

**T.C**  
**BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**  
**ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**TÜRK HUKUKU'NDA DEVRE MÜLK VE DEVRE TATİL**  
**SÖZLEŞMELERİ**

**HAZIRLAYAN**  
**ÖYKÜ KOÇ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**ANKARA- 2020**

**T.C**  
**BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**  
**ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**TÜRK HUKUKU'NDA DEVRE MÜLK VE DEVRE TATİL**  
**SÖZLEŞMELERİ**

**HAZIRLAYAN**  
**ÖYKÜ KOÇ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**TEZ DANIŞMANI**  
**PROF. DR. FİKRET EREN**

**ANKARA- 2020**

**BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**YÜKSEK LİSANS TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU**

Tarih: 25 / 08 / 2020

Öğrencinin Adı, Soyadı: Öykü KOÇ

Öğrencinin Numarası: 21710355

Anabilim Dalı: Özel Hukuk Anabilim Dalı

Programı: Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

Danışmanın Unvanı/Adı, Soyadı: Prof. Dr. Tevfik Fikret EREN

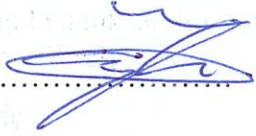
Tez Başlığı: Türk Hukuku'nda Devre Mülk ve Devre Tatil Sözleşmeleri

Yukarıda başlığı belirtilen Yüksek Lisans/Doktora tez çalışmamın; Giriş, Ana Bölümler ve Sonuç Bölümünden oluşan, toplam 105 sayfalık kısmına ilişkin, 27 /07 /2020 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 17'dir. Uygulanan filtrelemeler:

1. Kaynakça hariç
2. Alıntılar hariç
3. Beş (5) kelimedenden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

"Başkent Üniversitesi Enstitüleri Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Usul ve Esaslarını" inceledim ve bu uygulama esaslarında belirtilen azami benzerlik oranlarına tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Öğrenci İmzası:.....



**ONAY**

Tarih: 25 / 08 / 2020

Öğrenci Danışmanı Unvan, Ad, Soyad, İmza:

Prof. Dr. Tevfik Fikret EREN



## ÖZET

Küreselleşen dünyada, her alanda olduğu gibi turizm sektörü alanında da son yıllarda birtakım önemli gelişmeler yaşanmıştır. Ülkemizde de kişilerin tatil ihtiyaçlarının niteliği yıllar içinde değişime uğramıştır. Kişilerin ihtiyaçları doğrultusunda ortaya çıkan en önemli turizm uygulaması olarak karşımıza devre tatil sistemleri çıkar.

Türk hukukunda kişilere zaman sınırlı yararlanma hakkı tanıyan devre tatil sözleşme türleri bulunur. Bu sözleşmelerden bir kısmı hak sahibine aynı hak sağlarken, bir kısmı da şahsi hak sağlar. Aynı hak sağlayan devre tatil sözleşme türlerinden ülkemizde en yaygın olarak uygulama alanı bulan, devre mülk sözleşmeleridir. Şahsi hak sağlayan sözleşmelerden ise dar anlamda devre tatil sözleşmeleri, uygulamada en sık karşılaşılan türdür. Her iki sözleşme türü de hukukumuzda, kanun koyucu tarafından yasal düzenlemelerle özel olarak belirlenmiş olup, devre mülk sözleşmeleri ilk olarak 3227 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun” ile hukukumuzdaki yerini almıştır. Devre mülk ve devre tatil sözleşmelerine ilişkin son olarak 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında getirilen yeniliklerle taraflara ait hak ve yükümlülükler, eski tarihli düzenlemelere göre daha da detaylandırılmıştır. Kanun ile getirilen yenilikler çerçevesinde, söz konusu sözleşmelerin uygulanabilirliği daha güvenilir hale getirilerek, turizm sektörünün gelişimine katkıda bulunması amaçlanmıştır.

Çalışmamızda, devre mülk ve dar anlamda devre tatil sözleşmeleri ayrıntılı olarak incelenmiştir. Çalışmamızın amacı, devre mülk ve dar anlamda devre tatil sözleşmelerini ilişkin belirleyici ve tamamlayıcı unsurları, öğretide yer alan görüşler ve Yargıtay kararlarını inceleyerek özellikle 6502 sayılı TKHK kapsamında getirilen yenilikleri, eski 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleri doğrultusunda da karşılaştırarak taraflar açısından aydınlatmaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Devre mülk sözleşmesi, devre tatil sözleşmesi, aynı hak, şahsi hak, tüketici, tüketicinin korunması, satıcı veya sağlayıcı, ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri, değişim sözleşmesi, yeniden satış sözleşmesi

## **ABSTRACT**

In the globalizing world, as in every field, some important developments have occurred in the field of tourism sector in recent years. In our country, the quality of people's holiday needs has changed over the years. Time share vacation systems appear as the most important tourism practice that emerge in line with the needs of individuals.

There are time share vacation types in the Turkish law that provide people the right to have a limited time advantage. While some of these contracts provide real rights to the beneficiary, some of them provide personal rights are the ones that find the most common practice area in our country. Among the contracts that provide personal rights, time share contracts are the most common type in practice in the strict sense. Both types of contracts are specially determined by the lawmakers in our law with legal regulations, and the time share contracts first took their place in our law with the Law No. 3227 on the Addition of Articles Related to Time Share Right to the Property Ownership Law. The rights and obligations of the parties have been further elaborated compared to the old-dated regulations with the innovations introduced in the scope of the Law No. 6502 on the Protection of the Consumer regarding the time sharing and time share property contracts. Within the framework of the innovations brought by the law, it is aimed to make the applicability of the mentioned contracts more reliable and make them contribute to the development of the tourism sector.

In our study, time share property and time sharing in the strict sense were examined in detail. The purpose of our study is to examine the time share property and time share vacation contracts, the relevant determining and complementary elements, the opinions included in the doctrine and the Supreme Court decisions, and to clarify in terms of the parties the innovations brought within the scope of the Law no. 6502 on the Protection of the Consumer, by comparing them in line with the provisions of the Law on the Protection of the Consumer.

**Keywords:** Time share contract, time share vacation contract, real right, personal right, consumer, protection of the consumer, seller or provider, pre-paid time share vacation contracts, swap contract, resale contract

## İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT .....	ii
KISALTMALAR .....	ix
KAYNAKÇA.....	xi
GİRİŞ .....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM

### DEVRE MÜLK TANIMI, UNSURLARI, KAPSAMI VE DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİ

§1. DEVRE MÜLK KAVRAMI.....	5
§2. TÜRKİYE’ DE DEVRE MÜLK SİSTEMİNİN TARİHİ GELİŞİMİ .....	5
§3. DEVRE MÜLK HAKKININ TANIMI .....	7
I. DEVRE MÜLK HAKKININ HUKUKSAL DAYANAĞI .....	8
II. DEVRE MÜLK HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ .....	10
B. DEVRE MÜLK HAKKININ İRTİFAK HAKKI NİTELİĞİNİ HAİZ .....	12
OLDUĞU GÖRÜŞÜ .....	12
§4. DEVRE MÜLK HAKKININ KURULMASI .....	13
I. DEVRE MÜLK HAKKININ KURULMASININ KOŞULLARI .....	14
A. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNİN VARLIĞI.....	14
B. GEÇERLİ BİR İKTİSAP SEBEBİNİN BULUNMASI.....	17
C. TESCİL TALEBİ VE TESCİL .....	17
II. DEVRE MÜLK HAKKI KURULMASININ BİÇİM VE YÖNTEMİ .....	18
§5. DEVRE MÜLK HAKKININ KAPSAMI.....	18
I. TASARRUF YETKİSİ.....	19
II. YARARLANMA HAKKI .....	19

III. DEVRE MÜLK ÜZERİNDE AYNİ HAK TESİSİ.....	20
<b>§6. DEVRE MÜLK PAYI, DEVRE SAYISI VE SÜRELERİN BELİRLENMESİ</b>	<b>20</b>
<b>§7. DEVRE MÜLK HAKKINA UYGULANACAK HÜKÜMLERİN TESPİTİ VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ .....</b>	<b>21</b>
<b>§8. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN, HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....</b>	<b>23</b>
I. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI .....	23
II. DEVRE MÜLK SAHİBİNİN HAKLARI .....	23
A. DEVRE MÜLKE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜM YA DA YAPIDAN İSTİFADE HAKKI VE BU HAKKIN DEVRİ.....	23
B. AYNİ HAK TESİSİ HAKKI.....	24
C. DEVRE MÜLK HAKKININ ORTAK MÜLKİYET PAYINA BAĞLI OLARAK DEVRİ VE MİRASÇILARA İNTİKALİ .....	25
D. ÖNALIM HAKKI.....	26
III. DEVRE MÜLK SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	27
IV. SATICI VEYA SAĞLAYICININ HAKLARI .....	28
V. SATICI VEYA SAĞLAYICININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	29
<b>§9. DEVRE MÜLK HAKKININ SONA ERMESİ .....</b>	<b>29</b>
I. DEVRE MÜLK HAKKININ TARAFLARIN ANLAŞMASI İLE SONA ERMESİ ..	30
II. DEVRE MÜLK HAKKININ KULLANIM SÜRESİNİN DOLMASI .....	30
III. DEVRE MÜLK HAKKININ SAĞLADIĞI YARARLARIN ORTADAN KAYBOLMASI .....	31
IV. DEVRE MÜLK HAKKINA KONU TAŞINMAZIN MESKEN NİTELİĞİNİ KAYBETMESİ VE YOK OLMASI.....	31
V. DEVRE MÜLK HAKKINA KONU TAŞINMAZLARDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ.....	32
VI. DİĞER SEBEPLER .....	33
VII. DEVRE MÜLK İLE İLGİLİ UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ .....	33

A. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN DAVALARDA GÖREVLİ MAHKEME .....	34
B. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN DAVALARDA YETKİLİ MAHKEME .....	35

## İKİNCİ BÖLÜM

### DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN GELİŞİMİ, KURULUŞU VE UNSURLARI

<b>§1. DEVRE TATİL KAVRAMI.....</b>	<b>36</b>
<b>§2. TÜRK HUKUK SİSTEMİNDE DEVRE TATİL SİSTEMLERİ.....</b>	<b>37</b>
I. AYNİ HAKKA DAYANAN DEVRE TATİL SİSTEMLERİ.....	37
A. DÖNÜŞÜMLÜ MÜLKİYET SİSTEMİ.....	37
B. PAYLI MÜLKİYET SİSTEMİ .....	38
C. SINIRLI AYNİ HAKKA DAYANAN DEVRE TATİL SİSTEMLERİ .....	38
II. ALACAK HAKKINA DAYANAN DEVRE TATİL SİSTEMLERİ.....	39
A. DAR ANLAMDA DEVRE TATİL SÖZLEŞMELERİ.....	40
B. TÜZEL KİŞİ ÜYELİĞİ YA DA ORTAKLIĞI SIFATINA BAĞLI DEVRE TATİL SİSTEMLERİ.....	40
<b>§3. DEVRE TATİL SİSTEMLERİNİN AB HUKUKUNDAKİ GELİŞİMİ.....</b>	<b>41</b>
<b>§4. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİ .....</b>	<b>42</b>
I. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN TANIMI.....	42
II. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN TÜRK HUKUK SİSTEMİNDEKİ GELİŞİMİ	43
III. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	44
IV. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNE UYGULANACAK HÜKÜMLERİN TESPİTİ	47
V. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN TÜKETİCİ İŞLEMİ NİTELİĞİ .....	48
VI. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI.....	50
A. TARAFLAR .....	50
1. Tüketici.....	50



a. Gerçek Kişi .....	51
b. Tüzel Kişi .....	52
c. Tüketicinin Ticari veya Mesleki Olmayan Amaçla Hareket Etmesi .....	53
2. Sağlayıcı veya Satıcı.....	54
B. SÖZLEŞME SÜRESİ.....	54
1. Birden Fazla Dönem.....	55
2. Kullanılacak Dönemin Belirlenmesi .....	56
3. En Az Bir Gecelik Konaklama İmkanının Tanınması.....	57
C. OTURMAYA UYGUN BİR TAŞINMAZIN VEYA TAŞINIRIN KULLANIM HAKKI VEYA DEVİR TAAHHÜDÜ .....	58
D. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ .....	59
E. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNDE ŞEKLE AYKIRILIĞIN HUKUKİ SONUÇLARI .....	61
F. ÖN ÖDEMELİ DEVRE TATİL SÖZLEŞMELERİ .....	62

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİ TARAFLARININ 6502 SAYILI KANUN KAPSAMINDA HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

<b>§1. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİ TARAFLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....</b>	<b>64</b>
I. 6502 SAYILI KANUN KAPSAMINDA TÜKETİCİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	65
A. TÜKETİCİNİN HAKLARI.....	65
1. Devre Tatil Hakkı.....	65
2. Süre Boyunca Devre Tatilden Yararlanma Hakkı.....	66
3. Değişim Hakkı ve Değişim Sözleşmesi.....	67
4. Yeniden Satış Hakkı ve Yeniden Satış Sözleşmesi.....	69

5. Dönme Hakkı .....	69
6. Devre Tatil Projesinde Değişiklik Yapılması Durumunda Tüketicinin Hakları...71	
7. Cayma Hakkı.....	72
B. TÜKETİCİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	78
1. Tatil Bedelini Ödeme Yükümlülüğü .....	78
2. Dönem Bitiminde Devre Tatile Konu Yeri Boşaltma Yükümlülüğü.....	79
3. Yönetim Giderlerine Katılım ve Hizmet Ücreti Ödeme Yükümlülüğü .....	80
4. Diğer Yükümlülükler.....	81
II. 6502 SAYILI KANUN KAPSAMINDA SATICI VEYA SAĞLAYICININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	82
A. SATICI VEYA SAĞLAYICININ HAKLARI.....	82
1. Tatil Bedelini Talep Etme Hakkı .....	82
2. Yönetim Giderlerine Katılım ve Servis Hizmetlerine İlişkin Ücret İsteme Hakkı .....	84
B. SATICI VEYA SAĞLAYICININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	84
1. Devre Tatil Hakkını Sağlama ve Yararlanmaya Hazır Hale Getirme Yükümlülüğü .....	84
2. Tüketicinin Bilgilendirilmesini Sağlama Yükümlülüğü.....	85
a. Ön Bilgilendirme.....	86
aa) Ön Bilgilendirmeye İlişkin Süre Koşulu.....	87
bb. Ön Bilgilendirme Formunun Zorunlu İçeriği.....	88
cc. Ön Bilgilendirmenin Yapılış Şekli .....	89
dd. Ön Bilgilendirme Formu Verilmesinin Bağlayıcılığı.....	90
ee. Ön Bilgilendirme Yükümlülüğüne Aykırı Hareket Edilmesinin Sonuçları .91	
b. Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmelerinde Ön Bilgilendirme Formu Yükümlülüğü.....	91
aa. Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmelerinde Yapı Ruhsatının Alınmış Olması Zorunluluğu .....	92

bb. Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmesine İlişkin Diğer Yükümlülükler.....	92
c. Sözleşmenin Kurulması Aşamasında Tüketiciye Belge Verme Yükümlülüğü.	93
3. Cayma Hakkının Kullanılması Halinde Satıcı veya Sağlayıcının Yükümlülükleri .....	95
4. Tüketiciye Yönelik Yapılan Uygulamalar ve Reklamlara İlişkin Yükümlülükler	95
5. Sorumsuzluk Kayıtlarının Geçersizliği .....	96
III. DEVRE TATİL HAKKININ DEVRİ VE MİRASÇILARA İNTİKALİ .....	97
<b>§2. DEVRE TATİL SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ.....</b>	<b>98</b>
I. TATİL HAKKININ SÜRESİNİN SONA ERMESİ.....	98
II. TATİL HAKKINA KONU OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YOK OLMASI.....	98
III. SAĞLAYICI ŞİRKETİN İFLASI.....	99
IV. FESİH.....	100
<b>SONUÇ.....</b>	<b>101</b>

## KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AMKBB	: Anayasa Mahkemesi Bireysel Başvuru Kararları
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Any.	: Anayasa
B.	: Baskı
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
DEUHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
eTKHK	: 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
f.	: Fıkra
HD.	: Hukuk Dairesi
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
İÜHFD	: İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
K.	: Karar
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
ÖÖKSY	: Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik
R.G.	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TCK	: Türk Ceza Kanunu
TKHK	: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
Vb.	: ve benzeri

vd	: ve devamı
Y.	: Yıl
Yarg.	: Yargıtay
YD.	: Yargıtay Dergisi
YHGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
Yönetmelik	: Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Yönetmeliği

## KAYNAKÇA\*

- Akça, Kürşat** : “Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı, İÜHFD, Özel Sayı, Cilt:1, 2015, ss.543-596.
- Akı, Erol** : Devre Mülk Hakkı ve Bu Hakkın Kurulu Olduğu Taşınmazların Yönetimi, Sarper Süzek’ e Armağan, Cilt 3, Beta Yayınları, İstanbul, 2011.
- Akipek, G. Jale** : Türk Eşya Hukuku, Mülkiyet, K.2, B.2, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1973. (Eşya Hukuku)
- Akipek, Şebnem** : Milli Şerh- 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Ed. Hakan Topbaş, Özlem Tüzüner, Aristo, İstanbul, 2016, ss. 40-60., (Şerh)
- Altaş, Hüseyin** : Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara, 1998, s.143,152.
- Altop, Atilla** : Türk Hukukunda, Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.3., S.1-2, Aralık, 2004, ss.3-14.

---

\* Eserler, yazarlarının soyadlarıyla anılmıştır. Aynı yazarın birden fazla eserine yapılan atıflar, kısaltılmış şekilleriyle parantez içerisinde gösterilmiştir.

- Aral, Fahrettin /  
Ayrancı, Hasan** : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, 11. Baskı, Ankara, 2018.
- Arıkan, Hamiyet** : 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, Arıkan Yayınları, 1. Baskı, İstanbul, 2005
- Arpacı, Abdülkadir** : Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, İstanbul, 2002.
- Arpacı, Abdülkadir** : “Kat Mülkiyeti Kanunu’na Devre Mülk ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanuna İlişkin Bazı Düşünceler”, İBD, İstanbul, 1986, C.60, S.7-8-9.
- Arslan, İlknur/  
Kırmızı, Mustafa** : Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara, Bilge Yayınevi, 1. Baskı, 2012.
- Aslan, İ. Yılmaz** : 6502 Sayılı Kanun’a Göre Tüketici Hukuku, Ekin Yayınevi, Bursa, 2014. (Tüketici Hukuku)
- Aslan, İ. Yılmaz** : En Son Değişikliklerle ve Yargıtay Kararları Işığında Tüketici Hukuku, Ekin Yayınevi, 2. Baskı, Bursa, 2004. (Yargıtay Kararları)
- Atamer, Yeşim M.** : Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.

- Ayan, Mehmet** : Eşya Hukuku-III (Sınırlı Ayni Haklar), 8. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017.
- Aydoğdu, Murat** : Tüketici Hukuku Dersleri, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015.
- Aydoğdu, Murat** : Tüketici Kılavuzu- Hukuk Rehberi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Başığıt, Özgür** : “Devre Tatil Sözleşmesi ve Tüketici Hukukuna Yansımaları”, Legal Hukuk Dergisi, Haziran 2005, C.3., S.30., s.2105-2127.
- Baş Süzel, Ece** :Tatil Sözleşmeleri, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.
- Baysal, Başak** : “Tüketici Kredisi TKHK m.22-31”, Yeni Tüketici Konferansı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, ss.273-327.
- Berger, Curtis J.** : “Timesharing in the United States”, American Journal of Comparative Law Supplement, Y. 1990, S.38, ss.131-15.
- Cansel, Erol/  
Özel, Çağlar** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Seçkin Yayıncılık, C.1, 2. Baskı, Ankara, 2017
- Çabri, Sezer** : Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Adalet Yayınevi, 1. Baskı, Ankara, 2016.



- Çelebi, Funda** : “Devre Tatil Sistemlerinde İşletme Aidatı Ödenmemesi Halinde Ünitelerden Yararlandırmama Uygulaması”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1998/1999, S.2., s.142., ss.131-145. (İşletme Aidatı)
- Çelebi, Funda** : “Devre Tatil Sözleşmesi”, Doktora Tezi, İstanbul, 2006.
- Demir, Mehmet** : Kapıdan İşlemlerde Tüketiciyi Koruyan Geri Alma Hakkı, Ankara, 2003. (Kapıdan İşlem)
- Demir, Remzi** : Devre Tatil Sözleşmesi, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Ocak 2014, S.89, C.9, Tüketici Hukuku Özel Sayısı, s.88-96.
- Dönmez, Gizem** : Devre Mülk ve Devre Tatil Sözleşmeleri, Bursa Barosu Dergisi, 2018, S:103, s.103-108.
- Erel, Şafak N.** : “Devre Mülk Kanunu Üzerine Bir İnceleme”, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C. XLII, Ocak- Haziran, 1988, ss. 169-183,
- Eren, Fikret** : Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011. (Mülkiyet)
- Eren, Fikret** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, 24. Baskı, Ankara, 2019.

- Eren, Fikret** : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınevi, 7. Baskı, Ankara, 2019. (Özel hükümler)
- Eren, Fikret** : İsimli Sözleşmelere İlişkin Bazı Sorunlar, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, İstanbul, 2008. (İsimli Sözleşmeler)
- Ertuş, Şeref** : Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara 2015. (Kat Mülkiyeti)
- Ertuş, Şeref** : Devre Mülk Hakkı, Manisa Barosu Dergisi, 1986, S.17. (Devre Mülk)
- Ertuş, Şeref** : Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2005.
- Esener, Turhan/  
Güven, Kudret** : Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- Feyzioğlu, N. Feyzi** : Şufa Hakkı, İstanbul, 1965.
- Germeç, Mahir Ersin** : Kat Mülkiyeti Hukuku, Ankara, Seçkin Yayınevi, 8. Baskı, Ocak 2019.
- Gökner, Hikmet** : Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, İplikçi Matbaası, Ankara, 1989.
- Gören, Zafer** : Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Yorumu, TBMM Basımevi, Cilt 1, Ankara, 2002.

**Grgic, Aida/**

**Mataga, Zvonimir/**

**Longar, Matija /**

**Vilfan, Ana**

: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Ek Protokollerinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz Kitap, Avrupa Konseyi İnsan Hakları El Kitapları, Numara 10, Belçika, 2007.

**Gümüş, Mustafa Alper**

: Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2019. (Özel Hükümler)

**Gümüş, Mustafa Alper**

: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, C.1, İstanbul, Vedat Kitabevi, 2014. (TKHK)

**Havutçu, Ayşe**

: Devre Mülk Hakkı, Dokuz Eylül Üniversitesi Döner Sermaye İşletmesi Yayınları, 1. Basım, İzmir, 1987

**Havutçu, Ayşe**

: Devre Mülk Konusunda Avrupa Hukukundaki Gelişmeler, Prof. Dr. Kemal Oğuzman'a Armağan, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fak. Dergisi, İstanbul, 2002, Y:1, S,1. (Avrupa Hukukundaki Gelişmeler)

**İnceoğlu, M. Murat**

: "Ayıba Karşı Tekeffül ve Garanti Sorumluluğu", Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.

**Kara, İlhan**

: Yeni Kanuna Göre Tüketici Hukuku, Engin Yayınevi, 1. Baskı, Ankara, 2015.

**Karakocalı, Ahmet /**

**Kurşun, Ali Suphi**

: Tüketici Hukuku, Aristo Yayınları, İstanbul, 2015.

**Karaşahin, Mustafa**

: Sosyal Tesislerin Devre Tatil- Devre Mülk Yöntemleri Değerlendirilmesi, Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara, 1998.

**Kılıçoğlu, Ahmet M.**

: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi Yayınları, 23. Baskı, Ankara, 2019.

**Köprülü, Bülent /**

**Kaneti, Selim**

: Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2. Baskı, İstanbul, 1983.

**Kuntalp, Erden**

: Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme), Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü Araştırma Enstitüsü, Ankara, 2013.

**Makaracı, Aslı**

: “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı”, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.

**Nomer, Haluk Nami/**

**Ergüne, Mehmet Serkan**

: Eşya Hukuku, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.

- Nomer, Haluk Nami** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler,  
Beta Yayıncılık, İstanbul, 2018.
- Oğuzman, M. Kemal /  
Öz, M. Turgut** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1.,  
Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018. (Genel Hükümler 1)
- Oğuzman, M. Kemal/  
Öz, M. Turgut** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.2.,  
13. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.  
(Genel Hükümler 2)
- Oğuzman, Kemal/  
Seliçi, Özer/  
Oktay Özdemir, Saibe** : Eşya Hukuku, 21. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul,  
2018.
- Oktay, Saibe** : İsimli Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve  
Boşlukların Tamamlanması, İÜHFİM, C. 5, S. 1-2,  
İstanbul, 1995-1996.
- Ozanoğlu, Hasan** : Tüketicinin Korunması Açısından Taksitle Satım  
Sözleşmesi, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma  
Enstitüsü Yayınları, 1. Baskı, Ankara, 1999.
- Özçelik Özer, Nesli Şen** : “Devre Tatil Sözleşmelerinde Tüketicinin  
Korunması”, Yüksel Lisans Tezi, İstanbul  
Üniversitesi Hukuk Fakültesi Özel Hukuk Ana Bilim  
Dalı, İstanbul, 2018

- Özel, Çağlar/ Topcan, Utku** : “Tüketicinin Korunması Açısından Mevzuatta Getirilen Son Değişiklikler Çerçevesinde Taksitle Satış Sözleşmeleri”, Terazi Hukuk Dergisi, 2014, C.9, S.99, ss.47-56.
- Özkan, Hasan** : Asliye Hukuk Davaları ve Tatbikatı Sınırlı Ayni Haklar, Cilt 6, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2015.
- Özmen/ Etem Saba** : Devre Mülk Hakkı, Ankara, 1988.
- Özmen, Etem SABA/ Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah** : 6502 Sayılı Kanun Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 1. Bası, 2016.
- Öztan, Bilge** : Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi, 9. Baskı, Ankara, 2002.
- Öz, Turgut / Özal, Şebnem Akipek / İlgün, Candaş vd.** : Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, C.2, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2016.
- Ruhi, C. Ahmet** : Sözleşmeler Hukuku, Seçkin Yayıncılık, C:1, 2. Bası, Ankara, 2013.

**Ruhi, Canan/**

**Ruhi, Ahmet Cemal**

:İzale-i Şüyu- Ortaklığın Giderilmesi- Paylaşma Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.

**Sayın, Feyza Eren**

: Paket Tur Sözleşmesi, On İki Levha Yayıncılık, 1. Bası, İstanbul, 2017.

**Serozan, Rona**

: Borçlar Hukuku Özel Bölüm, On İki Levha Yayıncılık, 3. Baskı, İstanbul, 2018.

**Singh, Arjun/**

**Horwitz, Ronald**

: “The Board of Directors in timeshare governance: Owner- Management relations in timeshare resort operations”, Journal of Retail- Leisure Property, Y. 2006, S.5, ss. 185-196.

**Sirmen, A.Lale**

: Eşya Hukuku, Yetkin Yayınevi, 7.Baskı, Ankara, 2019.

**Tok, Türker**

: Devre Mülk ve Devre Tatil, Adil Yayınevi, 1. Basım, Ankara, 2000.

**Ulaş, Öznur**

: Devre Mülk – Devre Tatil Sözleşmeleri, Tüketici Hukuku Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017.

**Ünal, Mehmet**

: Devre Mülk Kavramı, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Jale G. Akipek’e Armağan, Konya, 1991, s.387-403.

