

## PERİYODİK SÜRELİ TATİL SÖZLEŞMELERİ

*Arş. Gör. Burcu YAĞCIOĞLU\**

### ÖZET

Hukukumuzda zamanla sınırlı yararlanma hakkı sağlayan sözleşme türleri bulunmaktadır. Bunların hepsini periyodik süreli tatil sözleşmesi olarak adlandırılabilir. Bu sözleşmelerden bazıları tüketiciye şahsi hak tanırken bazıları da aynı hak tanımaktadır. Şahsi hak sağlayan sözleşmelerden devre tatil sözleşmesi uygulamada en çok karşılaşılan türüdür. Aynı hak sağlayan sözleşme tipi ise, devre mülk sözleşmesidir. Taraflardan birinin tüketici olması şartıyla her iki sözleşme türü de 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamındadır. Bu Kanun'un 28.05.2014 tarihinde yürürlüğe girmesinden sonra bu sözleşmelerde tüketici yararına olabilecek yenilikler ve değişiklikler getirilmiştir. Bu değişiklik ve yenilikler tatil sözleşmelerinin uygulanabilirliğini arttıracak, turizm sektörünün de gelişmesine katkıda bulunacaktır. Çalışmada 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleri de karşılaştırmalı olarak incelenmiştir.

### Anahtar Kelimeler

Periyodik Süreli Tatil Sözleşmeleri, Devre Tatil Sözleşmesi, Devre Mülk Sözleşmesi, Alacak Hakkı, Aynı Hak.

### ABSTRACT

There are many contracts that provide terminal beneficial ownership in our law system. All of them can be called as periodical vacation contracts.

---

\* Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

Some of this contracts provide to the consumers for claim or real right. Timeshare vacation contracts related to claim are prevalent in practice. The types of contracts about real right are immovable purchased on a time share basis. Both of them are covered by Law on the Protection of Consumers (6502) if one of the parties is consumer. Innovations and changes related to these contracts have been for consumer benefit after this Law. Through these innovations and changes will redouble practicability of these contracts and will be develop tourist industry. The provisions of Law on the Protection of Consumers (4077) are examined relatively.

**Keywords**

Periodicial Vacation Contracts, Timeshare Vacation Contracts, Immovable Purchased on A Time Share Basis, Claim, Real Right.

## GİRİŞ

Güvenli ve ucuz şekilde tatil ihtiyacı, dünyada farklı şekillerde bir takım sistemlerin oluşturulmasına neden olmuştur. Bu sistemler, ülkeden ülkeye hatta aynı ülke içinde farklılık arz eden bazı uygulamalara yol açmıştır. Her ne kadar bazı farklılıklar olsa da, bu sistemlerin tümünde ortak bir özellik bulunmaktadır. Bu sistemlerin ortak özelliği, hepsinin zamanla sınırlı yararlanma hakkı sağlamasıdır. Bu hak, kimi zaman şahsi kimi zaman da aynı nitelikte karşımıza çıkmaktadır. Aynı hak sağlayan sistemlerde, yararlanma hakkı mutlak bir niteliğe bürünür ve taşınmazla kişi arasına bir kimsenin girmesine gerek kalmadan kullanılabilir. Şahsi hak sağlayan sistemlerde ise bu hak, alacak hakkı olarak karşımıza çıkmaktadır. Çalışmamızda yer yer değineceğimiz devre mülk hakkı aynı hak, diğer periyodik süreli tatil sözleşmelerinin (devre tatil sözleşmesi, uzun süreli tatil hizmeti sözleşmesi, değişim sözleşmesi ve yeniden satım sözleşmesi) sağlamış olduğu yararlanma hakları da şahsi nitelikte haklar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Hukukumuzda taşınmazlardan kısmi süreli-dönemsel yararlanma hakkı tanıyan sözleşmelerden olan devre mülk sözleşmesi 23.6.1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmiştir. Bu kanunun yanında bu sözleşmelere 7.11.2013 tarihli 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 50'nci maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesi gereği, "*Devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri*" başlıklı 50'nci maddesi de uygulanacaktır.

Periyodik süreli tatil sözleşmeleri (devre tatil sözleşmesi, uzun süreli tatil hizmeti sözleşmesi, değişim sözleşmesi ve yeniden satım sözleşmesi) ise, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 50'nci maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddenin son fıkrasına göre; devre tatil, uzun süreli tatil hizmeti, yeniden satım, değişim sözleşmeleri ve önbilgilendirmenin içeriği, tüketici ile satıcı ve sağlayıcının hak ve yükümlülükleri, cayma hakkı, ön ödemeli satışlar ile diğer uygulama usul ve esasları yönetmelikle belirlenecektir. Ancak bu hususta henüz bir yönetmelik çıkarılmadığından, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Geçici 1'nci maddesinin üçüncü fıkrası gereği, yeni yönetmelik çıkarılana kadar 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a dayalı olarak çıkarıl-

miş olan 13.6.2003 tarihli ve 25137 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik’in yeni kanuna aykırı olmayan hükümleri de uygulama alanı bulacaktır.

Çalışmamızı, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleriyle getirilmiş olan yenilikleri göz önünde bulundurarak, periyodik süreli sözleşmelere ilişkin bu hükümleri incelemek ve ayrıca getirilen yenilik ve değişikliklerin yerindeliliğini değerlendirmek amacıyla hazırladık. Bu değerlendirmeleri yaparken 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümlerini ve bu kanunun eksikliklerini de ele aldık.

Çalışmamızda periyodik süreli tatil sözleşmelerini; bu sözleşmelerin “modelleri”, “tanımı ve unsurları”, “hukuki niteliği”, bu sözleşmelerde “tüketiciye önbilgilendirme formunun verilmesi zorunluluğu”, “şekil zorunluluğu” ve “tüketicilerin cayma hakkı”, “ tarafların hakları ve borçları”, “sorumluluk kayıtlarının geçersizliği”, “devre tatil sözleşmelerinin ön ödemeli şekilde yapılabilmesi”, bu sözleşmelerden doğan “hakların devri ve mirasçılara geçmesi”, bu sözleşmelerin “sona ermesi” ve bu sözleşmelerde “zamanaşımı” ana başlıkları altında inceledik.

## I. GENEL AÇIKLAMA

Bir taşınmazdan “*zamanla sınırlı yararlanma hakkı* (Time-Sharing)” sağlayan sistemler 1960’lı yılların başında ABD’de ve Batı Avrupa’da ortaya çıkmış, buradan dünyanın diğer bölgelerine yayılmıştır. Bu şekildeki sistemler, özellikle turizm alanında tüketicilere ve girişimcilere (satıcı ve sağlayıcılara) önemli yararlar sağlamaktadır. Ancak kötü niyetli bazı girişimcilerin başvurdukları birtakım hileli uygulamalar tüketicilerin bu sisteme olan güvenini sarsmış ve bunun sonucunda tüketiciler büyük zararlar görmüştür<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> **Havutcu**, Ayşe: “Devre Mülk Konusunda Avrupa Hukukundaki Gelişmeler”, Prof. Dr. Kemal OĞUZMAN’a Armağan, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ocak 2002, Y. 1, S. 1, (Devre Mülk Konusunda Gelişmeler), s. 347 vd.; **Yetimoğlu**, Uğur : “Devreli Tatil Sistemleri ve Tüketici Hukuku”, TBB Dergisi, Y. 17, S. 55, Kasım-Aralık 2004, s. 364 vd.; **Aydoğdu**, Murat: Tüketici Kılavuzu-Hukuk Rehberi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, (Tüketici Kılavuzu), s. 145.

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ilk hâlinde devre tatille ilgili bir hükme yer verilmiyordu. Bu husustaki boşluğu Yargıtay kanımızca yerinde bir görüşle doldurmuştu; tüketici lehine bir çözüm getirerek bu tür sözleşmeleri kapıdan satış kapsamında saymış, tüketicilerin cayma hakkının var olduğuna karar vermişti<sup>2</sup>. Böylece tüketiciler, sözleşmeden cayma veya fesih nedeniyle herhangi bir tazminat ödeme zorunluluğu altında olmayacaktı (4077 sayılı TKHK m.9).

4822 sayılı Kanunla Haziran 2003 tarihinde yapılan değişiklikle öngörülen 4077 sayılı Kanun'un 6/B maddesi çerçevesinde devre tatil sözleşmeleri hakkında sadece tanım öngören tek maddelik de olsa düzenleme ve ona uygun çıkartılan yönetmelik olumlu bir adım olmuştu. Ancak, AB Yönergesine uygun olarak<sup>3</sup> öngörülen 6502 sayılı kanun düzenlemesinin (m.50) daha ayrıntılı ve yerinde olduğu rahatlıkla söylenebilir<sup>4</sup>.

## II. PERİYODİK SÜRELİ TATİL SÖZLEŞMELERİNİN MODELLERİ

Periyodik süreli tatil sözleşmeleri aynı veya şahsi bir hakka dayanıp dayanmamasına göre çeşitli türlere ayrılmaktadır. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, şahsi hakka dayanan modeli temel olarak almış olmakla beraber devre mülk gibi aynı hakka dayanan modeli de kanun kapsamına

<sup>2</sup> Yargıtay 13. HD., T. 3.12.1996, E. 10816; Yargıtay 13. HD., T. 10.12.1997, E. 1998/2856, K. 35/9, (Havutcu, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 394-395); Yargıtay 13. HD., T. 7.5.1997, E. 1997/2242, K. 1997/4027, (Yavuz, Cevdet: "Devre Tatil Sözleşmeleri ve Tüketici Hukuku", KAMU-İŞ, C. 5, Nisan 2000, S. 3, s. 98-99); Yargıtay 13. HD., T. 16.3.1998, E. 1998/1955, K. 1998/2368, (Yavuz, s. 99-100).

<sup>3</sup> Bu sürece ve Avrupa Birliği bünyesinde tüketiciyi korumak amaçlı atılan adımlar ve alınan kararlara ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Öztekin Gelgel, Günseli: "Topluluk Bünyesinde Hukukların Uyumlaştırılması ve Tüketicinin Korunması", Prof. Dr. Nihal ULUOCAK'a Armağan, İstanbul 1999, s. 101-112.

<sup>4</sup> 6502 sayılı kanunla devre tatil (periyodik süreli tatil) sözleşmeleri açısından getirilen yenilik ve değişiklikler için bkz. Aydoğdu, Murat: "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Getirdiği Yeniliklere Genel Bakış, Sözleşmeye Aykırılık, Ayıplı İfa Kavramlarına Getirdiği Farklı Yaklaşım ve Bu Konudaki Önerilerimiz", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 2, 2013, İzmir 2014, (Yeniliklere Genel Bakış), s. 14.

dâhil etmiştir. Bu açıdan bir karma model benimsendiği görülmektedir. Bunun gerekçesine ve ayrıntılarına daha ileride değineceğiz.

Çeşitli ülkelerde uygulanmakta olan periyodik süreli tatil sözleşmelerinin dayandığı modeller şu şekilde sınıflandırılabilir<sup>5</sup>:

### A. Mülkiyet Hakkına Dayanan Tatil Modelleri

#### 1. Tek Başına Mülkiyete Dayanan Tatil Modeli (Interval Ownership-Dönüşümlü Mülkiyet)

Amerikan hukukunda var olan bu modelde, mülkiyet hakkı zaman açısından sınırlandırılmaktadır. Taşınmaz malik olan kişiler aralarında yaptıkları anlaşmayla yararlanma hakkını düzenlemektedirler. Hukukumuzda olmayan bu modele İngiltere ve Amerika dışında pek rastlanılmamaktadır<sup>6</sup>; ancak Fransa'daki "çoklu mülkiyet" modeli (Multipropriété), bu sistemle benzerlikler göstermektedir<sup>7</sup>.

#### 2. Müşterek Mülkiyete Dayanan Tatil Modeli (Time-Sharing Ownership)

Bu modelde, taşınmaz üzerinde müşterek mülkiyet hakkına sahip malikler, kendi aralarında yapacakları anlaşmayla taşınmazdan yararlanma, masrafların paylaşımı gibi konuları düzenlemektedirler. Bu model, özellikle İtalya, Belçika, İspanya ve kısmen Almanya'da görülmektedir<sup>8</sup>. Bu modele Fransa'da müşterek mülkiyet (Copropriété) şeklinde rastlanılmaktadır<sup>9</sup>. Ülkemizde ise bu modele pek rastlanmamaktadır; ancak müşterek malikler

<sup>5</sup> **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 358 vd.; **Karavaşahin**, Mustafa : Sosyal Tesislerin Devre Tatil-Devre Mülk Yöntemleri ile Değerlendirilmesi, Ankara 1998, s. 10 vd.; **Özmen**, Ethem Saba: Devre Mülk Hakkı, Ankara 1988, s. 32 vd.; **Yetimoğlu**, s. 366 vd.

<sup>6</sup> **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 358-359; **Karavaşahin**, s. 12; **Özmen**, s. 36-37.

<sup>7</sup> **Karavaşahin**, s. 14 vd.; **Özmen**, s. 43 vd.

<sup>8</sup> **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 359-360; **Karavaşahin**, s. 11; **Özmen**, s. 34-35.

<sup>9</sup> **Karavaşahin**, s. 14 vd.; **Özmen**, s. 44 vd.

arasında yapılacak olan yararlanma anlaşmasıyla tesis edilebilecek olan bu modele hukuken bir engel bulunmamaktadır.

### B. Sınırlı Ayni Hakka Dayanan Modeller

Bu modelde aynı güvence, sadece periyodik yararlanma hakkı bakımından bir sınırlı ayni hakka dayanmaktadır. Hak sahibine sağlanan hizmet edimleri, girişimci ile alıcı arasındaki borç doğurucu sözleşmeler dâhilinde gerçekleşmektedir. Böylece bu sözleşmelerle sağlanan sınırlı yararlanma yetkisine, aynı nitelik kazandırılmaktadır. Bu model, Portekiz’de uygulanmakta olup hukukumuzda mevcut değildir<sup>10</sup>.

### C. Paylı Mülkiyet Payına Bağlı Sınırlı Ayni Hakka Dayanan Model (Devre Mülk)

Bu türde taşınmazdan zamanla sınırlı yararlanma hakkı, bir sınırlı ayni hakka dayanmaktadır. Hukukumuzda 3227 sayılı kanunla Kat Mülkiyeti Kanunu’na eklenen hükümlerle böyle bir model kabul edilmiştir. Bu tür sınırlı ayni hak, Türk Medeni Kanunu’nda sayılan irtifak haklarından olmayan özel bir irtifak hakkıdır<sup>11</sup>. Devre mülk hakkı, “mesken” olarak kullanmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine, bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde yararlanma hakkı sağlayan, paylı mülkiyet payına bağlı olarak istifade edilmek üzere kurulan bir irtifak hakkıdır (KMKm.57). Bu hak tapu sicil müdürlüğünde

<sup>10</sup> **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 360-361.

<sup>11</sup> **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 361; **Havutcu**, Ayşe: Devre Mülk Hakkı, İzmir 1986, (Devre Mülk Hakkı), s. 46; **Karavaşin**, s. 61-62; **Özmen**, s. 80 vd.; **Tok**, Türker: Devre Mülk ve Devre Tatil, Ankara 2000, s. 8 vd.; **Gökner**, Hikmet: Kat Mülkiyeti, Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, 3. Basım, Ankara 1996, s. 322-232; **Şakar**, Müjdat: Son Değişikliklerle Gerekçeli Açıklamalı İçtihatlı Örnekli Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Genişletilmiş ve Yenilenmiş 3. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 1994, s. 150; **Rezaki**, Sait/**Germeç**, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk, Açıklamalar, Kararlar, İlgili Mevzuat, Turhan Kitabevi, Ankara 1999, s. 1061 vd.; **Germeç**, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti Hukuku, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2011, s. 1210; **Akı**, Erol: “Devre Mülk Hakkı ve Bu hakkın Kurulu Olduğu Taşınmazların Yönetimi”, Prof. Dr. Sarper SÜZEK’e Armağan, Beta Yayınevi, İstanbul 2011, s. 2516.

düzenlenecek resmi senetle kurulur (KMK m. 58). Bu resmi senede kanunda belirlenen şekilde (KMK m. 61) düzenlenecek devre mülk sözleşmesi eklenmeli ve sözleşmenin varlığı da ayrıca resmi senette belirtilmelidir. Devre mülk dönemleri, hissedarların hisselerine karşılık, arsa payına bağlı olarak 15 günden az olamaz (KMK m. 59). Hissedarlar devre mülk ile payları sayesinde, o meskenden senenin belli dönemlerinde istifade etmektedirler<sup>12</sup>.

Görüldüğü gibi devre mülkte, tapuda yapılacak sözleşmeyle alıcısına taşınmaz üzerinde paylı mülkiyete bağlı irtifak hakkı sağlanmaktadır. 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da devre tatil sözleşmesinin unsurlarından (m.6/B-I) anlaşıldığı kadarıyla, sadece alacak (kullanma) hakkına dayanan ve yazılı sözleşmeyle yapılabilecek olan model kapsama alındığı için paylı mülkiyet payına bağlı sınırlı ayni hakka dayanan ve tapuda resmi biçimde yapılması gereken devre mülk sözleşmelerinin 4822 sayılı kanundan önce Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un kapsamında olmadığını söylemek gerekecekti<sup>13</sup>. Ancak 4822 sayılı kanunla yapılan değişiklikle konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallarda kanun kapsamına alındığından, devre mülk satışlarını da kanun kapsamında görmek gerekirdi<sup>14</sup>. Bu

<sup>12</sup> Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **Havutcu**, Devre Mülk Hakkı, s. 40 vd.; **Karaşahin**, s. 61 vd.; **Özmen**, s. 80 vd.; **Tok**, s. 8 vd.; **Gökmar**, s. 324-235; **Şakar**, s. 149 vd.; **Rezaki/Germeç**, s. 1061 vd.; **Germeç**, s. 1210; **Akı**, s. 2513-2546.

<sup>13</sup> Farklı gerekçeyle aynı görüş için bkz. **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 396-397. Bu görüşün gerekçesine göre, taşınmaz mala ilişkin mülkiyet payının da devrini içeren irtifak hakkını hizmet edimleri içinde eritmek olanaklı değildir.

