüzde de faiz hassasiyeti olan Müslümanlar, İslâmi esaslar bağlamında faiz sistemine karşı çeşitli yöntemler geliştirmeye çalışmaktadırlar. Bu sistemlerden biri olan ve kıymete değer bir yapı olarak görülen tasarrufa dayalı finansman sistemi, Türkiye’de rağbet görmesine karşın birçok kesim tarafından da eleştirilere maruz kalmıştır. Esasen sistemin faizsiz bir yapı oluşturmak amacıyla ortaya konulduğu açıktır. Ancak bu araştırmada görüldüğü kadarıyla sistemin işleyişinde, İslâm hukuku açısından akidler bağlamında bazı eksiklikler ve sorunlar bulunmaktadır. Elbette bunlar aşılabilir sorunlar değildir. Bu sebeple sistemin İslâm hukuku açısından yeniden bir değerlendirmeye ihtiyacı olduğu açıktır. Önemli bir problem olarak gözüken TDFŞ tarafından alınan organizasyon ücretinin, sözleşme tutarı üzerinden değil de hizmet süresi dikkate alınarak hesaplanması daha isabetli bir yaklaşım olarak görülmektedir. El birliği sistemi şeklinde açıklanmaya çalışılan bu yapının, ilgili firmaların finansörlük yaptıkları iddiaları göz önünde bulundurulmak suretiyle, özellikle finansman temini ve kullanılmasında daha şeffaf bir yapıya dönüştürülerek fikhî açıdan meşru bir zemine oturtulması gerekmektedir. Bunların sağlanması halinde sistemin İslâm hukuku açısından sorunsuz bir yapıya sahip olacağı açıktır.

TOKİ sosyal konut projeleri ile ilgili olarak, devletin bu sistemle vatandaşlarına, uygun ödemelerle ev sahibi olma fırsatı sunduğu rahatlıkla görülmektedir. Türkiye’de yoğun bir taleple karşılık bulan bu projelerdeki enflasyon oranı konusunda yapılan güncellemeleri faiz olarak değerlendirmenin, isabetli bir yaklaşım olmadığı, çalışmadaki analizlerden anlaşılmaktadır. Günümüzde tüm dünyada yaşanan yüksek enflasyonist ortamda, enflasyondan kaynaklanan değer kayıplarının giderilmesi için uygulanan “yeniden değerlendirme” işlemleri, malın kabz günündeki değeri bağlamında dikkate alınmalıdır. Bu uygulama ne devletin ne de vatandaşların zarara uğramaması açısından önem arz etmektedir. Sistemde uygulanan yeniden değerlendirme işlemlerinde, memur maaş artış oranlarının yerine, resmi kurumlar tarafından açıklanan enflasyon oranınca değer güncellemesi yapılamaması, memur maaş zamlarının enflasyonun üzerinde bir oran olması durumunda TOKİ’nin konut projelerine, İslâm hukuku açısından meşruluğuna gölge düşüren en önemli neden olarak görülmektedir.

Günümüzde faizin sömürdüğü ticari hayatın yeniden canlandırılması adına, yeni faizsiz finansal sistemler oluşturulmalı, banka terimi bu toplumun literatüründen çıkarılmalıdır. Spekülatif işlemler yumağı haline gelmiş borsa ve diğer sermaye piyasası sistemleri, orta ve alt gelir gruplarının tasarruflarını güvenli bir şekilde değerlendirebileceği sistemler şekilde yenilenmelidir.