- Ünal, Mehmet** : Yapı (üst) Hakkı, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1988. (Yapı)
- Yağcıoğlu, Burcu** : Periyodik Süreli Tatil Sözleşmeleri, Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, 2014, İzmir, C.16, S.1, ss. 193-250.
- Yavuz, Cevdet** : Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, Beta Yayınları, 16. Baskı, İstanbul, 2019.
- Yavuz, Nihat** : Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Kartal Yayınevi, Ankara, 2007.
- Yeşil, Metin** : Tapu İşlemleri Uygulama ve Mevzuat, Çizge Yayınevi, 10. Bası, İstanbul, 2016.
- Yücer Aktürk, İpek** : İsimli Sözleşme Genel Teorisi ve Uzaktan Öğretim Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.
- Zevkliler, Aydın / Aydoğdu, Murat** : Tüketicinin Korunması Hukuku, Seçkin Yayınevi, 3. Bası, Ankara, 2004.
- Zevkliler, Aydın Özel, Çağlar** : Tüketicinin Korunması Hukuku, Seçkin Yayıncılık, 1. Bası, Ankara, 2016.



## **Diğer Kaynaklar**

**Centre for Strategy & Evaluation Services 2008/122/AT sayılı Devre Tatil Yönergesinin Uygulamasını Değerlendirme Çalışması**, (CSES Report), Mart 2015, (Çevrimiçi) [https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/timeshare\\_study\\_2015.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/timeshare_study_2015.pdf) (E.T. 13 Nisan 2020)

**Gerekçe**, 4 Haziran 2013 T. 31853594-101-777-2969 sayılı Kanun Tasarısı <http://www2.tbmm.gov.tr/d24/1/1-0787.pdf> ( E.T. 1 Mart 2020)

**Sanayi, Ticaret, Enerji, Tabii Kaynaklar, Bilgi ve Teknoloji Komisyonu'na Alt Komisyon Tarafından Sunulan Rapor** (Alt Komisyon Raporu), 24. Yasama dönemi, 3. Yasama yılı, sıra S.490 (Çevrimiçi) <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss490.pdf> ( E.T. 10 Mart 2020)

Sanayi, Ticaret, Enerji, Tabii Kaynaklar, Bilgi ve Teknoloji Komisyon Raporu (Esas Komisyon Raporu), (Çevrimiçi) <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss490.pdf> (E.T.10 mart 2020)

TBMM Tutanak Dergisi, S. Sayısı 3340, [https://tbmm.gov.tr/develop/owa/tbmm\\_internet.anasayfa](https://tbmm.gov.tr/develop/owa/tbmm_internet.anasayfa) ( E.T. 23 Nisan 2020)

## GİRİŞ

Dünya üzerinde ve ülkemizde ihtiyaç duyulan güvenilir ve hesaplı tatil ihtiyacı, sanayileşmenin artması ve insanların çalışma saatlerinde meydana gelen yoğunluk sebebiyle, her geçen gün artarak devam etmektedir. Tatil ihtiyacının beklenmedik bir şekilde artması ve sınırlı tatil imkânlarının bulunması karşısında, tatil bedelleri ve insanların gelirleri arasında oluşan maddi dengesizlik sonucunda, özellikle ülkemizde, insanlar tatil bedellerini karşılamakta güçlük çekmeye başlamıştır. Aynı şekilde talepteki yoğunluğun aksine mevcut tatil sistemlerinin, tatil ihtiyacını karşılamak isteyen kesimden sınırlı sayıdaki kişilere olanak sağladığı görülmüştür. Bu durum karşısında çeşitli turizm sistemlerinin ortaya çıkması kaçınılmaz olmuştur. Küresel olarak yıllar içinde hızla gelişen turizm sektörü, ülkeler arasında insanların ihtiyaçları doğrultusunda farklılık göstererek çeşitli sistemlere ayrılmıştır.

Turizm sektörünün gelişmesi sonucunda son otuz yıl içinde turistlerin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla çok çeşitli tatil sistemleri ortaya çıkmıştır. Ülkemizde, tatil ihtiyacını karşılamak isteyen kişiler, tatil amacıyla yazlık veya kışlık olarak bir taşınmazı satın alabilmekte, kiralayabilmekte ya da turizm sektöründe yer alan şirketler tarafında inşa edilen otellerde konaklayabilmektedir. Öte yandan tur düzenleyicileri veya tur şirketlerine aracılık eden kuruluşlar aracılığıyla “paket tur” olarak adlandırılan konsept tatil hizmetlerinden yararlanabilmektedir. Dünya üzerinde ortaya çıkan tatil olanaklarından bir diğeri ise, kişilere önemli olarak tatil hizmeti sunmayı temel alan tatil sistemleridir. Ülkemizde de yaşanan sosyoekonomik gelişmeler sonucunda, tatil hizmetlerine olan talep doğrultusunda bir taşınmazdan yararlanmaya yönelik zamana bağlı bölünen tatil sistemlerine yönelim olmuştur.

Tatil sistemlerine getirilen zaman unsuru ile yeni bir döneme giren turizm sektörü, kişilere daha uygun bedellerle kaliteli ve güvenilir tatil hizmeti sunmayı hedeflemiştir. Bu doğrultuda, zamansal olarak dönemlere ayrılarak taşınmaz üzerinde sağlanan tatil hakkından yararlanan kişilerin genişletilmesi ve tatil külfetlerinin kişiler arasında dağıtılması amaçlanmıştır. Tatil ihtiyacını yılın kısa bir döneminde bir kereliğine sıkıştırmak istemeyen kişilerin gereksinimleri doğrultusunda ortaya çıkan ve devre tatil sistemleri olarak adlandırabileceğimiz bu sistemler, hak sahiplerine yılın belli ya da belirli dönemlerinde tatil imkânı sağlamakta, konforlu ve güvenilir hizmet sunmaktadır. Devre tatil sistemlerinin

yararlanıldığı tesislerin bakımı, onarımı, işletmesi, güvenliği tesis tarafından sağlanmakta olduğundan, tatil hakkı sahipleri değişik yerlerde tatil yaparken otel konforunda hizmetlerden belli bir aidat karşılığında yararlanabilmektedir. Avantajlarının yanı sıra tatil hakkı sahiplerinin karşılaşılabileceği birtakım dezavantajların varlığı da mümkündür.

Devre tatil hakkı sahibinin, tatil tesisini başka kişilerle dönüşümlü olarak kullanması, tatil yerini dilediği zamanda kullanmasına imkân vermemektedir. Öte yandan, devre tatile konu tesisin belli bir konsepti bulunduğundan tatil hakkı sahibinin kendi zevki doğrultusunda inşa edilmiş bir yer olması mümkün olmamaktadır. Ancak tatil hakkı sahibine sözleşme yoluyla tanınan hakların varlığı düşünüldüğünde, tatil ihtiyacının karşılanması temeline dayanan devre tatil sistemlerinin avantajlarının daha fazla olduğu kaçınılmaz bir gerçektir.

Tez konumuz çerçevesinde, ülkemizde tatil tesislerinden zamansal olarak sınırlı yararlanma imkânı sağlayan devre tatil sistemleri, bu sistemlerin işleyişinin sağlanması ve taraflara birtakım hak ve yükümlülüklerin belirlenmesi açısından oluşturulan sözleşmeler, sözleşmelerin temelini oluşturan yasal dayanaklar, Türkiye’de uygulanmakta olan alanlarla detaylı olarak incelenmiştir.

Devre tatil sistemlerini çalışmamızın sınırları kapsamında incelerken, her ne kadar ülkemizde uygulanmakta olan düzenlemeler doğrultusunda ilerlese de gerekli olduğu ölçüde uluslararası bazı yasal düzenlemelere de yer vermeyi uygun bulduk. Ancak belirtmek isteriz ki, çalışmamızın amacı doğrultusunda bütünlüğü bozmamak adına ülkemizde uygulanmakta olan devre tatil sistemlerinden devre mülk sistemi ve dar anlamda devre tatil sistemi geniş bir inceleme alanı bulmuştur. Özellikle bu kapsamda, devre tatil hakkı sağlayan sözleşmelerin ayrıntılı olarak incelenmesi öğretilerde yer alan görüş ayrılıkları göz önünde bulundurularak ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında getirilen yeni düzenlemeler, eski 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile karşılaştırılarak taraflara ilişkin korumalarla birlikte ele alınmıştır. Çalışma, Türkiye’de son yıllarda devre tatil sistemlerine ilişkin düzenlemeleri temel alarak incelendiğinden, daha sonraki yıllarda yapılacak gerek teorik gerek tartışma konularına katkıda bulunduğu takdirde amacına ulaşmış olacaktır.

Çalışma konusu olarak Türkiye’de uygulanmakta olan devre mülk ve devre tatil sistemlerini seçmemizdeki neden, ülkemizde turizm sektöründe geniş bir alana sahip olan söz konusu sistemlerin kavramsal olarak temelini inceledikten sonra, yıllar içinde şekillenen

yasal çerçevelerini ve yasal düzenlemeler doğrultusunda oluşturulan sözleşmelerin taraflar açısından hukuki boyutuna, öğretide yer alan farklı görüşlere ve yeni tarihli Yargıtay kararlarına yer vererek incelemektir. Özellikle sözleşmelerin nitelikleri, tarafları ve tarafların haklar ve yükümlülükleri çalışmamız açısından önem arz etmektedir. Güncel olarak devre tatil sistemlerinden kaynaklanan temel uyuşmazlıkların, taraflar arasında kurulan sözleşmede yer alan maddelerden kaynaklandığını söylemek mümkündür. Bu kapsamda, çalışmamızda devre tatil sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların nedenleri de aydınlatılmıştır.

Çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, devre tatil sistemlerinin ülkemizde temelini oluşturan devre mülk hakkı kavramı, Türk Hukuku'ndaki gelişimi, hukuksal dayanağı, hukuki niteliği ve unsurları incelenmiştir. Sonrasında ise devre mülk hakkının kurulmasına ilişkin koşullar ve buna bağlı biçim ve yöntemlerin varlığı detaylı olarak ele alınmıştır. Devre mülk hakkının kurulmasına bağlı olarak devre mülk sözleşmesinin çerçevesi belirlenerek, sözleşmenin taraflarına ilişkin tespitler yasal düzenlemelere bağlı kalınarak belirlenmiştir. Öğretide, devre mülk hakkına ve devre mülk sözleşmesine ilişkin birtakım konularda ortaya çıkan görüş ayrılıklarına yer verilerek her görüş ve bu görüşleri savunanlara yer verilmiştir. Görüş birliği bulunmayan konularda, Yargıtay kararlarında yer alan noktalara dikkat çekilmiştir.

Devre mülk hakkı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili maddelerinde düzenlenmektedir. İlk olarak, 1986 tarihinde 3227 sayılı, "Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun" ile hukukumuzda yer alan devre mülk kurumu, taşınmazdan zaman unsuru çerçevesinde sınırlı yararlanma hakkı sağlayan ve sağladığı hakkın aynı bir hak olması dolayısıyla kendine özgü nitelikleri olan bir hakkı oluşturmaktadır. Dolayısıyla devre mülk sistemi, her ne kadar devre tatil sistemlerinin bir parçası olarak nitelendirilse de çalışmamız çerçevesinde ayrı olarak incelenmesi gerektiği kanaatindeyiz. Devre tatil sistemlerine ilişkin oluşturulan yasal düzenlemeler, devre tatil temeline dayanan devre mülk sözleşmelerinde de uygulanacağını belirtmesi nedeniyle gerekli yerlerde ilgili düzenlemelere de değinerek konuya açıklık getirdik. 6502 sayılı TKHK kapsamında devre mülk sözleşmelerine ilişkin getirilen özel korumaları ve istisnai durumları inceleyerek, dar anlamda devre tatil sözleşmelerinden ayırt edilmesi konusundaki unsurları belirledik. Son olarak, devre mülk sözleşmesinin sona erme nedenlerini ve uyuşmazlık çözüm yollarını inceledik.

İkinci bölümde, devre mülk sözleşmelerini de kapsayan devre tatil hakkına dayanan devre tatil sistemlerini geniş olarak inceledik. Bu bölümde, ülkemizde uygulanmakta olan geniş anlamda devre tatil sistem türlerine, devre tatil sistemlerinin AB Hukuku'ndaki gelişimine yer verdikten sonra, dar anlamda devre tatil sözleşmelerinin tanımı, hukuki niteliği, tarafları ve sözleşmeye ilişkin unsurları üzerinde durduk. Devre tatil sözleşmeleri, devre mülk sözleşmelerinden farklı olarak 6502 sayılı TKHK ve ilgili yönetmeliklerde düzenlendiğinden, dar anlamda devre tatil sözleşmelerini inceleyerek devre mülk sözleşmelerini de kapsayan ya da farklı olan noktalarını belirlemeye çalıştık. Kanun koyucunun devre tatil sözleşmelerine ilişkin bazı konularda devre mülk hakkı tanıyan sözleşmeleri ayrı tutarak yasal düzenlemelerde bulunduğunu ve ilgili düzenlemelerin tarafların, özellikle hak sahiplerinin korunması, açısından önem arz ettiğini belirttik. Nitekim, taraflar arasında çıkan uyuşmazlıkların temel sebebinin sözleşmeden kaynaklandığı ve çoğunlukla da devre mülk ve dar anlamda oluşturulan devre tatil sözleşmelerinin karıştırılması sonucu meydana geldiği tespit edilmiştir. Her iki sözleşmenin temel unsurlarında yer alan farklılıklar ne yazık ki, hak sahiplerini mağdur etmek için bir silah olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle, devre mülk kurumunu devre tatil sistemlerinden ayrı olarak incelemek çalışmamızın amacı açısından oldukça önemlidir.

Üçüncü bölümde, ikinci bölümün devamı niteliğinde devre tatil sözleşmelerinin tarafları ve tarafların hak ve borçları incelenmiştir. 6502 sayılı TKHK, temel olarak devre tatil sözleşmesinin tarafı olan tüketiciyi korumayı amaçladığından, ilgili Kanun kapsamında ve diğer yasal düzenlemeler çerçevesinde, tarafların hak yükümlülüklerini ayrı bir bölüm olarak incelemeyi uygun bulduk. 6502 sayılı TKHK, tüketicilerin yaşadığı mağduriyetler göz önünde bulundurularak oluşturulduğundan, Kanunun 50' inci maddesi ve "Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği" kapsamında tüketiciye sağlanan haklar ile satıcı veya sağlayıcının yükümlülükleri detaylı olarak açıklanmıştır. Bu kapsamda, son yıllarda verilen Yargıtay kararlarına da yer verilerek devre tatil sözleşmelerine ilişkin belirleyici etkenler ortaya konmuştur. Son olarak, devre tatil sözleşmelerinin sona erme sebepleri ele alınmıştır

## BİRİNCİ BÖLÜM

### DEVRE MÜLK HAKKININ TANIMI, UNSURLARI, KAPSAMI VE DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİ

#### Ş1. DEVRE MÜLK KAVRAMI

Bir taşınmazdan yılın belirli zamanlarında birden çok kişinin yararlanmasına olanak veren devre mülk hakkı, taşınma mülkiyetinin özel bir ürünüdür<sup>1</sup>. Devre mülk kavramının temelinde kişinin bir taşınmazı başka kişilerle ortak kullanım durumu bulunmaktadır<sup>2</sup>.

Türkiye’de, belirli tatil alanlarında bulunan bağımsız binalardan veya binalarda bulunan bağımsız alanlardan, birden çok kişinin belirli aralıklarla faydalanmasını sağlayan sözleşmeler, son dönemlerde oldukça artmıştır. Ülkemizde, bazı uygulama sorunlarına karşın, devre mülk sistemi sağladığı yararlar nedeniyle, giderek yaygınlaşmakta ve ilerlemektedir. Sistemin sağladığı imkanlardan en önemlisi; yılın belli bir döneminde tatile giden kişilerin, yılın kalan zamanında boş duracak bir yere yatırım yapmak yerine daha az bütçeyle devre mülk sahibi olabilmesidir. Bir başka açıdan düşünüldüğünde ise; kişiler ülkenin farklı bölgelerinde devre mülk sahibi olarak, değişik mevsim ve yerlerde tatil yapabilme fırsatı elde etmiş olmaktadır.

#### Ş2. TÜRKİYE’ DE DEVRE MÜLK SİSTEMİNİN TARİHİ GELİŞİMİ

Bir taşınmazdan zamanla sınırlı yararlanma hakkı sağlayan sistemler 1960’lı yılların başında ABD’de ve Batı Avrupa’da ortaya çıkmış, buradan dünyanın diğer bölgelerine

---

<sup>1</sup> **Akı, Erol**, Devre Mülk Hakkı ve Bu Hakkın Kurulu Olduğu Taşınmazların Yönetimi, Prof. Dr. Sarper Süzek’e Armağan, İstanbul, 2011, s. 2516.; **Karakocalı, Ahmet / Kurşun, Ali Suphi**, Tüketici Hukuku, İstanbul, 2015, s.169.; **Aslan, İ. Yılmaz**, 6502 Sayılı Kanun’a Göre Tüketici Hukuku, Bursa, 2014, s.530.; **Yavuz, Nihat**, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Ankara, 2007, s.542-543.; **Özmen, Ethem Saba**, Devre Mülk Hakkı, Ankara, 1988, s.63 vd.; **Tok, Türker**, Devre Mülk ve Devre Tatil, 1. Basım, Ankara, 2000, s.6.

<sup>2</sup> **Aslan**, (Tüketici Hukuku), s.528.; **Ünal, Mehmet**, Devre Mülk Kavramı, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Jale G. Akipek’e Armağan, Konya, 1991, s.397.; **Havutçu, Ayşe**, Devre Mülk Hakkı, İzmir, 1987, s.45 vd.

yayılmıştır<sup>3</sup>. ABD sisteminde “time sharing ownership” veya “interval ownership”<sup>4</sup> olarak adlandırılan ve hak sahibinin belirli bir zaman aralığında, kendisi ile taşınmaz arasına başka bir kişinin katılımı olmadan faydalanabildiği bu sistemlerinin, ülkemizde ‘devre mülk’ kavramıyla sistemleşmiştir.

Devre mülk sistemi ülkemizde ilk olarak 1973 yılında ‘devre mülk sistemi’ adıyla bir şirket tarafından başlatılmıştır<sup>5</sup>. Sistemin oluşmaya başladığı dönemlerde hazırda bir düzenleme olmaması, belli bir yasal çerçevede değerlendirilememesi gibi sebeplerden dolayı bazı tartışmalı konular bulunmaktaydı. Bu durumu fark eden kanun koyucu, tüketicinin korunması ve bu yöndeki girişimleri yönlendirmek maksadıyla bir kanun çıkardı. Devre mülk hakkı, ‘Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun’ ile 634 sayılı KMK’ya dâhil edilerek yasal düzenlemeye kavuştu.

Taşınmazdan zamanla sınırlı istifade sağlayan sistemlerin gelişmesi karşısında daha geniş bir tüketici kesimine hitap etmek isteyen girişimcilerin bu amaçla aynı güvence vermek istemeleri ve bu konudaki 4721 Sayılı TMK hükümlerinin yetersizliği ile tartışmaya açık oluşu anılan düzenlemenin yürürlüğe girmesinde büyük rol oynamıştır<sup>6</sup>. Yapılan bu değişiklikten sonra ‘devre mülk’ terimi artık Türk Hukuku’nda KMK m.57 vd. düzenlenen bir hakkın adı haline gelmiştir<sup>7</sup>.

Öğretideki yaygın görüş ise, yapılan kanuni düzenlemenin isabetli olmadığı, devre mülk sisteminin sadece kat mülkiyetine değil bağımsız binaları da konu edinen bir sistem olduğu ve bu nedenle konuyu ayrı bir kanunla düzenlemenin daha isabetli olacağı yönündedir<sup>8</sup>.

Kanun koyucu, ilgili kanunu oluştururken ortak mülkiyet-irtifak düzenlemesini esas olarak karma bir usul izlemiştir. Devre mülk irtifakı, bir yandan müşterek maliklerden her birine her yıl tekrar eden yılın belli bir döneminde taşınmazdan yararlanma hakkı verirken

---

<sup>3</sup> Tok, Türker, Devre Mülk ve Devre Tatil, 1. Basım, Ankara, 2000, s.1

<sup>4</sup>“Time sharing, interval ownership” terimleri hakkında bkz., <https://financial-dictionary.thefreedictionary.com/interval+ownership>, (Çevrimiçi), Erişim Tarihi 03.12.2019.

<sup>5</sup> Arslan, İlknur/ Kırmızı, Mustafa, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara, 2012, s.789

<sup>6</sup> Özmen, s.69

<sup>7</sup> Ünal (Devre Mülk), s.390.

<sup>8</sup> Bu konuda: Tok, s.4, Ertuş, Şeref; Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara 2015, s.645, Akı, s.2517, Oğuzman, Kemal / Selici, Özer/ Özdemir, Saibe Oktay; Eşya Hukuku, İstanbul 2018, s.731, Havutçu, Ayşe; Devre Mülk Konusunda Avrupa Hukukundaki Gelişmeler, Galatasaray Ün. Hukuk. Fak. Der. Prof. Dr. Kemal Oğuzman’a Armağan, İstanbul 2002, s.348.

öbür yandan diğer müşterek maliklere de aynı dönem süresince, sırası gelen hak sahibinin yararlanmasına katlanma yükümlülüğü getirir<sup>9</sup>.

Devre mülk hakkı ve devre mülk sözleşmelerine ilişkin diğer düzenlemeler 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun ve tüketicilerin mağduriyetini en aza indirmek için yürürlüğe giren Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği'dir<sup>10</sup>. Yönetmeliğin amacı, m.1' de belirtildiği üzere devre tatil, ön ödemeli devre tatil, değişim ve yeniden satış sözleşmeleri, uzun süreli tatil sözleşmelerine uygulanacak esas ve usulleri düzenlemektir. Yönetmelik m.2' de ise devre mülk gibi tapu tesciline konu yapılan satışların bir yıldan uzun ve bu süre içerisinde birden çok dönem için bir ya da birden fazla gecelik konaklama olanağı sağlıyorsa 'devre tatil sözleşmesi' olarak adlandırılacağı belirtilmiştir. Sonuç olarak Türk Hukuku'nda devre mülk ve devre tatil konularına ilişkin güncel pozitif düzenlemeler, 634 sayılı KMK, 6502 sayılı TKHK ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği'dir.

### §3. DEVRE MÜLK HAKKININ TANIMI

Devre mülk hakkının tanımına KMK m.57'nin birinci fıkrasında yer verilmiştir. KMK m.57' ye göre devre mülk hakkı: "*Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, paylı mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bu hakka devre mülk hakkı denir*" şeklinde tanımlanmaktadır<sup>11</sup>.

Devre mülk hakkı sadece mesken niteliğinde, kat irtifakına veya kat mülkiyetine çevrilmiş ya da müstakil yapılarda kurulur<sup>12</sup>. Ayrıca KMK m.59 hükmüne göre, birden fazla dönem için 15 günden az olmama koşulu bulunur. 6502 sayılı TKHK' da ise, devre mülk hakkının bir yıldan uzun süreliğine kurulmuş olması ve birden fazla dönem halinde bir veya birden çok gecelik konaklama olanağı sağlaması yeterli görülmektedir. Bu doğrultuda, 15 günden az gecelik konaklama imkânı veren sözleşmeler; TKHK kapsamında devre mülk olarak nitelendirilirken, KMK uyarınca devre mülk olarak kabul görmemektedir<sup>13</sup>.

<sup>9</sup> Ünal, Devre Mülk, s.396.

<sup>10</sup> Ulaş, Öznur, Devre Mülk – Devre Tatil Sözleşmeleri, Tüketici Hukuku Davaları, Ankara, 2017, s.535.

<sup>11</sup> Öğretideki çeşitli tanımlar için bkz., Tok, s.10.

<sup>12</sup> Havutçu, s.41.

<sup>13</sup> Dönmez, Gizem, Devre Mülk ve Devre Tatil Sözleşmeleri, Bursa, s.104.



Devre mülk hakkı kısaca ‘bir mülkiyetin zamansal olarak paylaşımı’ şeklinde de tanımlanabilir. Ancak mülkiyetin bu suretle paylaşılmasını, istisnai olarak onun zamanla sınırlı olan şekliyle karıştırmamak gerekir. Mesela, yapı (üst) hakkı dolayısıyla inşaat üzerindeki mülkiyet hakkı yapı irtifakının süresine bağlıdır<sup>14</sup>.

Devre mülk hakkı, öğretide çeşitli şekillerde tanımlanır. Ancak yapılan her bir tanım özü itibariyle aynıdır. Yapılan tanımlardan hareketle devre mülk hakkına ilişkin şunları söylemek mümkündür: Paylı mülkiyet varlığı, devre mülk için bir ön koşul niteliğindedir. Sadece mesken niteliğini haiz müstakil binalarda, kat irtifakı veya kat mülkiyeti olan bağımsız bölümlerde tesis edilebilen devre mülk, ortak maliklere tahsis edilen devrede söz konusu taşınmazı kendisine mahsus faydalanma ve kullanma hakkına sahiptir.

## I. DEVRE MÜLK HAKKININ HUKUKSAL DAYANAĞI

Devre mülk hakkının bir mülkiyet hakkı olup olmadığı konusunda öğretide ve uygulamada görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Bu durumun başlıca sebebi, mülkiyet hakkının eşya üzerinde tam bir yararlanma sağlamasına karşın; devre mülk hakkının eşya üzerinde içerik ve zaman açısından sınırlı bir yararlanma sağlamasıdır<sup>15</sup>.

Mülkiyet hakkı, 1982 tarihli Anayasa ile güvence altındadır. Anayasa m.35’te mülkiyet hakkı düzenlenmiş olup, “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” denilmek suretiyle çerçevelendirilmiştir. Madde, mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilmesini ve mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olmayacağını hükme bağlamıştır<sup>16</sup>. Kanun koyucunun yetki sınırları açıkça düzenlenmiş olup, herhangi bir şartla başka bir sınırlandırma mümkün değildir.

---

<sup>14</sup> Ünal, Mehmet, Yapı (üst) Hakkı, Ankara, 1988, s.102

<sup>15</sup> Erel, Şafak N., “Devre Mülk Kanunu Üzerine Bir İnceleme”, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C. XLII, Ocak- Haziran, 1988, s.170., <http://dergipark.ulakbim.gov.tr/ausbf/article/view/5000054039>, (Çevrimiçi), Erişim Tarihi 04.12.2019.; Aslan (Tüketici Hukuku), s.552.; Havutçu, s.347.

<sup>16</sup> Gereke için bkz. Gören, Zafer, Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Yorumu, Ankara, 2002.

Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkının kullanımının toplumun yararına aykırılık teşkil edemeyeceğini çeşitli kararlarında yer almaktadır<sup>17</sup>. Toplum yararına aykırı kullanımın sonucu olarak kişinin mülkiyet hakkından yoksun bırakılacağı belirtilmiştir<sup>18</sup>.

4721 sayılı TMK' nun 'Mülkiyet Hakkının İçeriği' başlıklı m.683; "*Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir*" hükmünü içerir. Madde, malikin hak konusu nesne üzerinde, yasa çerçevesinde, dilediğince tasarruf edebileceğini belirtir<sup>19</sup>.

Mülkiyet hakkı kişiye, eşyayı fiilen kullanma ve yararlanma yetkisi verir. Malik, mülkiyet hakkını başkasına devredebileceği gibi, eşya üzerinde sınırlı aynı haklar tesis ederek, mülkiyet hakkını takyit edebilir<sup>20</sup>.