<sup>14</sup> Aynı görüş için bkz. **Kadıoğlu**, Kâmil: "4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da 4822 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler Hakkında İnceleme", TBB Dergisi, S. 55, 2004, (İnceleme), s. 296-297; **Ozanoğlu**, Hasan Seçkin: "Yargıtay Uygulamasında TKHK'nun Uygulanma Alanı Bakımından İsimsiz Sözleşmeler", Ankara Barosu Dergisi, 2000/3, s. 66-67. **Kadıoğlu**, Kâmil: Gereğçeli-Açıklamalı 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Yargıtay Kararları ve İlgili Mevzuat, Ankara 2005 (Kanun), s. 35; **Demir**, Mehmet: "Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Tüketim Sözleşmeleri İle İlgili Hükümlerinin Eleştirisi ve Çözüm Önerileri", Prof. Dr. Fikret EREN'e Armağan, Yetkin Yayınları, Ankara 2006, (Çözüm Önerileri), s. 407. 4822 sayılı kanunla değişik 4077 sayılı kanunda tanımlanan "*konut*" hakkında detaylı bilgi için bkz. **Özdamar**, Naci: "4822 Sayılı Yasa ile Değişik 4077 Sayılı Yasa'da Tanımlanan Konut Nedir?", TBB Dergisi, S. 55, 2004, s. 317-331.



yönde bir Yargıtay kararı da vardı<sup>15</sup>. Aynı şekilde, 4822 sayılı kanundan önce de Yargıtay<sup>16</sup>, devre mülk adında sözleşme yapılmış olması hâlinde, devre mülkte öngörülen resmi şekle uyulmamış olması nedeniyle devre mülk sözleşmesinin geçersiz olduğunu, bu tür sözleşmelerin devre tatil sözleşmesi olarak kabul edilebileceğini ve yanıltıcı ifadeler (devre mülk tapusu verileceği vaadi) nedeniyle tüketicinin dönme veya iptal hakkının olduğunu kabul etmişti. Ayrıca, Avrupa Parlamentosu tarafından kabul edilen 26.10.1994 Tarihli 94/47 No’lu “Taşınmazlardan Zamanla Sınırlı Yararlanma Sağlayan Sözleşmelerde İktisapta Bulunanın Belirli Açılardan Korunması Hakkında Direktif”te (Devre Tatiller Hakkında AB Yönergesinde) bu yönde bir kısıtlama olmadığı için direktif (Yönerge) kapsamına devre mülk sözleşmeleri de girmektedir<sup>17</sup>. Bizim hukukumuzda da bu hususla ilgili açık bir düzenleme yapılabiliirdi. Çünkü devre mülk sözleşmelerine baktığımızda, tüketicilere daha fazla koruma sağlandığını görürüz. Ne var ki, devre mülk sözleşmelerindeki formalitelerin fazlalığı ve pazarlama sorunları sebebiyle<sup>18</sup> satıcı veya sağlayıcılar tarafından devre tatil sistemi uygulamaya konulmuştur. Tüketicilerin devre tatil sisteminde karşılaştığı sorunları daha iyi çözüme kavuşturabilmek amacıyla da devre mülk sözleşmelerini Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamına dâhil eden açık kanun hükümlerini öngörmek yerinde olacaktır. Nihayet, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında

<sup>15</sup> Yargıtay 13. HD., T. 1.12.2004, E. 2004/10485, K. 2004/17485, (www.kazanci.com, 04.06.2014).

<sup>16</sup> Örneğin bkz. Yargıtay 13. HD., T. 26.04.1999, E. 2993, K. 3226, (**Kadioğlu**, Kanun, s. 361-362, No: 291); Yargıtay 13. HD., T. 19.04.1999, E. 1960, K. 2952, (**Kadioğlu**, Kanun, s. 362, No: 292). Yargıtay, bazı kararlarında ise devre mülk sözleşmesinin geçerli resmi şekilde yapılmaması nedeniyle, tarafların birbirlerinden aldıklarını geri isteyebileceğini, geçersiz sözleşmede kararlaştırılan ceza tazminatının istenemeyeceğini, ihtirazi kayıtlı ödenen ceza tazminatının geri istenebileceğini öngörmüştür. Örneğin bkz. Yargıtay 13. HD., T. 15.03.1999, E. 632, K. 1851, (**Kadioğlu**, Kanun, s. 363, No: 293); Yargıtay 13. HD., T. 16.02.1998, E. 986, K. 1343, (**Kadioğlu**, Kanun, s. 363, No: 294). Ayrıca 4822 sayılı kanundan önceki bazı kararlarında, devre mülk sözleşmesinin 4077 sayılı kanun kapsamı dışında olduğunu kabul etmekteydi. Bkz. Yargıtay 13. HD., T. 15.10.2003, E. 2003/12494, K. 2003/12046, (www.kazanci.com.tr, 04.06.2014).

<sup>17</sup> **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 381.

<sup>18</sup> Bu üstünlüklerin ve sorunların ayrıntılı incelemesi için bkz. **Karavaşin**, s. 46 vd.; **Özmen**, s. 66 vd.

Kanun ile devre mülk sözleşmelerinin de kanun kapsamına dâhil edilmesi yerinde olmuştur. Bunu, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 50'nci maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesindeki, "*Devre tatil sözleşmeleri ile sağlanan hakkın şahsi veya aynı bir hak olması bu maddenin uygulanmasını engellemez.*" şeklindeki ifadeden açık olarak anlıyoruz.

Bu düzenlemeyle birlikte devre tatil sözleşmeleri ile sağlanan hakkın şahsi ya da aynı bir hak olması artık önem taşımayacaktır. Uygulamada, bu hakların farklı hukuki yapılar içerisinde verilmesinden ötürü yapılacak olan tanımın bu yapıların tümünü kapsar şekilde olması gerekmektedir<sup>19</sup>.

Devre tatil, şahsi hak (alacak hakkı) sağlarken; devre mülk, uzun süreli irtifak hakkı/mülkiyete yakın süreyle sınırlı aynı hak şeklinde bir aynı hak bahşeder. Uygulamada devre mülk olarak tanımlanan bazı hâllerde, gerçekte şahsi hakkı içermesi nedeniyle ortada devre tatil hakkının bulunduğu söylenebilir. Buradan hareketle, sözleşmede kullanılan kelimelere bakılmayarak; devre mülk kavramı kullanılmış olsa da, devre tatille ilgili hükümlerin uygulanması gerekecektir. Zira 6502 sayılı kanunla "*Devre tatil sözleşmeleri ile sağlanan hakkın şahsi veya aynı bir hak olması bu maddenin uygulanmasını engellemez*" hükmünün (m.50/II, c.1) getirilmesi bu sonucu desteklemektedir<sup>20</sup>.

Yukarıdaki açıklamalarımızda belirttiğimiz üzere, devre mülk hakkı, 15 günden az olmayan bir süre için imzalanan devre mülk sözleşmesinin resmi senede eklenip tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesiyle kurulur. Yani devre mülk hakkının tesisi, tapuda resmi biçimde gerçekleştirilir. Taraflar 15 günden az bir süre için ve tapu dışında devre mülk hakkını kararlaştırmış olsalar da, gerçekte aralarında devre tatil ilişkisinin bulunduğu kabulü yerinde olacaktır. Sonuç olarak, en az 15 günlük bir süreyi kapsayan ve tapuda tesis edilmiş olan devre mülkler için, sözleşmenin taraflarından birinin tüketici olması şartıyla, 6502 sayılı kanun hükümleri uygulanacağı gibi; her ne kadar taraflarca devre mülk olarak ifade edilmişse de gerçekte

<sup>19</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 147.

<sup>20</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 148.

tapuda kurulmamış devre tatil niteliğindeki sözleşmeler bakımından da bu kanun hükümleri uygulama alanı bulacaktır<sup>21</sup>.

#### **D. Alacak Hakkına Dayanan Model (Devre Tatil Modeli)**

Bu modeldeki devre tatil sistemi, mülkiyet veya sınırlı ayni hakka değil, kişisel (şahsi) olan alacak hakkına dayanmaktadır. Bu da çeşitli şekillerde karşımıza çıkar. Örneğin, devre tatil alacaklısına bir dernek veya kulüp üyeliği ya da şirket ortaklığı tanınarak, bir taşınmazdan periyodik zamanlarda yararlanma yetkisi verilmesi hâlleri bunlardan bazılarıdır. Ancak bu hâllerden farklı olarak bir üyelik veya ortaklık tanınmaksızın sadece borç doğuran sözleşme ile de devre tatil hakkının tanınması mümkündür<sup>22</sup>. Borç doğuran bu sözleşme türlerine Amerika'da "tatil lisansı" (vacational licenses) veya "tatil kirası" (vacational lease) olarak; Fransa'da "çoklu kiralama" (Multilocation) olarak rastlanılmaktadır<sup>23</sup>.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da düzenlenen devre tatil modeli, esas olarak alacak hakkına dayanan bir modeldir. Ancak yukarıda belirttiğimiz gibi devre tatil sözleşmeleri ile sağlanan hakkın şahsi veya ayni bir hak olması, devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmelerine ilişkin kanun maddesinin uygulanmasını engellemeyecektir (6502 sayılı TKHK m.50/II, c.1).

### **III. PERİYODİK SÜRELİ TATİL SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI VE UNSURLARI**

#### **A. Genel Açıklama**

Bu tür tatil sözleşmeleri tüketiciye "zamanla sınırlı ve özellikle periyodik süreli yararlanma hakkı" tanır. Bu sözleşmelerde belirgin ve ortak nokta periyodik süreli yararlanma olduğu için, bu kapsamdaki tüm tatil

<sup>21</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 148.

<sup>22</sup> Havutcu, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 356-357 ile 362 vd.; Karaşahin, s. 13 ve s. 19-20; Özmen, s. 38 vd., özellikle s. 61-62; Tok, s. 112 vd.

<sup>23</sup> Havutcu, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 357; Karaşahin, s. 14 vd.; Özmen, s. 38 vd.

sözleşmelerini ifade eder şekilde “*periyodik süreli tatil sözleşmeleri*” üst kavramını kullanmak yerinde olacaktır<sup>24</sup>.

6502 sayılı Kanununun 50’nci maddesinde “*Devre tatil sözleşmeleri ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri*” başlığı tercih edilmişse de, madde içeriğine bakıldığında burada dört farklı sözleşmenin düzenlendiği görülmektedir. Bu dört sözleşme için ortak bir üst kavram olarak yukarıda ifade ettiğimiz gerekçelerle “*periyodik süreli tatil sözleşmeleri*” olarak adlandırılması olanaklıdır<sup>25</sup>.

Periyodik süreli tatil sözleşmeleri türleri şu şekildedir (6502 sayılı TKHK m.50/IV):

- 1) Devre tatil sözleşmeleri,
- 2) Uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri,
- 3) Değişim sözleşmeleri,
- 4) Yeniden satışa yönelik tatil sözleşmeleri.

Bu türlere ilerideki açıklamalarımızda yeri geldikçe değinilecektir.

Tatil sözleşmelerinin konusunu genellikle oteller ve benzeri tesisler oluşturmakla birlikte, bu sözleşmelerde kısa ve uzun olmak üzere iki adet sözleşme süresi bulunmaktadır. *Kısa olan süre*, tatil hakkının kullanıldığı yıl içindeki günlük, haftalık yahut aylık periyotlar hâlindeki süredir. *Uzun süre* ise, sözleşmenin üst süresidir. Örneğin devre tatil hakkı beş yıllık uzun süre için Ocak ayının ilk haftası şeklindeki kısa süre için kışlık tesislerden yararlanma hakkı verilmesine yönelik yapılabilir<sup>26</sup>.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da periyodik süreli tatil sözleşmeleri bakımından uzun sürenin bir yıldan çok olması, kısa süre bakımından da en az bir gece konaklamayı içermesi aranmıştır (m.50/II-III). Devre mülk hakkı söz konusu olduğunda ise, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’ndaki düzenlemeye göre, devre mülk hakkının 15 günlük süreden az olarak kararlaştırılması mümkün olmayacaktır (m. 59). Devre mülk hakkının

<sup>24</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 145.

<sup>25</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 145 vd.

<sup>26</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 146.

devre tatil kapsamında olabileceği düşünüldüğünde, devre tatilin bu türü açısından minimum sürenin 15 günden başlayabileceği belirtilmelidir.

Periyodik Süreli Tatil sözleşmeleri (devre tatil, uzun süreli tatil hizmeti, yeniden satım, değişim) ve önbilgilendirmenin içeriği, tüketici ile satıcı ve sağlayıcının hak ve yükümlülükleri, cayma hakkı, ön ödemeli satışlar ile diğer uygulama usul ve esasları yönetmelikle belirlenecektir (6502 sayılı TKHK m.50/XI). Ancak henüz bu hususa ilişkin herhangi bir yönetmelik çıkarılmamıştır. Bu sebeple, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Geçici 1'inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, bu hususa ilişkin öngörülen yönetmelik yürürlüğe girinceye kadar, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a dayanılarak çıkarılmış olan "Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik" in 6502 sayılı kanuna aykırı olmayan hükümleri uygulanacaktır.

## **B. Devre Tatil Sözleşmesinin Tanımı ve Unsurları**

### **1. Devre Tatil Sözleşmesinin Tanımı**

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 sözleşmelerdir (6502 sayılı TKHK m.50/I)<sup>27</sup>.

Görüldüğü gibi devre tatil sözleşmesi bakımından uzun sürenin bir yıldan çok olması, kısa süre bakımından da en az bir gece konaklamayı içermesi aranmıştır (6502 sayılı TKHK m.50/II).

### **2. Devre Tatil Sözleşmesinin Kanunda Belirtilen Unsurları**

Devre tatil sözleşmelerinin unsurlarını 6502 sayılı kanundan yararlanarak şu şekilde sıralayabiliriz (TKHK m.50):

- En az bir yıllık süre için yapılması,

---

<sup>27</sup> 4077 sayılı Kanun döneminde devre tatil sözleşmeleri hakkında bkz. **Demir**, Remzi: "Devre Tatil Sözleşmesi", Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Ocak 2014, S. 89, C. 9, Tüketici Hukuku Özel Sayısı, s. 88-96; **Acar**, Vedat: "Devre Tatil Sistemleri, Hukuki Niteliği ve Muhasebe Uygulamaları", Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C. 10, S. 2, Y. 2013, s. 217 vd.

- Yıl içinde belirli veya belirlenebilecek bir veya daha fazla sayıdaki gün için gecelik konaklama imkânı vermesi,
- Bir veya daha fazla sayıdaki taşınmazın ya da ikamete elverişli taşınırın kullanım hakkının devri ya da devrinin taahhüt edilmesi.

***a. Devre Tatil Sözleşmesinin En Az Bir Yıllık Süre İçin Yapılması (Çerçeve-sabit süre)***

Kanunda açıkça belirtildiği gibi devre tatil sözleşmesi en az bir yıllık süre için yapılmalıdır. Bu süre, çerçeve olarak ve sabit şekilde belirlenir; sözleşmenin sona erdiği süreyi de ifade eder. Bu süre, devre tatil hakkı sahibi olan tüketicinin sözleşmeden yararlanması için asgari süredir. Bu hakkın süresiz olarak tanınması da mümkün olup bu gibi durumlarda tüketici, her senenin belli veya belirlenebilir döneminde taşınmazdan yararlanmaktadır<sup>28</sup>. Bir yıllık süre asgari bir süre olduğundan, çerçeve-sabit sürenin daha kısa süreli olduğu sözleşmeler Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamına girmeyecektir<sup>29</sup>.

4077 sayılı kanunda bu süre üç yıl olarak belirlenmişti(m.6/B). Ancak uygulamada sürelerin daha az olarak belirlenmesi nedeniyle 6502 sayılı kanunda bu yönde düzenleme yapılması yerinde olmuştur.

***b. Yıl İçinde Belirli veya Belirlenebilecek ve Bir Gecelik Konaklamadan Daha Az Olmayacak Bir Dönem (Periyodik Süre) Kararlaştırılması***

Burada yıl içindeki dönemler (periyodik süreler) söz konusudur. Bu dönemlerin kanunda da açıkça belirtildiği gibi, belirli (sabit) veya belirlenebilir (değişken) olması mümkündür. Bu süreden daha aşağı bir sürenin kararlaştırılması hâlinde Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uygulanmayacaktır. Örneğin gecelik konaklama olmaksızın gün içinde yararlanma

<sup>28</sup> **Karaşahin**, s. 20-21; **Özmen**, s. 63.

<sup>29</sup> AB Yönergesinin eski hâli olan, Avrupa Parlamentosu tarafından kabul edilen 26.10.1994 Tarihli 94/47 No'lu "Taşınmazlardan Zamanla Sınırlı Yararlanma Sağlayan Sözleşmelerde İktisapta Bulunanın Belirli Açılardan Korunması Hakkında Direktif"te de, üç yıldan kısa süreli sözleşmelerin Direktif kapsamında olmayacağı belirtilmiştir. Bkz. **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 383.

hakkının verilmesi durumunda Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un uygulanmasından söz edilemez.

Yıl içindeki devrelerin belirlenebilir (değişken) olması hâlinde genellikle bu hak tüketiciye tanınmakta ve tüketicinin belli süre önceden bildirimde bulunması aranmaktadır<sup>30</sup>. Örneğin tatil için tüketicinin belirleyeceği ay içindeki günlerde ve en az üç ay önceden bildirimde bulunmak kaydıyla en az bir haftalık süre kararlaştırılması olanaklıdır. Periyodik süre genelde en az bir hafta olmaktadır. Keza, 4077 sayılı kanun zamanında sürenin en az bir hafta olması aranmaktaydı (m.6/B)<sup>31</sup>. Ancak yeni düzenlemeye göre en az bir gecelik konaklama içermesi kaydıyla bir veya birkaç günden oluşan süre bile yeterli olacaktır. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda “*gecelik konaklama*”dan ne anlaşılması gerektiği açıkça ifade edilmemiştir. Kanımızca, *gecelik konaklama* günlük dildeki kullanımından ve tatil amaçlı konaklama imkânı veren işletmelerin uygulamasından da anlaşılacağı gibi *gece saatlerini* devre tatil konusu taşınmazda geçirmeyi ifade etmektedir. Bu durumda da gece saatlerinin günlük 24 saatlik zaman diliminde hangi saatler arasında olduğunu belirlemek gerekecektir. Gece saatlerinden ne anlaşılması gerektiği de Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da düzenlenmemiştir. Ancak, hukukumuzda bazı alanlarda *gece saatleri* önem taşımaktadır ve bazı kanunlarda bu zaman aralığı tanımlanmıştır<sup>32</sup>. Bu düzenlemelerden yola

<sup>30</sup> **Havutcu**, Ayşe: Devre Mülk Hakkı, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir 1987, s. 32-33.

<sup>31</sup> AB Yönergesinin eski hâli olan, Avrupa Parlamentosu tarafından kabul edilen 26.10.1994 Tarihli 94/47 No'lu “Taşınmazlardan Zamanla Sınırlı Yararlanma Sağlayan Sözleşmelerde İktisapta Bulunanın Belirli Açılardan Korunması Hakkında Direktif”te de, 4077 sayılı TKHK'da olduğu gibi, yararlanma hakkının kullanılacağı sürenin bir haftadan az olmayacağı belirtilmiştir. Bkz. **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 381-382.