Kaynakça

- AAOIFI. *Faizsiz Finans Standartları*. “Murabaha”, İstanbul: Türkiye Katılım Bankaları Birliği Yayınları, ts.
- Ahmet Cevdet Paşa. *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye*. İstanbul: Matbaa-i Osmaniyye 1890.
- Akın, Cihangir. *Faizsiz Bankacılık ve Kalkınma*. İstanbul: Kayıhan Yayınları, 1986.
- Akkuş, Mehmet, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı VII, Faizsiz Finans ve Tasarruf Sistemleri ile İlgili Güncel Uygulamalar. “*TOKİ Konut Edindirme Uygulamalarının Fikhî Açısından Değerlendirilmesi*” Konulu Tebliğin Müzakeresi (Ankara: DİB, Yayınları, 2019).
- Aktan, Hamza. “İstisnâ”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 23/393-396. İstanbul: TDV Yayınları, 2001.
- Ali El-Hafif. *Ahkâmü'l-muâmelâti's-şer'iyye*. Kuveyt: Dâru'l-fikri'l-Arabî, ts.
- Alp, Ali. *Modern Konut Finansmanı*. Ankara: Sermaye Piyasası Kurulu, 2000.
- Apaydın, H. Yunus, "Fesad". *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 12/420, İstanbul: TDV Yayınları 1995.
- Aras Ahmet, “İslam Hukukunda Gayrimenkul Rehni (İpotek)”. *Türk-İslam Medeniyeti Akademik Araştırmalar Dergisi* 12/23(2017), 85-105.
- Aybakan Bilal, “Selem”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 36/402-405, İstanbul: TDV Yayınları 2009.
- Aybakan, Bilal. Borç Yapılandırma (Erken Ödeme ve Öteleme), II. *Uluslararası İslâm Ticaret Hukuku Kongresi*. Konya: KTO Karatay Üniversitesi Yayınları, (2016), 681-695.
- Aydın, Fatih Mehmet, Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı VII, Faizsiz Finans ve Tasarruf Sistemleri ile İlgili Güncel Uygulamalar. “*Tasarrufa Dayalı Yardımlaşma Usulü Finansman Modelleri ve Fikhî Açısından Değerlendirilmesi*” Konulu Tebliğin Müzakeresi (DİB Ankara 2019) 66-70.
- Aydın, Mehmet Akif, “Borç”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. (İstanbul: TDV, 1992), 6/285-291.
- Bardakoğlu Ali, “Bey”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 6/13-19, İstanbul: TDV Yayınları 1992.
- Bardakoğlu, Ali, “İstihsan”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 23/339-347, İstanbul: TDV Yayınları 2001.
- Bayındır Abdulaziz, “Faizsiz Sistemde Ödemeyi Geciktiren Borçluya Uygulanacak Maddi Ceza”. *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi* (2010) 16/331-346.
- BDDK. <https://www.bddk.org.tr/Duyuru/EkGetir/735?ekId=759>. ET:07.10.2022.
- BDDK. <https://www.bddk.org.tr/Duyuru/EkGetir/735?ekId=759>. (ET: 08.02.2022).
- BDDK. <https://www.bddk.org.tr/Duyuru/EkGetir/936?ekId=819>. (ET: 08.02.2022).
- Beyhakî, Ebu Bekir Ahmet b. el- Hüseyin b. Ali. *es-Sünenü'l-Kübrâ*. I-X, Beyrut: Dairetu Maarif, 1344/1922.
- Bilmen, Ömer Nasuhi. *Hukuk-ı İslâmiyye ve İstilahât-ı Fikhiyye Kâmusu*. İstanbul: Enes Sarmaşık, (t.y.), VI, 205, 206. n.d.
- Birevim. <https://www.birevim.com/tasarruf-plani/konut-finansmani/>. (ET: 09.10.2022).