Mülkiyet hakkı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ile de güvence altına alınmıştır. Sözleşmenin 1 No' lu Ek Protokolü uyarınca; "*Her gerçek veya tüzel kişi mallarını barışçıl bir biçimde kullanma hakkına sahiptir. Kamu yararı gerektirmedikçe ve uluslararası hukukun genel ilkeleri ile hukukun aradığı koşullara uyulmadıkça, hiç kimse malından yoksun bırakılamaz.*". 1 No'lu Ek Protokolü m.1 uyarınca üç kural çerçevesinde düzenlenmiştir. Düzenleme, en önemli mahkeme kararlarından biri olan Sporrong ve Lönnroth -İsveç<sup>21</sup> karşı davasında değerlendirilmiştir. 1 No'lu Ek Protokolü m.1'de düzenlenen kurallar:

*"...Birinci paragrafın ilk cümlesinde belirtilen ilk kural, genel nitelik taşımaktadır ve mülkiyet dokunulmazlığına saygı gösterilmesi ilkesini ortaya koymaktadır; ilk paragrafın ikinci cümlesinde vurgulanan ikinci kural, mal ve mülkten yoksun bırakma konusunu ele alır ve bunu belli koşullara bağlar; üçüncü kural ise ikinci paragrafta belirtildiği üzere*

---

<sup>17</sup> Anayasa Mahkemesi kararında mülkiyet hakkının toplum yararı amacıyla sınırlandırılabilceğini şu ifadelerle ortaya koymuştur. "Mülkiyet hakkı sınırsız olmayıp, kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilcek bir haktır. Bu bağlamda, mülkiyet hakkı kapsamında bulunan alacak haklarının da kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilceği açıktır." **Bkz. Any. Mahk. Esas Sayısı: 2005/138, Karar Sayısı: 2008/124, AMKBB, Karar Tarihi:19.06.2008.**

<sup>18</sup> **Any. Mahk. Başvuru No: 2013/ 817, AMKBB, Karar Tarihi:19.12.2013;** Mülkiyet hakkının toplum yararına ilişkin sınırlamaları için ayrıca bkz: **Akça, Kürşat**, "Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, Cilt:1, 2015, ss.543-596., <https://dergipark.org.tr/tr/pub/inuhfd/issue/22413/239906> (Çevrimiçi), Erişim Tarihi: 15.12.2019.

<sup>19</sup> **Arıkan, Hamiyet**, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, İstanbul, 2005, s.277.

<sup>20</sup> **Öztaş, Bilge**, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Ankara, 2002, s.220.; **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir**, s.776.; **Nomer, Haluk Nami/ Ergüne**, Mehmet Serkan, Eşya Hukuku, İstanbul, 2019, s. 309 vd.; Sınırlı aynı haklara ilişkin ayrıca bkz., **Esener, Turhan/ Güven, Kudret**, Eşya Hukuku, Ankara, 2019, s. 62 vd.

<sup>21</sup> **Sporrong ve Lönnroth-İsveç, 23 Eylül 1982 tarihli karar, Series A no:52**

*Devletlerin diğer hususlar arasında genel yarara uygun olarak gerekli kanunları çıkararak, mülkiyetin kullanımını da kontrol etme hakkına sahip olduğunu kabul eder.”<sup>22</sup>.*

## II. DEVRE MÜLK HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Devre mülk, terim olarak her ne kadar ‘mülkiyet’ hakkıyla bağdaştırılsa da öğreti ve uygulamalarda mülkiyet hakkını sağlamadığı konusunda görüş birliği bulunmaktadır<sup>23</sup>. Mülkiyet hakkı sahibi, mülkiyet konusuna tabi eşya üzerinde tam olarak faydalanma hakkına sahipken; devre mülk sahibi, devre mülke konu eşya üzerinde içerik ve zamansal olarak sınırlı bir faydalanma hakkına sahiptir.<sup>24</sup>

Devre mülk hakkı, KMK m.57’ de belirttiğimiz tanımına göre ‘paylı mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı’ olarak belirtilmiştir. Ancak bu durum görüş ayrılıklarına neden oluşturur. Görüş ayrılıklarının temelini, devre mülk hakkının mahiyeti sorunu oluşturmaktadır. Bu noktada devre mülk hakkının gerçek bir irtifak hakkı olup olmadığı noktasında farklı görüşler ortaya konmuştur. Bazı yazarlar, devre mülk hakkının gerçek anlamda (TMK m.779 vd.) bir irtifak hakkı olmadığı görüşünde oldukları halde<sup>25</sup>; bazı yazarlar da devre mülk hakkının irtifak hakkı olduğunu kabul etmektedirler.<sup>26</sup>

Türk Medeni Kanunu’nun, dördüncü kitabı aynı hakları düzenlemiştir. Kanun, mülkiyet hakkını düzenlediği ikinci kısmın sonrasında sınırlı aynı haklara yer vermiştir. Mülkiyet hakkına kıyasen eşya üzerinde daha sınırlı yetkiler taşıyan aynı haklara ‘sınırlı aynı hak’<sup>27</sup> denmektedir.

İrtifak hakkı, belli bir eşya üzerinde kullanma yetkisinin tamamını ya da bir kısmını hak sahibinde bulunduran, buna karşın malikin yetkilerini, hak sahibi faydasına olacak

---

<sup>22</sup> **Grgic, Aida/ Mataga, Zvonimir/ Longar, Matija / Vilfan, Ana**, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Ek Protokollerinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz Kitap, Avrupa Konseyi İnsan Hakları El Kitapları, Numara 10, Belçika, 2007., s.11

<sup>23</sup> **Ünal**, Devre Mülk, s.397; **Çelebi, Funda**, “Devre Tatil Sözleşmesi”, Doktora Tezi, İstanbul, 2006, s.22.

<sup>24</sup> **Ertuş, Şeref**, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara, 2005, s.442.

<sup>25</sup> **Oğuzman / Seliçi / Özdemir**, s.732.; **Ertuş**, Kat Mülkiyeti, s.649.; **Kara, İlhan**, Yeni Kanuna Göre Tüketici Hukuku, Ankara, 2015, s.941.

<sup>26</sup> **Arslan/ Kırmızı**, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, s. 785-786.; **Havutçu, Ayşe**, Devre Mülk Hakkı, İzmir, 1987, s.46-48.; **Germeç, Mahir Ersin**, Kat Mülkiyeti Hukuku, Ankara, 2019, s.1226; **Ünal**, Devre Mülk, s.402.; **Tok**, Devre Mülk ve Devre Tatil, s.15.; **Özmen**, s.100-111.; **Aslan**, s.553-554.

<sup>27</sup> Sınırlı aynı haklar hakkında bkz., **Özkan, Hasan**, Asliye Hukuk Davaları ve Tatbikatı Sınırlı Aynı Haklar, Cilt 6, İstanbul, 2015; **Ayan, Mehmet**, Eşya Hukuku-III (Sınırlı Aynı Haklar), Ankara, 2017

şekilde sınırlayan sınırlı ayni hak türüdür<sup>28</sup>. Sınırlı sayı ilkesine sahip irtifak hakları, eşyaya ve şahsa bağlı olmak irtifak hakları olmak üzere iki kısma ayrılmaktadır. Kimi hukukçular tarafından devre mülk hakkının irtifak hakkı niteliğinde olamayacağı görüşü benimsenmiş iken; aşağıda sebepleriyle açıklayacağımız üzere kimi hukukçular ise devre mülk irtifakını “KMK ile düzenlenerek sınırlı sayıda düzenlenmiş (numerus clausus), sınırlı ayni haklar arasına bir irtifak türü olarak girmiş ve medeni hukukumuzdaki yerini almış bulunmaktadır<sup>29</sup>.” şeklinde ifade etmektedir.

## **A. DEVRE MÜLK HAKKININ İRTİFAK HAKKI NİTELİĞİNİ HAİZ OLMADIĞI GÖRÜŞÜ**

Devre mülkün irtifak hakkı niteliğinde olamayacağına ilişkin çeşitli görüşler bulunmaktadır. KMK m. 57’de her ne kadar devre mülk hakkı, paylı mülkiyet niteliğine bağlı bir irtifak hakkı olarak belirtilse de bu durum gereksiz ve yanıltıcıdır<sup>30</sup>. Burada söz konusu olan ortak mülkiyete tabi taşınmazdan, ortak maliklerin mesken şeklinde kullanımlarının zamana göre belirleniyor olmasıdır<sup>31</sup>.

Tapu işlemleri, irtifak hakkının kurulması ile değil, ortak eşyadan istifadeyi kapsayan sözleşmenin tapu kütüğünde belirtilmesi ile ilgilidir. Bununla birlikte, devre mülk hakkının bir irtifak hakkı olduğunu belirten kanun, irtifakın tescilini göz önünde tutmamıştır. Aynı hakların tesisi sadece tapu kütüğüne yapılacak tescille olurken, KMK m.60’ta devre mülk hakkının tapu kütüğünde bulunan beyanlar hanesine işlenmesi ile tesis edileceği kabul edilmiştir. Bu noktada devre mülk hakkının irtifak hakkı niteliğinde olmadığını savunanlar, kanunun devre mülk hakkını da diğer irtifak haklarında uygulandığı üzere devre mülk hakkının da tapu kütüğünün irtifaklar sütununa tescili ile kurulması gerektiği kanaatindedir<sup>32</sup>. Öte yandan devre mülke bağlı diğer ayni hakların tesisi KMK m. 58’de kabul edilmiştir. Ancak ilgili ayni hakların tesisinin ne şekilde gerçekleştirileceğine dair 3227 sayılı Kanun’da bir açıklık yoktur. Bir irtifak hakkı TMK m.998’ de belirtildiği üzere;

---

<sup>28</sup> **Sirmen, A. Lale**, Eşya Hukuku, Ankara, 2019, s.531.; **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir**, s.780.

<sup>29</sup> **Özmen**, s.102.

<sup>30</sup> **Oğuzman / Seliçi / Oktay Özdemir**, s.732; **Tok**, s.10; **Havutçu**, Devre Mülk, s.46.; **Yarg. 13. H.D., 15.06.2005, 4824/10164**

<sup>31</sup> **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir**; s.731-732.

<sup>32</sup> **Yarg. 13. H.D., 04.01.2006, 15059/76; Sirmen**, s.536-537.

başka aynı hakların tesisi, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilerek bağımsız taşınmaz niteliği kazanmadıkça mümkün değildir. Devre mülk hakkının bir irtifak hakkı olmadığı görüşünü savunanlar, nasıl bir hak olduğu konusunda ise açık bir düşünce öne sürmemişlerdir.

Görüşü destekleyen diğer bir düşünce ise, İsviçre Medeni Kanun'u ve Alman Medeni Kanunu'nu esas alarak oluşturulan ilgili kanun maddeleri, Eski Medeni Kanun'unda bu doğrultuda yeterli hukuki olanak bulunmadığından, yasa koyucunun yanlış bir nitelendirme ile 'devre mülk' kavramının altında yeni bir aynı hak çeşidi yaratmaya çalışmış olmasıdır.

## **B. DEVRE MÜLK HAKKININ İRTİFAK HAKKI NİTELİĞİNİ HAİZ OLDUĞU GÖRÜŞÜ**

Türk doktrininde hukukçuların çoğunluğu devre mülk hakkının irtifak hakkı olduğunu savunmaktadır. Öte yandan devre mülk hakkının bir irtifak hakkı olduğunu kabul eden yazarların bir kısmı sadece "irtifak hakkı" olarak tanımlarken, bir kısmı bu hakkı "özgün" bir irtifak hakkı olarak tanımlanır.

Devre mülkün irtifak hakkı olduğunu savunan görüşe göre KMK m.57'de devre mülk için yapılan tanım temel dayanaktır<sup>33</sup>. KMK m.57'deki tanıma göre devre mülk, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir. Kanun maddesinden anlaşılacağı üzere devre mülk hakkı, bir irtifak hakkı olarak belirtilmiştir. 3227 sayılı Kanun'un tasarısının gerekçesi olarak da devre mülk hakkının 'TMK'nun irtifak hakları bölümünden faydalanmak amacıyla tesisinin düşünüldüğü' ifade edilmiştir<sup>34</sup>.

Yasada açıkça belirtildiği üzere gerçek bir irtifak hakkı olan devre mülk, yeni bir irtifak çeşidi olarak hukukumuzdaki yerini almıştır. Söz konusu hak, ortak mülkiyete dayalı bir irtifak hakkı türüdür. KMK'nun devre mülke ilişkin hükümleri, Türk Medeni Hukuku'nda intifa dışında yalnızca taşınmazlara özgü olan irtifak haklarını, istisnai olarak müşterek mülkiyet payları için de geçerli hale getirmiştir<sup>35</sup>. Bu irtifak hakkı, müşterek

<sup>33</sup> Havutçu, Devre Mülk, s.46 vd.; Özmen, s.101; Ünal, s.402.

<sup>34</sup> TBMM Tutanak Dergisi, S sayıs 3340, s.2.

<sup>35</sup> Özmen, s.105.

mülkiyet payına bağlanmış bulunmaktadır<sup>36</sup>. Temeldeki ilişkinin müşterek mülkiyet değil de iştirak halinde mülkiyet olması durumunda devre mülk hakkı kurulamaz<sup>37</sup>.

Türk hukukunda İsviçre hukukunda olduğu gibi malik lehine bir irtifak hakkı kurma olanağı kabul edilmiştir. Ancak 'irtifak hakkı ve malikin aynı olması için' payların tamamına veya taşınmazın tamamına sahip olunması gerekir. Bu sonuçla devre mülk sahibi taşınmazın tamamına sahip olmadığı, müşterek mülkiyet payları da farklı kişilere ait olduğu sürece malik lehine irtifaktan söz edilemez. Devre mülk hakkının malik lehine irtifak olarak nitelendirilmemesi bu hakkın bir irtifak olduğu gerçeğini değiştirmez<sup>38</sup>. Çünkü, bir hakkın irtifak hakkı olup olmaması kanundaki yeri, ifade tekniği ve isimlendirilmesinden çok onun esası, içeriği yani sahibine sağladığı yetkilerle ilgilidir<sup>39</sup>.

İrtifak hakkını paya bağlı olarak kurmak her zaman mümkündür<sup>40</sup>. Paya bağlı kurulan irtifak, irtifakın konusunun veya yükünün bölünmesi demek değildir. Zira devre mülkte irtifaka tabi olan, ortak mülkiyet ve mesken olarak bulunan taşınmazın tümüdür. Her paydaş, dönem sırası gelince, devre mülk hakkını taşınmazın bütününde kullanmaktadır.

Devre mülk, KMK m. 58'de belirtildiği üzere bağlı olduğu ortak mülkiyet payı ile temlik ve devrolunabilen, mirasçılara intikal edebilen bir irtifak hakkıdır. Devre mülk, eşyaya bağlı bir irtifak hakkı olup, eşya üzerindeki hak kimde ise hak sahibi de o kişidir. Bu nedenle devre mülkte, 'hâkim'<sup>41</sup> ve 'hadim'<sup>42</sup> iki taşınmaz bulunmaması sebebiyle devre mülkün eşyaya bağlı bir irtifak hakkı olmadığını söylemek<sup>43</sup> yerinde olmayacaktır<sup>44</sup>.

#### Ş4. DEVRE MÜLK HAKKININ KURULMASI

Devre mülk hakkı, ortak mülkiyet (TMK m.688-700) ve irtifak hakkı (TMK m.799 vd.) müesseseleri üzerine kurulmuştur<sup>45</sup>. KMK' da devre mülkün kurulmasıyla ilgili açıklık bulunmayıp, KMK m.60'ta, ana taşınmazların, müstakil yapıların ve bağımsız bölümlerin,

---

<sup>36</sup> Akı, s.2518.

<sup>37</sup> Arpacı, Abdülkadir, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, İstanbul, 2002, s.214.

<sup>38</sup> Tok, s.13.

<sup>39</sup> Ünal, Devre Mülk, s.400.

<sup>40</sup> Çelebi, s.25.

<sup>41</sup> Hâkim(yararlanan) taşınmaz; lehine irtifak kurulan taşınmaz.

<sup>42</sup> Hadim (yükümlü) taşınmaz; aleyhine irtifak hakkı kurulan taşınmaz.

<sup>43</sup> Özmen, s.106 vd.

<sup>44</sup> Ünal, Devre Mülk, s. 402.

<sup>45</sup> Ruhi, C. Ahmet, Sözleşmeler Hukuku, Ankara, 2013, s.910.

tapu kütüğünde bulunan beyanlar hanesine işaret edilerek, tapu senedinde belirtileceği hükmü yer alır.

KMK m.61’de ise devre mülk sözleşmesinin hak sahipleri tarafından imzalanarak resmi senede eklenmek suretiyle tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterileceği belirtilmiştir. Bu maddede devre mülkün tescil edilmesine ilişkin bir hüküm yoktur. Bu konuda öğretide iki görüş bulunmakta olup, bunlardan ilki devre mülkün kanun doğrultusunda beyanlar hanesine yazımıyla kurulacağı yönündedir<sup>46</sup>. Diğer görüş ise devre mülk hakkının bir irtifak hakkı olduğunu belirten kanun koyucunun tescille kurulumu belirtmeyi gerek görmediği yönündedir<sup>47</sup>.

Devre mülk hakkı, mesken olarak kullanılmaya elverişli, ortak mülkiyete tabi müstakil binalar veya üzerinde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmuş binaların mesken özelliğindeki bağımsız bölümlerinde kurulabilir. KMK m. 58’de belirtildiği üzere devre mülk hakkı sadece konut niteliğindeki yapılar üzerinde mümkün olup konut niteliği taşımayan yapılarda (dükkân, büro, mağaza vb.) devre mülk kurma olanağı yoktur<sup>48</sup>.

## **I. DEVRE MÜLK HAKKININ KURULMASININ KOŞULLARI**

Taşınmaz mülkiyetinin kazanımında olduğu gibi devre mülkün tesisi için de geçerli bir iktisap sebebi, devre mülk sözleşmesi, tescil talebi ve tescil gerekmektedir.

### **A. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNİN VARLIĞI**

Kanun koyucu, devre mülkün yönetimi ve yararlanma koşulları ile paydaşlar arasındaki uyuşmazlığın çözümlenmesi hususlarında devre mülk sözleşmesine işaret etmiştir<sup>49</sup>. KMK m. 61’ de “... dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım ve masrafları gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenir” hükmü yer alır. Devamında

---

<sup>46</sup> Ertaş, Şeref, Devre Mülk Hakkı, Manisa Barosu Dergisi, 1986, S.17, s.2-5.; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir, s.733.

<sup>47</sup> Özmen, s.138, Ünal, Devre Mülk, s.402

<sup>48</sup> Tok, s.16.

<sup>49</sup> Germeç, s.1239

ise “... imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir” hükmü bulunur. İlgili kanun hükmünden anlaşılacağı üzere kanun koyucu, devre mülk sözleşmesinin içeriğini sınırlandırmamış, taraflara kanun maddesinde sayılanların dışında içerik belirleme konusunda serbestlik tanımıştır<sup>50</sup>. Devre mülk paydaşların sayısı, taşınmazın bulunduğu yer, taşınmazın niteliği (yazlık, dağ evi, kayak evi, kaplıca evi vs.) gibi pek çok faktöre bağlı olarak değişik hükümlere ihtiyaç göstermekte olduğu için bu tutum yerindedir<sup>51</sup>.

Devre mülk sözleşmesinin şekli KMK’ da düzenlenmemiştir. Ancak devre mülk sözleşmesinin KMK m.61’ de resmi senede eklenmesi zorunlu kılındığından, adi yazılı şekle tabidir. Öte yandan devre mülk sözleşmesinin noterde yapılmasının istenildiği hallerde re’sen düzenleme<sup>52</sup> ya da imza tasdiki<sup>53</sup> yoluyla da yapılabileceği öngörülmektedir. TKHK ve Yönetmelik maddeleri uyarınca, sözleşmenin tüketici tarafından tarih atılarak imzalanması zorunluluğu getirilmiştir. Söz konusu husus tüketici tarafından kendi el yazısı ile sağlanmak suretiyle hem TKHK m. 50/6 hem de Yönetmeliğin ilgili maddelerinde tekrar edilmiştir<sup>54</sup>. Sözleşmenin geçerliliği için nitelikli yazılı şekil şartı öngörülmüş ve ilgili yönetmeliğe giren sözleşmelerin en az 12 punto, açık ve anlaşılabilir bir dilde, sade olması koşula bağlanmıştır. Bu hususlara aykırı olarak düzenlenmiş sözleşmenin geçersizliğini ileri sürme hakkı sadece tüketiciye tanınmıştır. Daha ağır şekil şartlarını haiz hükümler saklıdır. Örneğin; belirli süre faydalanma taşınmaz üzerindeki bir ayni hakka bağlanmış ise bu sözleşmenin tapuda yapılması gerekir<sup>55</sup>. Bazı hukukçular “devre mülk sözleşmesi” yerine “devre mülk yönetim planı” teriminin kullanılmasının daha doğru olacağı kanaatindedir<sup>56</sup>.

Devre mülk sözleşmesinin varlığı, devre mülk hakkının kurulması için ön şart niteliğindedir. Bu bağlamda, devre mülk hak sahiplerince imzalanarak resmi senede eklenmeyen ve tapu kütüğünün beyanlar sütununa işlenmeyen bir devre mülk sözleşmesinin bağlayıcı niteliği bulunmaz. Devre mülk sözleşmesi eşyaya bağlı borç yaratmakta olup, tıpkı kat mülkiyetinde yer alan yönetim planı gibi<sup>57</sup>, devre mülk sahiplerinin külli ve cüzi

---

<sup>50</sup> Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir, s.735.; Tok, s.11.

<sup>51</sup> Özmen, s.141.

<sup>52</sup> Özmen, s.152-153.

<sup>53</sup> Havutçu, s.66.

<sup>54</sup> Çabri, s. 813.

<sup>55</sup> Öz, Turgut / Özal, Şebnem Akipek / İlgün, Candaş vd., Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, İstanbul, 2016, s.170.

<sup>56</sup> Özmen, s.143.

<sup>57</sup> Germeç, s. 1240



haleflerini de bağlar<sup>58</sup>. Yani, bir bağımsız bölümün müşterek malikleri veya onların yetki verdikleri kişi ya da kişiler tarafından imzalanan devre mülk sözleşmesi, devre mülk hakkını sonradan iktisap edecek olanları da bağlar<sup>59</sup>.

Devre mülk sözleşmesinin içeriği KMK'da düzenlenmiş olup, sözleşmeye konu olabilecek husular örneksime yoluyla sayılmıştır. Sayılan hususların dışında başkaca hükümler de devre mülk sözleşmesine konulabilmektedir. Ancak tarafların yapacakları sözleşmenin 6502 sayılı TKHK'nun 50. Maddesi vd. ile Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin maddelerine aykırılık teşkil etmemesi gerekir<sup>60</sup>.

Devre mülk sözleşmesinde yer alabilecek hükümler TBK m.19-20'de belirtilen sözleşme özgürlüğü çerçevesinde sınırlandırılabilir. Kanun koyucu, devre mülk hakkı için tipe bağlılık kuralından ayrılarak geniş bir içerik serbestisi sunmuştur. Kanunun ilgili maddesinde devre mülkte yer alması zorunlu unsurlar sayılmış olup, bu unsurların dışında kalanlar zorunlu olmayan unsurlardır.

Zorunlu unsurlar, devre mülk sözleşmesinde kesin olarak yer alması gereken unsurlardır. Bunların eksikliği devre mülk sözleşmesinin geçersizliği sonucunu doğurur<sup>61</sup>. Zorunlu olmayan unsurlar ise devre mülk sözleşmesinin geçerliliğini etkilemez. Çünkü, TBK m.2 uyarınca tarafların sözleşmenin esaslı unsurlarında uyuşmaları, sözleşmenin kurulmuş sayılması için yeterli olup, ikinci noktalar üzerinde anlaşmaya varılamamış olması sözleşmenin geçerliliğini etkilemeyecektir<sup>62</sup>.

Devre mülk sözleşmesinde bulunması zorunlu üç unsur mevcuttur. Bunlar, yıllık yararlanma sürelerine göre devrelerin belirlenmesi, devrelerden kimlerin yararlanacağı ve büyük onarım döneminin ayrılmasıdır. Devre mülk sözleşmesinin zorunlu içeriği dışında kalan hususlar ise TBK m.19-20 çerçevesinde serbest olarak belirlenebilmektedir. Buradan hareketle devre mülk sözleşmesine, devir teslim, yöneticilerin seçimi, dönem süresi, bakım

---

<sup>58</sup> Havutçu, s.67-69.

<sup>59</sup> Akı, s.2522.

<sup>60</sup> Ulaş, s.537.; Çabri, Sezer, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Ankara, 2016, s.809.; Çelebi, s.32.

<sup>61</sup> Yarg. 13. H.D. E. 2017/1244, K.2018/1472, 08.02.2018; "...taraflar arasında imzalanan devre mülk satış sözleşmesinin...taraflar arasında devre mülk satış sözleşmesi yapıldığı ve söz konusu sözleşmenin resmi şekil şartına tabi olduğu ve taraflar arasında imzalanan sözleşmenin resmi şekilde yapılmadığından geçersiz sözleşmeye dayalı olarak tarafların verdiklerini iade edecekleri gerekçesiyle davanın kabulüne..." şeklinde karar verilmiştir.

<sup>62</sup> Tok, s.43.; Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2019, s.358 vd.

masrafları ve yararlanma şekli, devre mülkün korunması, taşınmazın amacına uygun kullanımı gibi gerekli bütün hükümler konulabilecektir.

Devre mülk sözleşmesinin hükümleri, devre mülkü satın alacak kişiler tarafından dikkatli bir şekilde incelenmeli ve hassasiyetle oluşturulmalıdır. Devre mülk sözleşmesi, taşınmazın bulunduğu çevre ve inşaat kalitesinden daha önemlidir<sup>63</sup>. Çünkü ortak mülkiyete sahip her paydaş, devre mülk sözleşmesiyle bağlıdır.

## **B. GEÇERLİ BİR İKTİSAP SEBEBİNİN BULUNMASI**

Her tasarruf işleminde olduğu gibi devre mülk hakkının kurulması da bir iktisap sebebine dayanmak mecburiyetindedir. Devre mülk hakkının kurulması için gerekli olan tescil de hak sahipleri tarafından yapılacak borç doğurucu işlem doğrultusunda gerçekleşir. Devre mülkte yer alan iktisap sebebi, devre mülkün kurulması için ortak maliklerin onaylarından oluşan sözleşmedir. Bu sözleşmeye öğretide ‘devre mülk irtifak sözleşmesi’ denilmektedir<sup>64</sup>. Bu sözleşme, devre mülk sözleşmesinden farklı olup, KMK m.61’de sözü edilen ‘resmi senet’ kavramına denk düşer<sup>65</sup>. Devre mülk irtifak sözleşmesinin resmi şekil şartı gereğince ilgili kişilerin başvurusuyla tapu memurları tarafından düzenlenmesi gerekir.

## **C. TESCİL TALEBİ VE TESCİL**

Devre mülk, yazılı tescil talebi ile tapu kütüğüne tescil edilir<sup>66</sup>. Devre mülkün ortak maliklerinin tümünün tescil talebinde bulunması ve her birinin talebi imzalaması gerekir. Tescil talebi, yazılı beyan şeklinde oluşturulmalıdır. Uygulamada, resmi senet üzerinde bulunan rıza beyanının tescil talebi yerine geçtiği kabul edilmektedir. Taşınmazını müşterek mülkiyet paylarına bölerek bu paylar üzerinde devre mülk irtifak kurmak isteyen malik, devre mülk sözleşmesi ile bu konudaki isteğini tescil talebi ile bildirdiği takdirde tescil

---

<sup>63</sup> Ertaş, Kat Mülkiyeti, s.651.

<sup>64</sup> Özmen, s.156.

<sup>65</sup> Karasahin, Mustafa, Sosyal Tesislerin Devre Tatil- Devre Mülk Yöntemleri Değerlendirilmesi, Ankara, 1998, s.78.

<sup>66</sup> Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir, s.733.

yapılacaktır<sup>67</sup>. Bu husus, malik lehine irtifak haklarının resmi senede gerek olmadan tescil için talepte bulunulabilmesinin bir sonucudur<sup>68</sup>.

Devre mülkün doğması için yapılacak son işlem tapu kütüğünde yer alan ‘irtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri’ kısmına devre mülkün yazılmasıdır<sup>69</sup>. Tescil, tarafların irade beyanlarına dayanılarak taşınmaza ait aynı ve sınırlı bir hakkın tanınmasıdır.

## II. DEVRE MÜLK HAKKI KURULMASININ BİÇİM VE YÖNTEMİ

Devre mülk hakkının kurulabilmesi için öncelikli olarak yukarıda belirtilen şartların sağlanmış olması gerekir. Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı ve bağımsız bölümlerin ortak malikleri arasında dönem süresi, devir ve teslim ile yararlanma biçim ve yöntemleri, yöneticilerin seçimi ve hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, onarım ve bakım giderleri gibi hususları içeren ve tüm hak sahiplerince imzalanmış devre mülk sözleşmesinin talep dilekçesiyle taşınmazın kayıtlı olduğu yerin tapu müdürlüğüne verilmesi üzerine, devre mülk hakkı tapu memurunca düzenlenecek ‘resmi senet’ ile kurulur<sup>70</sup> ve tapu kütüğünün ilgili hanesine işaretlenerek tapu senedinde belirtilir.