<sup>32</sup> Bunlardan biri, İş Hukuku alanında “gece çalışması” olarak karşımıza çıkar ve 4857 sayılı İş Kanunu'nun 69'uncu maddesinde, “*Çalışma hayatında “gece” en geç saat 20.00'de başlayarak en erken saat 06.00'ya kadar geçen ve her halde en fazla onbir saat süren dönemdir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Ceza Hukuku alanında da suçun işlendiği zamanın ve buna bağlı olarak verilecek cezanın önemi dolayısıyla “gece vakti”5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 6'ncı maddesinin birinci fıkrasının e bendinde tanımlanmıştır. Bu hükme göre, “*Gece vakti deyiminden güneşin batmasından bir saat sonra başlayan ve doğmasından bir saat evvel kadar devam eden zaman süresi anlaşılır.*”

çıkarak, gece saatlerinin güneşin doğuş ve batış saatlerine göre belirleneceğini söyleyebiliriz. Buna bağlı olarak gece saatleri, güneşin batmasından bir saat sonra başlayan ve doğmasından bir saat evvele kadar devam eden zaman aralığıdır. Bu saatlere denk gelen konaklamayı gecelik konaklama olarak ifade edebiliriz. Ancak konaklamanın gecelik olabilmesi için, tüm gecenin orada konaklanarak geçirilmesi şart olmamalıdır. Somut olayın koşullarına göre değerlendirme yapılmalı, kişinin gece saatleri bitmeden de devre tatil konusu taşınmazdan ayrılması, gecelik konaklama olarak kabul edilmelidir. Önemli olan gece saatleri içinde makul sayılabilecek bir süre konaklamaktır.

***c. Oturmaya Elverişli Bir Taşınmazın veya Taşınırın Kullanım Hakkının Devri ya da Devrinin Taahhüt Edilmesi***

4077 sayılı kanuna göre, taraflar arasında yapılan bir devre tatil sözleşmesinde, sağlayıcı tarafından sözleşmenin konusu bir veya daha fazla sayıdaki taşınmazın kullanım hakkının devri ya da devrinin taahhüt edilmesi gerekirdi. Görüldüğü gibi sözleşmenin konusunun taşınmaz olması gerektiği açık şekilde ifade edilmişti<sup>33</sup>. Sözleşmeye konu taşınmazın da “*konut ve tatil amaçlı*” olarak kullanılması gerekirdi. Çünkü malın tanımını yapan 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un 3/c hükmüne göre her türlü değil, sadece “*konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar*” bu kanun kapsamındaydı. Uygulamada da genellikle devre tatil sözleşmesi tatil amaçlı olarak yapılmaktadır.

Ancak, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un malın tanımını yapan 3/h maddesine göre, “*konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallar*” bu kanun kapsamında olacaktır. Görüldüğü gibi 4077 sayılı kanunun 3/c maddesindeki “*konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar*” ifadesi “*konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallar*” ifadesiyle değiştirilmiştir. Dolayısıyla, eski kanun dönemindeki sınırlamanın artık olmadığı, hangi amaçla olursa olsun,

<sup>33</sup> AB Yönergesinin eski hâli olan, Avrupa Parlamentosu tarafından kabul edilen 26.10.1994 Tarihli 94/47 No’lu “Taşınmazlardan Zamanla Sınırlı Yararlanma Sağlayan Sözleşmelerde İktisapta Bulunanın Belirli Açılardan Korunması Hakkında Direktif”te de, 4077 sayılı TKHK’da olduğu gibi, sözleşmenin konusunun taşınmaz olması gerektiği belirtilmiştir. Bkz. **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 381.



ister konut ister tatil ihtiyacı olsun, devre tatil sözleşmesinin diğer unsurlarını da barındırdığı takdirde sözleşmenin 6502 sayılı kanun kapsamında olacağı söylenebilir<sup>34</sup>.

Devre tatil sözleşmesine konu olan taşınmazın bir veya birden fazla olması olanaklıdır. Aslında burada ifade edilmek istenen taşınmazın bir kısmının (oda veya odalarının), tamamının veya birden fazla taşınmazın (genelde yan yana veya ard arda duran yerlerin) devre tatil için kullanılabilirliği. Taşınmazın bir otel odasında, tatil köyünde veya tatil sitesinde olması durumu değiştirmez<sup>35</sup>.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da her ne kadar taşınmazın bir kısmının devre tatil sözleşmesine konu edilebileceği belirtilmemişse de, işin niteliği gereği bu sonucun kabul edilmesi yerinde olacaktır.

Kanunda ifadesi geçen kullanım hakkının devri ve devrin taahhüdü konusunda; kullanım hakkının devri sözleşmesini, devre tatil sözleşmesine ilişkin asıl sözleşme; kullanım hakkının devri taahhüdünü ise devre tatil sözleşmesinin yapılacağına dair bir ön sözleşme olarak kabul etmek mümkündür.

### C. Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmesinin Tanımı ve Unsurları

Uzun süreli tatil hizmeti sözleşmesi, bir yıldan uzun süre için kurulan ve tüketiciye, belirlenen süre zarfında konaklamaya veya konaklama ile birlikte seyahat ya da diğer hizmetlerin beraber sunulduğu durumlara ilişkin indirim yahut diğer menfaatlerden faydalanma hakkı verilen sözleşmelerdir

<sup>34</sup> AB Yönergesinin eski hâli olan, Avrupa Parlamentosu tarafından kabul edilen 26.10.1994 Tarihli 94/47 No'lu "Taşınmazlardan Zamanla Sınırlı Yararlanma Sağlayan Sözleşmelerde İktisapta Bulunanın Belirli Açılardan Korunması Hakkında Direktif"te de, taşınmazın hangi amaçla kullanılacağına önem taşımadığı, örneğin mevsimlik iş süresince konut ihtiyacını karşılamak amacıyla da bu tür bir sözleşmenin yapılmasının direktif hükümlerinin uygulanması için yeterli olacağı belirtilmiştir. Bkz. **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 381.

<sup>35</sup> AB Yönergesinin eski hâli olan, Avrupa Parlamentosu tarafından kabul edilen 26.10.1994 Tarihli 94/47 No'lu "Taşınmazlardan Zamanla Sınırlı Yararlanma Sağlayan Sözleşmelerde İktisapta Bulunanın Belirli Açılardan Korunması Hakkında Direktif"te de, aynı şekilde ifade edilmiştir. Bkz. **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 381.

(6502 sayılı TKHK m.50/III). Bu periyodik süreli tatil sözleşmesi türü, 4077 sayılı kanunda düzenlenmemiştir. 6502 sayılı kanunla birlikte artık, devre tatil sözleşmeleri gibi bir yıldan uzun süre için kurulan, ancak tüketicilere sözleşme süresince konaklamaya veya konaklama ile birlikte seyahat veya diğer hizmetlerin beraber sunulduğu durumlara ilişkin indirim veya diğer tür menfaatlerden faydalanma hakkı veren uzun süreli tatil sözleşmeleri de bu madde kapsamında ele alınacaktır.

Basit anlamda tatil kavramından farklı olan ve ülkemizde yaygın olmayan bu tür uygulamaların en sık karşılaşılan hâlleri “tatil kulübü üyeliği”, “indirim kartı” veya “üyelik kartı” gibi benzer tatil ürünlerine ilişkin sözleşmelerdir. Söz konusu bu tatil ürünleri “bir otelde indirimli gecelik konaklama” veya “konaklamayla beraber belirli bazı hizmetlerden ücretsiz yararlanma” gibi imkânlar sunarlar. Ancak burada önemle belirtilmesi gereken bir husus vardır: Söz konusu hizmetlerin konaklamayı da içermeleri hâlinde 6502 sayılı Kanun hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Gecelik konaklama olmaksızın bir yıldan uzun süreli tatil kulübü üyeliğinden söz edilse de, bu sözleşmenin devre tatil sözleşmesi değil, abonelik sözleşmesi hükümleri (6502 sayılı TKHK m. 52) çerçevesinde değerlendirilmesi gerekecektir<sup>36</sup>.

#### D. Değişim ve Yeniden Satış Sözleşmelerinin Tanımı ve Unsurları

Tüketicie yurt içinde veya yurt dışında başka bir tatil yerindeki taşınmazdan yararlanma hakkı veren tatil sözleşmeleri *değişim sözleşmeleri* olarak ifade edilir. Bu sözleşmeler; tüketiciye Türkiye'nin bir şehrindeki bir taşınmazdan yılda belli süre için yararlanma hakkı verilmiş, ancak belli süre önce bildirmek şartıyla Türkiye'nin başka bir şehrindeki taşınmazdan kararlaştırılan süre kadar yararlanma hakkı verilirse “ulusal (tatil) değişim sözleşmesi”; Türkiye yerine başka ülkelerden bir şehirdeki taşınmazdan sözleşmede kararlaştırılan süre kadar yararlanma hakkının verilebileceği hususunda bir sözleşme yapılırsa “uluslararası (tatil) değişim sözleşmesi” olarak karşımıza çıkar<sup>37</sup>.

<sup>36</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 149.

<sup>37</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 149-150.

*Yeniden (tatil) satış sözleşmesi* ise satıcı veya sağlayıcının, periyodik süreli tatil hizmetinin alınıp satılması konusunda tüketiciye yardımcı olduğu sözleşmelerdir. Burada tüketici, tatil hakkının devri hususunda satıcı veya sağlayıcıya yetki vermektedir. Uygulamada, satıcı veya sağlayıcıların tatil hakkının başkasına kiralanması konusunda da tüketicilerce yetkilendirildiği durumlarla karşılaşmaktadır. Hatta pek çok devre tatil sözleşmesi tüketicilere “*kira garantili*” olarak sunulmaktadır. Dolayısıyla, tüketicinin devre tatil hakkını başkasına kiralamalarına ilişkin olarak satıcı/sağlayıcıları yetkilendirdiği sözleşmeler de yeniden (tatil) satış sözleşmesi kapsamında olabilir<sup>38</sup>.

#### IV. PERİYODİK SÜRELİ (DEVRE) TATİL SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Periyodik süreli tatil sözleşmesi (Devre Tatil sözleşmesi), her ne kadar 4822 sayılı kanunla Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da düzenlenmiş olsa da, söz konusu bu kanundan çok daha önce uygulama alanı bulmuş olan bir sözleşme türüdür.

Devre tatil sözleşmesinin hukuki niteliğine ilişkin 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun döneminde, 4822 sayılı kanundan önce değişik görüşler vardı. Doktrinde genel olarak kabul edilen görüşe<sup>39</sup> göre, devre tatil sözleşmesi, sözleşme özgürlüğü prensibine dayanılarak yapılan bir sözleşmeydi ve kanunun öngördüğü bazı akitlere ilişkin edimlerin kanunun öngörmediği biçimde bir araya gelmesinden oluşan karma sözleşme yapısındaydı. Nitekim Yargıtay<sup>40</sup> da, bir kararında, devre tatil sözleşmesi için karma sözleşme değerlendirmesini yapmıştır. Doktrinde devre tatil sözleşmesinin karma sözleşmelerde yer alan kanunla düzenlenmiş sözleşmelerin

<sup>38</sup> **Aydoğdu**, Tüketici Kılavuzu, s. 150.

<sup>39</sup> **Havutcu**, Devre Mülk Konusunda Gelişmeler, s. 356-357; **Özmen**, s. 58-60; **Çelebi**, Funda: “Devreli Tatil Sistemlerinde İşletme Aidatı Ödenmemesi Halinde Ünitelerden Yararlandırmama Uygulaması”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1998/1999, S. 2, s. 135; **Acar**, s. 221.

<sup>40</sup> Yargıtay 13. HD., T. 29.11.2002, E. 9212, K. 13017, (**Zevkliler**, Aydın/**Aydoğdu**, Murat: Tüketicinin Korunması Hukuku, 3. Bası, Seçkin Yayınevi, Ankara 2004, s. 1069-1071).

unsurlarının niteliğine göre yapılan ayırım sonucunda ortaya çıkan karma sözleşmelerden olan kombine sözleşme niteliğinde olduğu görüşü<sup>41</sup> ön plandaydı. Buna göre, devre tatil sözleşmesinde devre tatil sahibinin ödeyeceği para borcuna karşılık, sözleşmenin diğer tarafında yer alan tatil yatırımcısı, Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen birden fazla sözleşmenin konusunu oluşturan edimler demeti sunmaktadır. Özetle, 4822 sayılı kanundan önce doktrinde, devre tatil sözleşmesi, karma sözleşmelerden kombine sözleşme olarak kabul edilmekteydi.

Yargıtay<sup>42</sup> ise, 4822 sayılı kanundan önce var olan boşluğu, tüketici lehine çözümlenmeye çalışıp bu tür sözleşmeleri kapıdan satış kapsamında sayarak tüketicilerin cayma hakkının bulunduğuna karar vermişti. Görüldüğü gibi, Yargıtay devre tatil sözleşmesini bir satım sözleşmesi olarak görmüş ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında değerlendirmiştir.

4822 sayılı kanunun 6'ncı maddesi ile devre tatil sözleşmelerine ilişkin 4077 sayılı kanuna özel bir hüküm eklenmiştir. Bu hükme göre, "*Devre tatil sözleşmeleri, en az üç yıl süre için yapılan ve bu süre zarfında yıl içinde, belirli veya belirlenebilecek ve bir haftadan az olmayacak bir dönem için bir veya daha fazla sayıdaki taşınmazın kullanım hakkının devri ya da devri taahhüdünü içeren ve bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunlu, yazılı sözleşme ya da sözleşmeler grubudur.*" şeklinde tanımlanmıştır<sup>43</sup>. Bu tanıma göre, devre tatil sözleşmesi, bir taşınmazdan tatil amaçlı ve zamanla sınırlı olarak şahsi alacak hakkına dayalı yararlanma hakkı tanıyan bir sözleşmedir<sup>44</sup>. Belirtmek gerekir ki, 4077 sayılı kanuna eklenen bu hükümle devre tatil sözleşmesine tanım getirilmiş olması, bu sözleşmeyi, tipik bir sözleşme

<sup>41</sup> Özmen, s. 59-60; Karasahin, s. 18-19; Acar, s. 221.

<sup>42</sup> Yargıtay 13. HD., T. 04.10.1999, E. 5581, K. 6609, (Zevkliler/Aydoğdu, s. 983); Yargıtay 13. HD., T. 7.5.1997, E. 1997/2242, K. 1997/4027, (Yavuz, s. 98-99); Yargıtay 13. HD., T. 16.3.1998, E. 1998/1955, K. 1998/2368, (Yavuz, s. 99-100).

<sup>43</sup> Bu hükümle salt tanım yapılarak yetinilmesi, özel sorunlara özel çözümler getirmemiş olması doktrinde eleştirilere neden olmuştur. Bkz. Serozan, Rona: "Tüketiciyi Koruma Kanunu Değişikliğinin Artıları ve Eksileri", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXI, S. 1-2, 2003, s. 355.

<sup>44</sup> Zevkliler/Aydoğdu, s. 181.

hâline getirmemişti. Çünkü tipik sözleşmelerde sözleşmenin tüm unsurları, tarafların hak ve borçları ile sözleşmenin hüküm ve sonuçları kanunda düzenlenmektedir. Oysaki devre tatil sözleşmesi bakımından aynı şeyi söylemek mümkün değildi. Dolayısıyla, 4822 sayılı kanun değişikliğinden sonra da, doktrinde, devre tatil sözleşmesi, atipik sözleşmelerden karma sözleşme olarak kabul edilmişti<sup>45</sup>.

6502 sayılı kanundan sonraki duruma ilişkin olarak; hükmün sadece devre tatil sözleşmesini değil, dört farklı türde periyodik süreli tatil sözleşmesini düzenlemesi sebebiyle, biz genel olarak periyodik süreli (devre) tatil sözleşmelerinin hukuki niteliğine ilişkin değerlendirmelerimizi yapacağız.

Periyodik süreli (devre) tatil sözleşmesine uygulanacak hükümlerin tespit edilebilmesi için öncelikle bu sözleşmenin hukuki niteliğinin ortaya konulması gerekecek, bu sözleşmenin hukuki niteliğinin bilinebilmesi içinse bu sözleşmenin unsurlarının değerlendirilmesi gerekecektir. Buna göre<sup>46</sup>:

- Periyodik süreli tatile konu taşınmazdan yararlanma, kira sözleşmesine dair unsur,
- Periyodik süreli tatile konu taşınmazın ve ortak yerlerin bakımı ve temizliği, hizmet sözleşmesine dair unsur,
- Sözleşmede kararlaştırılmışsa yemek verme, satış sözleşmesine dair unsur,
- Tüketicinin bedel ödemesi, satış veya kira sözleşmesine dair unsur içermektedir<sup>47</sup>.

Görüldüğü gibi periyodik süreli tatil sözleşmesinin unsurları, kanunda düzenlenen (tipik veya isimli) sözleşmelerin unsurlarından en az biri alınarak oluşturulmuştur. Bu sözleşmenin tüm unsurları ve uygulanacak hükümler

<sup>45</sup> **Başığit**, Özgür : “Devre Tatil Sözleşmesi ve Tüketici Hukukuna Yansımaları”, Legal Hukuk Dergisi, Haziran 2005, C. 3, S. 30, s. 2112; **Acar**, s. 223; **Demir**, Çözüm Önerileri, s. 407; **Demir**, Mehmet: “4822 Sayılı Kanun ile Tüketim Sözleşmeleri Alanında Getirilen Yenilikler”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. XXII, S. 1, Haziran 2003, (4822 Sayılı Kanun), s. 218.

<sup>46</sup> **Başığit**, s. 2107 vd.; **Özmen**, s. 56 vd., özellikle s. 59-60.

<sup>47</sup> **Başığit**, s. 2111; **Karaşahin**, s. 18-19.

kanunda düzenlenmediği için ortada atipik (isimsiz)<sup>48</sup> sözleşmelerden karma bir sözleşme<sup>49</sup> söz konusudur<sup>50</sup>. Oysa satış, kira veya hizmet sözleşmesi gibi sözleşmelerin her biri kanun tarafından düzenlenmiş olan sözleşmelerdir. Kanun tarafından düzenlenmiş olma, en azından sözleşme unsurlarının, tarafların hak ve borçlarının ve uygulanacak hükümlerin belirlenmiş olması anlamına gelmektedir. Nitekim Yargıtay kararlarında da<sup>51</sup> doğru olarak, periyodik süreli (devre) tatil sözleşmesinin hizmet, kira, vekâlet, satış gibi kanunda düzenlenen sözleşmelerin unsurlarından oluştuğu ve bu yüzden atipik sözleşmelerin türü olan karma sözleşmelerden olduğu belirtilmektedir.

<sup>48</sup> Doktrinde kullanılan isimsiz sözleşmeler deyimi, kanun tarafından tüm unsurlarıyla düzenlenmeyen sözleşmeleri ifade etmektedir. Ancak yanlış anlamaya meydan verilmesi amacıyla kanımızca atipik sözleşme deyiminin kullanılması daha yerinde olacaktır. Çünkü isimsiz sözleşmelerin de doktrin veya uygulama tarafından adı konulmuş; bazen de Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda olduğu gibi (devre tatil veya paket tur sözleşmeleri gibi), kanun tarafından ismen de belirlenmiş olabilir. İsimli sözleşmeler hakkında bkz. **Ozanoğlu**, s. 53 vd.