- Birsin Mehmet ve Ötegeçeli Hatice, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fikhî Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler”. *Mesned İlahiyat Araştırmaları Dergisi* (2019), 86-114.
- Bölükbaş, Ali Haydar. *İslâm Borçlar Hukukunda Niza*. Rize: Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2020.
- Bölükbaş, Ali Haydar ve Kumaş, Ali, “Nizaya Götüren Cehâlet veya Garar Sebebiyle Fâsid Olan Akitlerin Sahihe Dönüştürülmesi ve “Sulbü'l-Akit” Kavramı”. *Usul İslam Araştırmaları Dergisi*. (2020) 33/55-77.
- Çakır, Mustafa. *Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı VII, Finans Aracı Olarak Teverruk ve Fikhi Tahlili*. Ankara : DİB Yayınları, 2019.
- Çalış Halit, Hacak Hasan, “Rehin”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 34/538- 542 İstanbul: TDV, 2007.
- Diyanet İşleri Başkanlığı, “Güncel Dini Meseleler İstişare Toplantısı VII, Faizsiz Finans ve Tasarruf Sistemleri ile İlgili Güncel Uygulamalar”. *TOKİ Konut Edinme Uygulamalarının Fikhî Açidan Değerlendirilmesi* Konulu Tebliğin Müzakeresi, Ankara: DİB Yayınları, 2019), 243-261.
- Dönmez, İbrahim Kafi. “Garar”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 13/366-371, İstanbul: TDV Yayınları 1996.
- Duman Soner. *TOKİ'nin Sosyal Konut Projesi*. <https://isefam.sakarya.edu.tr/tokinin-sosyal-konut-projesi-2022-prof-dr-soner-duman/>. (ET: 09.03.2023).
- Eminevim. <https://www.eminevim.com/eminevim-ile-ev-nasil-alinir>. (ET: 09.10.2022).
- Eminevim. <https://www.eminevim.com/eminevimi-taniyalim>. (ET:18.09.2022).
- Ergüven, Murat. *Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma*. Ankara: Türk Hava Kurumu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, 2014.
- Ergüven, Murat. *Tasarrufa Dayalı Finans Sistemi ve Yapı Tasarruf Sandığı Sistemi*. İstanbul: Beta Yayınları, 2021.
- Hacak, Hasan. “Misli”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 30/187-188, Ankara: TDV Yayınları 2020.
- Halaçoğlu, Yusuf “Dellâl”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 9/145-146, İstanbul: TDV Yayınları 1994.
- İbn Abidin. *Reddül Muhtar Ale'd Dürri'l Muhtar*. trc. Mehmet Savaş. İstanbul: Şamil Yayınevi, 1987, 11.
- İbn Âbidin, Muhammed Emîn b. Âbidîn. *Mecmû'atü resâ'il*. b.y.: 1671, II/56-65.
- İbn Âbidîn, Muhammed Emîn b. Âbidîn. *Mecmû'atü resâ'il*. 2 Cilt. Beyrut: y.y., 1325.
- İbn Kayyim, el-Cevziyye. *İ'lâmü'l-Muvakkı'în 'an Rabbi'l-Âlemîn*. thk. M. Muhyiddin Abdülhamîd. 1-4, Kahire: 1374/1955.
- İbn Rüşt, Muhammed b. Ahmed b. Muhammed b. Rüşt el-Hafîd. *Bidâyetü'l-müctehid ve nihâyetü'l-mukteşid*. I-II, Kahire, ts. (el-Mektebetü't-ticâriyyetü'l-kübrâ).
- Kahraman, Abdullah. *Bir Faizsiz Finansman Yöntemi Olarak Müşâreke Akdi ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Sistem (Elbirliği Sistemi Örneği)*. İstanbul: Ensar Neşriyat, 2. Baskı 2019.