KMK m.60, devre mülkün tapuya işleniş şeklini gösterir. İlgili madde uyarınca, devre mülk hakkının bir irtifak hakkı olduğu belirtilmişse de irtifakın tescili öngörülmemiş,<sup>71</sup> devre mülkün kurulmasına ilişkin senedin ve devre mülk sözleşmesinin, konu bağımsız yapı ya da bağımsız bölümün tapuda yer alan sayfasının beyanlar sütununda gösterilmesi belirtilmiştir. Devre mülk hakkının tapu kütüğünün beyanlar hanesine işaret edilmekle kurulmuş olacağı ve yasal etkisini gösterir. Ayrıca tescil edilmesine gerek yoktur<sup>72</sup>.

### §5. DEVRE MÜLK HAKKININ KAPSAMI

Devre mülk hakkının kapsamını, hakkın sahibine sağladığı tasarrufta bulunma, yararlanma ve aynı hak tesisi yönünden incelenmelidir. Devre mülk payı sahibinin diğer pay

---

<sup>67</sup> Özmen, s.160.

<sup>68</sup> Oğuzman/ Selçi/ Oktay Özdemir, s.795.; Yarg. 14. H.D., 12.02.1999, 10060/901.

<sup>69</sup> Tok, s.23.

<sup>70</sup> Tapu ve Kadastro Müdürlüğü 09.07.1985 T.ve 1476 S. Genelge.

<sup>71</sup> Oğuzman/ Selçi/ Özdemir, s.733.

<sup>72</sup> Germeç, s.345.

sahiplerinden ayrı olarak sahip olduğu pay üzerinde tasarrufta bulunabilmesi, kendine ait dönemlerde devre mülk hakkından yararlanması ve devre mülk hakkıyla bağdaşan aynı haklar kurabilmesi mümkündür.

## **I. TASARRUF YETKİSİ**

Devre mülk hakkının kurulduğu yapı ya da bağımsız bölüme ait devre mülk hakları, hakkın dayanağı payla, diğer pay sahibi ve devre mülk hakkı sahiplerinden ayrı olarak kiraya verilebilir, satış vaadine konu olabilir, devir ve temlik edilebilir<sup>73</sup>. KMK m.58’de belirtildiği üzere, devre mülk sahipleri birbirinden bağımsız olarak, paylarını temlik yoluyla paya ayrılan yararlanma hakkını devredebilmektedir. Bu hak, aynı şekilde mirasçılara da geçer<sup>74</sup>.

Devre mülk hakkına sahip kişi, payına özgülenmiş zamanlarda, konut olarak faydalandığı taşınmazdan yararlanma hakkını ücretli veya ücretsiz olarak başkasına bırakabilir. KMK m.59’da bu hususun tersinin devre mülk sözleşmesinde kararlaştırılabileceği belirtilmektedir. Devre mülk sözleşmesinde, devre mülk hakkı sahibinin bu konudaki hakkın kısıtlanması halinde kendisine ayrılan dönemi başkasına kiralayamaz.

## **II. YARARLANMA HAKKI**

Devre mülk hakkına sahip kişi, taşınmazdan, kendi payına ait dönemlerde mesken olarak faydalanır. Ancak belirtmek gerekir ki, devre mülk hakkının kurulmuş olduğu bağımsız yapı ya da bölüm, mesken dışındaki amaçlarla kullanılamaz.

KMK m.64’e göre devre mülk sahibinin, kendi devresinin sonunda, taşınmazı boşaltmaya ve yeni dönem sahibine teslim etmesi gerekir. Devre mülk sözleşmesinde yer alan hususlar bu durumda bağlayıcıdır. Devre mülk hakkı sahipleri, devre mülk sözleşmesinde yer alan hükümlere, hakkın konusu bağımsız bölüm ise KMK maddelerine uymakla ve avans payı ile ortak gider avansını ödemekle sorumludur<sup>75</sup>.

---

<sup>73</sup> Oğuzman/ Selçi/ Oktay Özdemir, s.736.; Aslan, s.553.

<sup>74</sup> Aslan, s.557.

<sup>75</sup> Aslan, s.561.

### III. DEVRE MÜLK ÜZERİNDE AYNİ HAK TESİSİ

Devre mülk üzerinde, devre mülk hakkıyla bağdaşan ayni haklar tesis edilebilir<sup>76</sup>. Devre mülk hakkı üzerinde diğer ayni hakların kurulması, bu hakkın niteliğiyle bağdaşmasına bağlıdır<sup>77</sup>. Devre mülk hakkına konu olan taşınmaz üzerinde sadece hakkın niteliği ile bağdaşan sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Örneğin, pay üzerinde kurulan intifa hakkı, hak sahibine paya ayrılan dönemde taşınmazdan yararlanma hakkı sağlar<sup>78</sup>.

#### Ş6. DEVRE MÜLK PAYI, DEVRE SAYISI VE SÜRELERİN BELİRLENMESİ

Devre mülk hakkı ortak maliklere, konu olan taşınmazdan yılın belirli bir döneminde faydalanma hakkı sağlar. Belirli bir süreyi kapsayan dönem mülkiyetinin zaman diliminin aralığı, başlangıcı ve ne zaman sona ereceği net bir şekilde belirlenir. KMK m.58'e göre, aksi resmi senette belirtilmedikçe, devre mülk hakkına ilişkin pay, devrelerin pay oran ve faydalanma süreleri göz önünde bulundurularak eşit bir biçimde belirlenir. Burada söz konusu edilen pay eşitliği, taşınmazdaki paydaşlara paylarına eşit devre sayısı ve sürelerin özgülümesidir<sup>79</sup>. Örneğin, bağımsız bölümde 4 paydaş eşit pay sahibi iseler, devre mülk haklarına ait devreler de paydaşlara eşit olarak verilmeli; devre süreleri de paylarıyla orantılı olmalıdır. Ancak paydaşlar, bu hususun aksini resmi senette kararlaştırabilir<sup>80</sup>. Örneğin kışlık bir taşınmazda diğer kişilerle yarı paya sahip olan kişi diğer paydaşlara, bir yılın ocak ayındaki devresinden bütün olarak yararlanmak için diğer devrelerinin bağlı buldukları arsa paylarını bırakabilmektedir. Bu şekilde bir durumun oluşması halinde, resmi senede düzenlemeler yapılarak tapuya tescili gerçekleştirilir. KMK hükümlerinde devre mülk, ortak mülkiyet payına bağlı irtifak hakkı şeklinde belirtilmiş olup, her devre mülk hakkı bir paya dayanır. Bu pay, pay sahipleri arasında kararlaştırılarak senette açık olarak belirtilmelidir.

---

<sup>76</sup> Devre mülk hakkı üzerinde intifa hakkı, sükna hakkı ve rehin hakkı tesis edilebileceği hakkında bkz., **Arpacı, Abdülkadir**, "Kat Mülkiyeti Kanunu'na Devre Mülk ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanuna İlişkin Bazı Düşünceler", İBD, İstanbul, 1986, C.60, S.7-8-9., s.470 vd.

<sup>77</sup> **Germeç**, s.1232.

<sup>78</sup> **Oğuzman/ Selici/ Özdemir**, s.736., **Aslan**, s.559-560.

<sup>79</sup> **Germeç**, s.1232.

<sup>80</sup> **Aslan**, s.557.; **Havutçu**, s.56 vd.

Devre mülke konu taşınmazın devreleri ve devre süreleri, taşınmazın özelliği ve kullanım şekli göz önünde bulundurularak belirlenir. Belirlenen devreler, maliklerin payları oranına uygun biçimde bölüştürülür. Devre mülk sahiplerinin hakları, tarihleri açık şekilde yazılarak resmi senette belirtilmelidir. Devre mülk dönemleri, gün (örneğin; 15-30 Haziran) ya da ay (örneğin; ağustos ayı) cinsinden belirlenebilir. Asıl önem arz eden husus, belirlenen dönemlerin ve sürelerin açık ve kesin olarak belirtilmiş olmasıdır. Öte yandan bir ortak malike birden fazla dönem için (örneğin; 1-15 Kasım, 15-30 Nisan) devre mülk hakkı tanınabilir. Devreler arasında, onarım ve bakım için ara süreler bırakılabilir. Büyük onarım için ayrılan devrelerin durumu devre mülk sözleşmesinde yer almalıdır. Büyük onarım için belirlenen süre dahil olmak üzere devreler için belirlenecek sürelerin toplamının 1 yılı aşmaması gerekmektedir<sup>81</sup>.

KMK m.59'a göre, yılın belli dönemlerine ayrılarak 15 günden az süreli olmayacak şekilde belirlenmelidir. Yılın belirli dönemlerinden oluşan devre mülk hakkının kapsadığı zaman aralığı 15 günden az olmamalıdır. Bu emredici bir hüküm olup, resmi senette ve tapuda tersine bir düzenleme yapılamaz<sup>82</sup>. Öte yandan, devre mülk hakkının yılın bütünü üzerinde kurulması şart değildir.

Devre mülk hakkı, kuruluşu itibarıyla belli konumdaki bir taşınmazdan yararlanma fırsatı sunar. Bu özelliği itibarıyla, hakka konu devrelerin de bu husus göz önünde bulundurularak düzenlenmesi gerekir. Ülkemiz, dört mevsimi yaşayan bir konuma sahip olduğundan, yazlık bölgede yer alan bir taşınmazın devre zamanlarını kış aylarına bırakmanın devre mülk hakkı sahiplerine bir yararı bulunmaz. Bu nedenle pay sahipleri, kışa denk gelen ayları, resmi senette düzenleme koşulu ile, kapsam dışı bırakabilir.

## **§7. DEVRE MÜLK HAKKINA UYGULANACAK HÜKÜMLERİN TESPİTİ VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ**

KMK m.65'te devre mülk hakkına uygulanacak hükümlere yer verilmiştir. İlgili kanun maddesi uyarınca, devre mülk sahiplerine ilişkin uyuşmazlıkların tespit ve çözümünde KMK'da, devre mülk sözleşmesinde ya da yönetim planında hüküm yoksa;

---

<sup>81</sup> Karşahin, s.80.

<sup>82</sup> Germeç, s.1233.

TMK ve ilgili diğerk kanun hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir. Bu maddeye göre, devre mülk hakkına ilişkin olarak uygulanacak hükümlerin sırası şu şekildedir:

- KMK' nun 57-65 maddeleri,
- Devre mülk sözleşmesinde yer alan hükümler,
- Yönetim planı hükümleri,
- Türk Medeni Kanunu hükümleri,
- Diğerk Kanun hükümleri.

Her ne kadar ilgili kanun maddesinden yukarıda belirtilen sıralama sonucuna ulaşılsa da devre mülk hakkına uygulanacak hükümlerin sıralaması konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Öğretide benimsenen en yaygın görüş, bu sıralamanın hükümlerin kaynağına göre yapılmış olduğu gerekçesiyle yanlış sonuçlar doğuracağıdır. Uygulama sırası, hükümlerin nitelikleri göz önünde bulundurularak yapılmalıdır<sup>83</sup>.

Devre mülk hakkına öncelikli olarak emredici hükümler uygulanmaktadır. Emredici kurallara aykırı olacak şekilde devre mülk sözleşmesine hüküm koyulamaz. Bu nedenle uygulanacak hükümlerde ilk sırayı emredici hükümler almaktadır. 6502 sayılı TKHK hükümleri tüketicinin korunması amacıyla emredici nitelikte hükümler getirmiştir. Devre mülk hakkı, TKHK' da düzenlenen devre tatil sözleşmelerinin unsurlarını taşıdığı takdirde tüketici, TKHK ve Yönetmelik'te yer alan hükümlerle de bağılı olacak ve düzenlenen korumalardan yararlanabilir. Bu sebeple, KMK' nun hükümlerinin devre mülk sözleşmelerine uygulanması bakımından, 6502 sayılı Kanunun ve ona bağılı yönetmeliklerde yer alan hükümlerin de göz önünde bulundurulması gerekir. Emredici hükümlerin ardından sırayı tarafların iradeleriyle oluşturdukları hükümler alır. Tarafların kendi iradeleri ile kararlaştıracakları hükümler devre mülk sözleşmesi, yönetim planı ve diğerk anlaşmalarda yer alır.

Devre mülk hakkına ilişkin uygulanacak hükümler öncelikle devre mülk sözleşmesine göre belirlenir<sup>84</sup>. Devre mülk sözleşmesinin geçerli olması, kanunlarda yer alan emredici hükümlere aykırılık teşkil etmemesine doğrudan bağılıdır<sup>85</sup>. Her ne kadar KMK m.65'te "sözleşme" ifadesinden önce "bu kanun" ifadesi ile KMK kastedilmekte ise de ifade edilmek istenen kanunun emredici hükümleridir. Sözleşmede ve kanunda

---

<sup>83</sup> Özmen, s.72., Tok, s.15., Eren, s.184-185., Ertaş, s.661.

<sup>84</sup> Oğuzman/ Selici/ Özdemir, s.734.

<sup>85</sup> Daha ayrıntılı bilgi için bkz. Yarg. 14. HD., 13.6.2002, 1489/4634, Yargıtay Kararları Dergisi, 2003, s.220 vd.

uygulanacak hüküm bulunmadığı takdirde Türk Medeni Kanunu ve diğer kanunlara başvurulur.

## **§8. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN, HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

### **I. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI**

Devre mülk sözleşmesinin tarafları tüketici (devre mülk hak sahibi) ile sağlayıcı ya da satıcıdan oluşmaktadır. Bu kavramlar 6502 sayılı TKHK' nun birinci kısmının üçüncü maddesinde tanımlanmıştır. Bu kapsamda tüketici, ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmeyen gerçek ya da tüzel kişidir<sup>86</sup>. Satıcı ya da sağlayıcı, hizmet veya malı, mesleki ya da ticari amaçla sunan gerçek veya tüzel kişidir<sup>87</sup>. İlerleyen başlıklarda devre mülk sözleşmesinin taraflarına ilişkin daha detaylı incelemeye “Devre Tatil Sözleşmesinin Tarafları” başlığı altında ayrıca yer vereceğiz<sup>88</sup>.

### **II. DEVRE MÜLK SAHİBİNİN HAKLARI**

#### **A. DEVRE MÜLKE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜM YA DA YAPIDAN İSTİFADE HAKKI VE BU HAKKIN DEVRİ**

Devre mülk hakkı, devre mülk pay sahibine konu olan taşınmazdan, yılın belirli dönemlerinde faydalanma hakkı verir. KMK m.59' da devre mülk hakkı kullanımının belli dönemlere ayrılmasına ve dönemlerin 15 günden az bir süre için belirlenemeyeceğine hükmedilmiştir. Ancak sözleşmede belirlenen dönemlerin nasıl istifade edileceği hususunda bir açıklık yoktur. Açıklık olmaması bir eksiklik olarak nitelendirilmemekte, devre mülkün niteliklerinden ve genel hükümlerden istifadenin çerçevesi belirlenebilmektedir. Devre mülk hak sahibi, irtifakı haiz taşınmazı kullanım için her çeşit hukuki ve fiili işlemi taşınmaz malikine olumsuz bir sonuç doğurmayacak şekilde yapabilir.

---

<sup>86</sup> Kara, İlhan, Tüketici Hukuku, Ankara, 2015, s.123.

<sup>87</sup> Çabri, Sezer, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Ankara, 2016, s.44.; Kara, s.126.

<sup>88</sup> Bkz. s. 51., “Devre Tatil Sözleşmesinin Tarafları”



İrtifak hakkının içeriği kanuni sınırlar içerisinde saptanabilir. İrtifak hakkının kullanımının ne şekilde olacağı somut halin niteliklerine göre değerlendirilir. KMK ve genel hükümler doğrultusunda devre mülk hakkı sahipleri, devrelerinde geniş bir istifade hakkına sahiptirler. Her ortak malik, dönem süresince kendi meskeninden dilediği gibi faydalanma hakkına sahiptir.

Hak sahipleri devre boyunca istifade hakkını kendi kullanabileceği gibi bu hakkı ücretli ya da ücretsiz olarak isimli ya da isimli sözleşmelerle de devredebilir. Bu husus, devre mülk sözleşmesi ile yasaklanabilir<sup>89</sup>. Kullanımın devri, kira, ariyet gibi TBK’ da düzenlenmiş isimli sözleşmelerle yapılabileceği gibi kendine özgü yapısı olan isimli sözleşmelerle de yapılabilir<sup>90</sup>. Devre sayısının birden çok olduğu durumlarda, her devre için ayrı ayrı devir söz konusu olur. Örneğin, beşte bir pay oranına sahip ve Haziran- Kasım devrelerine sahip kişi, Haziran- Kasım devrelerini ayrı ayrı devretmesi mümkündür.

Devre mülk hak sahibinin kullanım hakkını devretmesi irtifak hakkının sınırıyla bağlıdır. Devre süresini aşacak şekilde tasarrufta bulunulamaz. Öte yandan, devre mülk hak sahipleri, istifade hakkından ve istifade hakkının devrinden vazgeçebilir. Bu hususun sınırları ile ilgili oluşabilecek sorunlarda devre mülk sözleşmesi belirleyici olur. Devre mülk hak sahipleri imzaladıkları devre mülk sözleşmesi ile taşınmazın kullanımını sağlama ya da özel sebeplerle kullanım devrini yasaklama hakkına sahiptirler.

## B. AYNİ HAK TESİSİ HAKKI

KMK m. 58’de belirtildiği üzere, devre mülk hakkı üzerinde bu hakla bağdaşan başka ayni hakların tesisi mümkündür. Devre mülk hakkının kurulduğu bağımsız bölüm ya da yapılarda, mülkiyet payına ilişik olarak devre mülk hakkıyla bağdaşan ayni haklar tesis edilebilir. Sınırlı ayni hakların tesis edilebilmesi için devre mülk sözleşmesinde bu hususla ilgili tasarruf yetkisini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamalıdır. Çünkü, KMK m.57 uyarınca devre mülk hakkından istifade hakkı, devre mülk hakkı sahipleri tarafından yasaklanabilir. Bu kural, şahsi nitelikte muamele için geçerli olduğu gibi bu tür sınırlı ayni hak tesisi için de evleviyetle geçerlidir<sup>91</sup>.

---

<sup>89</sup> Gökner, Hikmet, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Ankara, 1989, s.338.

<sup>90</sup> Özmen, s.185.

<sup>91</sup> Özmen, s.192.

Devre mülk konusu taşınmaz üzerinde kurulabilecek sınırlı ayni hak, devre mülk hakkı ile bağdaştığı sürece herhangi bir sorun yoktur. Örneğin, devre mülk hakkı kurulu bağımsız yapının arazisinden geçit hakkı tanınması, mecra geçirilmesi ya da kaynak hakkı tanınması vs. devre mülk irtifakı hakkı ile bağdaşır. Çünkü, belirlenen özellikteki ayni haklar ile devre mülk irtifak hakkının hak sahibine tanıdığı yetkiler arasında çatışma yoktur. Başka bir deyişle sıra eşitliği<sup>92</sup> bulunmaktadır. Öte yandan, taşınmaz üzerinde ve devre mülk irtifak hakkıyla bağdaşmayan bir ayni hakkın kurulması durumunda, haklar arasında oluşacak sıra, hakların kuruluş tarihine göre belirlenecektir<sup>93</sup>. Ancak devre mülk hak sahipleri ile sınırlı ayni hak sahipleri karar vererek aksine bir düzenleme yapabilir.

Devre mülk hakkı üstünde rehin hakkı kurulabilir<sup>94</sup>. Devre mülk irtifakının bulunduğu taşınmazın ve ona bağlı payının rehini mümkündür. Aynı zamanda, devre mülk hakkı üzerinde ariyet, intifa, kira gibi ayni haklar da kurulabilir. Ancak, sözleşmede bu durumun aksi her zaman düzenlenebilmektedir. Devre mülk kiralandığında, kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh verilmesi söz konusu olduğu zaman, bağımsız bölümün tüm paydaşlarının bu konuda rızalarının alınması gerekir<sup>95</sup>.

### **C. DEVRE MÜLK HAKKININ ORTAK MÜLKİYET PAYINA BAĞLI OLARAK DEVRİ VE MİRASÇILARA İNTİKALİ**

Devre mülk hakkı, bağlı olduğu paylı mülkiyet payı ile devir ve temlik edilebilir, hak sahibinin vefatı halinde ise mirasçılara geçer<sup>96</sup>. Ortak mülkiyet payına ait devre mülk hakkı, bedelli ya da bedelsiz şekilde devredilebilir. Bu durum, KMK m.58’de, ‘devre mülk hakkı bağlı olduğu ortak mülkiyet payına bağlı olarak devredilebilir’ şeklinde belirtilmiştir. Bu hüküm sonucu, devre mülk hak sahipleri, devre mülk hakkını ortak mülkiyet payından ayrı olarak devredemezler<sup>97</sup>. Devre mülk hakkı, tek başına üçüncü bir kişiye devredilemeyeceği gibi, mirasçılara da geçmez.<sup>98</sup> Devre mülk sayısının birden çok olduğu durumlarda pay ve paya bağlı devrelerle devir yapılabilir.

---

<sup>92</sup> “Sıra eşitliği, belirlenen niteliğe sahip ayni hakların devre mülk hakkının tanıdığı yetkilerle çatışmadan kullanılabilmesidir.”, **Özmen**, s.188

<sup>93</sup> **Özmen**, s.188.

<sup>94</sup> **Karavaşin**, s.85.

<sup>95</sup> **Arpacı**, s.2517.

<sup>96</sup> **Eren, Fikret**, Mülkiyet Hukuku, Ankara, 2011, s.184.; **Aslan**, s.557.;

<sup>97</sup> **Özmen**, s.197.

<sup>98</sup> **Eren**, (Mülkiyet), s.184.

Devre mülk hak sahibinin payını bölme sureti ile ayırarak devir hakkı yoktur<sup>99</sup>. Ayrıca devre mülk sözleşmesiyle devir yasağı getirilmesi de mümkün değildir. KMK m.59 kullanımın devri için sözleşmede aksinin yer alabileceğine hükmetmiştir. Dolayısıyla mülkiyetin devrine ilişkin olarak devre mülk sözleşmesine tasarruf işlemlerine yönelik genişletilme yapılamaz. Eğer devre mülk sözleşmesinde bu şekilde bir madde yer alırsa, bu hüküm sadece sözleşmenin taraflarını bağlar ve bu şekilde gerçekleşecek bir devirde sözleşme hükümlerine aykırılık sebebi ile tazminat hakkı doğar<sup>100</sup>.

#### D. ÖNALIM HAKKI

Üzerinde devre mülk hakkı kurulmuş mesken nitelikli müstakil yapı ve kat mülkiyetine bağlı bağımsız bölümlerin paydaşlarının bu yapı ve bölümler üzerinde önalım hakkı vardır. Devre mülk sahibinin kendi payını üçüncü kişilere satması durumunda, devre mülk hakkına sahip diğer paydaşların önalım hakkı doğar. Ancak, devre mülk hakkının ortak maliklerden birine satılması durumunda şufa hakkı geçerli olmaz. Çünkü önalım hakkı sadece söz konusu payın üçüncü bir şahsa satılması durumunda geçerlidir<sup>101</sup>. Önalım hakkı, payın üçüncü bir şahsa satılması durumunda diğer müşterek maliklere tanınan bir haktır.

Önalım hakkının sadece devre mülk hak sahibi tarafından kullanılmasında herhangi bir sorun ile karşılaşılmamaktadır. Bu durumda, şufa hakkından faydalananın pay oranında bir değişiklik olmayacak; iki payı ve paylarına bağlı irtifak hakkı olacaktır. Ancak, önalım hakkı iki ya da daha fazla devre mülk hak sahibi tarafından kullanıldığında ortada bir sorun oluşur. Genel hükümler açısından bu noktada öğretilerde görüş ayrılığı vardır<sup>102</sup>. Bir görüşe göre, ortak maliklerin önalım hakkını kullandıkları takdirde, satılan payın üzerinde eşit derecede pay sahibi olacağı savunulmaktadır<sup>103</sup>. Diğer bir görüşe göre, satılan payın, diğer hak sahiplerine payları ölçüsünde ait olacağıdır<sup>104</sup>. Karışıklığın giderilmesi, payların ve devrelerin belirlenmesi için devre mülk hak sahipleri, yeniden düzenleme yaparak bu hususu tescil ettirebilir.

---

<sup>99</sup> Özmen, s.197.

<sup>100</sup> Özmen, s.198-199.

<sup>101</sup> Önalım hakkı tanımları için ayrıca bkz., **Sirmen**; s.422 vd.; **Esener/ Güven**, s.312-313.

<sup>102</sup> Özmen, s.200

<sup>103</sup> **Akıpek, G. Jale**, Türk Eşya Hukuku, Mülkiyet, Ankara, 1973, s.217.

<sup>104</sup> **Feyzioğlu, N. Feyzi**, Şufa Hakkı, İstanbul, 1965, s.166., **Özmen**, s.201.

### III. DEVRE MÜLK SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Devre mülk sahibinin temel yükümlülüğü, devre mülk borcunu ödemektir<sup>105</sup>. Devre mülk sahibi, bu hakkını bedel karşılığında devredebilir. Söz konusu bedel, bir kere ifası gerekli olan süreksiz bir edim niteliğini haizdir. Devre mülk bedelinin belirlenmesinde, taşınmazın bulunduğu yer, bağımsız bölüm ya da yapının kullanım alanı ve özellikleri, demirbaşların çeşitliliği ve kalitesi, devrenin süresi ve zamanı, sunulan hizmetler gibi faktörler etkilidir<sup>106</sup>. Öte yandan, devre mülk hakkı sahibi, genel masraflara ve ortak giderlere de katılmakla yükümlüdür. Ortak tesislerin bakımı, onarımı, temizliği, koruması gibi hizmetlerin bedeli olarak her yıl kararlaştırılan miktar, devre mülk hakkı sahiplerince ödenmek zorundadır. Ayrıca, işleten şirket tarafından sağlanan hizmetler de (yemek, otopark vb.) ödeme yükümlülüğünün içinde yer alır<sup>107</sup>. Genel masraf ve ortak giderler, devre mülk sözleşmesine dayanır. Bu sebeple, bu hususların detaylı ve net olarak devre mülk sözleşmesinde belirtilmesi gerekir.<sup>108</sup>

Devre mülk sahibi, sözleşme ile belirlenen yükümlülükleri yerine getirmek mecburiyetindedir. Devre mülke konu taşınmazı ve taşınmaza ait demirbaşları amacına uygun kullanmak, korumak, ortak tesislere ait belirlenen kurallara uymak yükümlülüklerine örnek olarak verilebilir. Öte yandan, kat mülkiyetine bağlı bağımsız bölümler için varsa yönetim planında oluşturulan hususların da yükümlülüğü bulunmaktadır. KMK m.64 uyarınca devre mülk hakkına sahip kişiler, tapu sicilinde kendileri için belirlenen dönem sonunda faydalandıkları yapı ya da bağımsız bölümü devre mülk sözleşmesine göre boşaltmak ve bir sonraki hak sahibine teslim etmekle yükümlüdürler. Dönem sonu geldiği halde boşaltılmayan devre mülk konusu yapı ya da bağımsız bölümler, bir sonraki devre mülk dönem sahibinin veya yöneticinin tapu kaydı ve sözleşmeyle, mahallin en büyük mülki amirinin bildiri ile, başka bir işlem ve tebligata gerek duyulmaksızın, zabıta tarafından derhal boşalttırılır<sup>109</sup>.

---

<sup>105</sup> Aslan, s.561.

<sup>106</sup> Gökner, s.338.

<sup>107</sup> Aslan, s.561.

<sup>108</sup> Zevkliler/ Özel, s.345.

<sup>109</sup> Aslan, s.561.