<sup>49</sup> Karma sözleşmeler hakkında bkz. **Kuntalp**, Erden: Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası, Sözkese Matbaacılık, Ankara 2013; **Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 69-75; **Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 6-8; **Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 9 Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 53-55; **Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İleri Kitabevi, İzmir 2013, s. 31-33.

<sup>50</sup> İsimli veya atipik sözleşmeler hakkında bkz. **Gümüş**, s. 3-13; **Tandoğan**, s. 9-77; **Aral/Ayrancı**, s. 50-58; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 18-34. **Şendoğramacı**'ya göre, devre tatil sözleşmesini kendine özgü sözleşmeler grubunda değerlendirmek daha yerindedir. Bunun sebebi, devre tatil sözleşmesinde turizm şirketinin yüklediği edimlerin tümü, sözleşmeye tip ve niteliğini verecek öneme sahip olmamasıdır. Turizm şirketinin taahhüt ettiği edimler arasında, taşınmazdan dönemli yararlanma hakkının sağlanması asli edim yükümü olarak diğerlerinden ayrılır. Devre tatil sözleşmesi ile tanınan yararlanma hakkı da dönemli olması itibarıyla, kanunda düzenlenen kullandırma borcu doğuran sözleşmelerden ayrılır; dönemlik kullandırma borcu doğuran kanuni tipteki sözleşmelere yabancı bir unsurdur. Bkz. **Şen Doğramacı**, Hayriye: "Devre Tatil Sözleşmesinin Kapıdan İşlem Niteliği", Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Y. 3, S. 21, Mayıs 2008, s. 34.

<sup>51</sup> Yargıtay 13. HD., T. 29.11.2002, E. 9212, K. 13017, (**Zevkliler/Aydoğdu**, s. 1069-1071).

Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da bu sözleşmeye tanım getirilmiş olması (6502 sayılı TKHK m.50) devre tatil sözleşmesini tipik bir sözleşme hâline getirmez. Çünkü tipik sözleşmelerde (satım, kira vs. gibi sözleşmelerde) sözleşmenin tüm unsurlarına, tarafların hak ve borçları ile sözleşmenin hüküm ve sonuçlarına kanunda yer verildiği hâlde, periyodik süreli (devre) tatil sözleşmelerinde bu tür ayrıntılı hükümler bulunmamaktadır<sup>52</sup>.

Periyodik süreli tatil sözleşmesinde, tatil hakkının satışı, satım akdine (ani edimli borç ilişkisine) ait özellik gösterirken, tatile konu taşınmazdan ve tesislerden yararlandırma için gereken hizmetlerin görülmesi, kira veya hizmet sözleşmesine (sürekli borç doğuran ilişkilere) ait özellik gösterir. Periyodik süreli tatil sözleşmelerinin bir tarafında "tüketici" bulunurken; diğer tarafında "satıcı veya sağlayıcı sıfatlarını taşıyan kişi (girişimci)" bulunmaktadır.

Doktrinde kabul edilen baskın görüşe göre karma sözleşmelere, kaynağını Türk Medeni Kanunu'nun 1'inci maddesinden alan kıyas veya yaratma teorisi uyarınca, kendisini oluşturan unsurlara dair sözleşme hükümleri kıyasen uygulanır<sup>53</sup>. Ancak, periyodik süreli tatil sözleşmesi, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında olduğu için (6502 sayılı TKHK m.50), öncelikle bu kanun hükümleri uygulama alanı bulacak; bu kanunda hüküm olmayan hâllerde genel hükümler uygulanacaktır (6502 sayılı TKHK m.83/I).

## V. PERİYODİK SÜRELİ TATİL SÖZLEŞMELERİNDE TÜKETİCİYE ÖNBİLGİLENDİRME FORMUNUN VERİLMESİ (AYDINLATMA ZORUNLULUĞU)

Sözleşmenin kurulmasından önce tüketicinin sağlıklı bir rekabet ortamından faydalandırılması, aydınlatılması, aşırı fiyatlara, genel işlem şartlarına ve aldatıcı reklamlara karşı korunması büyük önem taşımaktadır. Bu durum periyodik süreli tatil sözleşmeleri bakımından da büyük ölçüde kendini göstermektedir ve bu tür sözleşmelerde tüketicinin aydınlatılması bu

<sup>52</sup> Zevkliler/Aydoğdu, s. 183.

<sup>53</sup> Özmen, s. 61; Tandoğan, s. 75; Gümüş, s. 13.

açından önem taşımaktadır<sup>54</sup>. İşte kanunkoyucu da, sözleşme yapılırken tüketicilerin sahip oldukları bilgi alma hakkını ve buna bağlı olarak satıcı veya sağlayıcının bilgi verme yükümlülüğünü göz önünde bulundurarak satıcı veya sağlayıcılar tarafından tüketicilere bir önbilgilendirme formunun verilmesini zorunlu tutmuştur.

Kanuna göre, devre tatil sözleşmeleri, uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri, değişim sözleşmeleri ve satıcı veya sağlayıcının devre tatil veya uzun süreli tatil hizmetinin alınıp satılması hususunda tüketiciye yardımcı olduğu yeniden satış sözleşmelerinin kurulmasından en az bir gün önce, Bakanlıkça belirlenen hususları içeren önbilgilendirme formunun tüketiciye verilmesi zorunludur (6502 sayılı TKHK m.50/IV).

Görüldüğü gibi burada tüm periyodik süreli tatil sözleşmeleri için Yönetmelik hükümlerine göre belirlenecek bir önbilgilendirme formunun verilmesi zorunlu tutulmuştur. Ancak henüz önbilgilendirme formunda yer alacak hususlara ilişkin bir yönetmelik çıkarılmamıştır.

Kanundaki düzenlemeye göre, devre tatil, uzun süreli tatil ürünü ve bunlara ilişkin değişim veya yeniden satım sözleşmesi akdetmek isteyen tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce *kâğıt üzerinde* ya da tüketicinin ulaşabileceği *kalıcı veri saklayıcısı* ile önbilgilendirme yapılması zorunluluğu getirilmiştir. Bilgilendirme ne şekilde yapılırsa yapılsın önbilgilendirme formunda yer alacak bilgiler, daha sonra sözleşmede yer alacağı için, tüketici akdedeceği sözleşmenin içeriğini, cayma hakkının varlığını, kullanımını ve sonuçlarını daha önceden öğrenmiş olacaktır ki bu husus tüketicinin korunması bakımından önem taşımaktadır.

Belirtmek gerekir ki, henüz bir yönetmelik çıkarılmamışsa da mülga 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a dayalı olarak çıkarılan 25137 sayılı 13.06.2003 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmış olan "Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik" hükümlerinin 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a aykırı olmayan hükümleri dikkate alınacaktır. Bu Yönetmelik'in 10'uncu

<sup>54</sup> **Altunkaya**, Mehmet: "Sözleşmenin Kuruluşundan Önce Tüketicinin Korunması", Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. VIII, S. 1-2, Haziran-Aralık 2004, s. 105 vd; **Aydoğdu**, Tüketici Kılavuzu, s. 151.



maddesinde de tanıtım broşüründen söz edilmiştir. Buna göre, sözleşme yapılmasından önce bazı bilgileri içeren broşür verme zorunluluğu öngörülmüştür. Bu broşür sözleşmenin tamamlayıcı bir parçasıdır<sup>55</sup>. Taraflar aksini kararlaştırmış olmadıkça ve mücbir sebepler dışında, broşürde yer alan şartlarda değişiklik yapılamaz (DTY m. 10). Yönetmelik'in 10'uncu maddesinde söz konusu tanıtım broşüründe bulunması gereken hususlar şu şekilde belirtilmiştir:

- a) Sağlayıcı ve malikin isim, unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri,
- b) Taşınmazın bakım ve onarım, yönetim ve idaresinin ne şekilde olacağına ilişkin açıklamalar,
- c) Sözleşme konusu hakkın kullanılması karşılığı olarak tüketici tarafından ödenecek bedel, ortak tesislerin ve hizmetlerin kullanımı için ödenecek bedel, vergi, harç gibi zorunlu yasal giderler ve genel idari masrafların ne şekilde hesaplanacağına ilişkin açıklamalar,
- d) Cayma hakkı ve bu hakkın ne şekilde kullanılacağı, cayma bildirimini gönderileceği sağlayıcıya ilişkin bilgiler,
- e) Taşınmazın ve sözleşmeye ilişkin daha fazla bilgiye nasıl ulaşılabileceğine dair açıklamalar.

6502 sayılı kanun, devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmelerinin yanında ayrıca ön ödemeli konut satış sözleşmeleri (6502 sayılı TKHK m. 40) ve paket tur sözleşmeleri (6502 sayılı TKHK m. 51) bakımından da açıkça önbilgilendirme formundan söz etmektedir<sup>56</sup>. Ancak bu önbilgilendirme formunun içeriği Bakanlıkça daha sonra çıkarılacak yönetmelikle belirleneceğinden önbilgilendirme formuna ilişkin açıklamalarımız bu kadarıyla sınırlı olacaktır.

<sup>55</sup> Zevkliler/Aydoğdu, s. 193; Başyigit, s. 2121.

<sup>56</sup> 4077 sayılı TKHK'na dayalı olarak çıkarılmış olan 27866 sayılı ve 06.03.2011 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan "Mesafeli Sözleşmelere Dair Yönetmelik" in 5'inci maddesinde, mesafeli sözleşmelerin kurulmasından önce tüketicilerin maddede sayılan bilgilerin tamamını içerecek şekilde açık, anlaşılır ve kullanılan uzaktan iletişim aracına uygun bir şekilde satıcı veya sağlayıcı tarafından bilgilendirileceği hükme bağlanmıştır.

## VI. PERİYODİK SÜRELİ TATİL SÖZLEŞMELERİNDE ŞEKİL ZORUNLULUĞU

Mesafeli satış yöntemiyle kurulan sözleşmeler hariç olmak üzere satıcı veya sağlayıcı, tüketicinin kendi el yazısıyla sözleşme tarihini yazmasını ve sözleşmeyi imzalamasını sağlamakla yükümlüdür. Yazılı veya mesafeli olarak kurulan bu sözleşmelerin bir nüshasının kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilmesi zorunludur. Daha ağır şekil şartları öngören kanun hükümleri saklıdır (6502 sayılı TKHK m.50/V).

Periyodik süreli tatil sözleşmeleri mesafeli satış yoluyla uzaktan da kurulabilir. Kanunda bu yolla kurulan sözleşmeler bakımından farklı bir tutum benimsenmiştir. Getirilen düzenlemeye göre, mesafeli satış yoluyla kurulan periyodik süreli tatil sözleşmelerinde, satıcı/sağlayıcı, bizzat tüketici tarafından kendi el yazısıyla sözleşme tarihinin atılarak sözleşmenin imzalanmasını sağlamakla zorunlu tutulmamıştır. Çünkü mesafeli satış yöntemiyle kurulan sözleşmelerde tüketicinin el yazısı ile yazması ve imzalaması olanağı bulunmamaktadır<sup>57</sup>.

Kanunun 5'inci fıkrasıyla getirilmiş olan yazılı şekil zorunluluğu, tüketicilerin korunmasından bahisle, sözleşme yapılırken onları düşünmeye sevk etmek ve onların daha dikkatli davranmalarını sağlamak amacıyla getirilmiştir. Buradaki yazılı şekil şartı geçerlilik koşuludur<sup>58</sup>. Ancak, sağlayıcının şekle aykırılığı ileri sürmesi hâlinde, sözleşmeyi şekle uygun olarak yapma yükümlülüğü kendisine verilmiş olduğundan, bu iddia hakkın kötüye kullanılması niteliğinde sayılmalıdır<sup>59</sup>.

Görüldüğü gibi, bu sözleşme türünde, mesafeli satış yöntemiyle kurulanlar hariç olmak üzere, tarafların salt imzası yeterli görülmemiş, tüketicinin kendi el yazısıyla sözleşme tarihini de yazması zorunlu tutulmuştur. Buradaki şekil koşulunun tüketicinin kendi el yazısı ile yazdığı sözleşme tarihini de içermesi, şekil koşulunu nitelikli yazılı şekil hâline getirmiştir.

<sup>57</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 151.

<sup>58</sup> Aslan, İ. Yılmaz: Tüketici Hukuku Dersleri, 4. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2013, s. 299; Başığit, s. 2115; Kara, İlhan: Tüketici Hukuku, Engin Yayınevi, Ankara 2012, s. 462; Demir, R., s. 90.

<sup>59</sup> Aslan, s. 299-300; Demir, R., s. 90.

Hatta kanunkoyucu bununla da yetinmemiş, daha ağır şekil koşulları öngören kanun hükümlerini de saklı tutmuştur (6502 sayılı TKHK m. 50/V, c. 3).

Diğer taraftan bu fıkayla, akdedilen sözleşmenin bir nüshasının kâğıt üzerinde ya da tüketicinin ulaşabileceği kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilmesi zorunluluğu getirilmiştir (6502 sayılı TKHK m. 50/V, c. 2).

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a dayalı olarak çıkarılan "Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik" in (Devre Tatil Yönetmeliği'nin) 5'inci maddesine göre, yazılı olarak yapılmasının ve bir nüshasının tüketiciye verilmesinin zorunlu olduğu devre tatil sözleşmesinde yer alması gereken bazı bilgiler sayılmıştır<sup>60</sup>. Bu sayılan unsurların eksik olması hâlinde sözleşme kendiliğinden geçersiz olmayacaktır. Ancak, tüketicinin bu bilgilerin eksikliği sebebiyle zarar

<sup>60</sup> Devre Tatil Yönetmeliğinin 5'inci maddesine göre, yazılı olarak yapılmasının ve bir nüshasının tüketiciye verilmesinin zorunlu olduğu devre tatil sözleşmesinde yer alması gereken hususlar şunlardır:

- a) Tüketicinin, sağlayıcının ve malikin isim, unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri,
- b) Sözleşme konusu hakkın niteliği, kapsamı ve kullanım koşulları,
- c) Sözleşme konusu taşınmazın fiili durumu ve yeri, taşınmaz inşaat halinde ise fiili durumu ve makul bir tamamlanma tarihi,
- d) Taşınmazın tamamlanmasına veya tamamlanamadığı hallerde yapılmış olan her türlü ödemenin, yasal faiziyle birlikte iade edileceğine dair bir taahhüt,
- e) Tüketicinin yararlanabileceği yüzme havuzu, sauna ve benzeri ortak tesisler, ısıtılma, su, bakım ve benzeri hizmetler ile bunlardan yararlanma şartları,
- f) Taşınmazın bakım ve onarımının, yönetim ve idaresinin ne şekilde olacağına ilişkin açıklamalar,
- g) Sözleşmenin süresi ve sözleşme konusu hakkın kullanılacağı dönem,
- h) Sözleşme konusu hakkın kullanılması karşılığı olarak tüketici tarafından ödenecek bedel, ortak tesislerin ve hizmetlerin kullanımı için ödenecek bedel, vergi, harç gibi zorunlu yasal giderler ve genel idari masrafların ne şekilde hesaplanacağına ilişkin açıklamalar,
- ı) İktisabın sözleşmede belirtilenler dışında herhangi bir ek ödemeye ve yükümlülüğe yol açmayacağına ilişkin bir kayıt,
- j) Sözleşme konusu hakkın devir veya takas edilmesinin mümkün olup olmadığı,
- k) Cayma hakkı ve bu hakkın ne şekilde kullanılacağı, cayma bildirimlerinin gönderileceği sağlayıcıya ilişkin bilgiler,
- l) Tarafların sözleşmeyi imzaladığı yer ve tarihe ilişkin bilgiler.

görmeleri hâlinde meydana gelen zarar nedeniyle dava açma hakları bulunmaktadır<sup>61</sup>.

Sözleşmede yer alması gereken ve söz konusu yönetmeliğin 5'inci maddesinde belirtilen asgari koşullardan birinin eksik olması hâlinde tüketici, sözleşmeyi imzaladığı tarihten itibaren 3 ay içinde bir bildirimde bulunarak, bu sürenin sonuna kadar eksikliğin giderilmesini talep edebilir. Bu talebine yönelik bildiriminde ayrıca, eksikliğin giderilmemesi hâlinde sürenin bitiminde sözleşmenin kendiliğinden sona ermiş sayılacağı konusunu da ihbar edebilir (DTY m. 7/I).

Bu üç aylık süre içinde eksiklik giderildiği takdirde, tüketicinin kanunda tanınmış olan cayma hakkını kullanabileceği süre olan ondört günlük süresi, eksikliği giderici bilginin yazılı olarak tüketiciye ulaştırıldığı tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır (DTY m. 7/II).

Bu üç aylık süre içinde eksiklik giderilmez ise, sözleşme üç aylık sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. Bu hâlde tüketici, bedel, cezai şart tutarı veya tazminat adı altında hiçbir ödemeyle yükümlü tutulamaz; yaptığı ödemeler varsa bunlar da sona erme tarihinden itibaren on gün içinde kendisine iade edilir (DTY m. 7/III).

Bilindiği gibi, kısmi süreli faydalanma hakkının taşınmaz üzerindeki bir ayni hakka (devre mülk gibi) bağlanması da mümkündür. Böyle bir durumda söz konusu bu sözleşme tapuda yapılacaktır (KMK m.58-m. 61)<sup>62</sup>. Taşınmaz satışı hükümlerine tâbi olan devre mülk hakkı üzerinde başkası lehine bir ayni hak tesis etmek veya bunu bir başkasına devretmek isteyen hak sahibinin bunu geçerli olarak yapabilmesi için tescil işleminin gerçekleşmesi gerekecektir<sup>63</sup>. Yani, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında olduğu gibi; geçerli bir kazanma sebebi, tescil talebi ve tescil gereklidir. Bu unsurlara devre mülk açısından, devre mülk sözleşmesinin varlığının da eklenmesi gerekecektir<sup>64</sup>.

<sup>61</sup> **Kara**, s. 462.

<sup>62</sup> **Aydoğdu**, Tüketici Kılavuzu, s. 152.

<sup>63</sup> **Karaşahin**, s. 35; **Başığit**, s. 2114. Devre mülkün tescilsiz de kazanılabileceğine ilişkin aksi görüş için bkz. **Tok**, s. 21.

<sup>64</sup> **Tok**, s. 22; **Başığit**, s. 2114. Yargıtay pek çok kararında resmi şekilde yapılmamış olan devre mülk sözleşmelerinin geçersiz olduğuna karar vermiştir. Karar için bkz. Yargıtay

## VII. PERİYODİK SÜRELİ TATİL SÖZLEŞMELERİNDE TÜKETİCİNİN CAYMA HAKKI

### A. Cayma Hakkının Süresi, Kapsamı ve Sonucu

Kanunkoyucu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un gerekçesinde, kanunun amacının tüketicinin çıkarlarını korumak olduğunu belirtmiş ve bu amaca yönelik olarak birtakım düzenlemeler getirmiştir. Tüketiciiye tek taraflı olarak sözleşmeden dönme olanağı tanıyan “*cayma hakkı*” da bu olanaklardan birisidir. Tüketici bu olanak sayesinde, bir oldubittiye gelmeden, serbest iradeyle sözleşme yapabilmek için ek bir düşünme süresine sahip olabilmekte; tüketici aleyhine bozulan denge biraz da olsa sağlanmaya çalışılmaktadır<sup>65</sup>.