- Kallek, Cengiz "Simsar". *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 37/215, İstanbul: TDV Yayınları 2009.
- Karaman Hayrettin. *Mukayeseli İslâm Hukuku*. İstanbul, 1991.
- Kâsânî, Alâuddîn Ebû Bekr b. Mes'ûd. *Bedaiu's Sanai fi Tertibi's Şerai*. 7 Cilt, Beyrut: Darül Kitabil Arabi, 1974.
- Kâsânî, Alâuddîn Ebû Bekr b. Mes'ûd. *Bedaiu's Sanai fi Tertibi's Şerai*. Beyrut: Darül Kitabil Arabi, 1974, 5/156.
- Kaya Süleyman, "Faizsiz Finans İlkeleri ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemine Dair Öneriler". *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*. İstanbul: Ensar Neşriyat, 2. Baskı, 2019.
- Kaya, Süleyman ve Kayapınar, Hüseyin. "Günümüz Konut Finansman Teknikleri Başlıklı Tebliğin Müzakeresi", *II. Uluslararası İslâm Ticaret Hukuku Kongresi*. Konya: KTO Karatay Üniversitesi Yayınları, 2016, 663-678.
- Keleş, Ruşen. *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Yayınları, 2006.
- Kılıç, Selim. "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları, and Almanya ve Türkiye'deki Uygulamaları". *Manisa Celal Bayar Üniversitesi İİBF, Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 14/1 (2007), 236.
- Koç, İlker ve Çekin, Ömer. *Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi*, "İşleyiş, Değerlendirme ve Tasarım". İstanbul: İSEFAM Ensar Neşriyat, 2. Baskı, 2019.
- Kumbasar Murat, "Ev Sahibi Olmak ve Eminevim Modeli". *Kafkas Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*. 5 (2016).
- Merginânî, Ebü'l-Hasen Burhânüddîn Ali b. Ebî Bekr. *el-Hidâye şerhu Bidâyetü'l-mübtedi*. Thk. Muhammed Adnan Derviş. 2 Cilt. (Beyrut: Dârü'l-Erkâm, t.y.).
- Özsoy, İsmail. "Faiz". *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 12/119-120, İstanbul: TDV Yayınları 1995.
- Öztürk, Ali. *Faizsiz Finans İlkeleri ve Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sisteminde Fon Fazlası Varlıkların Değerlendirilmesi*. İstanbul: Ensar Neşriyat, 2. Baskı, 2019.
- Pekdemir Şevket, "İslam Hukuku Açısından Para Borçlarında Cezai Şart". *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi* (2014) 23/129-156.
- Serahsî, Ahmed b. Muhammed b. Ebû Sehl Şemsü'l-Eimme. *Mebûsât*. I-XXX. Kahire: Matba'ah al-Sa'adat, 1906.
- Şeybânî, Muhammed b. Hasan. *el-Asl* (nşr. Ebü'l-Vefâ el-Efgânî), Beyrut 1410/1990, V, 6-10, 46, 48-49.
- Tirmizî, Ebû İsâ Muhammed b. İsâ b. Sevre. *el-Câmi'u's-sahîh*. Riyad: Kütübü Sitte, Darusselam, ts.
- TOKİ. "Kurumsal Tanıtım Dökümanı Eylül 2019", <http://www.toki.gov.tr/yayinlari>. (ET:28.01.2022).
- TOKİ. Adıyaman İli Kahta İlçesi Çobanlı Mahallesi 157 Konut Satış Duyurusu/Ön Bilgilendirme Formu, <https://a.toki.gov.tr/satis/files/projects/20220826T0938328454.pdf>. (ET:25.09.2022).
- TOKİ. <https://a.toki.gov.tr/haber/tokinin-indirim-kampanyasi-23-eylulde-basliyor>. (ET:03.10.2022).
- TOKİ. <https://a.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>. (ET:20.09.2022).
- TOKİ. <https://a.toki.gov.tr/restorasyon-kredileri>. (ET:20.09.2022).

- TOKİ. örnek gayrimenkul satış sözleşmesi <https://docplayer.biz.tr/7952088-Nevsehir-urgup-1-etap-toplu-konut-projesi-gayrimenkul-satis-sozlesmesi.html>,. ET:02.10.2022.
- TOKİ. T.C.58.59.ve 60. Hükümetlerinin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği, 81 İl Konut Uygulamaları. Ankara: TOKİ Başkanlığı Yayınları 2009.
- Yaşar, Mehmet Aziz. “Erken Ödeme İndirimi Muamelesinin Şer‘î Hükümü ve Cahiliye Ribâsı ile İlişkisi Açısından Tahlili”. *Trabzon İlahiyat Dergisi*. 6/2, (2019) 135-145.
- Yaylalı, Davut, “Finans ve Borsa”, *I. Uluslararası İslâm Ticaret Hukukunun Günümüzdeki Meseleleri Kongresi*. II. Oturum, Konya: (1996), 395-396.