Genel kural TMK m.698 uyarınca paydaşların paylı mülkiyette ortaklığın giderilmesini<sup>110</sup> isteyebilmesidir<sup>111</sup>. Ancak KMK m .63 bu kurala bir istisna getirmektedir. İlgili maddeye uyarınca, üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı ya da bağımsız bölümün müşterek malikleri, sözleşmede aksi yer almadığı sürece ortaklığın giderilmesi talebinde bulunamaz<sup>112</sup>. Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinin ortaklığın giderilmesini isteyebilmeleri için, devre mülk sözleşmesinde ortak maliklere ortaklığın giderilmesini isteyebilme hakkı tanınmış olması gereklidir<sup>113</sup>. Böylece kanun koyucu devre mülk hakkına öncelik tanımıştır<sup>114</sup>.

#### IV. SATICI VEYA SAĞLAYICININ HAKLARI

6502 sayılı TKHK m. 50/f.6’ da devre mülk hakkına ilişkin kurulan sözleşmeler dışında, satıcı veya sağlayıcının cayma süresi içerisinde tüketiciden ödeme yapmasını ya da tüketiciyi borca sokacak herhangi bir belge talep edemeyeceğini düzenlemiştir. İlgili maddelerde belirtilen “geçerli şekilde kurulan devre mülk sözleşmeleri hariç olmak üzere” ifadesinden devre mülk hakkını içeren sözleşmeler açısından bir istisna getirilmiştir<sup>115</sup>.

Aydoğdu<sup>116</sup>ya göre devre mülk hakkı veren sözleşmelere getirilen bu istisna sadece gerçek devre mülk hakkını kapsayan sözleşmeler açısından uygulanmalı, tüketiciye alacak hakkı tanıyan ancak devre mülk sözleşmelerine ilişkin geçerlilik koşullarına uyulmadan kurulan sözleşmeler açısından uygulama alanı bulmamalıdır.

Satıcı ya da sağlayıcının tüketiciden senet alması da mümkün olup, senet nama yazılı olmalıdır. Nama yazılı olmayan senedin satıcı ya da sağlayıcıya verilmesi durumunda, 6502 sayılı TKHK m.5 uyarınca senet tüketici için geçersiz olur.

---

<sup>110</sup> “Ortaklığın giderilmesi davası hisseli yani paylı veya elbirliği mülkiyetine konu taşınır veya taşınmaz mallar için açılabilen bir dava türüdür. Uygulamada özellikle mirasçıların, miras yolu ile intikal eden taşınmazlar üzerindeki elbirliği mülkiyetini sona erdirmek için açtıkları davadır. Ortaklığın giderilmesi davaları ancak hisseli mülkiyetlerde yani paylı veya elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazlar için söz konusudur. Paydaşlara tanınan yenilik doğuran bir haktır.”, **Ruhi, Canan/ Ruhi, Ahmet Cemal**, İzale-i Şüyu- Ortaklığın Giderilmesi-Paylaşma Davaları, Ankara, 2019, s. 17.

<sup>111</sup> Paylı mülkiyette ortaklığın giderilmesi hakkında bkz., **Sirmen**, s.303 vd.

<sup>112</sup> **Karavaşin**, s.85.

<sup>113</sup> **Arslan / Kırmızı**, s.801.

<sup>114</sup> **Germeç**, s.1247.

<sup>115</sup> **Aydoğdu, Murat**, Tüketici Hukuku Dersleri, Ankara, 2015, s.307.

<sup>116</sup> **Aydoğdu**, s.308.

## V. SATICI VEYA SAĞLAYICININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

6502 sayılı TKHK ve Yönetmelik kapsamında tüketicilerin mağduriyetinin engellenmesi amacıyla, satıcı ve sağlayıcıya yükümlülükler getirilmiştir<sup>117</sup>. Yönetmelik kapsamında satıcı veya sağlayıcı, tüketiciye sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile ön bilgilendirme formu vermek zorundadır. Aynı zamanda sözleşmenin şekli ve içeriği hususuna ilişkin de detaylı yükümlülükler getirilmiştir<sup>118</sup>. Öte yandan satıcı(sağlayıcı), yönetmelikte yer alan cayma formunu, devre mülk sözleşmesi kurulduğu anda yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye vermekle ve mesafeli satışlar hariç olmak üzere, sözleşmeye tüketicinin el yazısı ile tarih ve imza atmasını sağlamakla yükümlüdür.

Sağlayıcının, sözleşmede yer alan taşınmazı; sözleşmede belirtilen niteliklere ve kullanım koşullarına uygun biçimde tüketiciye sunması ve kullanım şartlarında bulundurması gerekir<sup>119</sup>. Ayrıca ilgili taşınmaz, inşaatı devam eden bir taşınmaz ise bu taşınmazın inşaatını sözleşmede yer alan süre içinde tamamlamak; inşaat halinde olan bir bina ise otuz altı ay içerisinde inşaatı bitirilerek tüketiciye teslimi gerekir<sup>120</sup>.

Tüketicinin cayma hakkını kullandığı hallerde sağlayıcı, cayma hakkının kullanımından önce sunulan hizmet için tüketiciden bedel isteyemez. Aynı zamanda tüketiciye iade etmesi gereken tutar ve belgeleri, cayma hakkının kullanımına ilişkin bildirim kendisine ulaştığı günden itibaren 14 gün içerisinde geri vermesi gerekir.

### §9. DEVRE MÜLK HAKKININ SONA ERMESİ

Devre mülk hakkının sona ermesi hakkında mevzuatta açık bir hüküm yoktur. Bu nedenle, devre mülk hakkının sona ermesi genel hükümlerin uygulanması yolu ile çözümlenir. Çeşitli sebepler ile sona erebilen devre mülk hakkı, tarafların sözleşmede öngördükleri hükümler göz önünde tutularak sonlandırılır<sup>121</sup>. Öte yandan, KMK' da yer alan

---

<sup>117</sup> Ulaş, s.536.

<sup>118</sup> Ulaş, s.536.

<sup>119</sup> Zevkliler, Aydın / Özel, Çağlar, Tüketicinin Korunması Hukuku Açıklamalı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Ankara, 2016, s. 345.

<sup>120</sup> Zevkliler/ Özel, s.346.

<sup>121</sup> Eren, (mülkiyet) s.186.

hükümler uygun düştüğü ölçüde kıyasen uygulanmaktadır. Sona erme sebepleri, TMK ve KMK' dan doğabileceği gibi devre mülk sözleşmesine özgü olarak da doğabilmektedir<sup>122</sup>.

## I. DEVRE MÜLK HAKKININ TARAFLARIN ANLAŞMASI İLE SONA ERMESİ

Devre mülk hakkını serbest iradeleri ile kuran taraflar, bu hakkı istedikleri zaman anlaşma yolu ile ortadan kaldırma iradesine de sahiptirler<sup>123</sup>. Resmi şekilde düzenlenecek bir anlaşma ile taraflar arasında kurulan devre mülk ilişkisi sona erdirilir ve beyanlar hanesinde yer alan kayıt da terkin edilir.<sup>124</sup>

Devre mülk hakkının anlaşma yolu ile sona ermesi, devre mülk hak sahiplerinin geçerli bir şekilde oluşturacakları irade beyanları ile mümkündür. Devre mülk hakkına sahip tüm kişilerin iradelerinin açıkça ortada olması gerekir. Anlaşma yolu ile devre mülk hakkının sona ermesi için, tek bir kişi ya da çoğunluk değil, tüm hak sahiplerinin oyu gerekir.

Devre mülk hakkı üzerinde aynı hak da tesis edilebilir. Üzerinde aynı hak bulunan devre mülkün anlaşma yolu ile sona ermesi için aynı hak sahiplerinin de irade beyanlarını yazılı olarak sunmuş olmaları gerekir. Tüm şartların sağlanması halinde anlaşma yolu ile devre mülk hakkının sona ermesi, tapuda resmi senet düzenlenmesi ve tapunun beyanlar hanesindeki kaydın terkin edilmesi ile gerçekleşir<sup>125</sup>.

## II. DEVRE MÜLK HAKKININ KULLANIM SÜRESİNİN DOLMASI

Devre mülk hakkının kullanımı belirli bir süreye bağlı olarak kurulabilir. Devre mülk hakkının kurulduğu taşınmazı belli bir süre sonra farklı amaçlarla kullanmak ya da taraflar

---

<sup>122</sup> Özmen, s.259.

<sup>123</sup> “Sözleşme özgürlüğü kavramı, iki özgürlüğü içermektedir: Bir yandan, kişinin kendi iradesi ve isteği olmadan borç altına sokulmasının mümkün olmamasını ifade eder. Öte yandan, kişinin dilediği konuda ve koşullarda sözleşmeler yapabilme ve haklar elde edebilme özgürlüğünü kapsar...Sözleşme özgürlüğü herşeyden önce, sözleşme yapıp yapmama özgürlüğünü ifade eder.”, Kılıçoğlu, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2019, s.113.

<sup>124</sup> Oğuzman/ Selici/ Özdemir, s.738.

<sup>125</sup> Sirmen, Lale, Eşya Hukuku, Ankara, 2019, s.527.

arasında devre mülk kullanımı için deneme süresi belirlemek gibi çeşitli nedenlerle devre mülk hakkının kullanımı süreye bağlanabilir.

Devre mülk hakkının süreye bağlı olarak kurulduğu hallerde, tescilin de bu sürenin belirtilerek yapılması gerekir<sup>126</sup>. Ancak devre mülk hakkı kullanımının süresinin belirlenmesinde dikkat edilmesi gereken husus, sürenin bitiminde tüm hak sahiplerinin devre mülkten hakları ölçüsünde eşit olarak faydalanmış olmalarıdır. Sürenin dolması ile devre mülk üzerinde kurulmuş irtifak hakları, maddi ve şekli olarak ayırım yapılmaksızın ortadan kalkar<sup>127</sup>. Belirlenen sürenin geçmesi üzerine taraflardan herhangi biri, genel hükümler doğrultusunda terkin talebinde buluma yetkisine sahiptir.

### **III. DEVRE MÜLK HAKKININ SAĞLADIĞI YARARLARIN ORTADAN KAYBOLMASI**

Devre mülk hakkına bağlı taşınmazın sağladığı yararların tamamen ortadan kalkması ya da büyük oranda azalması halinde devre mülk hakkı sahipleri terkin talebinde bulunabilir. Terkin konusunda tarafların kendi aralarında anlaşması halinde, devre mülk hakkı tarafların iradesi ile son bulur. Tarafların anlaşamamaları halinde ise, devre mülk hakkı sahiplerinden sadece birinin terkin talebinde bulunması yeterli olup, talebi dava yolu ile ileri sürmesi gerekir<sup>128</sup>.

Hâkimin takdir yetkisi çerçevesinde değerlendirerek vereceği karar üzerine, devre mülk hakkı sona erer. Bu konuda verilen mahkeme kararı kurucu niteliktedir<sup>129</sup>. Karar, yapılacak tescilden sonra bildirici nitelik kazanır.

### **IV. DEVRE MÜLK HAKKINA KONU TAŞINMAZIN MESKEN NİTELİĞİNİ KAYBETMESİ VE YOK OLMASI**

KMK m.47'ye göre, devre mülk hakkı konusu ana taşınmazın tamamıyla harap olması halinde, ana taşınmaz üzerinde bulunan kat mülkiyeti de kendiliğinden sona erer.

---

<sup>126</sup> Özmen, s.262.

<sup>127</sup> Özmen, s.262.

<sup>128</sup> Özmen, s.266.

<sup>129</sup> Köprülü, Bülent /Kaneti, Selim Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul, 1983, s.73.



Devre mülke konu bağımsız yapıların durumu ise ilgili hükmün devam eden maddelerinde yer alır. Bu doğrultuda, ana taşınmazın herhangi bir bağımsız bölümünün tamamen yok olması halinde, bağımsız bölüm sahibinin iki yıl içinde bağımsız bölümü yeniden yaptırması gerekmektedir. Bu yükümlülük sağlanmadığı takdirde, diğer hak sahipleri veya bunların bir kısmı iki yıllık sürenin dolmasından itibaren bir yıl içerisinde yok olan bağımsız bölümün değeri karşılığında ve payları oranında devrini isteyebilir. Devrolunan arsa payları, kat mülkiyeti kütüğüne işaret olunur. Devralan kişiler, iki yıl içinde, bağımsız bölümü yeniden yaptırmak veya iki yıl içinde bağımsız bölümlere ait arsa paylarını hesaplayarak kütüğe yeniden geçirmek zorundadır.

Devre mülk irtifakı, devre mülk hakkından kaynaklanan bir nedenle de sona erebilir. Taşınmazın tamamen yok olmadan mesken niteliğini kaybetmesi devre mülk hakkından kaynaklanan bir sona erme sebebidir. Taşınmazın mesken niteliğinde olması, devre mülk hakkıyla sıkı sıkıya bağlı bir durumdur. Bu nedenle, taşınmazın mesken niteliğini kaybetmesi, devre mülk hakkını da ortadan kaldıracı bir sonuç doğurur. Devre mülk hakkına konu taşınmazın tamamen yok olması veya mesken niteliğini yitirmesi, devre mülk hakkı konusu olan irtifakı ortadan kaldırır<sup>130</sup>. Bu halde de tescil maddi ve şekli yönden tüm sonuçlarıyla birlikte hükümden düşecektir<sup>131</sup>.

## **V. DEVRE MÜLK HAKKINA KONU TAŞINMAZLARDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ**

Genel hükümler çerçevesinde ortak maliklerin her zaman paylı mülkiyete son verilmesini talep etme hakları bulunur. Ortaklardan biri ya da birkaçı, ortaklığın giderilmesine ilişkin taleplerini rıza veya mahkeme kararı ile sona erdirebilir. Ancak kanun koyucu, bazı istisnai haller getirerek genel hükümleri sınırlamıştır.

KMK m.63'te ortak mülkiyete ilişkin ortaklığın giderilmesi hakkının sınırlandırıldığı haller yer alır. İlgili hüküm uyarınca, devre mülk hakkı kurulan bina veya bağımsız bölümün paydaşları, aksi sözleşme ile kararlaştırılmadığı takdirde, paylı durumun sona erdirilmesini yani ortaklığın giderilmesini isteyemezler<sup>132</sup>. Görüldüğü gibi, devre mülk irtifakı

---

<sup>130</sup> Özmen, s.262.

<sup>131</sup> Köprülü/ Kaneti, s.69.

<sup>132</sup> Sirmen, s.527.; Aslan, s.561.

kurulmasında ortakların devamlı olarak ortaklığın giderilmesi korkusundan kurtarılmalarını sağlamak amacı ile kural olarak ortaklığın giderilmesi hakkı kaldırılmış bulunmaktadır<sup>133</sup>.

Genel kural, devre mülk hakkı sahiplerinin ortaklığın giderilmesini paylı mülkiyetleri üzerinde talep edememesidir. Ancak madde hükmünde yer alan istisna ile ortaklar tarafından kararlaştırıldığı takdirde ortaklığın giderilmesi talep edilebilir. KMK m.63 tamamlayıcı nitelikte bir hüküm olup, taraflar devre mülk sözleşmesinde ortaklığın giderilmesini talep hakkı tanımışlar ise, ortaklığın giderilmesi talebi üzerine devre mülke tabi bina veya bağımsız bölüm satılınca devre mülk hakları da sona erer<sup>134</sup>.

Devre mülk hakkı, mirasçılara geçen bir haktır. Mirasçılardan birden fazla olması halinde, kendi aralarında kullanım şekli konusunda anlaşamamaları durumunda, sadece miras yolu ile kendilerine intikal eden sözleşme konusu yerle ilgili olarak ortaklığın giderilmesi davası açabilirler<sup>135</sup>.

## **VI. DİĞER SEBEPLER**

Yukarıda incelenen sebeplerin dışında, diğer bazı sebeplerle de devre mülk hakkı sone erebilir. Devre mülk hakkına konu taşınmazın kamulaştırılması<sup>136</sup>, mülkiyet hakkını sona erdirir. Tescilsiz iktisap sebebi olan bu işlem sonucunda, genelde devre mülk hakkı ve kurumun amacı farklı olduğundan devre mülk hakkının da sona ermesine sebep olur.

Devre mülk hakkının tamamının tek bir kişide toplanması halinde ise, devre mülk hakkı kendiliğinden sona ermez. Ancak hak sahibi kişi, tapu sicil memurluğuna başvurarak her zaman devre mülk hakkını sona erdirme olanağına sahiptir.

## **VII. DEVRE MÜLK İLE İLGİLİ UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ**

Devre mülk sözleşmesi bakımından uyuşmazlıkların çözümünde hangi mahkemenin görevli ve yetkili olduğu oldukça önem taşımaktadır. Tüketiciler çoğu zaman hatalı mahkemelerde dava açarak, uyuşmazlığın çözümünde sorun yaşamaktadır. Zaman kaybının

---

<sup>133</sup> Özmen, s.260.

<sup>134</sup> Oğuzman/ Selici/ Özdemir, s.738.

<sup>135</sup> Kara, s.943.

<sup>136</sup> Özmen, s.268.

yaşanmaması ve devre mülk sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlığın çözülebilmesi adına görevli ve yetkili mahkemenin belirlenmesinde dikkatli davranılması gerekmektedir.

## **A. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN DAVALARDA GÖREVLİ MAHKEME**

6502 sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile tüketiciye aynı hak niteliğinde, tatil hakkı sunan devre mülk sözleşmeleri de tüketici işlemi olarak kabul edilmiştir. Devre mülk hakkı ile ilgili sözleşmelerde taraflardan biri tüketici karşı taraf satıcı veya sağlayıcı olduğu durumlarda, taraflar arasında yapılan sözleşme tüketici işlemi niteliğinde sayılmaktadır<sup>137</sup>. Tüketici işlemi niteliğinde sayılan devre mülk hakkı sağlayan sözleşmelerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, tüketici mahkemesi veya tüketici hakem heyetleri görevli olur<sup>138</sup>.

6502 Sayılı TKHK' nun 73. maddesinde, tüketici işlemleri ve tüketicilere ilişkin uygulamalardan kaynaklanabilecek uyuşmazlıklarda tüketici mahkemelerinin görevli olduğu belirtilmiştir. Ayrıca konu ile ilgili Yargıtay kararları, tüketici işlemi niteliğindeki devre mülk sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların TKHK kapsamında olacağını ve Tüketici Mahkemelerinin görevli olabilmesi için resmi şekil şartı aranmayacağını vurgulamaktadır.

Yargıtay 20. HD., E. 2019/5226, K. 2019/6379; karara göre “... devre mülk hakkı Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenen taşınmazın müşterek mülkiyet payına bağlı bir haktır. Mevcut uyuşmazlığın tüketici mahkemelerinde görülmesi için dava konu sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi gerekli olmayıp, şekil şartına uyulup uyulmadığı hususunun tüketici mahkemesinde tartışılarak bir karara varılması gerektiğinden, 6502 sayılı Kanun kapsamındaki uyuşmazlığın tüketici mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir.”

6502 Sayılı Kanun öncesinde farklı yönde çelişkili kararlar bulunmasına karşılık<sup>139</sup>, Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına göre artık devre mülk sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda tüketici mahkemeleri görevli mahkeme kabul edilmektedir.

---

<sup>137</sup> **Kara**, s.941.

<sup>138</sup> **Aslan, Yılmaz**, En Son Değişikliklerle ve Yargıtay Kararları Işığında Tüketici Hukuku, Bursa, 2004, s.507.

<sup>139</sup> **Yarg. 13. HD., 05.06.2000, 5325 E., 5406 K.; Yarg. 13. HD., 15.06.2005, 2005/4824 E., 2005/10164 K.**

## B. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN DAVALARDA YETKİLİ MAHKEME

HMK'nun m.6'ya göre; "*Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.*" şeklinde ifade edilerek genel yetkili mahkeme belirlenmiştir. HMK m.10'da ise sözleşmeden doğan davaların sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılacağı düzenlenmiştir.

6502 Sayılı TKHK m.73'te tüketici davalarının tüketicinin yerleşim yerinde bulunan tüketici mahkemesinde de açılacağı düzenlenmiştir. Ancak ilgili maddede dava için kesin yetki durumu bulunmamaktadır. Kanun tüketiciye genel ya da özel yetkili mahkemede dava hakkı tanımıştır. Ancak devre mülk sözleşmelerinden çıkan uyuşmazlıklarda tapu devri yapılmış ise, bu durumda kesin yetki kuralı söz konusu olur<sup>140</sup>.

HMK m.12/1'e göre, taşınmaz üzerinde yer alan aynı hakka ilişkin ya da aynı hak ile değişikliğe neden olabilecek davalarda taşınmazın bulunduğu mahkeme kesin yetkilidir.

Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin bir kararına göre; "*Davacı ile davalı şirket arasında 06.01.2013 tarihli hisseli gayrimenkul sözleşmesinin imzalandığı, ...taşınmazın aynına ilişkin değişiklik içerecek davanın taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde görülmesi gerekeceği kabul edilerek yetkisizlik kararı verilmiştir.*"

6100 Sayılı HMK'nun 6. maddesine göre genel yetkili mahkeme davalının yerleşim yeri mahkemesidir. Ayrıca, 4077 sayılı yasanın 23/3. madde ve fıkrasına göre de tüketici davalarının tüketicinin ikametgahı mahkemesinde de açılacağı belirtilmiştir...Dolayısıyla dava, davacının seçimine göre hem genel ve hem de özel mahkeme de açılabilir."<sup>141</sup>

---

<sup>140</sup> Ulaş, s.560.

<sup>141</sup> Yarg. 13. HD., 2015/13675 E., 2015/12753 K., 20.04.2015 T.

## İKİNCİ BÖLÜM

### DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN GELİŞİMİ, KURULUŞU VE UNSURLARI

#### Ş1. DEVRE TATİL KAVRAMI

Günümüz toplumlarında yaşanan çalışma şartları ve gelişmeler doğrultusunda insanların tatil gereksinimlerini karşılamak ve güvenli ve uygun bir bedelle tatil imkânı sağlamak amacıyla dünyada çeşitli özelliklerde sistemler geliştirilmiştir. Bu sistemlerin en temel ortak özelliği, zamana bağlı sınırlı bir yararlanma hakkı sağlamalarıdır. Bu sistemler sağladığı yararlanma hakkı bakımından aynı hak ve alacak hakkı sağlayan sistemler olarak ikiye ayırmak mümkündür<sup>142</sup>.

6502 sayılı TKHK ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği, aynı hakka dayanan devre tatil sistemlerini ve alacak hakkına dayanan devre tatil sistemlerini “devre tatil sözleşmeleri” adı altında incelemek üzere kullanmıştır. Ancak, devre tatil sözleşmesi kavramının bir üst başlık olarak kullanılması karışıklığa yol açabilir.

Çalışmamızın ilk bölümünde taşınmazdan zaman itibariyle sınırlı yararlanma sağlayan, aynı hakka dayanan ve paylı mülkiyete bağlı olan devre mülkü inceledik. Konumuz bakımından bu bölümde inceleyeceğimiz temel başlık, sözleşme kapsamında devre tatil sistemi olup, sağladığı yararlanma hakkı bakımından sözleşme ilişkisine dayanmakta ve alacak hakkı sağlamaktadır.

Öğretide hem aynı hakka ve hem de alacak hakkına dayanan devre tatil sistemlerini kapsamaları amacıyla üst başlık olarak “devreli tatil sistemleri”<sup>143</sup>, “periyodik süreli tatil sözleşmeleri”<sup>144</sup> ve “devre tatil sistemi”<sup>145</sup> gibi kavramlar kullanılmaktadır. Çalışmamızda genel ve üst başlık olarak “devre tatil sistemleri” kavramını tercih ediyoruz. Bu bölümün temelini oluşturan ve alacak hakkına dayanan devre tatil sistemlerinin bir alt başlığı olan sözleşmeye dayanan devre tatil sistemini ise, “devre tatil sözleşmeleri” başlığı altında inceleyeceğiz.

---

<sup>142</sup> Tok, s.112.

<sup>143</sup> Çelebi, Funda, “Devre Tatil Sözleşmesi”, Doktora Tezi, İstanbul,2006.

<sup>144</sup> Yağcıoğlu, Burcu, Periyodik Süreli Tatil Sözleşmeleri, DEUHF, 2014, ss. 193-249.

<sup>145</sup> Özmen, s.50 vd.

## Ş2. TÜRK HUKUK SİSTEMİNDE DEVRE TATİL SİSTEMLERİ

Günümüzde turizm beklentilerini karşılayabilmek için ortaya çıkan sistemlerden biri de devre tatil sistemleridir. Ülkemizde de insanların ihtiyaçları doğrultusunda çeşitli devre sistemlerinin uygulandığı görülmektedir. Bu bölümde, devre tatil sistemlerini niteliklerine göre sınıflandırmak çalışmamız için aydınlatıcı olacaktır. Devre tatil sistemleri dayandığı hakkın niteliğine göre aynı hakka dayanan ve alacak hakkına dayanan devre tatil sistemleri olmak üzere iki grupta incelenecektir.

### I. AYNİ HAKKA DAYANAN DEVRE TATİL SİSTEMLERİ

Aynı hakka dayanan devre tatil sistemleri, eşya üzerinde hakimiyet sağlayarak aleni bir hakkın temelini oluşturur<sup>146</sup>. Aleniyet, hukukumuzda taşınmazlar bakımından tescil ile sağlanır<sup>147</sup>. Türk hukukunda bir sistemden belirli süre ve dönemlerde yararlanma sağlayan tek aynı hak devre mülk hakkıdır. Aynı hakka dayanan diğer devre tatil sistemlerine çalışmamızın bütünlüğünü aksatmaması amacıyla aşağıda değineceğiz.

#### A. DÖNÜŞÜMLÜ MÜLKİYET SİSTEMİ

Diğer ülkelerin hukuk sistemlerinde uygulanmakta olan aynı hakka dayanan “dönüşümlü mülkiyet” sistemi hukukumuzda uygulanmamaktadır. Anglo-Amerikan hukuk sisteminde uygulama alanı olan dönüşümlü mülkiyet sistemi, taşınmaz mülkiyetini dönemlere ayırarak mülkiyet hakkını yalnızca belirlenen dönemlerde hak sahibine tanımaktadır<sup>148</sup>.

Paylı mülkiyet sisteminin aksine dönüşümlü mülkiyet sisteminde her bir dönemde sadece bir malik bulunur. Maliklere ayrı olarak tapu verilebilir. Malikler mülkiyet hakkına konu sistemin yönetiminde ve masrafların karşılanmasında sorumludur. Mülkiyet hakkı

---

<sup>146</sup> Oğuzman/ Selici/ Oktay Özdemir, s.27.; Nomer/ Ergüne, s.307.

<sup>147</sup> Sirmen, s.34-35.

<sup>148</sup> ABD’ de mülkiyet hakkına dayanan devre tatil sistemi iki şekilde ortaya çıkmaktadır. Bunlardan paylı mülkiyet ve dönüşümlü mülkiyet sistemleridir., detaylı bilgi için bkz., Özmen, s.32 vd.; Curtis J. Berger, “Timesharing in the United States”, American Journal of Comparative Law Supplement, Y. 1990, S.38, ss.131-151, s.133 vd.

üzerinde zaman bakımından sınırlandırma hukuk sistemimizde öngörülmediğinden, dönüşümlü mülkiyet sisteminin Türk hukukunda uygulaması yoktur<sup>149</sup>.

## **B. PAYLI MÜLKİYET SİSTEMİ**

Paylı mülkiyet sistemi ülkemizde, devre mülk hakkını sınırlarını ortadan kaldırmak için “dönem mülk” adıyla uygulanmıştır<sup>150</sup>. Dönem mülk, paylı mülkiyet payına bağlı olması sebebiyle devre mülk sistemine benzetilir. Ancak dönem mülk sistemi, mesken nitelikli taşınmaza ihtiyaç duyulmaması ve haftalık devreler ayarlanabilmesi düzenlemeleriyle devre mülkten ayrılır.