Devre tatil sözleşmesinin henüz 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da düzenlenmediği dönemde, devre tatil sözleşmelerinde cayma hakkının bulunup bulunmadığı konusu tartışmalara sebep olmuş, bu bakımdan Yargıtay, tüketiciyi koruma düşüncesiyle devre tatil sözleşmesini kapıdan satış sözleşmesi olarak niteleyip bu sözleşmelerde cayma hakkının olduğu yönünde kararlar vermiştir<sup>66</sup>. Bu sözleşmenin 4822 sayılı kanunla 4077 sayılı kanunda düzenlenmesine bağlı olarak çıkarılmış olan Devre Tatil Yönetmeliği'nin 6'ncı maddesinde tüketicilerin cayma hakkı düzenlenmiştir. Buna göre, “*Tüketici sözleşmenin her iki tarafça imzalanmasından itibaren on gün içinde hiçbir sebep göstermeksizin ve hiçbir hukuki ve cezai sorumluluk üstlenmeksizin cayma hakkını kullanarak sözleşmeden dönebilir. Sağlayıcı bu süre dolmadan devre tatil sözleşmesine konu mal ve/veya hizmet karşılığında tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez. Sözleşmenin devre tatile konu tesiste akdedilmesi halinde, bu hüküm uygulanmaz. Bu durumda,*

13. HD., T. 19.4.1998, E.1960, K.2952, (Zevkliler/Aydoğdu, s. 1040-1041); Yargıtay 13. HD., T. 15.3.1999, E. 632, K. 1851, (Zevkliler/Aydoğdu, s. 1044-1045); Yargıtay 13. HD., T. 5.6.2000, E. 5325, K. 5406, (Zevkliler/Aydoğdu, s. 1059).

<sup>65</sup> Akdağ Güney, Necla: “Tüketicinin Cayma Hakkı Üzerine Bazı Düşünceler”, Prof. Dr. Ergon A. ÇETİNGİL ve Prof. D. Rayegân ÇETİNGİL'e 50. Birlikte Çalışma Yılı Armağanı, İstanbul 2007, s. 609.

<sup>66</sup> Yargıtay 13. HD., T. 16.6.1998, E. 9257, K. 10075, (Zevkliler/Aydoğdu, s. 952-953); Yargıtay 13. HD., T. 13.10.1998, E. 5790, K. 7735, (Zevkliler/Aydoğdu, s. 954-955).

*sözleşmenin devre tatile konu tesiste yapıldığını ispat külfeti sağlayıcıya aittir.”*

6502 sayılı kanunla periyodik süreli tatil sözleşmelerinde cayma hakkı, doğrudan kanun metninde düzenlenmiştir. Kanunun 50’nci maddesinin altıncı fıkrasının ilk cümlesine göre, tüketici, ondört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden cayma hakkına sahiptir. Görüldüğü gibi, yönetmelikte on gün olarak belirlenmiş olan süre, yeni kanunla ondört güne çıkarılmıştır ki bu husus tüketiciler açısından getirilmiş önemli bir değişikliktir. Tüketici yeni düzenlemeye göre, tatil konusu mal veya hizmeti tecrübe ve muayene ettiği tarihten itibaren<sup>67</sup> ondört gün içinde hiçbir sebep göstermeksizin ve hiçbir hukuki ve cezai sorumluluk üstlenmeksizin cayma hakkını kullanabilecektir. Tüm tatil sözleşmelerinde devre mülk hakkı dâhil olmak üzere cayma hakkı vardır.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un 50’nci maddesinin altıncı fıkrasının ikinci cümlesine göre, cayma süresi dolmadan satıcı veya sağlayıcı, tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez. Görüldüğü gibi, bu hükümle, tüketicilerin periyodik süreli tatil sözleşmesinin sonradan beklentilerine uymaması durumunda sözleşmeden caymalarını kolaylaştırabilmek bakımından peşin ödeme yasağı getirilmiştir.

Cayma hakkında peşin ödeme yasağına ilişkin olarak yeni kanun hükmü, yönetmelik hükmüne göre farklılık arz etmektedir. Yeni düzenlemeye göre, devre mülk hakkı veren sözleşmeler hariç olmak üzere, cayma süresi dolmadan satıcı veya sağlayıcı, tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez. Görüldüğü gibi, devre mülk hakkı veren sözleşmeler bakımından peşin ödeme yasağı geçerli olmayacak; devre mülk hakkı veren sözleşmelerde peşin ödeme veya borç altına sokan belge istenebilecektir. Çünkü devre mülk hakkı tapuda kurulan, tüketiciyi daha çok koruyan, resmi şekle bağlı, daha uzun süreli düşünme olanağı olan, daha sağlam yapıda bir

<sup>67</sup> “...Devre tatil sözleşmeleri tecrübe ve muayene koşuluna bağlı sözleşmelerdendir. Cayma hakkı ancak hizmetin ifasından sonra, yani tatil hakkı kullanıldıktan sonra işleme başlar. Bu süre içinde sözleşme askıdadır. Teslimi satıcı ispat etmek zorundadır.”, Yargıtay 13. HD., T. 20.12.2011, E. 2011/13670, K. 2011/19677, (Kara, s. 464).

aynı haktır. Bu sebeple, böyle bir düzenleme yapılmış, devre mülk bakımından peşin ödeme alınabilmesi kabul edilmiştir. Ancak bu hükümdeki devre mülk hakkı veren sözleşmeler olarak, gerçek devre mülk hakkı veren (tapuda resmi biçimde yapılan ve 15 günden uzun periyotları içeren) sözleşmeleri anlamak gerekir. Yoksa devre mülk adı altında yapılmış olan, ancak resmi biçimde kurulmamış ve gerçekte sadece şahsi hak (alacak hakkı) sağlayan ve devre tatil sözleşmesi olarak adlandırılması gereken sözleşmelerde peşin ödeme yasağı yine olacaktır. Aksi takdirde, bu yolla satıcı/sağlayıcılar devre mülk olmadığı hâlde adına devre mülk diyerek tüketicinin cayma hakkını baştan ortadan kaldırabilirler<sup>68</sup>.

Devre tatil, uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri ve bu sözleşmelerle birlikte düzenlenmiş olan yeniden satım, değişim ve ilgili diğer tüm sözleşmeler (kısaca periyodik süreli tatil sözleşmeleri) cayma hakkının kullanılması ile birlikte kendiliğinden sona erer (6502 sayılı TKHK m.50/VI).

Uygulamada bazı satıcı/sağlayıcıların akdettikleri sözleşmelerde, tüketicilerden tahsilât yapması ve daha sonra cayma hakkının kullanılması sırasında bir takım zorluklar çıkarmaları sebebiyle sözleşmenin kurulması sonrasında tüketicinin cayma hakkını kullanıp kullanmayacağını belli olması anına kadar tüketiciden herhangi bir ödeme talep etmeleri engellenmiştir. Ayrıca bu hükümle, periyodik süreli tatil sözleşmelerinin ve buna bağlı diğer sözleşmelerin cayma hakkının kullanılmasıyla sona ereceği düzenlenmiştir. Kanunkoyucu, bu sözleşmeler açısından cayma hakkı süresince askıda geçerlilik modelini benimsemiştir. Dolayısıyla, cayma hakkı, hukuki niteliği itibarıyla bozucu yenilik doğuran bir haktır. Cayma hakkı kullanılana kadar doğan sonuçlar varlık ve geçerliliklerini korurlar. Gerçekten de cayma hakkının kullanılması bozucu etki yaratır ve sözleşme baştan itibaren geçerli değilmiş gibi bir durum ortaya çıkar<sup>69</sup>. Cayma hakkının kullanılmasından sonra taraflar, birbirlerinden aldıklarını iade etmek durumunda kalacaklardır. Bilhassa, satıcı veya sağlayıcı tüketiciden peşin ödeme yasağına karşın bedel veya onu borç altına sokan belge (senet vs.) almışsa caymayla birlikte iade etmek durumunda kalacaktır. Tüketici de sözleşme konusu taşınmazdan

<sup>68</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 152-153.

<sup>69</sup> Akdağ Güney, s. 615; Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 153.

yararlanma amaçlı anahtar veya elektronik giriş kartı almışsa cayma sonrası, kendisine bedelin veya onu borç altına sokan belgenin iade edilmesi kaydıyla, onu iade etmek durumunda kalacaktır<sup>70</sup>.

Cayma hakkı tek taraflı bir irade beyanı olduğu için, sürenin son gününde dahi bu hakkın kullanılması mümkün olacaktır. Yani cayma beyanının sürenin son gününde postaya verilmesi mümkündür. Ayrıca bu beyanın karşı tarafa ulaşmasının aranmasına gerek yoktur. Türk Borçlar Kanunu'nun 255'inci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesindeki, taksitli satışlar bakımından öngörülen "*Geri alma bildiriminin sürenin son gününde postaya verilmiş olması sonuç doğurması için yeterlidir.*" hükmü, devre tatiller için de kıyasen uygulanabilir.

Cayma hakkının posta yolu dışında başka şekillerde; elektronik posta ya da noter ihtarnamesi tanzimi suretiyle ileri sürülmesi de mümkündür.

Periyodik süreli tatil sözleşmesinin sözleşmeye konu tesiste yapılması durumunda, cayma hakkına ilişkin hüküm uygulanmayacaktır. Bu durumda, periyodik süreli tatil sözleşmesinin sözleşmeye konu tesiste yapıldığını ispat külfeti satıcı veya sağlayıcıya ait olacaktır (DTYm. 6/II). Uygulamada, özellikle sözleşmenin tesiste yapıldığına ilişkin sözleşmelere hüküm konulduğu sıklıkla görülmektedir. Böyle durumlarda Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına göre<sup>71</sup>, cayma hakkının olmaması veya bu hakkın kullanılmaması için tesiste yapılan sözleşme için dahi tüketicinin kullanacağı devre tatile konu oda veya bölümün fiilen tüketiciye gösterilmesi ve bu şekilde tecrübe muayene koşulunun yerine getirilmesi zorunludur. Aksi hâlde cayma hakkı süresi askıda kalır. Sözleşmeye konu hizmet fiilen verilmeden cayma hakkı süresi işlemeye başlamaz. Görüldüğü gibi, her durumda tecrübe muayene

<sup>70</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 153.

<sup>71</sup> "Sözleşmede belirtilen yer davalının işyeri adresi olup davacının hediye tatil kazandığı belirtilerek davet üzerine gitmiş olduğu davalıya ait tesiste daha önceden düşünmediği ve devre tatil satın almak içinde gitmediği hâlde yapılan tanıtımlar üzerine hazırlıksız bulunduğu bir sırada imzalamış olduğu sözleşmenin kapıdan satış şeklinde yapıldığının kabulü gerekir. Bu tip satışlar tecrübe ve muayene koşullu satışlardan olduğundan cayma hakkı ancak hizmetin ifasından sonra işlemeye başlayacak olup bu süre içinde sözleşme askıdadır. Mahkemece sözleşmenin feshi ile ödenen bedelin iadesine karar verilmelidir.", Yargıtay 13. HD., T. 13.10.2011, E. 2011/716, K. 2011/14368, (Kara, s. 464).



koşulunun eksiksiz şekilde yerine getirilmesi gerektiği; bu koşul yerine getirilmediği takdirde, sözleşme dava konusu tesiste yapılmış olsa bile, tüketicinin cayma hakkına sahip olduğu kabul edilmiştir. Yargıtay'ın bu yerleşik uygulaması tüketiciyi koruma düşüncesine son derece uygun olup, sağlayıcıların cayma hakkını kötüye kullanmalarının ve bu hakkı etkisiz hâle getirmelerinin önüne geçilmeye çalışılmıştır.

Periyodik süreli tatil sözleşmelerinde tüketiciye cayma hakkının tanınmış olmasının sebebi, meydana geliş tarzı değildir. Bu sözleşmelerde bu hakkın tanınmasındaki amaç, tecrübesiz konumda olan tüketicinin saldırgan reklam yöntemlerinin de etkisiyle acele karar vermek suretiyle karışık bir yapıya sahip olan bu sözleşmelere imza atmasının önlenmesidir<sup>72</sup>.

### **B. Periyodik Süreli Tatil Sözleşmesinden Cayılması Hâlinde Bağlı Kredi Sözleşmesinin Sonucu**

Periyodik süreli tatil sözleşmelerinde, tüketicinin ödeyeceği bedel, kısmen veya tamamen, satıcı veya sağlayıcı ile kredi veren arasındaki anlaşmaya dayanılarak bir kredi veren tarafından karşılanıyorsa, tüketicinin sözleşmeden cayması ve buna ilişkin bildirim cayma süresi içinde ayrıca kredi verene de yöneltilmesi hâlinde, bağlı kredi sözleşmesi de herhangi bir tazminat veya cezai şart ödeme yükümlülüğü olmaksızın sona erer (6502 sayılı TKHK m.50/VII)<sup>73</sup>.

Periyodik süreli tatil sözleşmelerinde tüketicinin ödediği bedel kısmen veya tamamen, satıcı veya sağlayıcı ile kredi veren arasındaki bir anlaşmaya dayanılarak bir kredi veren tarafından karşılanmaktaysa, ortada bir bağlı kredi var demektir. Bu durumda, bağlı kredi sözleşmesi, cayma hakkının kullanılmasıyla beraber tüketicinin hiçbir tazminat veya cezai şart ödeme yükümlülüğü olmaksızın kendiliğinden sona erecektir<sup>74</sup>. Bağlı kredi sözleş-

<sup>72</sup> Akdağ Güney, s. 610.

<sup>73</sup> Bu husus, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a dayalı olarak çıkarılmış olan Devre Tatil Yönetmeliği'nin 8'inci maddesinde de aynı şekilde düzenlenmiştir. Ancak bu hükümde, kredi verene yapılacak cayma bildirimini yazılı olarak iletilmesi zorunluluğu açık şekilde belirtilmiştir.

<sup>74</sup> Doktrinde bu hükmün, kredi sözleşmesinin bağlı kredi şeklinde yapılması hâlinde uygulanacağı, burada birleşik sözleşmenin özelliğinin bulunduğu ileri sürülmektedir. Bkz. Zevkililer/Aydoğdu, s. 195; Başyigit, s. 2124; Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 154.

mesinin bu şekilde sona erebilmesi için, bağlı kredi veren kuruluş, durumdan haberdar olmalıdır. Bu da, tüketicinin sözleşmeden cayma bildirimini, cayma süresi içinde ayrıca kredi verene de yöneltmesiyle sağlanacaktır. Bu hükümlerle, tüketicinin artık ihtiyaç duymadığı bir krediyi kullanmaya devam etmek zorunda kalması önlenmek arzulanmıştır. Böylelikle, cayma beyanını yönelttiğinde gerek satıcı/sağlayıcıya gerekse kredi verene herhangi bir tazminat veya cezai şart ödeme yükümlülüğü altında olmayacaktır<sup>75</sup>.

## VIII. PERİYODİK SÜRELİ TATİL SÖZLEŞMELERİNDE TARAFLARIN HAKLARI VE BORÇLARI

### A. Periyodik Süreli Tatil Hakkı Sahibinin Hakları Ve Borçları

#### 1. Periyodik Süreli Tatil Hakkı Sahibinin Hakları

##### a. Tatil Hakkının Sağlanması

Periyodik süreli tatil sözleşmelerinde tatil hakkı sahibinin en temel hakkı, sözleşme konusu taşınmazda tatil hakkının sağlanmasıdır.

Bazen bu tür sözleşmeler henüz taşınmaz ortada yokken dahi yapılabilmektedir ki, bu husus kanunen de mümkündür<sup>76</sup>. Bu şekilde elde edilen sermaye ile taşınmazlar tamamlanarak hak sahiplerinin yararlanmasına sunulmaktadır. Ancak bazı durumlarda teslim ilişkili problemler yaşanabilmektedir. Gecikmiş ifa durumunda, bir kombine sözleşme olan periyodik süreli tatil sözleşmelerinde ifasında gecikilen edimin, kanunda düzenlenmiş olan hangi sözleşmeye dâhil olduğunu tespit etmek gerekecektir<sup>77</sup>. Buradaki, taşınmazların tamamlanarak tatil hakkı sahiplerinin yararlanmasına hazır hâle getirilmesine ilişkin edim, satım sözleşmesine dâhil bir unsur olarak nitelendirilip, edimin ifasında gecikilmesi hâlinde satımda satıcının temerrüdüne ilişkin kurallar uygulanabilmelidir<sup>78</sup>.

<sup>75</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 154.

<sup>76</sup> 6502 sayılı TKHK m. 50/II, c. 2; m. 50/VII, m. 50/IX, m. 50/X.

<sup>77</sup> Tok, s. 120; Başyigit, s. 2115; Demir, R., s. 92.

<sup>78</sup> Özmen, s. 67; Demir, R., s. 92.

Bu sonuca göre, taşınmazın zamanında bitirilmeyip teslim edilmemesi durumunda fesih hakkını kullanmak istemeyen tatil alacaklısı, aynen ifa ile birlikte gecikme tazminatı olarak, yararlanamadığı gün kadar tazminat isteme hakkına sahip olabilmelidir<sup>79</sup>. Ayrıca, sözleşmede taşınmazın zamanında bitirilmemesi ihtimaline karşılık ceza koşulu da kararlaştırılmışsa, zarardan bağımsız olarak bunun ödenmesi de istenebilir (TBK m. 179/II, m. 180/I).

***b. Sözleşmeye Konu Taşınmazların Yararlanmaya Elverişli Olarak Teslimini İsteme ve Süre Boyunca Yararlanma Hakkı***

Tatil hakkı sahibi, sözleşmede kararlaştırılan dönemlerde ve sürede, sözleşmeye konu olan taşınmazı dilediği gibi kullanabilmelidir ve kullanması konusunda kendisine hiçbir engel çıkarılmamalıdır. Buna karşılık satıcı veya sağlayıcı da taşınmazı zamanı geldiğinde tüketicinin kullanımına hazır bulundurmalıdır<sup>80</sup>.

