

Devre Mülk-Devre Tatil Sözleşmelerinde Karşılaşılan Sorunlar

Ekonomik şartların tek başına taşınmaz edinme olanaklarını etkileyen veya tatil amacıyla edindiği taşınmazların tatil dönemi dışında açmış olduğu masraflardan kurtulmak isteyen çoğu kişi devre mülk sistemine başvurmaktadır.

Devre mülk sözleşmeleri, hukuk sistemimizde düzenlendiği şekliyle kurulsaydı gerçek amacına ulaşacak ve tüketicilerin mağduriyet sorunu olmayacaktır. Ancak ne yazık ki tüketicinin bilgisizliğinden faydalanarak kanunu dolanmaya çalışan devre mülk satıcıları tüketicileri mağdur konumuna düşürmektedir. Günlük hayatta, tüketiciye ödemesi gereken bedel karşılığında senetler düzenlenmesi veya tüketiciyi baskı altında bırakarak ödeme sağlaması ile tüketicinin mağduriyetine sebep olmaktadır.

Devre mülk hakkı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun sekizinci bölümünde 50 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Nitekim işbu kanunun 57. maddesinde göre devre mülk hakkı tanımlanmıştır. Bu maddede yer alan tanıma göre devre mülk hakkı, *mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı* olarak tanımlanmaktadır. Devre mülk sözleşmesinin geçerlilik şartı olarak kanunda açıkça bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak, hukukun genel hükümleri çerçevesinde¹; tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde pay devri veya aynı hak tesisine ilişkin sözleşmelerin resmi şekle bağlı olması gerekir, yani resmi şekle bağlı satış vaadi sözleşmeleri şeklinde düzenlenmelidir.²

Devre tatil sözleşmesi, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanununun 50. Maddesinde "Devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri" başlığı altında düzenlenmiştir. Bundan başka olarak, devre tatil sözleşmeleri 14.01.2015 tarihli Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde düzenlenmektedir. İlgili yönetmelik m. 4/d bendinde devre tatil sözleşmesi, *bir yıldan uzun süre için kurulan ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla sayıda gecelik konaklama imkânı veren sözleşmeler* olarak tanımlanmaktadır.

TKHK m.50/6 gereği tüketici devre tatil sözleşmelerinden;

- Herhangi bir gerekçe göstermeksizin,
- Cezai şart ödemeksizin,
- 14 gün içerisinde ücretsiz cayma hakkına sahiptir.

Tüketicinin sözleşmeden dönme iradesini yazılı şekilde noterlik aracılığıyla satıcı veya sağlayıcıya yöneltilmesi gereklidir. Sözleşmeden cayma iradesini yasal süresi içinde satıcı/sağlayıcıya bildiren

¹ TMK m.706: Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.

² TBB Dergisi, Sayı 55, 2004 Uğur YETİMOĞLU, DEVRELİ TATİL SİSTEMLERİ VE TÜKETİCİ HUKUKU.



tüketicie ödemiş olduğu bedelin iadesi yapılmaz, senetlerin asılları teslim edilmez veya sözleşmeden dönme iradesi kabul edilmez veya cezai şart ile kabul edilebileceği gibi şartlı kabul edilir ise tüketici, Tüketici Mahkemeleri'nde sözleşmenin geçersizliğinin tespit edilmesine ve ödediği bedelin iadesini talep edebilecektir. Bu noktada, başvuru yapılırken dava şartı bakımından arabuluculuk başvuru sürecine dikkat edilmelidir. Aksi takdirde tüketicinin haklı davası usuli eksiklikler nedeni ile usulden reddedilecektir.

Uygulamada sözleşmenin tam olarak ne olduğu belli olmayan, 15 günlük konaklama süre şartına uymadığı için devre mülk sözleşmesi kapsamına sokulamayan, şekil şartlarına uymayan geçersiz sözleşmeler kapsamında tüketiciden ödemeler tahsil edildiği görülmektedir.

Son olarak belirtmek gerekir ki; Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin devre mülk/devre tatil mağduru tüketiciler için vermiş olduğu kararlarında durumun şartlarına göre “tüketicilerin davalı satıcıya verdiği paranın iadesini isteyebileceği” yönünde pek çok görüşü mevcuttur. **Yarg. 13.HD., E.2000/5325 K.2000/5406 T. 5.6.2000**