Dönem mülk sisteminin hukuksal yapısını TMK’ nun paylı mülkiyete ilişkin hükümleri oluşturur. Dönem mülk hakkına sahip kişiler, edindikleri hak ile taşınmaz üzerinde aynı hak sahibi olur. Dönem mülk sisteminin devre mülk sisteminden diğer bir farkı ise devrelere ilişkin yararlanmanın anlaşma ile düzenlenmesidir. Dönem mülk sahipleri, belirleyecekleri “yararlanma anlaşması” ile devrelerini sabitleyebilirler. Öte yandan Yargıtay kararlarında, paydaşların rıza göstermeleri halinde fiili süregelen kullanma şeklini de malı kullanma şekli olarak belirleyebilecekleri ifade edilmiştir.<sup>151</sup>

Tüketici işlemi niteliğinde olan ve paylı mülkiyet esasını temel alan devre tatil sistemlerine ilişkin sözleşmelere, TKHK m.50’de düzenlenen unsurları taşıması koşuluyla, TKHK ve Yönetmelik düzenlemeleri ve genel hükümleri uygulanabilir. Paylı mülkiyet kapsamında düzenlenen özel hükümler ve diğer genel hükümler ise daha sonra uygulama alanı bulur.

## **C. SINIRLI AYNI HAKKA DAYANAN DEVRE TATİL SİSTEMLERİ**

Çeşitli ülke uygulamalarında devre tatilin bir uygulaması olarak yararlanma hakkının bir sınırlı aynı hak kapsamında olduğu sistemler karşımıza çıkmaktadır. Bu sisteme, Portekiz’de düzenlenen 1993 tarihli yasa ile bir sınırlı aynı hak kapsamında hak sahiplerine

---

<sup>149</sup> Havutçu, (Avrupa Hukukundaki Gelişmeler), s.358.

<sup>150</sup> Çelebi, s.35.

<sup>151</sup> YKD., 1983/10, s.1442.

tanınan, otuz veya daha fazla süreli olarak yararlanma imkânı sunan, mirasçılara geçen ve devir niteliğine sahip yasa örnek olarak verilebilir<sup>152</sup>.

Sınırlı sayı ve tip bakımından sıkı olan ilkelerin bulunduğu hukuk sistemimizde, sınırlı ayni hakka dayanan sistemin uygulanması ancak sistem özelliklerine elverişli bir ayni hakkın varlığı halinde mümkündür<sup>153</sup>. Türk hukuk sisteminde ise paylı mülkiyete bağlı düzenlenen tek sınırlı ayni hak devre mülk hakkıdır.

## II. ALACAK HAKKINA DAYANAN DEVRE TATİL SİSTEMLERİ

Alacak hakkına dayanan devre tatil sistemleri, ayni hak sağlayan sistemden farklı olarak; devre tatil hakkı sahibine mutlak bir ayni hak yerine “dolaylı olmaksızın kullanabileceği ve niteliğinden dolayı herkese karşı ileri sürülebilir” bir hak sağlamaktadır. Öğretide alacak hakları; alacaklının, borçludan bir edimi yapmasını, yapmamasını, vermesini ya da vermemesini isteme hakkı sağlayan haklardır<sup>154</sup>.

Alacak hakkının ortaya çıkmasının başlıca sebebi sözleşmelerdir. Hakkın yalnızca alacaklı ve borçlu arasında bulunan hukuki yapıya dayanması alacak hakkının en temel özelliğidir<sup>155</sup>. Alacaklı ve borçlu dışındaki kişiler hukuki ilişkinin dışında olduğundan alacak hakları nitelik itibariyle nispidir<sup>156</sup>.

Alacak hakkına dayanan devre tatil sistemleri, mülkiyet ya da sınırlı ayni hak yerine şahsi olan alacak hakkına dayanır. Bu sistem, sistemden yararlanacak olan kişiye, şirket üyeliği ya da dernek üyeliği hakkı tanıyarak taşınmazdan belli sürelerde yararlandırmaktadır. Ayrıca sadece borç ilişkisine dayanan bir sözleşme ile devre tatil hakkı tanınabilmektedir<sup>157</sup>. Borç doğurucu nitelikteki bu sözleşme türleri Fransa’da “çoklu kiralama”, ABD’de ise “tatil kirası” ya da “tatil lisansı” adı altında uygulanmaktadır<sup>158</sup>.

---

<sup>152</sup> **Havutçu** (Avrupa Hukukundaki Gelişmeler), s.361.

<sup>153</sup> “...O halde bireylerin, kanundaki tipler dışında bir ayni hak yaratmaya veya kanunda düzenlenen bir ayni hakkın içeriğini kanunun çizdiği sınırı aşarak değiştirmeye yönelik işlemler, bu sonuçları sağlama gücünden yoksundur, hükümsüzdür. Çünkü konusu olanaksızdır...”, **Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir**, s.27-28. vd.; **Sirmen**, s.35-36.

<sup>154</sup> **Kılıçoğlu**, s.1 vd.; **Cansel, Erol/ Özel**, Çağlar, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2017, s.38-39.

<sup>155</sup> **Nomer, Haluk Nami**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 2018, s.35.

<sup>156</sup> **Nomer**, s.16-17.

<sup>157</sup> **Tok**, s.112.; **Özmen**, s.38. vd.

<sup>158</sup> **Karashahin**, s.14; **Havutçu** (Avrupa Hukukundaki Gelişmeler), s.357.



Türk hukukunda alacak hakkına dayanan devre tatil sistemleri, dar anlamda devre tatil sözleşmeleri ve tüzel kişilik üyeliği ya da ortaklığı sıfatına bağlı devre tatil sistemleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

## **A. DAR ANLAMDA DEVRE TATİL SÖZLEŞMELERİ**

Dar anlamda devre tatil sözleşmeleri, taraflar arasında yapılan bir sözleşme ile, belli bir bedel karşılığında, belirli dönemler için kararlaştırılan devrelerde, belli ya da belirlenebilir bir üniteden yararlanma hakkı sağlar<sup>159</sup>. Bu sistem türünün aynı hakka dayanan devre tatil sistemlerinden temel farkı, devre tatil hakkı sahibine tanıdığı borçlandırıcı işlem unsurunu içeren hakkın, alacak hakkı niteliğine sahip olmasıdır<sup>160</sup>.

TKHK' da “devre tatil sözleşmeleri” adı altında belirtilen ve tanımlanan unsurların belirli tipte bir sözleşmeyi düzenlemekten ziyade, unsurları içeren her türlü sözleşmeyi tüketici koruması kapsamına alma amacıyla oluşturulduğunu ve bir üst başlık olarak kullanıldığını yukarıda belirtmiştik. Bu sebeple, TKHK' da tanımlanan haliyle devre tatil sözleşmeleri, sadece alacak hakkına dayanan bir devre tatil sistemi şekli olan dar anlamda “devre tatil sözleşmelerini” düzenlememektedir. Ancak belirttiğimiz üzere bu bölümün temel konusu olan alacak hakkına dayanan sözleşmeye bağlı kurulan devre tatil sistemi için “devre tatil sözleşmesi” kavramını kullanacağız.

## **B. TÜZEL KİŞİ ÜYELİĞİ YA DA ORTAKLIĞI SIFATINA BAĞLI DEVRE TATİL SİSTEMLERİ**

Tüzel kişi üyeliği ya da ortaklığı sıfatına bağlı devre tatil sistemlerinin ortak özelliği, sistemden belirli zamanlarda yararlanmak için tüzel kişiliğin bulunması gerekliliğidir. Şirket ya da dernek şeklinde kurulabilen devre tatiller, bu sisteme örnek verilebilir<sup>161</sup>. Üye ya da ortaklara yararlanmak için sunulan taşınmazın direkt şirkete ya da derneğe ait olması

---

<sup>159</sup> **Baş Süzel, Ece**, Tatil Sözleşmeleri, İstanbul, 2019, s.22.; Benzer tanımlar için bkz., **Özmen**, s.53; **Havutçu**, s.32.

<sup>160</sup> **Özçelik Özer, Nesli Şen**, “Devre Tatil Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması”, Yüksel Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Özel Hukuk AnaBilim Dalı, İstanbul, 2018, s.24.

<sup>161</sup> **Havutçu** (Avrupa Hukukundaki Gelişmeler), s.362.

mümkün olabildiği gibi kiralanması da mümkündür<sup>162</sup>. Türk hukukunda çok yaygın bir uygulaması olmayan tüzel kişi üyeliği ya da ortaklığı sıfatına bağlı devre tatil sistemleri gerekli unsurlarını taşıdığı sürece, hak sahibi öncelikli olarak TKHK ve Yönetmelik hükümlerine daha sonra ise tüzel kişiliğe ilişkin kanunlarda bulunan düzenlemelere başvurabilecektir.

### Ş3. DEVRE TATİL SİSTEMLERİNİN AB HUKUKUNDAKİ GELİŞİMİ

Devre tatil sistemlerinin başlangıcı 1960'lı yıllarda Avrupa'da yer alan uygulamalara dayanır. Avrupa'dan sonra hızlı bir şekilde ABD'ye yayılmıştır. Daha sonra ise çeşitli şirketlerin tatil sektörüne getirdiği yenilikler doğrultusunda gelişmiştir<sup>163</sup>. Bu sebeple farklı ülkelerde insan ihtiyaçlarının farklılaşması sonucunda hızla gelişen devre tatil sistemlerinin de özel bir düzenleme çerçevesinde korunma ihtiyacı doğmuştur. İç hukukta dağınık bir şekilde yer alan düzenlemeleri uyum sağlama amacıyla birleştiren ilk ortak düzenleme 26 Ekim 1994 T. ve 94/47/AT S. Yönerge'dir. İlgili Yönerge öncesinde üye ülkelerin mevzuatları kapsamında herhangi bir düzenleme bulunmamaktaydı<sup>164</sup>. Yönerge ile devre tatil sistemlerine ilişkin ilk kez AB standartlarında ortak metin oluşturulmuştur.

Devre tatil sistemlerinin oldukça hızlı gelişmesi ve birtakım yeni uygulamaların ortaya çıkması sonucunda, 94/47/AT S. Yönerge yetersiz kalmaya başlamıştır. Bu sebeple Yönergede yer alan hükümlerin daha kapsamlı düzenlenmesi, yeni maddelerin eklenmesi ihtiyacı doğmuştur. Bu doğrultuda 94/47/AT sayılı Yönerge yerine günümüzde de hala yürürlükte olan 14 Ocak 2009 T. ve 2008/122/AT S. Yönerge hazırlanmıştır.

6502 sayılı TKHK' nun kaynağını oluşturan 2008/122/AT S. Yönerge, Türk-AB Hukuku alanındaki uyum sürecinin bir yansımasıdır. Ülkemizde uygulanmakta olan 6502 sayılı TKHK, AB Yönergesi çerçevesinde hazırlanmıştır<sup>165</sup>. TKHK m.50'nin ve

---

<sup>162</sup> Özmen, s.48. vd.

<sup>163</sup> 1980'li yıllarda Disney, Hyatt, Marriott gibi işletmecilerin devre tatil sektörüne dahil olmasıyla sektör uygulamaları oldukça fazlalaşmış ve gelişmiştir. Detaylı bilgi için bkz., Singh, Arjun/ Horwitz, Ronald, "The Board of Directors in timeshare governance: Owner- Management relations in timeshare resort operations", Journal of Retail- Leisure Property, Y. 2006, S.5, s.186.

<sup>164</sup> Havutçu, (Avrupa Hukukundaki Gelişmeler), s.379.

<sup>165</sup> 4 Haziran 2013 T. 31853594-101-777-2969 sayılı Kanun Tasarısı (Gerekçe), <http://www2.tbmm.gov.tr/d24/1/1-0787.pdf>, s.33. (1 Mart 2020)

Yönetmeliğin, AB Hukuku'nda yer alan ilgili Yönergelerle uyum içinde olması amaçlanmıştır.

6502 sayılı TKHK m.50'nin gerekçesi, “... *Bu madde ile 4077 sayılı Kanunun “devre tatil” başlıklı 6/B maddesi, başlığı ile yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenlemenin temelini 14/01/2009 tarihli 2008/122/AT sayılı Devre Tatil, Uzun Süreli Tatil Ürünü, Yeniden Satım ve Değişim Sözleşmelerinin Belirli Yönleri Açısından Tüketicinin Korunması Hakkında Avrupa Parlamentosu ve Konseyi Yönergesi oluşturmaktadır. Söz konusu yönerge uzun yıllardır tartışılan ve 94/47/AT yönergesinin yeniden düzenlenmiş halidir ve maksimum uyum gerektiren bir yönerge dir... ”<sup>166</sup> şeklindedir. Gerekçe metninden de anlaşıldığı üzere gerek Kanun gerek Yönetmelik hazırlanırken AB Hukukunda yer alan Yönergeler temel alınmış ve Yönerge hükümlerinin olabildiğince Türk Hukukuna yansıtılması öngörülmüştür.*

#### **Ş4. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİ**

##### **I. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN TANIMI**

Devre tatil sözleşmesinin tanımına hem 6502 sayılı TKHK madde 50/1 fıkrasında hem de Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği m. 4'te yer verilmiştir. İlgili maddelere göre, en az bir yıllık süre için kurulan, tüketiciye birden fazla dönem için bir ya da birden çok sayıda gecelik konaklama olanağı veren sözleşmelere devre tatil sözleşmesi denilmektedir. Tanımdan hareketle bir yıldan uzun süreli ve bu süre içerisinde tüketiciye birden çok dönem için bir ya da birden fazla gecelik konaklama imkânı sağlayan, sağlayıcının da tatil yerini belirlenen dönemlerde kullanıma hazır bulundurma borcu altında olduğu, nitelikli yazılı şekle tabi olan sözleşmelerin devre tatil sözleşmesi olarak nitelendirilmesi gerekir.

---

<sup>166</sup> **Gerekçe**, s.68-69.

## II. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN TÜRK HUKUK SİSTEMİNDEKİ GELİŞİMİ

Devre tatil sözleşmeleri, 2003 yılından önce mevzuatımızda yer almamaktaydı. 06.03.2003 tarihinde yürürlüğe giren 4822 sayılı Kanun ile 4077 sayılı TKHK m.6'ya "B" bendi olarak eklenen pozitif düzenleme ile yasal olarak tanımlanmıştır. İlgili düzenleme uyarınca devre tatil sözleşmeleri, en az üç yıllık bir süre için kurulan ve belirlenen süre içinde bir haftadan az olmayacak bir dönemde, taşınmazın kullanım hakkının devrini veya devir taahhüdünü içeren, tüketiciye bir nüshasının verilmesi zorunlu olan sözleşmeler olarak tanımlanmıştır.

Uygulamada sıklıkla sorunlara sebep olan devre tatil sözleşmelerinin yasal bir tanıma kavuşması yerinde olmuştur. Ancak hukukumuzda devre tatil kavramını ilk kez düzenleyen Kanun, tanım dışında bir açıklık getirmemiştir. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından yürürlüğe giren yönetmelik ile belirlenecek esaslara göre şekillendirmiştir. Söz konusu "Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik"<sup>167</sup> te devre tatil sözleşme tipinin tanımı yapılmıştır.

Devre tatil kavramının sözleşme itibari ile tanımlanmasına karşılık zaman içerisinde yetersizlikler meydana gelmiş ve daha geniş bir düzenlemeye ihtiyaç duyulmuştur. Düzenlemenin kaynağını oluşturan 2008/122/AT sayılı Yönerge, AB hukuku ile Türk hukukunun uyum içerisinde olması amacının bir göstergesidir. Bu doğrultuda düzenlenen 6502 sayılı TKHK' da AB Yönergeleri dikkate alınarak devre tatil ve uzun süreli tatil sözleşmeleri düzenlenmiştir.

Devre tatil sözleşmeleri 6502 sayılı kanunun m.50'de yer almaktadır. Bu düzenlemenin Türk hukuku açısından temelini 14 Ocak 2009 tarihli Devre Tatil, Uzun Süreli Tatil Ürünü, Yeniden Satım ve Değişim Sözleşmelerinin Belirli Yönleri Açısından Tüketicinin Korunması Hakkında Avrupa Parlamentosu ve Konseyi Yönergesi oluşturmaktadır<sup>168</sup>. İlgili Yönerge için gerekli yasal uyum, 6502 sayılı TKHK' nun m.50 ile sağlanmıştır. 6502 sayılı TKHK m.50, 84 uyarınca Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Sözleşmeleri Hakkında Yönetmelik hazırlanarak yürürlüğe girmiştir.

---

<sup>167</sup>Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, 13.06.2003 T., 25137 S. R.G.' de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik, 23.02.1995 T. ve 4077 S. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu'nun 31 inci ve bu Kanuna 4822 sayılı Kanunla eklenen 6/B m. dayanılarak hazırlanmıştır.

<sup>168</sup> Kara, s.905.

### III. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Taraflar kanunda düzenlenen sözleşmeleri uygulayabilecekleri gibi, irade serbestisinin bir şeklini oluşturan, 6098 sayılı TBK m.26 dayanak alan sözleşme özgürlüğü sınırları içerisinde kanunda düzenlenmeyen içerik ve şekillerde de sözleşme yapabilirler<sup>169</sup>. Türk Borçlar Kanunu, sözleşme özgürlüğünü mutlak ve sınırsız olarak düzenlememiştir<sup>170</sup>. TBK m. 27/I, içeriği hukuka ve ahlaka aykırı sözleşmelerle oluşturulan sözleşmeleri engellemek amacıyla sözleşme özgürlüğünü sınırlandırmıştır<sup>171</sup>.

Bir sözleşmenin isimli sözleşme olarak nitelendirilmesi için kanunda ismen nitelendirilmesinin değerlendirilmesi<sup>172</sup> ve o sözleşmede esaslı unsurların varlığına yer verilmesi gerekir.<sup>173</sup> İsimli sözleşmeler, kanunda yer alan sözleşme şekillerinin özellik bakımından somut sözleşmelerle uyumlu olduğu sözleşmelerdir<sup>174</sup>. İsimsiz sözleşmeler ise sözleşmenin şeklini düzenlerken göz önünde tutulması gereken unsurları değiştiren ve kanunda öngörülme şekilinde oluşturulan sözleşmelerdir<sup>175</sup>.

İsimsiz sözleşmeler öğretide, bazı yazarlar tarafından isimli sözleşmelerden ayrılma derecelerine göre karma ve kendine özgü sözleşmeler olarak ikili<sup>176</sup>, bazı yazarlar tarafından ise karma, kendine özgü ve bileşik sözleşmeler olarak üçlü bir ayrıma tabi tutulmaktadır<sup>177</sup>.

4822 sayılı Kanun ile devre tatil sözleşmeleri düzenlenmeden önce öğretide devre tatil sözleşmelerinin hukuki niteliği ile ilgili olarak görüş birliği mevcuttu. Herhangi bir kanuni metinde düzenlenmeyen devre tatil sözleşmeleri, TBK' da sözleşme özgürlüğü kapsamında yer alan isimsiz sözleşmelerden sayılmaktaydı.

---

<sup>169</sup> **Eren, Fikret**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 2019, s.950.; **Serozan, Rona**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, 2018, s.68.

<sup>170</sup> **Kılıçoğlu**, s.113.

<sup>171</sup> **Eren** (Özel Hükümler), s.951.

<sup>172</sup> **Serozan**, s.70.

<sup>173</sup> **Gümüş, M. Alper**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, İstanbul, 2019, s.4.

<sup>174</sup> "İsimli sözleşmeler, isimsiz sözleşmelere uygulanabilecek uygun normların aranışı bakımından açık bir hareket noktasıdır.", **Oktay, Saibe**, İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşlukların Tamamlanması, İÜHFİM, C. 5, S. 1-2, İstanbul, 1995-1996, s, s.264.

<sup>175</sup> **Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2018, s. 52-53.; İsimsiz sözleşmeler hakkında ayrıca bkz.; **Gümüş**, s.3-13.

<sup>176</sup> **Eren** (Özel Hükümler), s.952.; **Yücer Aktürk, İpek**, İsimsiz Sözleşme Genel Teorisi ve Uzaktan Öğretim Sözleşmesi, Ankara, 2016, s.42.; **Kuntalp, Erden**, Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme), Ankara, 2013, s.13.

<sup>177</sup> **Yavuz, Cevdet**, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, İstanbul, 2019, s.13.; **Aral / Ayrancı**, s.52 vd.

4822 sayılı Kanun ile devre tatil sözleşmelerine ilişkin getirilen tanım ve Bakanlık tarafından çıkarılan devre tatil sözleşmelerinin usul ve esaslarını düzenleyen Yönetmelik ile sözleşmelerin isimsiz sözleşmeler niteliğinde olduğu konusundaki görüş birliği bozulmuştur. Ancak, kanun tarafından düzenlenmiş olma bir sözleşmeyi isimli bir sözleşme haline getirmez<sup>178</sup>. Çünkü sözleşmeler tüm unsurlarıyla, tarafların hak ve yükümlülükleriyle ve hükümleriyle kanunda yer aldığı takdirde isimli sözleşme niteliğine sahip olur<sup>179</sup>. Bu doğrultuda, kanunun düzenlediği bir yönetmelik ile bu hususların sadece bir kısmının yer alması devre tatil sözleşmelerini kanuni olarak isimli bir sözleşme haline getirmez.

Devre tatil sözleşmesinin hukuki niteliğine ilişkin öğretilerde birtakım görüşler yer almaktadır. 6502 sayılı Kanun'dan önce Yargıtay bazı kararlarında devre tatil sözleşmelerini kapıdan satış sözleşmesi<sup>180</sup> şeklinde nitelendirmiştir<sup>181</sup>. Kapıdan satış sözleşmesi olarak nitelendirmesindeki amaç, tüketiciye cayma hakkından faydalanma imkânı sağlamaktır. Daha sonra çıkarılan Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik ile cayma hakkının detaylı olarak düzenlenmesi sonucu devre tatil sözleşmelerinin artık 'satış' olarak nitelendirilmesine gerek kalmamıştır<sup>182</sup>.

Devre tatil sözleşmelerinin temelinde ödenen belli bir bedel karşılığında, sözleşme süresince yararlanılan konaklama ve tatil hizmetleri bulunur. Bu doğrultuda, devre tatil hakkına sahip kişinin bedel ödeme borcu bulunurken, devre tatil sağlayıcısının da devre tatile konu tesislere bakma, onarma, işletme, sözleşmede belirlenen devre sürelerinde konaklama imkânı sunma ve devre tatil hak sahibi kişiye adeta bir otel hizmeti veriyormuş gibi yemek, sosyal aktiviteler, temizlik gibi borçları bulunur. Görüldüğü üzere, devre tatil sözleşmelerinde hizmet unsuru daha ön planda bulunur<sup>183</sup>.

Devre tatil sözleşmeleri, kanunda düzenlenmiş sözleşme unsurlarından azami ölçüde yararlanılarak oluşturulur. Ancak birleştirme şeklinin kanuni düzenlemelerden farklı olduğu

---

<sup>178</sup> "...Çünkü, aslında isimsiz sözleşmelerin de bir ismi vardır. Bu sözleşmeler kanunlarda hiç ya da yeteri kadar ayrıntılı düzenlenmemiş sözleşmelerdir. Gerçekten, örneğin, sulh sözleşmesi, ön sözleşme, irtifak sözleşmesi gibi sözleşmelerin isimleri kanunlarda geçmekle birlikte, bunlar ayrıntılı olarak düzenlenmiş sözleşmeler değildir. O halde, herhangi bir kanunda ismi olsa da tanımı, unsurları, tarafların borçları, sona erme sebepleri az ya da çok düzenlenmemiş sözleşmeler de isimsiz sözleşmelerdir.", **Yücer Aktürk**, s.33-34.

<sup>179</sup> **Eren** (Özel Hükümler), s.948.

<sup>180</sup> "Kapıdan satış sözleşmeleri, satıcı veya sağlayıcının olağan satış mekanlarının dışında gerçekleştirdiği ve tüketicinin herhangi bir çağrısı olmaksızın, sözleşme görüşmelerini başlatması sonucunda kurulan sözleşmelerdir.", **Demir, Mehmet**, Kapıdan İşlemlerde Tüketiciyi Koruyan Geri Alma Hakkı, Ankara, 2003, s.123 vd.

<sup>181</sup> **Yarg. 13. HD. S.1999 1960 E./ 2952 K.; Yarg. 13. HD. S. 2000 6597 E./ 6980 K.**

<sup>182</sup> **Yağcıoğlu**, s.212.

<sup>183</sup> **Ulaş**, s.537.

görülmektedir. Bu sebepten dolayı öğretide ağırlıklı olarak devre tatil sözleşmelerinin isimsiz sözleşmelerin bir türü olan karma sözleşmeler sınıfına girdiği kabul edilmektedir<sup>184</sup>. Nitekim, Yargıtay'ın da devre tatil sözleşmelerinin karma sözleşme olduğu yönünde kararları bulunmaktadır<sup>185</sup>.

Karma sözleşmeler, kanunda düzenlenen isimli sözleşmelerden en az iki türünün içerdiği unsurları, kanunda belirlenmeyen bir şekilde bir araya getiren sözleşmelerdir<sup>186</sup>. Karma sözleşmeyi oluşturan unsurlar bir araya gelirken kendilerine özgü özelliklerini kaybederek yeni bir görünüş almaktadırlar<sup>187</sup>.

Karma sözleşmeler, kanunda yer alan sözleşmelerin unsurlarının niteliklerine göre öğretide farklı tiplere ayrılmaktadır<sup>188</sup>. Karma tipli sözleşmeler, eklemli karma sözleşmeler, çift tipli karmaşık sözleşmelere ve bileşik (kombine) sözleşmeler olarak üçe ayrılmaktadır<sup>189</sup>. Öte yandan karma sözleşmeleri, kombine, çifte tipli, ikinci derecede başka edim eklenmesi şeklinde ve çifte tipli karma sözleşmeler olarak dört gruba ayıran yazarlar da vardır<sup>190</sup>. Devre tatil sözleşmeleri, karma sözleşmelerin bir tipi olan kombine sözleşmeler grubunda yer almaktadır<sup>191</sup>.

Kombine sözleşmelerde taraflardan birisi, kanunda düzenlenen iki ya da daha fazla isimli sözleşme edimlerini yerine getirmekte iken, diğeri para ödeme borcu ile tek bir edimi yerine getirmektedir<sup>192</sup>.

Devre tatil sözleşmeleri, tam iki tarafa borç yükleyen ve rızai nitelikte bir sözleşme olup, birbirine uygun irade beyanlarıyla karşılıklı olarak kurulur<sup>193</sup>. Devre tatil sağlayıcısı, devre tatil sahibinin ödediği bedel karşılığında, devre tatil süresi boyunca devre tatilden yararlandırma, devre tatilin onarımını, temizliğini ve bakımını sağlama, sözleşmede yer alan şekliyle sosyal hizmetleri sağlama edimlerini yerine getirmekle yükümlüdür. Bu doğrultuda, kanaatimizce de devre tatil sözleşme modellerinin karma sözleşme tiplerinden kombine tipli bir sözleşmelerdendir.

---

<sup>184</sup> **Eren, Fikret**, İsimsiz Sözleşmelere İlişkin Bazı Sorunlar, İstanbul, 2008, s.92.; **Karavaşin**, s.1998.; **Zevkliler/ Aydoğdu**, s.1069 vd.

<sup>185</sup> **Yarg. 13 HD., 29.11.2002 T., 9212 E., 13017 K.**

<sup>186</sup> **Eren** (Özel Hükümler), s.953.; **Aral/ Ayrancı**, s.57.

<sup>187</sup> **Aral/ Ayrancı**, s.53.; **Eren** (İsimsiz Sözleşmeler), s.91.

<sup>188</sup> Karma sözleşmeler hakkında bkz., **Aral/ Ayrancı**, s.53-55.; **Gümüş**, s.6-8.

<sup>189</sup> **Eren** (Özel Hükümler), s.954.; **Yücer Aktürk**, s.48 vd.

<sup>190</sup> **Yavuz**, s.14.

<sup>191</sup> **Tok**, s.115.; **Ulaş**, s.537.; **Zevkliler/ Özel**, s.344.; **Yağcıoğlu**, s.215.; **Özmen**, s.59. vd.; **Ulaş**, s.537.