Satıcı veya sağlayıcı bu şekilde taşınmazı tüketicinin kullanımına hazır bulundurmazsa, tüketici, satıcı veya sağlayıcıdan taşınmazı kullanıma hazır bulundurulmasını isteyebilir. Bu hususta da çıkacak uyuşmazlıklarda sorun, kıyasen uygulanacak kira sözleşmesi hükümlerine göre çözüme kavuşturulacaktır<sup>81</sup>. Örneğin, satıcı veya sağlayıcının sözleşmeye konu taşınmazın teslim borcuna aykırı davranması hâlinde, borçlu temerrüdü hükümlerinin uygulanması gerekecektir. Teslim borcu zamanı geldiği hâlde hiç yerine getirilmezse tüketici, sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre (TBK m. 123-126) satıcı veya sağlayıcıya başvurma hakkına sahip olacaktır. Satıcı veya sağlayıcı, sözleşmeye konu taşınmazın teslim borcunu yararlanmaya elverişli biçimde yerine getirmiyorsa ve kullanmaya elverişsizlik önemli nitelikte ise; tüketici, isterse söz konusu taşınmazı teslim alarak ayıpla ilgili sorumluluk hükümlerine (TBK m. 304 vd.) başvurabilecek, isterse teslim almayarak borçlunun temerrüdü hükümlerine (TBK m. 123-126) başvurabilecektir<sup>82</sup>.

<sup>79</sup> Özmen, s. 67; Demir, R., s. 92.

<sup>80</sup> Özmen, s. 68; Tok, s. 121; Başyigit, s. 2115; Demir, R., s. 92.

<sup>81</sup> Özmen, s. 68; Tok, s. 121; Demir, R., s. 92.

<sup>82</sup> Bu konuyla ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 385-386; Gümüş, s. 259-260.

### c. Değişim Hakkı ve Diğer Hakları

Periyodik süreli tatil hakkı sahiplerinin, dilerlerse bu haklarını aynı şartlarda veya ek bazı yükümlülüklerle ulusal veya uluslararası farklı bölgelerde geçirme hakkına tatil değişimi isteme hakkı, bu yönde yapılacak sözleşmelere de değişim sözleşmeleri<sup>83</sup> denilmektedir<sup>84</sup>.

Yukarıdaki açıklamalarımızda değindiğimiz gibi, satıcı veya sağlayıcı ile tatil sahibi arasında yapılan sözleşmeyle, tatil hakkı sahibinin kendi yararlanma dönem ve süresinde yurt içindeki veya yurt dışındaki değişik tesislerden yararlanmasını sağlayabilirler. Periyodik süreli tatil sözleşmesine dayalı değişim hakkı, aynı satıcı veya sağlayıcıya ait taşınmazlarda olabileceği gibi, bu satıcı veya sağlayıcının anlaşma ile değişim hakkını elde ettiği başka kişilere ait taşınmazlar bakımından da mümkün olabilir<sup>85</sup>.

Satıcı veya sağlayıcının birden çok tesisinden yararlanma hususunda tatil hakkı sahibine bir seçim yetkisi tanınmış ise, tatil hakkı sahibi, hakkını ileri sürerken hangi tesisden yararlanmak istediğini de bildirmek durumundadır<sup>86</sup>. Bununla birlikte sözleşmede seçim yetkisi işletmenin sahibi satıcı veya sağlayıcıya da tanınmış olabilir<sup>87</sup>.

Tatil hakkı sahibinin belirtmiş olduğumuz bu haklarından başka, sözleşmede öngörülen hizmetlerin ifasını talep, ortak yerler ve tesislerden yararlanma, devre tatil hakkını veya kullanımını devir gibi hakları da bulunmaktadır<sup>88</sup>.

## 2. Periyodik Süreli Tatil Hakkı Sahibinin Borçları

### a. Tatil Bedelini Ödeme

Tüketicinin en temel borcu, tatil bedelini ödemektir. Tüketicinin bu borcu, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde satıcı veya sağlayıcı ile aralarında

<sup>83</sup> Değişim sözleşmeleri hakkında bkz. yukarıdaki III. D. başlığı altındaki açıklamalarımız.

<sup>84</sup> **Özmen**, s. 68-69; **Demir**, R., s. 92.

<sup>85</sup> **Özmen**, s. 68-69; **Başığit**, s. 2116.

<sup>86</sup> **Canürek**, Murat: Devre Tatil Sistemi ve Bunun Hukuki Niteliği Üzerine Düşünceler, Devre Tatil Usulü, İktisadi Araştırmalar Vakfı, İstanbul 1994, s. 50; **Tok**, s. 121; **Başığit**, s. 2116; **Demir**, R., s. 92.

<sup>87</sup> **Başığit**, s. 2116.

<sup>88</sup> **Özmen**, s. 68; **Tok**, s. 122; **Başığit**, s. 2116.

yaptıkları sözleşmede kararlaştırdıkları bedel üzerinde olacaktır<sup>89</sup>. Tatil hakkı sahibi bu borcunu peşin olarak ödeyebileceği gibi, taksitler hâlinde de ödeyebilecektir<sup>90</sup>. Taraflar ödeme şeklini sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kararlaştırabilirler<sup>91</sup>.

Tatil bedeli, tatil borçlusu olan satıcı veya sağlayıcı tarafından değişik kriterler dikkate alınarak belirlenir. Bu kriterleri şu şekilde sıralayabiliriz:

- Tatil sözleşmesinin süresi,
- Taşınmazın kullanım alanı,
- Taşınmazın bulunduğu yer,
- Taşınmaz içinde yer alan demirbaşların çeşitliliği ve kalitesi,
- İşletmeci şirket tarafından sunulan hizmetler,
- Tatil sözleşmesinde kararlaştırılan süre ve zaman (ülkemizde özellikle yaz aylarında fiyatlar diğer zamanlara göre oldukça yüksektir)<sup>92</sup>.

#### ***b. Yönetim Giderlerine Katılma ve Servis Hizmetleri Karşılığı Ücret Ödeme***

Devre tatil sisteminin işleyebilmesi için birtakım hizmetlerin de görülmesi gerekir. Bu hizmetler, bağımsız bölüm ve işletme tesislerinin bakımı, korunması, temizliği gibi şekillerde gerçekleşmektedir. Bunların karşılığı olarak da, tatil hakkı sahiplerinin katılım payı adı altında her yıl belirlenecek bir parayı ödemeleri gerekmektedir<sup>93</sup>.

<sup>89</sup> Aslan, s. 294; Çelebi, s. 136; Kara, s. 457; Demir, R., s. 92.

<sup>90</sup> Özmen, s. 65; Zevkililer/Aydoğdu, s. 190; Başığit, s. 2116; Kara, s. 457; Demir, R., s. 92.

<sup>91</sup> Demir, R., s. 92. Taraflar sözleşme özgürlüğü çerçevesinde para dışında ekonomik değeri olan başka bir ödeme aracını da kararlaştırmış olabilirler. Ayrıca, tüketicinin satıcı veya sağlayıcıya teklif etmesi hâlinde de, satıcı veya sağlayıcının kabulüne bağlı olarak da tatil bedelini ödeme borcu, para dışında başka bir ödeme aracıyla ifa edilebilir.

<sup>92</sup> Kardeşahin, s. 45; Başığit, s. 2116.

<sup>93</sup> Başığit, s. 2117; Çelebi, s. 136; Kara, s. 457; Demir, R., s. 92.

Ayrıca, yararlanılacak lokanta, otopark, çamaşırhane, ulaşım vb. hizmetler karşılığı servis ücreti adı altında her yıl belirlenecek olan bir bedelin de ödenmesi zorunludur<sup>94</sup>.

Bu tür tüketicinin ödeme yükümlülüğünde olan masraflar, taraflar arasında önceden kararlaştırılmış olmalıdır. Bu ücret, belirli veya belirlenebilir değilse, tüketiciye daha sonradan fahiş nitelikte giderler yüklenebilir. Bu tür durumların önüne geçmek içinse bu hususlar sözleşmede ayrı ayrı ve net bir şekilde gösterilmelidir<sup>95</sup>. Sonuç olarak, bu sözleşmelerde tüketicinin, yapılan olağan yıllık işletme harcamalarına dürüstlük kuralına uygun ve makul şekilde katılma zorunluluğu vardır. Satıcı/sağlayıcının tek yanlı olarak hakkaniyet ve dürüstlük kurallarına aykırı olacak şekilde fahiş oranda yıllık servis bedeli belirlemesi durumunda, bu husus haksız şart niteliğinde olacaktır. Buna dayanarak tüketici dava açarak yıllık servis bedelinin tespitini ve yapılan fazla ödemelerin, ödeme tarihinden itibaren faizi ile iadesini isteyebilir<sup>96</sup>.

<sup>94</sup> **Çelebi**, s. 136; **Kara**, s. 457; **Başığit**, s. 2117.

<sup>95</sup> **Aslan**, s. 294; **Kara**, s. 457; **Demir**, R., s. 93. Bu husus, Devre Tatil Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin h bendinde de "Sözleşme konusu hakkın kullanılması karşılığı olarak tüketici tarafından ödenecek bedel, ortak tesislerin ve hizmetlerin kullanımı için ödenecek bedel, vergi, harç gibi zorunlu yasal giderler ve genel idari masrafların ne şekilde hesaplanacağına ilişkin açıklamalar" denilerek açıkça gösterilmiştir.

<sup>96</sup> **Kara**, s. 457. Uygulamada devre tatil sistemlerinde işletme aidatına bağlı bir sorun olarak işletme aidatının ödenmemesi sonucunda tüketicilerin ünitelere sokulmamalarına tanık olunmaktadır. Aslında bu şekilde ödememe hâli, genellikle sağlayıcılar tarafından belirlenmiş fahiş bedele tepki olarak gerçekleşmektedir. Bu sistemde sağlayıcılar tarafından ünitelere sokulmama uygulamasının bir gerekçesi olarak, ödemezlik def'i gösterilmektedir. *Çelebi*'ye göre, bu madde söz konusu uygulamanın gerekçesi olamaz. Çünkü ödemezlik def'i, karşılıklı sözleşmelerden doğan tüm borçlar için değil, ancak karşılıklı borçlar, yani biri diğerinin karşılığı olan edimler için uygulanabilir. Aynı sözleşme içinde yer almakla birlikte aralarında değişim ilişkisi bulunmayan edimler ve yan borçlar için ödemezlik def'ini kullanmaya imkân yoktur. İşletme aidatı ödeme ve tesisten yararlanma edimleri arasında bir değişim ilişkisi bulunmadığından, her yıl verilen servis hizmeti karşılığında yıllık edim olarak işletme aidatı olarak adlandırılan para borcu ödemezlik def'inin konusu olamayacaktır. Bkz. **Çelebi**, s. 144.

### **c. Dönem Sonunda Bağımsız Bölümü Boşaltma**

Tatil hakkı sahibi, kendisine ayrılan dönem süresi sonunda yararlandığı bağımsız bölümü sözleşme hükümleri gereğince boşaltarak yeni hak sahibine teslim etmek zorundadır<sup>97</sup>. Dönem sonunda tüketicinin taşınmazı terk etmemesi durumuna ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır. Dolayısıyla, bu durumda Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerine (m. 299 vd.) ya da 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tüketicinin taşınmazdan tahliyesi istenebilir<sup>98</sup>. Ayrıca, dönem süresi sonunda yararlandığı bağımsız bölümü boşaltmayan tüketicinin bu davranışı sebebiyle, kendisinden sonra söz konusu bağımsız bölümde hak sahibi olan kişinin meydana gelen zararlarından Türk Borçlar Kanunu'nun 49'uncu maddesi ve devamı hükümlerine göre sorumluluğu düşünülebilir.

### **d. Diğer Yükümlülükler**

Tatil hakkı sahipleri yukarıda belirttiğimiz yükümlülüklerin yanında, kanundan, yönetmelikten ve kendi aralarında akdetmiş oldukları anlaşmalardan doğan yükümlülüklerle de bağlıdırlar. Ayrıca tüketicinin toplu yaşamın gerektirdiği kurallara da uyma yükümlülüğü bulunmaktadır. Yine, sözleşmede getirilmiş olan ortak tesislerin nasıl kullanılacağına ilişkin kurallara aykırılık hâlinde ve taşınmaz ile ortak tesislere gelmiş olan zararların varlığında sözleşme hükümlerine göre zararın tazmin edilmesi kuralları burada sayılabilir<sup>99</sup>.

## **B. Periyodik Süreli Tatil Sağlayıcısının Hakları Ve Borçları**

### **1. Periyodik Süreli Tatil Sağlayıcısının Hakları**

#### **a. Tatil Bedelini Tahsil Etme Hakkı**

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde her iki tarafa da birbirine karşı asli nitelikte bir edim yüklenmektedir. Edimler arasında tam anlamıyla

<sup>97</sup> **Karavaşahin**, s. 46; **Başıyigit**, s. 2117; **Demir**, R., s. 93.

<sup>98</sup> **Zevkliler/Aydoğdu**, s. 190, dn. 44. Doktrinde bazı yazarlar bu konuda özel hükümlerin öngörülmesinin yararlı olduğu görüşündedirler. Bkz. **Karavaşahin**, s.59; **Özmen**, s. 74-75.

<sup>99</sup> **Özmen**, s. 65-66; **Karavaşahin**, s. 46; **Aslan**, s. 295; **Başıyigit**, s. 2117; **Demir**, R., s. 93.

bir karşılıklılık ve bağımlılık ilişkisi vardır. Periyodik süreli tatil sözleşmelerinde de satıcı veya sağlayıcının haklarını, tüketicinin borçları oluşturur. Bu sebeple, tatil hakkı sahibinin borçları kısmında ücret ödeme borcuna ilişkin anlattıklarımıza atıf yapıyoruz<sup>100</sup>.

***b. Tatil Hakkı Sahibinden Yönetim Giderlerine Katılma ve Servis Hizmetleri Karşılığı Ücret Talep Etme Hakkı***

Periyodik süreli tatil sözleşmelerinde sağlayıcı veya satıcının haklarını, tüketicinin borçlarının oluşturduğunu söylemiştik. Dolayısıyla, tüketicinin yönetim giderlerine katılma ve servis hizmetleri karşılığı ücret ödeme borcu, satıcı veya sağlayıcı açısından bakıldığında, satıcının veya sağlayıcının tüketiciden yönetim giderlerine katılma ve servis hizmetleri karşılığı ücret talep etme hakkını oluşturmaktadır. Tüketicinin bu borcuna ilişkin yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalar, burada da geçerli olacaktır<sup>101</sup>.

**2. Periyodik Süreli Tatil Sağlayıcısının Borçları**

***a. Devre Tatil Hakkının Sağlanması***

Satıcı veya sağlayıcının temel borcu, tüketicinin tatil hakkını kullanabilmesi için sözleşmede belirtilen niteliklere, kapsama ve kullanım koşullarına sahip taşınmazı tüketicinin kullanımına bırakmaktır. Tüketicinin taşınmazdan yararlanma sırası geldiği zaman, satıcı veya sağlayıcı kişiye bu taşınmazı teslim etmek zorundadır. Bir karma sözleşme niteliğinde olan periyodik süreli tatil sözleşmesinde tatil sağlayıcısının bu borçları, Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesiyle ilgili hükümlerindeki kiralayanın borçlarına ilişkin unsurları taşımaktadır<sup>102</sup>.

***b. Taşınmazların Tatil Hakkı Sahibine Süre Boyunca Yararlanmaya Elverişli Olarak Temini ve Teslimi***

Satıcı veya sağlayıcının tatil hakkının kullanılacağı taşınmazı tüketicinin kullanacağı süre boyunca, sözleşmede belirtilmiş nitelik, kapsam ve

<sup>100</sup> Bkz. yukarıdaki VIII. A. 2. a başlığı altındaki açıklamalarımız.

<sup>101</sup> Bkz. yukarıdaki VIII. A. 2. b başlığı altındaki açıklamalarımız.

<sup>102</sup> **Çelebi**, s. 136; **Kara**, s. 457; **Demir**, R., s. 93.



kullanım koşullarına uygun şekilde hazır bulundurulmalıdır. Satıcı veya sağlayıcının, sadece tüketicinin kullanacak olduğu bağımsız bölümleri değil, ortak yerleri de sözleşmede belirlenmiş koşullarda tüketicinin kullanımına hazır bulundurması gerekecektir<sup>103</sup>.

### ***c. Tatil Hakkı Sahibinin Değişim Hakkına Katlanma Borcu ve Diğer Borçları***

Sözleşmede tüketicinin birden fazla taşınmazdan yararlanacağı belirtilmiş ise ve hangi taşınmazdan yararlanılacağını belirleme yetkisi tüketiciye tanınmışsa, satıcı veya sağlayıcı, tüketicinin seçmiş olduğu taşınmazı kullanıma hazır bulundurmak ve teslim etmek zorundadır.

Tüketicinin sahip olduğu diğer haklar da yine aynı şekilde satıcı veya sağlayıcının borçlarına karşılık geleceğinden, satıcı veya sağlayıcı bu yükümlülüklerini de yerine getirmek zorunda kalacaktır. Bununla ilgili olarak yukarıda tatil hakkı sahibinin diğer hakları kısmında yapılan açıklamalarımıza bakılabilir<sup>104</sup>.

## **IX. PERİYODİK SÜRELİ TATİL SÖZLEŞMELERİNDEN OLAN DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNDEKİ SORUMSUZLUK KAYITLARININ GEÇERSİZLİĞİ**

Taraflar arasında yapılan devre tatil sözleşmesinde, sözleşme içeriğinde ya da ayrıca düzenlenen herhangi bir belgede tüketicinin kanun ve yönetmelikten kaynaklanan cayma hakkı veya diğer haklarından feragat ettiğine dair yapılan taahhütler ve beyanlar tüketiciyi bağlamaz. Bu kayıtlar kesin olarak geçersiz kabul edilir (DTY m. 9).

6502 sayılı kanunla getirilen düzenlemeler ve Devre Tatil Yönetmeliği'nin bu kanuna aykırı olmayan uygulanacak hükümleri, tüketiciye büyük koruma sağlamaktadır. Bunlardan biri de yukarıda sözünü ettiğimiz gibi, sözleşmede veya bu sözleşme ile bağlantılı ek belgelerde satıcı veya sağlayıcıların tüketiciye karşı taahhüt edilen yükümlülüklerin yerine getirilmemesinden dolayı sorumlu olmayacaklarına yönelik kayıt koymalarının önlenme-

<sup>103</sup> Çelebi, s. 136; Demir, R., s. 93.

<sup>104</sup> Bkz. yukarıdaki VIII. A. 1. c başlığı altındaki açıklamalarımız.

sidir. Buna ilişkin yönetmelik hükmü emredici olarak düzenlenmiştir. Ancak ifade etmek gerekir ki, taraflar arasında yapılacak sözleşme ile tüketici lehine olacak şekilde düzenlemeler yapılabilir; satıcı veya sağlayıcıya daha fazla yükümlülükler getirilebilir<sup>105</sup>.

## X. PERİYODİK SÜRELİ TATİL SÖZLEŞMELERİNDEN OLAN DEVRE TATİL SÖZLEŞMELERİNİN ÖN ÖDEMELİ ŞEKİLDE YAPILABİLMESİ

### A. Yapı Ruhsatı Alınmadan Tüketicilerle Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmesi Yapılamaması

Devre tatile konu taşınmazın inşa edileceği arsa için yapı ruhsatı alınmadan tüketicilerle ön ödemeli devre tatil sözleşmesi yapılamaz (6502 sayılı TKHK m.50/II, c.2). Ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri bakımından bina tamamlama sigortası yaptırılması zorunluluğunun aranması (6502 sayılı TKHK m. 50/VIII) nedeniyle Kanundaki “yapı ruhsatı” ifadesinin, “oturma ruhsatı” olarak değil, “inşaat ruhsatı” olarak anlaşılması yerinde olacaktır. Çünkü bina tamamlama sigortası, ancak inşaat ruhsatı alan binalar açısından anlam ifade edecektir. Zaten binanın tamamlanmış ve oturmaya elverişli olması hâlinde, bina tamamlama sigortası yaptırmaya gerek olmayacaktır<sup>106</sup>.

Ülkemizde ön ödemeli konut satışında olduğu gibi, devre tatillerde de maket üzerinden satışlar gerçekleşmektedir. Bu durumlarda da tüketicilerin problemler yaşadığı bir gerçektir. Bu bakımdan tüketicilerin korunması amacıyla, sözleşmenin yapılabilmesi için ön koşul olan inşaat ruhsatının alınmadan satıcı/sağlayıcıların ön ödemeli devre tatil sözleşmesi yapabilmeleri engellenmiştir<sup>107</sup>.

Ayrıca kanunda “devre tatile konu taşınmazın inşa edileceği arsa”dan söz edilmektedir. Bu ifadeye göre sözleşme yapılmadan önce ruhsat alınması zorunluluğu sadece devre tatiller içinse de amaca uygunluk bakımından

<sup>105</sup> Aslan, s. 300; Kara, s. 465.

<sup>106</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 154.

<sup>107</sup> Bu konudaki mağduriyetlerin önüne geçilmesi bakımından Bakanlığın özel bir açıklaması için bkz. <http://tuketici.gtb.gov.tr/haberler/bakan-yazici-devremulk-alacaklara-uyarilar-da-bulundu>, 06.12.2013; Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 155.

diğer tüm periyodik süreli tatil sözleşmelerinde de bu hükmün uygulanması yararlı olacaktır<sup>108</sup>.

### **B. Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmelerinde Bina Tamamlama Sigortası Yaptırılması Zorunluluğu**

Bakanlıkça projedeki devre sayısı ya da projenin toplam bedeli kriterlerine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcı veya sağlayıcının ön ödemeli devre tatile konu taşınmazın satışına başlamadan önce kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat veya şartları sağlaması zorunludur (6502 sayılı TKHK m.50/VIII, c.1).

Yukarıda açıkladığımız üzere, tüketicilerin mağdur olmalarının engellenmesi amacıyla, kanunda ön ödemeli devre tatil sözleşmesi yapılabilmesinin ön koşulu olarak devre tatile konu taşınmazın inşa edileceği arsa için inşaat ruhsatı alınması gerektiği hükme bağlanmıştır (6502 sayılı TKHKm. 50/II, c. 2). Ayrıca ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde yine tüketiciyi korumak amaçlı bina tamamlama sigortasının yapılmasının zorunlu tutulması da olumlu yönde atılmış bir adım olmuştur<sup>109</sup>. Hükme göre, bina tamamlama sigortası yanında Bakanlık, çıkartacağı yönetmelikle başka teminatlar ya da şartlar arayabilecektir.

Kanunda her ne kadar “*ön ödemeli devre tatil*”den söz edilmiş olsa da “*ön ödemeli diğer periyodik süreli tatil sözleşmeleri*”nde de bu hükmün uygulanması yerinde olacaktır<sup>110</sup>.

### **C. Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmelerinde Bina Tamamlama Sigortasının Koruma Altına Alınması**

Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dâhil edilemez, haczolunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz (6502 sayılı TKHK m.50/VIII, c.2).

<sup>108</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 155.

<sup>109</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 155.

<sup>110</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 156.

Bu düzenlemeyle bina tamamlama sigortası koruma altına alınmak istenmiştir. Böylelikle, satıcı veya sağlayıcıların bina tamamlama sigortasına haciz getirmeleri, ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulmasına yol açmaları, iflas ederek sigortaya satıcı veya sağlayıcı tarafından ödenen primlerin veya tazminat alacağıının iflas masasına girmesi engellenmeye çalışılmıştır<sup>111</sup>.

#### **D. Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmelerinde Tüketicie En Geç Hangi Ana Kadar Devir Yapılabileceği**

Devre tatil amaçlı taşınmazın ön ödemeli satışında devir ve teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez (6502 sayılı TKHK m.50/X). Bu hükümlerle tüketicilerin çok uzun süre bekleyerek bir takım mağduriyetler yaşamaları engellenmek istenmiştir<sup>112</sup>.

Ayrıca tekrar ifade etmek gerekir ki, kanunda her ne kadar “*devre tatil amaçlı taşınmazın ön ödemeli satışı*”ndan söz ediliyorsa da “*ön ödemeli diğer periyodik süreli tatil sözleşmeleri*”nde de bu hükmün uygulanması yararlı olacaktır<sup>113</sup>.

#### **E. Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmelerinde Tüketicinin Sözleşmeden Dönme Hakkı ve Tüketiciden Dönme Nedeniyle Tazminat İstenebilmesi**

Devre tatile konu taşınmazın ön ödemeli satılması durumunda, *devir veya teslim tarihine kadar* tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme, başka deyişle cayma hakkı bulunmaktadır (6502 sayılı TKHK m. 50/IX, c. 1).

Görüldüğü gibi, devre tatile konu taşınmazın ön ödemeli satılması durumunda, cayma hakkı ondört günlük süreye tâbi olmayacaktır. Satışın ön ödemeli olmasından ve buna bağlı olarak söz konusu malın devrinin veya tesliminin de ödeme yapıldıktan sonraki bir tarihte gerçekleşmesinden dolayı tüketicinin cayma hakkını kullanabileceği süre de devir veya teslim anına kadar olmaktadır. Dolayısıyla tüketici, devre tatil konusu taşınmazın kendi-

<sup>111</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 156.

<sup>112</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 156.

<sup>113</sup> Aydoğdu, Tüketici Kılavuzu, s. 156.

sine devrinin veya tesliminin gerçekleşeceği tarihe kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönebilecektir. Burada, ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri bakımından getirilen cayma hakkının kullanılabilmesi süre, uygun bir süre olmuştur.

Ön ödemeli olmayan sözleşmelerdeki cayma hakkından farklı olarak, ön ödemeli devre tatil sözleşmesinden kanunda belirtilen süre içinde tüketicinin dönmesi hâlinde, satıcı veya sağlayıcıya tüketiciden sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminat talep edebilme hakkı tanınmıştır (6502 sayılı TKHK m. 50/IX, c. 2). Ancak satıcı, yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmese tüketiciden herhangi bir bedel talep edemeyecektir (6502 sayılı TKHK m. 50/IX, c. 3).

Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketicisiye iade edilmesi gereken tutar ve tüketicisiye borç altına sokan her türlü belge, dönme bildirimimin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde tüketicisiye geri verilir (6502 sayılı TKHK m. 50/IX, c. 4). Satıcının aldığı bedeli ve tüketicisiye borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren de, tüketicisi on gün içinde edinimlerini iade etmek zorundadır (6502 sayılı TKHK m. 50/IX, c. 5). Görüldüğü gibi, tüketicinin edinimlerini on gün içinde iade etme zorunluluğu, satıcının aldığı bedeli ve tüketicisiye borç altına sokan her türlü belgeyi öncelikle tüketicisiye iade etmesine bağlanmıştır. Ancak satıcı tarafından bu iade gerçekleşikten sonra, tüketicisi bu tarihten itibaren on gün içinde edinimlerini iade etmek zorunda kalır.

## **XI. PERİYODİK SÜRELİ TATİL SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN HAKKIN DEVRİ VE MİRASÇILARA GEÇMESİ**

Esas itibariyle hem devre mülk hakkı, hem de diğer periyodik süreli tatil sözleşmeleriyle sağlanan haklar devredebilir haklardandır<sup>114</sup>. Dolayısıyla

<sup>114</sup> Kara'ya göre, "Taraflar arasında yapılan devre tatil sözleşmesi tüketicisiye aynı hak sağlamaz. Sözleşme ile tüketicisiye nispi hak yani devre tatil yerinin kullanma hakkı devredilmiş olur. Sözleşmeden kaynaklanan bu hak kural olarak sözleşmeyi yapan tüketicisi tarafından sağlayıcıya karşı ileri sürülebilir. Bu nedenle taraflar arasında yapılan devre tatil sözleşmesi kural olarak üçüncü kişiye devredilemez. Ancak taraflar arasında yapılacak sözleşmede buna ilişkin düzenleme yapılması zorunludur. Yönetmelik 5/j madde hükmünde sözleşme konusu hakkın devir veya takas edilmesinin müm-

sıyla kanundan<sup>115</sup> ve sözleşmeden kaynaklanan sınırlamalar içinde kalınması şartıyla bu hakların üçüncü kişilere devri mümkündür. Aynı şekilde bu hakların başkasının kullanımına bırakılması, örneğin kiralanması da mümkündür. Bu durumda da kanundan ve sözleşmeden doğan sınırlamaların saklı olduğu unutulmamalıdır<sup>116</sup>.

Devre Tatil Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin j bendine göre, "Sözleşme konusu hakkın devir veya takas edilmesinin mümkün olup olmadığı" sözleşmede gösterilmek zorundadır<sup>117</sup>. Burada devir veya takastan söz ettiğine göre, iradi devir hâlleri kastedilmiştir. Yani miras yoluyla devrin bu hükme dayanarak yasaklanması mümkün değildir<sup>118</sup>.

Hak sahibinin ölmesiyle birlikte, hem devre mülk hakkı, hem de diğer periyodik süreli tatil sözleşmeleriyle sağlanan haklar terekede yer alacak ve kanuni ve atanmış mirasçılar ile lehine ölüme bağlı tasarrufla kazandırmada bulunulan kişiler, kanun veya ölüme bağlı tasarruf gereği hak sahibi olabileceklerdir<sup>119</sup>.

Yönetmelikteki düzenlemeye bakıldığında, iradi devir hâllerine bazı kısıtlamaların getirilebileceği anlaşılmaktadır: Taraflar arasında yapılan sözleşmede; sözleşmeden kaynaklanan hakkın devredilmesi, kiralanması veya

---

*kün olup olmadığı hususunun sözleşmede açık bir şekilde gösterilmesi zorunludur.*" Bkz. **Kara**, s. 466.

<sup>115</sup> Bu sınırlamalar kapsamında yabancıların mülk edinmesine ilişkin sınırlamalar düşünülebilir. *Canyürek*'e göre, böyle bir sınırlama devre mülk hakkı açısından, hakkının müşteriye mülkiyet hakkına bağlı bir irtifak hakkı olduğu hatırlanırsa, ortaya çıkabilecekken; aynı hak niteliğinde olmayan devre tatil hakkı açısından söz konusu olmayacaktır. Bkz. **Canyürek**, s. 52; **Karaşahin**, s. 33.

<sup>116</sup> **Karaşahin**, s. 33; **Başığit**, s. 2113; **Şendoğramacı**, s. 30; **Demir**, R., s. 91-92.

<sup>117</sup> *Kara*'ya göre, "sözleşme konusu yerin üçüncü kişilere devir veya takas edilmesinin mümkün olup olmadığı hususunun sözleşmede düzenlenmemesi durumunda, genel hükümlere göre tüketicinin bu hakkını devretmesi mümkün olacaktır. Tüketici sözleşmeden kaynaklanan haklarını *Türk Borçlar Kanunu*'nun 183'üncü ve devamı hükümleri uyarınca alacağın temlik hükümlerine göre devredebilir. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da ve ilgili yönetmelikte bunu engelleyen herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır." Bkz. **Kara**, s. 467.

<sup>118</sup> **Kara**, s. 467; **Demir**, R., s. 93.

<sup>119</sup> **Karaşahin**, s. 33; **Aslan**, s. 301; **Başığit**, s. 2113; **Kara**, s. 467; **Demir**, R., s. 91-92.

takasa konu edilmesi yasaklanabilir. Ancak bu hak, satıcı veya sağlayıcı tarafından dürüstlük kuralına uygun şekilde kullanılmalı ve bu kısıtlamaların tek yanlı olarak ve tüketicinin edimleri bakımından dengesizlik yaratacak şekilde yapılmaması gerekmektedir. Böyle bir durumda getirilen bu hükümler, haksız şart sayılacağından geçersiz olacaktır<sup>120</sup>.

## XII. PERİYODİK SÜRELİ TATİL SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ

Periyodik süreli tatil sözleşmesini sona erdiren başlıca sebepler şu şekildedir:

### A. Tatil Hakkının Süresinin Dolması

Genel olarak tatil sözleşmelerinde bu sözleşmenin ne kadar süre için geçerli olacağı belirlenir. Bu şekilde taraflar, genellikle 10 yıl, 40 yıl, 99 yıl gibi uzun süreler kararlaştırmaktadırlar. Süreye bağlanmış tüm sözleşmelerde olduğu gibi, periyodik süreli tatil sözleşmeleri de sürenin dolmasıyla birlikte kendiliğinden sona erecektir<sup>121</sup>. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a baktığımızda bu sürenin en az bir yıl olacağını belirtildiğini görürüz (m. 50/I). 4077 sayılı kanunda bu süre üç yıldır. Ancak her iki kanunda da bir üst sınır belirtilmemiştir. Dolayısıyla, taraflar diledikleri kadar uzun bir süre için bu sözleşmeleri yapabilmektedirler<sup>122</sup>.

### B. Sözleşmenin Feshi

Periyodik süreli tatil sözleşmelerinde kararlaştırılmış olan sürenin dolmasından önce de tatil hakkı, yani sözleşme çeşitli şekillerde sona erebilir. Genel hükümlere göre taraflardan biri sözleşmeyi feshedebilir. Dolayısıyla fesih hâlinde, genel hükümlerden ve aralarındaki sözleşmeden kaynaklanan hukuki sonuçlara da katlanmak gerekecektir<sup>123</sup>.

<sup>120</sup> Aslan, s. 301; Kara, s. 467; Demir, R., s. 93. Kara'ya göre, sözleşmeye sözleşmenin devir veya takasının sağlayıcının uygun görüşü alınarak yapılabileceğine ilişkin hüküm konulabilir. Bkz. Kara, s. 467.

<sup>121</sup> Karaşahin, s. 48; Başyigit, s. 2117; Demir, R., s. 93-94.

<sup>122</sup> Karaşahin, s. 48; Demir, R., s. 94.

<sup>123</sup> Karaşahin, s. 49; Başyigit, s. 2117; Demir, R., s. 94.

Bu sözleşmelere ilişkin haklara ve borçlara kira sözleşmesinin unsurları uygulanacaktır. Bu sözleşmeye ilişkin haklar ve borçlar, gereği gibi veya hiç yerine getirilmediği takdirde temerrüt hükümlerine göre sözleşmenin feshi istenebilecektir<sup>124</sup>.

Tüketici işlemi niteliğindeki periyodik süreli tatil sözleşmelerinde de, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 11'inci maddesine göre, ayıplı hizmet nedeniyle tüketicinin sahip olduğu seçimlik haklardan biri de sözleşmeyi feshetme hakkıdır<sup>125</sup>.

Sözleşmede yer alması gereken ve Devre Tatil Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinde belirtilen asgari koşullardan birinin eksik olması hâlinde tüketici, sözleşmeyi imzaladığı tarihten itibaren 3 ay içinde bir bildirimde

<sup>124</sup> **Başıyigit**, s. 2117; **Demir**, R., s. 94.

<sup>125</sup> **Demir**, R., s. 94. "...Davacılar, davalıyla yaptıkları devre tatil sözleşmesi gereğince devre tatil hakkını kullandıklarını belirtmişler ancak ayıplı hizmet nedeniyle sözleşmenin geçersizliğine karar verilmesi için bu davayı açmışlardır. Davacılar 11 Ağustos- 18 Ağustos 2001 tarihleri arasında devre tatil hakkını kullandıktan sonra tatilden dönüşte durumu davalı şirkete bildirmişler, daha sonra da 3.9.2001 tarihli ihtarnamayı göndererek, ödedikleri paranın ve verdikleri senetlerin iadesini istemişlerdir. Yargılama sırasında, davacıların tatil yaptıkları davalıya ait tesislerde keşif yapılmış olup bilirkişi raporunda, tanıtım broşüründe vaad edildiği halde tesiste bulunmayan özellikler sayılmıştır. Tanıtım broşüründe davalıya ait tesiste 12 km.ye varan kayak pistlerinin evlerin içinde şöminenin, kapalı yüzme havuzunun, beş yıldızlı bir otelin bulunduğu belirtildiği halde bunların dava konusu tesiste bulunmadığı anlaşılmıştır. Keza tanıtım broşüründe resimleri basılı olan futbol-voleybol-basketbol sahalarının, dava konusu tesiste aynı kalitede olmadığı da yine bilirkişi raporunda açıklanmıştır. Şu halde davalının verdiği hizmet 4077 sayılı yasanın 4/1 maddesinde tanımlanan ayıplı hizmettir. Ayrıca 4077 sayılı yasanın 16. maddesi gereğince tüketiciyi aldatıcı, yanıltıcı veya onun tecrübe ve bilgi noksanlıklarını istismar edici reklam ve ilamlar yapılması da yasaktır. Davacıların sözleşmeyi feshetmeleri haklıdır. Bu durumda davacılar ödedikleri bedelin ve henüz ödenmemiş senetlerle mükerrer olarak düzenlenen senetlerin iadesini isteyebilirler. Ne var ki 4077 sayılı yasanın 4/5 maddesi gereğince ayıplı hizmetin yeniden görülmesi imkânsızlaşmışsa veya amaca aykırı sonuçlar doğuracak nitelikte ise, bedel iadesinde, tüketicinin ayıplı hizmetten sağladığı fayda kadar indirim yapılır. Mahkemece davacıların tatil yaptıkları bir haftalık süreye ilişkin bedel konusunda uzman bilirkişi aracılığı ile saptanarak, bu miktarın iade edilecek satış bedelinden tenzili gerekir. Yazılı şekilde davanın reddi, usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir...", Yargıtay 13. HD., T. 12.05.2003, E. 2003/2749, K. 2003/5860, (www.kazanci.com, 03.12.2014).



bulunarak, bu sürenin sonuna kadar eksikliğin giderilmesini talep edebilir. Bu talebine yönelik bildiriminde ayrıca, eksikliğin giderilmemesi hâlinde sürenin bitiminde sözleşmenin kendiliğinden sona ermiş sayılacağı konusunu da ihtar edebilir (DTY m. 7/I). Bu üç aylık süre içinde eksiklik giderilmez ise, sözleşme üç aylık sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. (DTY m. 7/III, c. 1).