<sup>192</sup> **Eren** (Özel Hükümler), s.956. vd.; **Yavuz**, s.14.

<sup>193</sup> **Aslan**, s.527.

#### IV. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNE UYGULANACAK HÜKÜMLERİN TESPİTİ

Kombine tipli karma sözleşmelerden olan devre tatil sözleşmelerine uygulanacak hükümlere kanunda yer verilmemiştir. Bu sebeple devre tatil sözleşmelerine uygulanacak hükümlerin tespitinde hem genel hükümler hem de özel hükümler göz önünde bulundurulmalıdır.

İsimsiz sözleşmelerin tamamlanmasına ilişkin olarak öğretilerde birçok teori bulunmaktadır. Her teori, diğerlerinde yer alan eksikliklerin giderilmesi amacıyla ortaya çıkmıştır. Niteliği itibari ile karma sözleşmeler inceleme alanımızda olduğundan bu konuda yer alan görüşlerin tanıtılmasında yarar bulunmaktadır.

Soğurma teorisi, farklı isimli sözleşmelerin temel unsurlarından oluşan karma sözleşmelere, sözleşmenin tümünde yer alan asli unsurun bulunduğu sözleşme tipine ait düzenlemelerin sözleşmenin tamamına uygulanmasıdır<sup>194</sup>.

Birleşme teorisi karma sözleşmeleri, kanundaki sözleşme unsurlarından oluşan birleşim olarak nitelendirmektedir. Bu nedenle sözleşmenin içerdiği her unsurun yer aldığı sözleşme kurallarının ayrı ayrı uygulanmasını savunmaktadır<sup>195</sup>.

Kıyas teorisi, karma sözleşmelerin unsurlarının bağlı olduğu sözleşmelerin hükümlerinin doğrudan uygulanmadığı, tarafların istekleri ve yararları esas alınarak kıyas yoluyla uygulanmasını temel almaktadır<sup>196</sup>.

Yaratma teorisinin temelini TMK' da yer alan hâkim tarafından hukuk yaratma yetkisi oluşturur. Bu çerçevede hâkim, sözleşmeler hakkında karar verirken değerlendireceği herhangi bir örf ve âdet kuralı bulunmuyorsa, kanun koyucu gibi davranarak kendi kuralını yaratarak karar vermelidir<sup>197</sup>.

Kanunda yer alan bireysel hükümlerin uygulanması teorisinde ise, karma sözleşmelere ancak uyumsuzluk konusu sorunları çözmeye elverişli hukuk kurallarının uygulanmasını savunmaktadır<sup>198</sup>.

---

<sup>194</sup> **Yücer Aktürk**, s.100.

<sup>195</sup> **Aral / Ayrancı**, s.58.; **Oktay**, s.276.

<sup>196</sup> **Eren** (Özel Hükümler), s.961.; **Oktay**, s.277.; **Yavuz**, s.15.

<sup>197</sup> **Aral / Ayrancı**, s.58.; **Eren**, (Özel Hükümler), s.962.

<sup>198</sup> **Yücer Aktürk**, s.105.; **Eren**, (Özel Hükümler), s.961.



Öğretide bir görüşe göre, bu yöntemlerden birine daha fazla üstünlük tanınarak en uygun hükmün tespit edilemeyeceği, somut olaylara göre değerlendirilme yapılması gerektiği savunulmaktadır. Bir başka görüşe göre ise, koşullar ve durumların özellikleri ve taraf yararları ön planda tutularak kıyas yoluyla ya da hukuk yaratma teorilerinden birinin uygulanması gerekir<sup>199</sup>.

Tüketici işlemi niteliği taşıyan sözleşme kapsamında devre tatil sözleşmelerinin değerlendirilmesi gerekmektedir. TKHK m.2kapsamında düzenlemesi, tüketici işlemlerini içerir<sup>200</sup>. Tüketici işleminin bulunduğu hallerde tüketicinin korunması hakkında mevzuatta yer alan genel hükümlerin uygulanması, TKHK m.50'de belirtilen unsurları taşıyan bir sözleşme konusu ise öncelikli olarak TKHK ve Yönetmelik, burada hüküm bulunmaması halinde TKHK'da yer alan genel nitelikli hükümler ve son olarak TBK'nun genel hükümleri kıyas yoluyla uygulanır.

## V. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN TÜKETİCİ İŞLEMİ NİTELİĞİ

Özel hukuk sistemimizin temelinde düzenleyici nitelikte ve hukuki ilişkilerde taraflar arasındaki eşitliği sağlamak amacını esas alan hükümler bulunur. TBK ve TMK'da bulunan genel nitelikteki özel hükümler, bu hukuki yapının en önemlileridir. Öte yandan hukukumuzda tümüyle özel nitelikli düzenlemeler de yer alır. Hukukumuzda yer alan özel nitelikli düzenlemeleri incelediğimizde, sözleşmede yer alan bir tarafın açıkça daha fazla ön planda tutulduğu kanaatine ulaşabiliriz. Bu düzenlemelerde genellikle zayıf taraf korunmak istenmiştir. Hukuki ilişkilerde bir tarafın korunmasına yönelik yapılan düzenlemeler şüphesiz ki, TBK çerçevesinde düzenlenen sözleşme özgürlüğünün içeriğini sınırlandırır<sup>201</sup>. Bu doğrultuda sözleşme özgürlüğü ilkesini ve irade özerkliğini sınırlandıran özel nitelikli düzenlemelerin önemli bir kısmını tüketicileri korumaya yönelik düzenlemeler oluşturur<sup>202</sup>.

Tüketici işlemi niteliğinde olan bazı sözleşmeler, tüketicinin korunması amacıyla kanun koyucu tarafından Tüketici Kanunu çerçevesinde ayrıca düzenlenmiştir. Tüketici Hukuku kapsamındaki tüketici sözleşmeleri, eşit konumda bulunmayan tarafları içerir. Bir

---

<sup>199</sup> Eren, (Özel Hükümler), s.963.; Ulaş, s.537.

<sup>200</sup> Çabri, s.15.

<sup>201</sup> Ozanoğlu, Hasan, Tüketicinin Korunması Açısından Taksitle Satım Sözleşmesi, Ankara, 1999, s.10,24.

<sup>202</sup> Kara, s.68.; Karakocalı/ Kurşun, s.29 vd.;

tarafıta hizmet alan konumundaki tüketicinin, diğere tarafıta ise deneyimli girişimcinin bulunduğu sözleşmeler, tüketici sözleşmeleri kapsamındadır.

Tüketici kavramı, 4077 sayılı eTKHK’ da “*Bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek veya tüzel kişi*” olarak ifade edilirken; 6502 sayılı TKHK’ da ticari ya da mesleki olmayan amaçla hareket eden gerçek veya tüzel kişi şeklinde tanımlanmıştır. Tanımdan hareketle bir kişinin tüketici olarak nitelendirilmesi için öncelikli olan koşul ticari veya mesleki olmayan bir amaçla hareket edilmesidir. Başka bir ifadeyle, nihai amaçla bir işi yapan kişi, tüketici sayılabilmektedir<sup>203</sup>.

Tüketici işlemleri kavramı ise, 6502 sayılı TKHK’ da mal ya da hizmet alanlarında kamu tüzel kişilerini de kapsamak üzere, ticari ya da mesleki amaç doğrultusunda hareket eden ya da kişi veya kişinin hesabına ilişkin hareketlerde bulunan gerçek veya tüzel kişiler ile tüketici arasında kurulan sözleşmeler ve hukuki işlemler şeklinde tanımlanmıştır. Tüketici işlemleri kavramından hareketle, TKHK’ da yer alan tüketici işlemlerinde her iki tarafın da niteliğinin önem taşıdığı anlaşılır. Ayrıca, tüketici işlemlerinin tanımından hareketle, tüketici işlemlerinin mal veya hizmet alanlarında kurulacağı anlaşılır<sup>204</sup>. Bu doğrultuda, çalışmamız kapsamında devre tatil sözleşmelerindeki durumu inceleyeceğiz.

Kanunda yer alan açık düzenleme sebebiyle, devre tatil sözleşmeleri öğretide tüketicisi sözleşmesi olarak kabul görmektedir<sup>205</sup>. Genel olarak tüketici sözleşmelerinde bulunan özellikler devre tatil sözleşmelerinde de bulunmak zorundadır. Bu sebeple, devre tatil sözleşmesinin bir tarafı her zaman tüketici, diğere taraf da işi mesleki amaç doğrultusunda yapan sağlayıcıdır<sup>206</sup>. Sağlayıcı, TKHK’ da kamu tüzel kişilerini de kapsayan, ticari ya da mesleki amaç doğrultusunda tüketiciye hizmet sunan veya hizmet sunanın adına ya da hesabına ilişkin hareketlerde bulunan gerçek veya tüzel kişi şeklinde tanımlanmıştır.

Kanaatimizce, devre tatil sözleşmeleri, konusu çerçevesinde tüketici işlemlerinin koşullarını sağlar. Devre tatil sözleşmesinin taraflarını, tatil ihtiyacını karşılamak ve hizmet talep eden kişiler ile ticari amaç doğrultusunda faaliyet gösteren işletmeler oluşturur. Talep

---

<sup>203</sup> **Kara**, s.57.; **Karakocalı/ Kurşun**, s.26-27.

<sup>204</sup> **Çabri**, s.40.

<sup>205</sup> Yargıtay uyuşmazlıklarda, birden çok devre mülk sahibi olan alıcının, satın alma durumunu göz önünde bulundurarak tüketici kimliğine karar vermiştir. Fazla sayıda devre mülkün satıldığı sözleşmelerin “yatırım amacı” taşıdığı gerekçesiyle tüketici işlemleri olmadığı yönünde karar vermiştir., **Yarg 13. HD. 2014/4755, 2015/907 K., 21.01.2015; Karakocalı/ Kurşun**, s.167.

<sup>206</sup> **Kara**, s.908.; **Karakocalı/ Kurşun**, 167 vd.;

eden ve hizmetten yararlanan, bir nevi “turist “olarak adlandırabileceğimiz bu kişilerin korunması, sistemin güvenli ve sağlam olarak işlemleri açısından oldukça önemlidir.

Konusu, bir sistemden belirli dönemlerde belli bir hizmetten yararlanma olan devre tatil sözleşmeleri, genel olarak ve uygulamada da çoğunlukla rastlanıldığı üzere, taraflardan biri olan tüketicinin tatil hizmeti alma amacıyla, diğer taraf olan sağlayıcının ise ticari ve mesleki amaç doğrultusunda hareket ettiği bir yapısı olduğunda ve TKHK kapsamında düzenlenen koşulları sağladığı takdirde tüketici işlemi sayılır.

## **VI. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI**

TKHK m.50’de düzenlenen tanımdan hareketle devre tatil sözleşmelerinin temel unsurları, sözleşmenin bir yıldan uzun süreli olması, birden fazla dönem için bir veya birden çok gecelik konaklama olanağı sunması şeklinde belirlenmiştir<sup>207</sup>.

### **A. TARAFLAR**

Taraflar arasında yapılan devre tatil sözleşmeleri, tüketici işlem niteliğindedir<sup>208</sup>. Tüketici işleminin tanımı doğrultusunda bu işlemin taraflarından birinin mutlaka tüketici olması gerekir<sup>209</sup>. Karşı taraf ise sağlayıcı olmalıdır. Devre tatil sözleşmelerinin iki tüketici ya da iki sağlayıcı arasında yapıldığı durumlarda, sözleşme niteliği itibari ile tüketici işlemi sayılmaz.

#### **1.Tüketici**

TKHK ve ilgili Yönetmelikte tüketici kavramı, ticari ya da mesleki olmayan amaçlar doğrultusunda hareket eden gerçek ya da tüzel kişi şeklinde tanımlanmıştır. Tanımda iki önemli husus bulunur: Birincisi, tüketici sıfatına sahip kişinin gerçek kişi olma zorunluluğu

---

<sup>207</sup> Sınıflandırmalar için ayrıca bkz. **Çabri**, s.629; **Yağcıoğlu**, s.205. vd.; **Kara**, s.913.; **Ulaş**, s.541.

<sup>208</sup> **Karakocalı/ Kurşun**, s. 14 vd.

<sup>209</sup> **Akipek, Şebnem**, Milli Şerh- 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, İstanbul, 2016, s.57.

yoktur. Tüketici, gerçek ya da tüzel kişi olabilir. Bir diğer husus ise, ticari ya da mesleki amaç doğrultusunda hareket etmeyen kişi, tüketici olarak adlandırılır.

6502 sayılı TKHK' nun hazırlık aşamasında, 4077 sayılı eTKHK' da tüketici olarak sayılan tüzel kişilerin, yeni kanunda da yer alması konusunda tereddütler yaşanmıştır. Hükümetin teklif metninden tüzel kişilerin tüketici tanımında yer almayacağı sonucu çıkarılmaktadır<sup>210</sup>. Ancak, daha sonra bazı tüzel kişilerin, ticari olmayan faaliyetleri sırasında olumsuzluk yaşayabilecekleri göz önünde bulundurulmuş, tüzel kişilerin de dahil edilmesine karar verilmiştir<sup>211</sup>. Bu doğrultuda Alt Komisyon tarafından tüketici kavramına tüzel kişiler de dahil edilmiştir. Öneri, Esas Komisyon tarafından da kabul edilerek, Kanun'da yerini almıştır<sup>212</sup>. Böylece hukukumuzda tüketici, ticari ya da mesleki amaç doğrultusunda hareket etmeme koşulu ile gerçek veya tüzel kişi olabilmektedir<sup>213</sup>.

Hangi durumlarda gerçek ya da tüzel kişilerin “tüketici” olarak kabul edileceği önem taşır. Öte yandan, tüketicinin “ticari ve mesleki olmayan amaçla hareketi” kavramı da ayrıca incelenmelidir.

#### **a. Gerçek Kişi**

Gerçek kişiler, işlem gerçekleştirdikleri andaki amaçları doğrultusunda “tüketici” olarak değerlendirilir<sup>214</sup>. Eğer gerçek kişi söz konusu işlemi ticari ya da mesleki amaçlarla hareket etmeden yapıyorsa veya hizmetten bu çerçevede yararlanıyorsa “tüketici” olarak adlandırılır. Aksi takdirde, tüketici olarak kabul edilmez.

6102 sayılı TTK m.19' da belirtildiği üzere gerçek kişi tacirin tüm fiil ve işlemleri ticari sayılır. Ancak TTK m.19/f.1 bendi ile bu duruma istisna getirilmiştir<sup>215</sup>. İlgili madde uyarınca, gerçek kişi tacirin, işlemin ticari işletmesiyle alakalı olmadığını açık olarak bildirmesi ya da ticari kabul edilmesine elverişsiz bir işlem olduğunun anlaşılması halinde

---

<sup>210</sup> Bkz. Sanayi, Ticaret, Enerji, Tabii Kaynaklar, Bilgi ve Teknoloji Komisyonu'na Alt Komisyon Tarafından Sunulan Rapor (Alt Komisyon Raporu),s.164., <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss490.pdf>

<sup>211</sup> Bkz. Alt Komisyon Raporu, s.85.

<sup>212</sup> Bkz. Sanayi, Ticaret, Enerji, Tabii Kaynaklar, Bilgi ve Teknoloji Komisyon Raporu ( Esas Komisyon Raporu), s.152., <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss490.pdf>

<sup>213</sup> **Akipek** (Şerh), s.56.

<sup>214</sup> **Çabri**, s.53.

<sup>215</sup> “Ticari İş Karinesi” başlığını taşıyan 19 uncu maddenin ilk fıkrasında, bir tacirin borçlarının ticari olmasının asıl olduğu belirtilmiştir. Ancak, gerçek kişi tacirin işlemi gerçekleştirdiği anda işlemin ticari işletmesiyle alakalı olmadığını diğer tarafa açık olarak bildirdiği ya da yapılan işin ticari iş sayılmasına elverişli durum olmadığı hallerde borç adi sayıldığı yer almaktadır.

borç, adi borç olur. Bu doğrultuda gerçek kişi tacir, tüketici sıfatını taşıyabilecektir. Ancak, tacirin ticari işletmesi ile alakalı bir amaç taşımaması ön koşuldur. Tacir sıfatını taşımayan gerçek kişiler ise, bir hizmet veya malı mesleki ve ticari amaçlarla hareket etmeden ediniyorsa, tüketici olarak kabul edilir.

## **b. Tüzel Kişi**

Kanun, tüzel kişileri, ayırım gözetmeden, ticari ya da mesleki amaçla hareket etmemesi koşulu ile “tüketici” olarak kabul etse de tüzel kişilerin tüketici olarak kabul edilmesinin hangi durumlarda söz konusu olacağı noktasında, tüzel kişi tacirler ve tacir sıfatı bulunmayan tüzel kişilerin incelenmesi gerekir.

TTK m.19’deki istisnai düzenleme, sadece gerçek kişi tacirler için düzenlendiğinden, tüzel kişi tacirleri kapsamamaktadır. Bu doğrultuda, her iş ve fiilleri ticari sayılan ve borçları niteliği itibariyle adi sayılmayan tüzel kişi tacirlerin tüketici olarak kabul edilip edilmeyeceği hukukumuzda ve öğretilerde tartışmalı bir konudur<sup>216</sup>.

Öğretilerde bir görüşe göre ticaret şirketlerinin tüm işlemlerinin ticari olması nedeniyle, ticari olmayan diğer amaçlarla sözleşmelere taraf olamayacağı ve bu nedenle ticaret şirketlerinin tüketici sıfatında olamaz<sup>217</sup>. Öğretilerde yer alan bir görüşe göre ise, ticaret şirketlerinin, geçici faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla yaptıkları işlemlerin ticari işlem sayılmaması gerektiği ve söz konusu işlemlerden dolayı tüzel kişi tacirlerin tüketici sıfatına sahip olacakları kabul edilmektedir<sup>218</sup>.

Dernek ve vakıflar, faaliyet bakımından ticari işletmeleriyle ilgili olmayan işlemlerinde tüketici olarak sayılır<sup>219</sup>. Son olarak, öğretilerde kamu tüzel kişileri, niteliği itibariyle güçlü bir konumda bulunması ve Kanun’da da açık olarak söz konusu konuya ilişkin açık bir düzenleme olmaması sebebiyle, tüketici olarak sayılmaması gerektiği görüşü hakimdir<sup>220</sup>.

---

<sup>216</sup> Tartışmalar için bkz., **Karakocalı/ Kurşun**, s.22-23.

<sup>217</sup> **Akıpek** (Şerh), s.56.; **Zevkliler/ Özel**, s.92.

<sup>218</sup> **Altop, Atilla**, Türk Hukukunda, Avrupa Birliği Hukukunda ve Uygulamada Tüketici Kavramı, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.3., S.1-2, Aralık, 2004, ss.3-14, s.10.

<sup>219</sup> **Çabri**, s.56.; **Akıpek** (Şerh), s.56.

<sup>220</sup> **Altop**, s.12.

### c. Tüketicinin Ticari veya Mesleki Olmayan Amaçla Hareket Etmesi

TKHK çerçevesinde tüketici sıfatını haiz olabilmenin diğer bir şartı, gerçek veya tüzel kişilerin, ticari ya da mesleki olmayan amaçla hareket etmesidir. Kanun, ticari amaç doğrultusunda hareket etmenin dışında, mesleki amaçla da hareket ediliyor olmasını da söz konusu işler açısından sağlayıcı veya satıcı karşısında korunmaya gerekli görmemiştir<sup>221</sup>.

Öğretide, “ticari veya mesleki amaç” kavramı ile ne kastedilmek istendiği tartışma konusudur. Bir görüş, kar sağlama amacı noktasında, devre tatil sözleşmesinden sağlayacağı hakkı sonrasında gelire dönüştüren kişinin tüketici olarak kabul edilmeyeceğini savunmaktadır<sup>222</sup>. Bu görüş doğrultusunda kişi, mesleki amaç dışında hareket etmiş olsa da daha sonra elde ettiği haktan kar sağladığı için ticari olarak hareket etmiş sayılacaktır.

Yargıtay tarafından verilen bazı kararlarda da kişinin devre tatili kullanım amacı doğrultusunda almış olmadığı kanaatine varılarak, tüketici olarak değerlendirilemeyeceği ifade edilmiştir<sup>223</sup>. Yargıtay 13 HD. Tarafından verilen bir kararda “...Somut olayda davacı, davalı ile network sistemi kurularak bu sistem içerisinde serbest girişimci sıfatıyla ürünleri sipariş ettiğini belirttiğine göre davalının bu ürünleri kar elde etme amacıyla aldığı anlaşıldığından tüketici sayılamaz.”<sup>224</sup> ifadesiyle bu durum vurgulanmıştır.

Öğretideki diğer bir görüşe göre, kişinin işlemin kurulduğu andaki amacı göz önünde bulundurularak değerlendirilmelidir<sup>225</sup>. Bu görüşe göre, devre tatil sözleşmesine taraf olan kişi, tatil gereksinimi gibi özel bir amaçla söz konusu sözleşmede taraf olmuşsa, tüketici olarak kabul edilmelidir. Eğer kişi, sözleşmeden elde ettiği devre tatile ilişkin hakkını, taşınmazdan yararlanamama sebebiyle başkasına belli bir karşılığı olacak şekilde kullandırırorsa, söz konusu işlem, tüketici niteliğini etkilemez<sup>226</sup>.

---

<sup>221</sup> Çabri, s.60.; Altop, s.14.

<sup>222</sup> Zevkliler/ Özel, s.94.

<sup>223</sup> Yarg. 20. HD., E. 2015/17137, K. 2016/2586, T.1.3.2016. ; Yarg. 13. H.D., E. 2014/38007, K.2014/37247, T. 25.11.2014.

<sup>224</sup> Yarg. 13. HD., E. 2015/36612, K. 2017/5382, T.02.05.2017, (Lexpera, E.T. 16.03.2020)

<sup>225</sup> Çabri, s.66.

<sup>226</sup> Bu konuda bkz: Yarg. 13. H.D., E. 2016/13155, K. 2016/13664., T.27.05.2016. (Lexpera E.T. 16.03.2020)

## 2. Sağlayıcı veya Satıcı

TKHK m.3, tüketiciye mal ve hizmet sunmalarına göre satıcı ve sağlayıcı kavramlarını tanımlamıştır. Kanuna göre sağlayıcı, “*Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari ve mesleki amaçlarla tüketiciye hizmet sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi*”, satıcı ise “*Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunanın adına veya hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi*” şeklinde tanımlanmıştır. Tanımlar doğrultusunda, kişinin sağlayıcı ya da satıcı olması için gerçek veya tüzel kişi olması önem taşımaz, ticari ve mesleki amaçlarla hareket etmesi yeterlidir.

Kişinin, ticari ve mesleki amaçla hareket etmesi, karşılıksız işlemler yapmasına engel oluşturmaz. Öğretide, kazanç sağlama amacı taşımadan işlem yapan kişilerin TKHK kapsamında satıcı veya sağlayıcı olarak adlandırılmayacağı kabul edilmiştir<sup>227</sup>.

## B. SÖZLEŞME SÜRESİ

4077 sayılı eTKHK m.6/B, devre tatil sözleşmelerinin asgari süresini en az üç yıllık süre için kurulmuş olmasını öngörmekteydi. Bu doğrultuda düzenlenen sözleşmeler süresiz ya da uzun sürelerle kurularak taşınmazdan yararlanma imkânı sağlamaktaydı<sup>228</sup>.

6502 sayılı TKHK m.50 ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği m.4’te devre tatil sözleşmelerinin bir yıldan uzun süre için kurulmasını aramaktadır. İlgili maddelere göre devre tatil sözleşmeleri, “*bir yıldan uzun süre için kurulan...*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu sebeple, taraflar arasında yapılan devre tatil sözleşmesinin bir yıldan az olmayacak şekilde yapılması zorunludur<sup>229</sup>. Bir yıllık süre, asgari nitelik taşıdığı için, sürenin bir yıldan az süreli düzenlendiği devre tatil sözleşmeleri TKHK kapsamında incelenemez<sup>230</sup>.

---

<sup>227</sup> Çabri, s.50.

<sup>228</sup> Özmen, s.63.

<sup>229</sup> Kara, s.916.

<sup>230</sup> Öte yandan, Avrupa Parlamentosu’nun 26.10.1994 T. 94/47 No’lu “Taşınmazlardan Zamanla Sınırlı Yararlanma Sağlayan Sözleşmelerde İktisapta Bulunanın Belirli Açılardan Korunması Hakkında Direktif”, üç yıldan az süreli devre tatil sözleşmelerinin kapsamda olmayacağını belirtmiştir., Havutçu (Avrupa Hukukundaki gelişmeler), s.383.; Kara, s.917

6502 sayılı TKHK' da devre tatil sözleşmelerinin süresine ilişkin bir alt sınır düzenlenmiş ancak sözleşme süresinin üst sınırı konusunda herhangi bir düzenleme öngörülmemiştir. Bu sebeple, tarafların devre tatil sözleşmesini bir yıldan az süreli düzenlememek şartıyla istedikleri süreli yapabilecekleri kanaatindeyiz. Ancak, süre ile ilgili bir üst sınır bulunmaması tüketici açısından mağduriyete neden olabilir. Bu durum, kötü niyetli satıcılara tüketicileri aldatmasına yol açabilir. Bu nedenle, öğretide de belirtildiği şekilde Kanunda devre tatil sözleşmelerinin süresinin sınırlarının daha açık olarak düzenlenmesi gerekmektedir<sup>231</sup>.

Uygulamada 29, 49 ve 99 yıllık süreli devre tatil sözleşmelere sıklıkla rastlanmaktadır. Ancak, devre tatil sözleşmelerinin bu kadar uzun süre şeklinde düzenlenmesi, birçok uyuşmazlığa neden olmaktadır. Uzun süreli yapılan devre tatil sözleşmelerinin, insanların yaşam süresi göz önüne alındığında, tüketici açısından büyük riskler taşıyacağı kanaatindeyiz. Devre tatil süresi içerisinde, sağlayıcı veya satıcı iflas edebilir ya da tesisi devredebilir. Öte yandan devre tatil sözleşmesine konu yerin servis bedelleri ile yenileme ve onarım işleri de sözleşme süresi boyunca anlaşmazlıklara sebebiyet vermektedir.

## 1. Birden Fazla Dönem

Devre tatil sözleşmeleri, 6502 sayılı TKHK m.50 ve Yönetmelik m.4'te belirlenen süre zarfında tüketiciye birden fazla dönem sağlayacağı şeklinde düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, devre tatil sözleşmelerinin tüketiciye birden fazla dönem için yararlanma imkânı tanınması gerekir.

4077 sayılı eTKHK' da devre tatil sözleşmeleri için belirlenen süre zarfında belirli veya belirlenebilecek, bir haftadan az olmayacak bir dönem için kurulması şeklinde düzenlenmişti. Hem 6502 sayılı hem de 4077 sayılı Kanunda, kurulan sözleşmenin birden fazla dönemi kapsayacak şekilde düzenlenmesi şartı aranmaktadır. Bu doğrultuda, bir yıldan uzun süreli kurulan sözleşmeler, tüketiciye tek bir dönem için konaklama sağladığı takdirde TKHK kapsamında devre tatil sözleşmesi sayılmaz<sup>232</sup>.

---

<sup>231</sup> Kara, s.917.

<sup>232</sup> Zevkliler/ Özel; s.343; Çabri, s.810.



Devre tatil sözleşmesinde düzenlenen dönemler sabit ya da değişken olarak belirlenebilir<sup>233</sup>. Sözleşmede dönemler “değişken” olarak düzenlendiyse, tüketicinin dönemin başlamasından önce zamanını bildirmesi beklenmektedir. Öğretide, 6502 sayılı Kanunun uygulanmasında, devre tatilin her yılında bir dönemin bulunması gerektiği yönünde görüşler yer alsa da<sup>234</sup>, kanımızca Kanundan böyle bir zorunluluk anlaşılmamaktadır.