### C. Tatil Hakkına Konu Olan Bağımsız Bölümün Yok Olması

Periyodik süreli tatil sözleşmesine konu olan taşınmazın yok olması (yıkılması, tamamen yanması vs.) hâlinde söz konusu sözleşme sona erer. Çünkü böyle bir durumda, dönemsel yararlanma da mümkün olmayacaktır.<sup>126</sup> Ancak bu durumda bir ayırım yapmak gerekecektir. Belirli bir taşınmazın esas alındığı ve değişim hakkının bulunmadığı veya satıcı/sağlayıcıya ait başka bir taşınmazın bulunmadığı durumlara ilişkin sözleşmeye konu taşınmazın satıcı/sağlayıcının kusuru olmaksızın yok olması hâlinde sözleşmenin sonraki kusursuz ifa imkânsızlığı nedeniyle kendiliğinden sona ereceği kabul edilebilir (TBK m. 136). Ancak aynı şeyi, değişim hakkının tanınmış olduğu sözleşmeler bakımından söyleyemeyiz. Çünkü bu tür sözleşmelerde, gerek satıcı veya sağlayıcı değişim hakkı çerçevesinde tüketiciye farklı bir taşınmaz önerebilecek, gerekse tüketici bu hakkını kullanıp satıcı veya sağlayıcıya ait başka bir taşınmazı tercih edebilecektir. Böylelikle hem satıcı/sağlayıcının, hem de tüketicinin zarar görmeleri önlenerek korunmaları sağlanmış olacaktır. Böyle bir sonuç taraf iradelerinin korunması bakımından da yerinde olacaktır. Ancak tabii ki de, satıcı/sağlayıcının başka bir taşınmazı önermemesi veya önermemesi ya da hak sahibinin değişim hakkını kullanmak istemeyip yok olan taşınmaz dışında başka bir taşınmazdan yararlanmak istememesi hâlinde, taraflar anlaşarak sözleşmeyi ortadan kaldırabilir veya taraflardan biri fesih beyanıyla sözleşmeyi sona erdirebilir. Sözleşmenin sona ermesine ilişkin sonuçların değerlendirilmesinde, satıcı/sağlayıcının başka bir taşınmazı önermemesi veya hak sahibinin başka bir taşınmaz üzerinde değişim hakkını kullanmaması durumunda bu davranışın dürüstlük kuralına uygun olup olmadığına da dikkat edilmelidir.<sup>127</sup>

<sup>126</sup> **Karaşahin**, s. 49; **Demir**, R., s. 94.

<sup>127</sup> **Başığit**, s. 2118; **Demir**, R., s. 94-95.

Örneğin, sağlayıcının deniz manzaralı, aynı site içinde benzer nitelikteki başka bir taşınmazı önermesine rağmen, taşınmazın deniz manzaralı olması arzusunda olan tüketicinin bunu kabul etmediği durumlarda veya sağlayıcının böyle bir taşınmazı önerme imkânına sahip olmasına rağmen bunu yapmayıp sözleşmenin sona ermesine sebep olması durumlarında artık dürüstlük kuralına uygun hareket edildiğinden bahsedilemeyecektir.

#### D. Devre Tatil Sağlayıcısı Şirketin İflası

Tatil borçlusunun iflası hâlinde, tatil hakkı sahiplerine edimlerini yerine getirmesi imkânsız hâle geldiğinden sözleşme sona erecektir<sup>128</sup>. Tatil alacaklısı, sağlayıcı şirketin iflas etmiş olması hâlinde İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre, ödemiş olduğu devre tatil bedelini iflas etmiş olan sağlayıcı şirketten talep edebilecektir. Çünkü İcra ve İflas Kanunu'nun 155'inci maddesine göre, *“Borçlu iflas yoluyla takibe tabi şahıslardan olup da alacaklı isterse ödeme emrine yedi gün içinde borç ödenmediği takdirde alacaklının mahkemeye müracaatla iflas talebinde bulunabileceği ve borçlunun gerek borcu olmadığına ve gerek kendisinin iflasa tabi kimselerden bulunmadığına dair itirazı varsa bu müddet içinde dilekçe ile icra dairesine bildirmesi lüzumu ve konkordato teklif edebileceği ilave olunur.”*

Anonim şirketlerin iflası ve limited şirketlerin infisahına dair Türk Ticaret Kanunu'nda ve İcra ve İflas Kanunu'nda yer alan hükümlere dayanarak tatil alacaklısı, başta ödemiş olduğu devre tatil bedeli ile menfi zararı dâhil olmak üzere tüm zararlarını ilgili kanunun prosedürlerine uygun olması koşuluyla talep edebilecektir<sup>129</sup>.

#### E. Periyodik Süreli Tatil Sözleşmesine Konu Olan Taşınmazın Kamulaştırılması

Periyodik süreli tatil sözleşmesine konu olan taşınmazın kamulaştırılması hâlinde de tatil hakkı sona erecektir<sup>130</sup>. 2942 sayılı Kamulaştırma

<sup>128</sup> **Karaşahin**, s. 49; **Demir**, R., s. 95.

<sup>129</sup> **Demir**, R., s. 95.

<sup>130</sup> **Karaşahin**, s. 49; **Demir**, R., s. 95. *Başıyigit*'e göre, taraf iradelerine üstünlük verilmesi ve sözleşmenin sıhhatini korumak gibi düşüncelerle, tüketiciye başka bir taşınmaz önerilmesi veya tüketicinin başka bir taşınmazı tercih edebilmesi olanaklarının mümkün

Kanunu'nun 3'üncü maddesine göre, "İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler." Tatil sözleşmesine konu olan taşınmazın öngörülemez biçimde kamulaştırılması hâlinde, tatil alacaklısı tüketici, kamulaştırma sebebiyle karşılığını alamadığı tatil bedelini, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre tatil sağlayıcısından talep edebilecektir (TBK m. 136/II)<sup>131</sup>.

### XIII. PERİYODİK SÜRELİ TATİL SÖZLEŞMELERİNDE ZAMANAŞIMI

Periyodik süreli tatil sözleşmelerinden kaynaklanan uyumsuzluklarda, bu sözleşmelerden kaynaklanan hak ve alacaklar kural olarak, Türk Borçlar Kanunu'nun 146'ncı maddesine göre on yıllık zamanaşımına tâbidir. Türk Borçlar Kanunu'ndaki zamanaşımına ilişkin hükümler (m. 146- m. 161) kıyasen burada da uygulanacaktır.

### SONUÇ

Bir taşınmazdan zamanla sınırlı yararlanma hakkı sağlayan sistemler özellikle turizm alanında tüketicilere ve girişimcilere (satıcı ve sağlayıcılara) önemli yararlar sağlamaktadır. Ancak kötüniyetli bazı girişimcilerin başvurdukları birtakım hileli uygulamalar tüketicilerin bu sisteme olan güvenini sarsmış ve bunun sonucunda tüketiciler büyük zararlar görmüştür. Bu husus, bu kurum için kanuni bir düzenlemeyi zorunlu kılmıştır.

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ilk hâlinde devre tatille ilgili bir hükme yer verilmiyordu. Bu husustaki boşluğu Yargıtay tüketici lehine bir çözüm getirerek; bu tür sözleşmeleri kapıdan satış kapsamında sayarak doldurmuş, tüketicilerin cayma hakkının var olduğuna karar vermişti. (4077 sayılı TKHK m.9).

---

olduğu durumlarda, aynen taşınmazın yok olması hâlinde olduğu gibi, devre tatil konusu taşınmazın kamulaştırılmasında da sözleşmenin sona ermediğinin kabul edilmesi yerinde olacaktır. Bkz. **Başığit**, s. 2118.

<sup>131</sup> **Demir**, R., s. 95.

4822 sayılı Kanunla Haziran 2003 tarihinde yapılan değişiklikle öngörülen 4077 sayılı Kanun'un 6/B maddesi çerçevesinde devre tatil sözleşmeleri hakkında sadece tanım öngören tek maddelik de olsa düzenleme ve ona uygun çıkartılan Yönetmelik olumlu bir adım olmuştur.

Belirtmeliyiz ki, periyodik süreli tatil sözleşmeleri, gün geçtikçe uygulamasının artmasıyla önem kazanmaya başlamıştır. Buna bağlı olarak, gerek sözleşmelerin hazırlanması aşamasında gerekse de uygulanması aşamasında pek çok sorunla karşılaşmaktadır.

Bu bakımdan gerek ülkemizde gerek uluslararası alanda bu sözleşme türleri önemli bir yasal gelişim göstermiştir. Daha önceleri devre mülk kapsamında değerlendirilen bu sözleşmeler, bu anlamda kanuni bir düzenlemeyi de gerekli kılmıştır. Böylece içtihatlarda da gelişim sağlanmıştır. Ancak bu kanuni düzenlemelerden sonra bile, bu konuda hâlâ ciddi eksiklikler var olmuştur. Zamanla bu eksiklikler AB direktifleri ve yönergeleri doğrultusunda çıkarılmış olan yönetmeliklerle giderilmeye çalışılmışsa da, bu konuda ciddi bir yasal düzenleme eksikliğini göstermiştir.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 28.05.2014 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte ise, bu ve bu türde olan sözleşmeler için yeni bir sayfa açılmıştır. Bu kanunla bu eksiklikler bir nebze de olsa giderilmeye çalışılmış, önceki kanunun aksine sadece tanım yapmaktan ileriye gidilmiş, birçok hususta tüketici yararına olabilecek yenilikler ve değişiklikler getirilmiştir.

Bu yenilik ve değişikliklerden en önemlileri, periyodik süreli tatil sözleşmeleri şeklindeki ortak kavram kapsamına aynı haklar arasında sayılan devre mülk hakkının da dâhil edilmesi, devre mülk hakkı yanında şahsi hak tanıyan devre tatil sözleşmeleri, uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri, değişim sözleşmeleri, yeniden satışa yönelik tatil sözleşmeleri türlerine de kanunda yer verilmesi, devre tatil sözleşmeleri bakımından sözleşme süresinin eskiye göre kısaltılmış olması, yine devre tatil sözleşmelerinde taşınmazın niteliği açısından sözleşme konusunun genişletilmiş olması, tüketiciyi koruyucu şekilde sağlayıcı tarafından bir önbilgilendirme formunun verilmesinin zorunlu tutulmuş olması, daha önce yönetmelikte düzenlenmiş olan; cayma hakkı, bu hakla ilgili peşin ödeme yasağı ve bağlı kredi sözleşmesi gibi konuların kanun metnine dâhil edilmiş olması, cayma hakkı süresinin

uzatılmış olması, satıcı/sağlayıcılara bazı durumlarda bina tamamlama sigortası yaptırma zorunluluğunun getirilmiş olması, devre tatil amaçlı taşınmazın ön ödemeli satışında devir ve teslim süresinin sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemeyeceğinin düzenlenmiş olması, yine ön ödemeli satışlarda tüketiciyi koruyucu şekilde devir veya teslim tarihine kadar gerekçe göstermeksizin cayma hakkının tanınmış olması şeklinde sayılabilir.

Bu yenilikler ve değişiklikler, olumlu bir adım olarak tüketicilere sağlanan korumanın genişletilmesi sonucunu doğuracaktır ki, bu durum bu tür sözleşmelerin uygulanabilirliğini arttıracak; bu yolla da ülkemiz ekonomisinde büyük paya sahip turizm sektörü önemli bir gelişim gösterecektir.

### *Kaynakça*

- Acar**, Vedat: “Devre Tatil Sistemleri, Hukuki Niteliği ve Muhasebe Uygulamaları”, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C. 10, S. 2, Y. 2013, s. 215-237.
- Akı**, Erol: “Devre Mülk Hakkı ve Bu Hakkın Kurulu Olduğu Taşınmazların Yönetimi”, Prof. Dr. Sarper SÜZEK’e Armağan, Beta Yayınevi, İstanbul 2011, s. 2513-2546.
- Akdağ Güney**, Necla: “Tüketicinin Cayma Hakkı Üzerine Bazı Düşünceler”, Prof. Dr. Ergon A. ÇETİNGİL ve Prof. D. Rayegân ÇETİNGİL’e 50. Birlikte Çalışma Yılı Armağanı, İstanbul 2007, s. 609-629.
- Altunkaya**, Mehmet: “Sözleşmenin Kuruluşundan Önce Tüketicinin Korunması”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. VIII, S. 1-2, Haziran-Aralık 2004, s. 95-118.
- Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2012.
- Aslan**, İ. Yılmaz: Tüketici Hukuku Dersleri, 4. Baskı, Ekin Kitabevi, Bursa 2013.
- Aydoğdu**, Murat: “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un Getirdiği Yeniliklere Genel Bakış, Sözleşmeye Aykırılık, Ayıplı İfa Kavramlarına Getirdiği Farklı Yaklaşım ve Bu Konudaki Önerilerimiz”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 2, 2013, İzmir 2014, s. 1-62. (Yeniliklere Genel Bakış)
- Aydoğdu**, Murat: Tüketici Kılavuzu-Hukuk Rehberi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014. (Tüketici Kılavuzu)
- Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İleri Kitabevi, İzmir 2013.
- Başığit**, Özgür: “Devre Tatil Sözleşmesi ve Tüketici Hukukuna Yansımaları”, Legal Hukuk Dergisi, Haziran 2005, C. 3, S. 30, s. 2105-2127.

- Canyürek**, Murat: Devre Tatil Sistemi ve Bunun Hukuki Niteliği Üzerine Düşünceler, Devre Tatil Usulü, İktisadi Araştırmalar Vakfı, İstanbul 1994.
- Çelebi**, Funda: “Devreli Tatil Sistemlerinde İşletme Aidatı Ödenmemesi Halinde Ünitelerden Yararlandırmama Uygulaması”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1998/1999, S. 2, s. 131-145.
- Demir**, Remzi : “Devre Tatil Sözleşmesi”, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Ocak 2014, S. 89, C. 9, Tüketici Hukuku Özel Sayısı, s. 88-96.
- Demir**, Mehmet: “4822 Sayılı Kanun İle Tüketim Sözleşmeleri Alanında Getirilen Yenilikler”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. XXII, S. 1, Haziran 2003, s. 203-236. (4822 Sayılı Kanun)
- Demir**, Mehmet: “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un Tüketim Sözleşmeleri İle İlgili Hükümlerinin Eleştirisi ve Çözüm Önerileri”, Prof. Dr. Fikret EREN’e Armağan, Yetkin Yayınları, Ankara 2006, s. 397-419. (Çözüm Önerileri)
- Germeç**, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti Hukuku, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2011.
- Göknaar**, Hikmet: Kat Mülkiyeti, Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, 3. Basım, Ankara 1996.
- Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013.
- Havutcu**, Ayşe: Devre Mülk Hakkı, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir 1987. (Devre Mülk Hakkı)
- Havutcu**, Ayşe: “Devre Mülk Konusunda Avrupa Hukukundaki Gelişmeler”, Prof. Dr. Kemal OĞUZMAN’a Armağan, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ocak 2002, Y: 1, S. 1, s. 347-401. (Devre Mülk Konusunda Gelişmeler)
- Kadioğlu**, Kâmil: “4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da 4822 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler Hakkında İnceleme”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 55, 2004, s. 295-316. (İnceleme)

- Kadioğlu, Kâmil:** Gerekçeli-Açıklamalı 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Yargıtay Kararları ve İlgili Mevzuat, Ankara 2005. (Kanun)
- Kara, İlhan:** Tüketici Hukuku, Engin Yayınevi, Ankara 2012.
- Karaşahin, Mustafa:** Sosyal Tesislerin Devre Tatil-Devre Mülk Yöntemleri ile Değerlendirilmesi, Ankara 1998.
- Kuntalp, Erden:** Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Bası, Sözkesen Matbaacılık, Ankara 2013.
- Ozanoğlu, Hasan Seçkin:** “Yargıtay Uygulamasında TKHK’nun Uygulanma Alanı Bakımından İsimli Sözleşmeler”, Ankara Barosu Dergisi, 2000/3, s. 53-69.
- Özdamar, Naci:** “4822 Sayılı Yasa ile Değişik 4077 Sayılı Yasa’da Tanımlanan Konut Nedir?”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 55, 2004, s. 317-331.
- Özmen, Ethem Saba:** Devre Mülk Hakkı, Ankara 1988.
- Öztekin Gelgel, Günseli:** “Topluluk Bünyesinde Hukukların Uyumlaştırılması ve Tüketicinin Korunması”, Prof. Dr. Nihal ULUOCAK’a Armağan, İstanbul 1999, s. 101-112.
- Rezaki, Sait/Germeç, Mahir Ersin:** Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk, Açıklamalar, Kararlar, İlgili Mevzuat, Turhan Kitabevi, Ankara 1999.
- Serozan, Rona:** “Tüketiciyi Koruma Kanunu Değişikliğinin Artıları ve Eksileri”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXI, S. 1-2, 2003, s. 339-356.
- Şakar, Müjdat:** Son Değişikliklerle Gerekçeli Açıklamalı İçtihatlı Örneklili Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Genişletilmiş ve Yenilenmiş 3. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 1994.
- Şen Doğramacı, Hayriye:** “Devre Tatil Sözleşmesinin Kapıdan İşlem Niteliği”, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Y: 3, S. 21, Mayıs 2008, s. 25-48.
- Tandoğan, Haluk:** Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I/1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.



**Tok**, Türker: Devre Mülk ve Devre Tatil, Adil Basım Yayım Dağıtım, Ankara 2000.

**Yavuz**, Cevdet: “Devre Tatil Sözleşmeleri ve Tüketici Hukuku”, KAMU-İŞ, C. 5, Nisan 2000, S. 3, s. 95-104.

**Yetimoğlu**, Uğur: “Devreli Tatil Sistemleri ve Tüketici Hukuku”, TBB Dergisi, Y: 17, S. 55, Kasım-Aralık 2004, s. 364-382.

**Zevkliler**, Aydın/**Aydoğdu**, Murat: Tüketicinin Korunması Hukuku, 3. Bası, Seçkin Yayınevi, Ankara 2004.

**Kısaltmalar**

<b>AB</b>	: Avrupa Birliği
<b>Bkz.</b>	: Bakınız
<b>c.</b>	: Cümle
<b>C</b>	: Cilt
<b>dn.</b>	: Dipnot
<b>DTY</b>	: Devre Tatil Yönetmeliği
<b>E.</b>	: Esas
<b>HD.</b>	: Hukuk Dairesi
<b>K.</b>	: Karar
<b>KMK</b>	: Kat Mülkiyeti Kanunu
<b>m.</b>	: Madde
<b>No</b>	: Numara
<b>s.</b>	: Sayfa
<b>S</b>	: Sayı
<b>T.</b>	: Tarih
<b>TBB</b>	: Türkiye Barolar Birliği
<b>TBK</b>	: Türk Borçlar Kanunu
<b>TKHK</b>	: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
<b>vb.</b>	: Ve benzeri
<b>vd.</b>	: Ve devamı
<b>vs.</b>	: Ve saire
<b>Y</b>	: Yıl