6502 sayılı TKHK’ nun ifadesinde, her yıl için bir dönem bulunması zorunluluğu yer almamaktadır. Kanun devre tatil sözleşmeleri için öngörülen süre içerisinde “birden fazla dönem” şeklinde düzenleme yapmıştır. Bu doğrultuda, devre tatil sözleşmesinin on yıllık bir süre çerçevesinde kurulması ve on yıllık süre zarfında altı dönem belirlenmesi, Kanun hükümlerine uygun olur. Aynı şekilde, bir yıldan uzun süreli kurulmuş bir devre tatil sözleşmesinde, altı ayda bir dönem belirlenmesi de mümkündür.

## 2. Kullanılacak Dönemin Belirlenmesi

Taraflar arasında düzenlenen devre tatil sözleşmesinde devre tatile konu yerin dönemsel kullanımı söz konusudur. Kullanılacak dönemleri, tüketicinin hak kaybına uğramaması ve mağduriyet yaşamaması açısından devre tatil sözleşmesinde açık olarak belirtilmelidir.

Yargıtay tarafından kabul edilen görüşe göre devre tatil sözleşmeleri, “tecrübe, muayene şartlı” sözleşmelerdir. Bu doğrultuda, tüketicinin kullanacağı dönem sadece hafta olarak belirtildiği takdirde yeterli bulunmamakta, açık olarak sözleşmede belirtilmesi aranmaktadır. Yargıtay kararlarında da;

---

<sup>233</sup> Yağcıoğlu; s.206.

<sup>234</sup> Zevkliler/ Özel, s.343.; “Devre tatil sözleşmesinde dönem sayısının birden fazla olması ile kastedilen, bir yıl içindeki kullanma dönemi sayısının birden fazla olması değildir. Burada ifade edilmek istenen devre tatil sözleşmesinin bir yıldan uzun süreli yapılması zorunlu olduğu için (yani sözleşme süresi en az iki yıl olmalıdır), dönem sayısının da birden fazla (yani her yıl için bir dönem bulunması şartı ile en az iki dönem bulunmalıdır) olması gerektiğini ifade eder. Kanunda yapılan bu düzenlemeden, yapılan sözleşmede, bir yıl içinde, birden fazla dönem bulunması gerektiği anlaşılmamalıdır.” Daha ayrıntılı bilgi için bkz., Kara, s.918-919.

“...Taraflar arasında yapılan devre tatil sözleşmesinde kullanım başlangıcı belirtilmiş değildir...Teslim edilmeyen veya henüz inşaat halinde olan tesis için tecrübe muayene koşulu gerçekleşmediğinden tüketici sözleşmeden cayma hakkını kullanabilir...”<sup>235</sup>

“Devre tatil sözleşmeleri TBK m.219-221 uyarınca tecrübe muayene şartlı sözleşmelerdendir. Devre tatilin kullanılacağı dönem olarak 17. hafta şeklinde net olmayan ifadeler kullanılmamalıdır. Tatilin kullanılacağı dönem belli bir tarih olarak sözleşmede belirtilmelidir...”<sup>236</sup> şeklinde kararlar verilmiştir. 6502 sayılı Kanunun temel amacı tüketiciyi korumak olup tüketicinin mağdur olmaması açısından devre tatil sözleşmesinde, kullanılacak dönemlerin tereddüt yaratmayacak şekilde açık ve net olarak belirtilmesi zorunludur.

### 3. En Az Bir Gecelik Konaklama İmkanının Tanınması

Konaklama imkanının tanınması, devre tatil sözleşmelerinin önemli unsurlarından biridir. 6502 sayılı TKHK kapsamında devre tatil sözleşmeleri, sözleşme süresi boyunca tüketiciye birden çok dönem için bir ya da birden fazla gecelik konaklama olanağı tanınmalıdır. Taraflar arasında düzenlenen devre tatil sözleşmesinde tüketiciye gecelik konaklama imkânı tanınması yasal zorunluluktur<sup>237</sup>.

4077 sayılı eTKHK’da kullanım süresinin en az bir hafta olacak şekilde düzenlenmesi aranmaktaydı. İlgili Kanunun m.6/B’ye göre; “Devre tatil sözleşmeleri, ... belirli veya belirlenebilecek ve bir haftadan az olmayacak bir dönem için...” şeklindeydi<sup>238</sup>. Ancak 6502 sayılı Kanunla getirilen yeni düzenleme doğrultusunda, devre tatil sözleşmelerinin en az bir gecelik konaklamayı sağlaması bile yeterli görülmüştür.

“Gecelik konaklama” unsurunun tam olarak ne anlama geldiği hususunda 6502 sayılı TKHK’ da bir açıklık bulunmamaktadır. Öğretide, günlük hayatta yer alan uygulamalar ve günlük dildeki kullanımı aracılığıyla “gecelik konaklama” unsurunun çerçevesi belirlenmeye çalışılmıştır<sup>239</sup>. Öte yandan, diğer kanunlarda yer alan “gece” kavramları da

<sup>235</sup> Yarg. 13. H.D., 17.02.2012 T., 2012/3357 E., 2012/3260 K.

<sup>236</sup> Yarg. 13. H.D., 18.10.2004 T., 2004/5531 E., 2004/14707 K.

<sup>237</sup> Ulaş, s.536.; Kara, s.919.

<sup>238</sup> 26.10.1994 T. 94/47 No’lu Direktifte de kullanım hakkının süresinin bir haftadan az olamayacağı ifade edilmiştir., Daha ayrıntılı bilgi için bkz., Havutçu, (Avrupa Hukukundaki Gelişmeler), s.381. vd.

<sup>239</sup> Yağcıoğlu, s.207.; Tok, s.118; Özmen, s.62.

önemlidir. 4857 sayılı İş Kanunu m.69'da “gece”, “*en geç 20.00’da başlayan ve en erken 06.00’ya kadar süren ve en fazla on bir saatlik dönem*” olarak tanımlanmıştır. 5237 sayılı TCK m.6’da ise “gece” tanımı, “*güneşin batışından bir saat sonra başlayıp, doğusundan bir saat öncesine kadar geçen zaman*” şeklindedir. İlgili düzenlemelerden hareketle, “gecelik konaklama” saatlerinin güneşin batma ve doğma saatlerine göre ayarlanacağını söyleyebiliriz. Gecelik konaklama, geceyi orada geçirme olarak düşünülmemeli; koşullara göre değerlendirilmeli ve gece bitmeden devre tatil yerinden ayrılan hak sahibinin gecelik konakladığı kabul edilmelidir.

### **C. OTURMAYA UYGUN BİR TAŞINMAZIN VEYA TAŞINIRIN KULLANIM HAKKI VEYA DEVİR TAAHHÜDÜ**

4077 sayılı eTKHK’a göre, devre tatil sözleşmesinde sağlayıcı, sözleşmede konusu belli ya da belirlenebilir bir veya birden çok taşınmazın kullanım hakkının devrini veya devir taahhüdünü bulundurması gerekmektedir. 4077 sayılı Kanun’un “Tanımlar” başlıklı 3. maddesinde yer alan tanıma göre “mal”; “*Alışverişe konu olan taşınır eşyayı, konut ve tatil amaçlı taşınmaz malları ve elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri gayri maddi mallar*” şeklinde düzenlenmiştir. İlgili Kanun uyarınca, devre tatil sözleşmelerine konu malın taşınmaz olması gerekmektedir. Ayrıca, devre tatil sözleşmesine konu taşınmazların da sadece “konut veya tatil amaçlı mal” niteliğinde olanları Kanun kapsamındaydı<sup>240</sup>.

6502 sayılı TKHK’da ise 4077 sayılı Kanunda yer alan ilgili sınırlandırma kaldırılmıştır. 6502 sayılı TKHK madde 3’te “mal” tanımı; “*Alışverişe konu olan; taşınır eşya, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallar ile elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri her türlü gayri maddi malları*” şeklindedir. Eski kanunda yer alan “konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar”, 6502 sayılı yeni kanunda “konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallar” ifadesi şeklinde değiştirilmiştir. Bu doğrultuda artık

---

<sup>240</sup> Yağcıoğlu, s.208.

herhangi bir sınırlama olmadığı, devre tatil sözleşmesinde tatil ya da konut amaçlı olarak taşınmazların Kanun kapsamında olacağı sonucu çıkmaktadır<sup>241</sup>.

Her ne kadar 4077 sayılı eTKHK’da devre tatil sözleşmelerine ilişkin olarak yapılacak konaklamanın taşınmazlarda olması gerektiği anlaşılrsa da 6502 sayılı TKHK’da bu gereklilik aranmaz<sup>242</sup>. 6502 sayılı TKHK m.50 hükmünün gerekçesinde de belirtildiği üzere; “*Günümüzde yer alan sektör uygulamalarında devre tatil hakkının çok farklı hukuki yapılarda sunulduğu görülmekte olup tanım bütün olası yapıları kapsayacak şekilde geniş tutulmuştur*”. Örneğin, gemiler gibi gecelik konaklama olanağını sunan ürünler de kapsama dahil tutulmuştur. Gerekçede belirtildiği gibi, konaklamanın taşınmazla sınırlı olması zorunluluk değildir. Devre tatil hakkına konu konaklama yerinin, elverişlilik unsurunu sağladığı sürece bu duruma uygun olduğu kanaatindeyiz. Öte yandan, her yıl aynı konaklama yeri aranmamakta ve konaklama yeri konusunda tüketiciye seçimlik hak tanındığı sürece bu hakkı kullanabilmektedir. Kanunda yer alan kullanım hakkı devri sözleşmesinin devre tatil ana sözleşmesini, kullanım hakkının devri taahhüdünün devre tatil ana sözleşmesi öncesinde yapılan ön sözleşme niteliğinde olduğu kabul görmektedir<sup>243</sup>.

#### D. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ

Devre tatil sözleşmeleri, her iki taraf açısından ivazlı ve tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir<sup>244</sup>. Devre tatil sözleşmelerine ilişkin unsurlar hem 6502 sayılı TKHK hem de ilgili Yönetmelikte düzenlenmiş olup, öngörülen yazılı şekil şartlarını içermek zorundadır. Taraflar arasında düzenlenen devre tatil sözleşmesi, nitelikli yazılı şekle tabidir. Yazılı şekilde yapılmayan devre tatil sözleşmeleri geçerli olmayıp tüketici açısından hüküm ve sonuç meydana getirmez<sup>245</sup>. Nitelikli yazılı şekil şartı konulmasının amacı, devre tatil sözleşmesinin bir tarafı olan tüketiciyi korumaktır<sup>246</sup>.

---

<sup>241</sup> Avrupa Parlamentosu tarafından kabul edilen 26.10.1994. T., 94/47 No’lu “Taşınmazlardan Zamanla Sınırlı Yararlanma Sağlayan Sözleşmelerde İktisapta Bulunanın Belirli Açılardan Korunması Hakkında Direktif” de, taşınmazın kullanım amacının önemli olmadığı, mevsimlik olarak konut ihtiyacının karşılanması için bu türde sözleşmelerin yapılabileceği belirtilmiştir., **Havutçu** (Avrupa Hukukundaki Gelişmeler), s.381.

<sup>242</sup> Aksi kanaat için bkz., **Kara**, s.919.

<sup>243</sup> **Yağcıoğlu**, s.209.

<sup>244</sup> Tüketici sözleşmesinin unsurları için bkz. **Kara**, s. 67. vd.; **Tok**, s.116.; **Çabri**, s.50.

<sup>245</sup> **Kara**, s.915.

<sup>246</sup> Sözlü yapılan sözleşmelerin uzun süre karşılıklı olarak uygulanmasından sonra, sağlayıcının sözleşmeden doğan hakları sözleşmenin geçerli olmadığını ileri sürmesi halinde hakkı kötüye kullanabileceği düşünüldük,

Yazılı şekil şartına aykırı hareket edilmesi halinde, sözleşme geçersiz hale gelir<sup>247</sup>. Tüketici Hukuku düzenlemelerinin temelinde tüketiciyi koruma amacı olduğundan, sözleşmenin şekli açıdan geçersizliğini sadece tüketici olan taraf ileri sürebilir. Ancak geçersizliği ileri sürmek, hakkın kötüye kullanılmasına neden olacak ise tüketici de sözleşmenin şekli açıdan geçersizliğini ileri süremez<sup>248</sup>. Öte yandan, ortada sözlü olarak yapılmış bir sözleşme varsa; tüketici sözleşmenin yazılı hale getirilmesini sağlayıcıdan talep edebilir.<sup>249</sup> Sağlayıcının bu talebi reddetmesi halinde ise tüketici, tüketici mahkemesinde dava açarak talebinin yerine getirilmesini isteyebilir.

Yönetmelik m.6'da sözleşmenin şekli ve içeriğinin bulundurması gereken unsurlar düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, devre tatil sözleşmelerinin en az on iki punto, açık, okunabilir ve yalın şekilde, anlaşılabilir dilde düzenlenmesi zorunlu tutulmuştur. Ayrıca sağlayıcı, tüketicinin el yazısıyla sözleşme tarihini atarak sözleşmeyi imzalamasını sağlamakla yükümlü tutulmuştur.

Taraflar arasında düzenlenen sözleşme kurulmadan en az bir gün önce sağlayıcı, tüketiciye yazılı ya da kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla ön bilgilendirme formu vermesi gerekir<sup>250</sup>. Yazılı sözleşme, sağlayıcının tüketiciye usulüne uygun yapacağı ön bilgilendirmenin ardından bir tam gün geçmesiyle yapılabilir<sup>251</sup>. İlgili Yönetmelik m.5'te yazılı sözleşmede bulunması zorunlu unsurları belirtmiştir. Bu doğrultuda ön bilgilendirme formunda bulunan bilgilerin dışında, tüketicinin adı, soyadı, iletişim bilgileri, açık adresi ile tarafların sözleşmeyi imzaladığı yer ve tarih bilgilerinin sözleşmede bulunması gerekmektedir. Öte yandan, taraflar arasında yapılan sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Sözleşmenin bir nüshasını tüketiciye verdiğini ispatla yükümlü olan taraf sağlayıcıdır.

---

tüketici sözleşmelerinde zayıf konumda bulunan tüketiciyi korumak adına yazılı şekil şartı bulunmaktadır. Bu konuda daha detaylı bilgi için bkz. **Aslan** (Tüketici Hukuku), s.299-300.

<sup>247</sup> 6098 sayılı TBK m.12-27.; TKHK m.50/5; DTY m.6.; Yazılı şekil kuralına aykırılığın yaptırımları hakkında bkz., **Eren**, s. 326-323.; **Kılıçoğlu**, s.205 vd.

<sup>248</sup> **Altaş, Hüseyin**, Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi, Ankara, 1998, s.143,152.

<sup>249</sup> **Kara**, s.915.

<sup>250</sup> Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Sözleşmeleri Yönetmeliği m.5., ayrıca bkz. Yönetmelik Ekler-1

<sup>251</sup> **Kara**, s.915.

## E. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNDE ŞEKLE AYKIRILIĞIN HUKUKİ SONUÇLARI

Devre tatil sözleşmelerinin şekli, 6502 sayılı TKHK' da geçerlilik şartı açık olarak düzenlenmemiştir. 6502 sayılı TKHK m.50/f' e göre, satıcı ve sağlayıcı, tüketicinin el yazısıyla sözleşme tarihini atarak sözleşmeyi imzalamasını sağlamakla yükümlüdür.

Yönetmelik m.6/f'de ise; *“Satıcı veya sağlayıcı, 5 inci madde uyarınca tüketicie verilen ön bilgilendirme formunda yer alan bilgilerle birlikte tüketicinin adı, soyadı, açık adresi ve diğer iletişim bilgileri ile tarafların sözleşmeyi imzaladığı yer ve tarihe ilişkin bilgileri de içeren bir sözleşme düzenlemek ve yazılı veya mesafeli olarak kurulan bu sözleşmelerin bir örneğini kağıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketicie vermek zorundadır. Daha ağır şekil şartları içeren öngören kanun hükümleri saklıdır. Aksi halde satıcı veya sağlayıcı sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.”* şekliyle yer almaktadır.

Kanun ve yönetmelikle getirilen yazılı şekil zorunluluğunun amacı, taraflar arasında sözleşme yapılırken tüketicieyi korumak ve tüketicinin daha dikkatli davranmasını sağlamaktır<sup>252</sup>. İlgili yönetmeliğin 6/f maddesi tümüyle okunduğunda, son cümlesinde yer alan ifadeden yazılı şekil şartının bir geçerlilik şartı olduğu kabul edilmektedir<sup>253</sup>.

Yönetmelik m.6'ya göre; devre tatil sözleşmeleri, en az on iki punto, okunabilir, sade, açık ve anlaşılır bir dilde düzenlenmesi zorunludur. Bu düzenleme, 6502 sayılı TKHK madde 4/f.1'de yapılan düzenlemenin devre tatil sözleşmelerinde bilgilendirme açısından nitelikli olarak yer verilmiş halidir<sup>254</sup>. Bu doğrultuda, söz konusu sözleşmenin şekli geçerliliği değil, bilgilendirme borcu kapsamında ele alınması gerekliliğidir. Bu şartları sağlamayan bir devre tatil sözleşmesi geçersiz olarak kabul görmemekte ancak bilgilendirme borcunun yerine getirilmediği şeklinde değerlendirilir<sup>255</sup>. Yönetmelik m.10/f.1'de atıf yapılan unsurlardan biri olmadığı için de cayma süresi uzamamaktadır.

4077 sayılı eTKHK' da yer alan m.6/B'de devre tatil sözleşmelerinin 6502 sayılı TKHK kapsamında bir sözleşme niteliğinde olabilmesi için gerekli unsurlar belirtildikten

---

<sup>252</sup> Yağcıoğlu, s.218.

<sup>253</sup> Çabri, s.813.; Demir, Remzi, Devre Tatil Sözleşmesi, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Ocak 2014, S.89, C.9, Tüketicie Hukuku Özel Sayısı, s.90.

<sup>254</sup> Çabri, s.75.

<sup>255</sup> Gümüş (TKHK), s.35.

sonra, sözleşmelerin yazılı şekilde yapılmasını belirtmişti. Devre tatil sözleşmelerinin 4077 sayılı Kanun korumasından yararlanmasının geçerliliğinin yazılı şekil koşuluna bağlı olmasıydı.

Kanaatimizce 6502 sayılı TKHK ve ilgili Yönetmelik kapsamında devre tatil sözleşmelerinin şekli içeriğine ilişkin düzenlenen maddeler bilgilendirme borcu çerçevesinde değerlendirilmelidir. İlgili Kanun m.50 ve Yönetmeliğin m.6 uyarınca, devre tatil sözleşmesinin imzalanma tarihinin tüketicinin el yazısı ile olması şartı bulunur. Söz konusu şart dolayısıyla devre tatil sözleşmeleri nitelikli yazılı şekle tabidir<sup>256</sup>. Bu kapsamda devre tatil sözleşmelerinin düzenlenmesi aşamasında zorunlu unsurları, sözleşme metninin en az on iki punto, açık, sade, anlaşılabilir bir dilde ve okunabilecek şekilde yazılı olarak düzenlenmesi, her iki tarafın da imzasının yer alması ve tüketicinin el yazısı ile sözleşme tarihini yazması olarak sıralanabilir.

Devre tatil sözleşmelerinden doğan devre tatil hakkının şekle aykırılığına ilişkin hukuki sonuçları Yönetmelik'te düzenlenmiştir. Yönetmelik m.10 uyarınca, Yönetmelik m.6'ya aykırı düzenlenmiş bir sözleşmenin varlığında, tüketici on dört günlük cayma hakkı süresi ile bağlı değildir. Cayma hakkı süresinin sona erdiği tarihten başlamak üzere bir yıl uzayacaktır. Bir yıllık sürede şekle aykırılık yerine getirilmezse, 14 günlük süre, şekle aykırılığın yerine getirildiği tarih itibari ile işlemeye başlar<sup>257</sup>.

## F. ÖN ÖDEMELİ DEVRE TATİL SÖZLEŞMELERİ

Devre tatil sözleşmelerine ilişkin uygulamada geniş olarak yer almakta olan “maket üzerinden satış” tekniği nedeniyle ön ödemeli satışlarda güvence ve diğer hakların korunması açısından hukuki bir düzenlemeye ihtiyaç duyulmuştur. Ön ödemeli satış yapıldığı durumlarda tüketici bedeli devre tatil sözleşmesine konu yerin tesliminden önceden ödemekte olduğundan, tüketici açısından oldukça riskli bulunmuştur. Bu doğrultuda, Alt Komisyon tarafından 6502 sayılı Kanun Tasarısı'na devre tatil sözleşmelerinin ön ödemeli satış yöntemi ile gerçekleştiği düşünülerek yeni fıkralar eklenmiştir<sup>258</sup>. Düzenlenen yeni

---

<sup>256</sup> Yağcıoğlu, s.218.; Kara, s.915.; Çabri, s.812.

<sup>257</sup> Ulaş, s.546.

<sup>258</sup> Detaylı bilgi için bkz., Alt Komisyon Raporu, s.92.

fıkralar, Esas Komisyon tarafından kabul edilerek ilgili Kanun'da yer almak üzere yasalaşmıştır<sup>259</sup>.

6502 sayılı TKHK' da ön ödemeli devre tatil sözleşmelerin açık bir tanımı bulunmamaktadır. Ön ödemeli yöntemle düzenlenen devre tatil kapsamında sözleşmelerine ilişkin tanım, Yönetmelik maddelerinde yer almakta olup daha sonra Alt Komisyon Raporu'nda düzenlenen yeni maddeler doğrultusunda şekillendirilmiştir.

Yönetmelik m.4'te ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri, tüketicinin aynı hakka ilişkin taşınmazın satış bedelini ya da şahsi hakka ilişkin taşınmazın kullanım bedelini önceden peşin ya da taksitli olarak ödemeyi, satıcı veya sağlayıcının da bedelin tamamının ya da bir kısmının ödenmesinden sonra taşınmazı ya da taşınmazın kullanım hakkının tüketiciye devir ya da teslim etmekle yükümlü olduğu sözleşmeler şeklinde tanımlanmıştır.

Çalışmamızın bu bölümünde alacak hakkına dayanan dar anlamda devre tatil sözleşmelerini incelemekte olduğumuzdan aynı hakka ilişkin yapılan ön ödemeli satış sözleşmelerine bu başlık altında yer vermemekteyiz. Konusu alacak hakkına dayanan devre tatil sözleşmelerine ilişkin Yönetmelik m.16'da konu itibarıyla taşınmazın kullanım hakkı olan sözleşmelere yönelik ön ödemeli satışlar, konu itibarıyla şahsi hak olan ödemeli devre tatil sözleşmesi olarak düzenlenmiştir.

Ön ödemeli satış usulüyle düzenlenen devre tatil sözleşmelerinde, devre tatil hakkı sahibi tüketici satış bedelini peşin ya da taksitli olarak ödemektedir. Ancak devre tatil sözleşmesine konu tatil hakkının yararlanılacağı yer ödemeler yapılmasının ardından tüketiciye teslim edilmektedir<sup>260</sup>. Uygulamadaki karışıklıkları gidermek amacıyla belirtmek gerekir ki, devre tatil sözleşmelerinde ön ödemeli satış yönteminden bahsedebilmek için bedelin kısmen ya da tamamen ödenmiş olması ve devre tatil hakkı sahibi tüketiciye yararlanma hakkının verilmesi gerekir.

Kanun koyucu, ön ödemeli devre tatil sözleşmesinde her tüketiciyi korumak amacıyla birtakım özel düzenlemeler öngörmüştür. 6502 sayılı TKHK m.50/f.8-10 ve Yönetmelik kapsamında düzenlenen korumalar tarafların hak ve yükümlülükleri başlığı altında detaylı olarak incelenecektir<sup>261</sup>.

---

<sup>259</sup> Esas Komisyon Raporu, s.154.

<sup>260</sup> Kara, s.935.

<sup>261</sup> Bkz. s.66 vd., "Devre Tatil Sözleşmesi Taraflarının Hak ve Yükümlülükleri"



## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİ TARAFLARININ 6502 SAYILI KANUN KAPSAMINDA HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

#### Ş1. DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİ TARAFLARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Devre tatil sözleşmesi taraflarının uygulamada sıklıkla karşılaştığı ve sözleşmeyi nitelikli hale getiren birtakım hak ve yükümlülükleri bulunur. Bir tarafta devre tatil hak sahibinin (tüketici), diğer tarafta ise devre tatil sağlayıcısının bulunduğu devre tatil sözleşmeleri, 6502 sayılı TKHK ve Yönetmelik hükümleri doğrultusunda taraflara hak ve yükümlülükler getirmektedir.

Devre tatil sözleşmelerine ait hükümler, unsurlar ve tarafların hak ve yükümlülükleri ayrıntılı olarak 6502 sayılı TKHK ve Yönetmelikte yer almamaktadır. Her ne kadar 4077 sayılı eTKHK' da yer alan maddeler genişletilmiş ve birtakım yeni düzenlemelere yer verilmiş olsa da devre tatil sözleşmelerinin isimsiz sözleşme niteliği devam etmektedir.

Devre tatil sözleşmelerinin hukuki niteliği başlığında açıkladığımız üzere, taraflar kendi aralarında her zaman TBK çerçevesinde sözleşme özgürlüğü maddeleri doğrultusunda kanunlara aykırı olmayacak şekilde hak ve yükümlülüklerini belirleyebilirler. Matbu hükümlere uygun olarak belirlenen bu tip hak ve yükümlülükler çalışmamız açısından önemli olması sebebiyle ayrıntılı olarak incelenecektir.

4077 sayılı eTKHK'ya getirilen m.6/B düzenlemesi öncesinde devre tatil sözleşmelerine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenleyen özel nitelikte hükümler yer almamaktaydı. 4822 sayılı Kanunla Değişiklik getirilen 6/B maddesi ile taraflara ilişkin düzenlemelere ilk kez yer verilmiştir. Bu düzenleme ile devre tatil sözleşmelerinde emredici hükümlerin ardından, öncelikli olarak özel nitelikli hükümler uygulanır. Son olarak hüküm bulunmayan hususlarda ise TBK hükümlerine başvurulur.

6502 sayılı TKHK ve Yönetmelik hükümleri tüketicinin korunmasının sağlanması amacı ile birtakım yeni hükümler konulmuştur. Öte yandan tüketicinin haklarını

çerçevesinde, devre tatil sözleşmesinin diğer tarafı olan sağlayıcı için de önemli yükümlülükler getirilmiştir.

Çalışmamızda, TKHK m.50 ve Yönetmelik'te düzenlenen tarafların hak ve yükümlülüklerini, genel kanun prensipleri uyarınca ayrıntılı olarak inceleyeceğiz. Kanaatimizce, birçoğu tüketicinin korunması amacıyla oluşturulan bu yeni düzenlemeleri, konu bütünlüğünü bozmamak adına tarafların hak ve yükümlülükleri başlığı altında incelemek doğru olacaktır.

## **I. 6502 SAYILI KANUN KAPSAMINDA TÜKETİCİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Gerek 6502 sayılı TKHK' da gerek diğer ilgili Yönetmelik ve düzenlemelerde tüketicinin korunması öngörülerek tüketici adına birtakım haklar ve yükümlülükler düzenlenmiştir. Tüketici ve sağlayıcı arasında bağlayıcı nitelikte olan devre tatil sözleşmesi, tüketicinin aleyhine düzenlemeler içermemesi ve ileride karşılaşılabilecek uyuşmazlıkların çözülmesi adına Kanuna uygun düştüğü ölçüde uygulama alanı bulur. Bu doğrultuda, tüketici haklarını kullanırken hem Kanunun öngördüğü korumadan hem de söz konusu devre tatil sözleşmesinin şekli yönden bulundurması gereken unsurlardan yararlanacaktır. Tüketicinin yükümlülükleri ve hakları arasında bir denge bulunmakta olup, tüketicinin temel yükümlülüğü olan bedel ödeme borcu sonucunda elde ettiği hakların varlığı bu duruma kanıttır.

### **A. TÜKETİCİNİN HAKLARI**

#### **1. Devre Tatil Hakkı**

Devre tatil hakkı sahibi tüketici, devre tatil sözleşmesinde belirlenen taşınmazdan tatil hakkı sahibi olur. Tüketicinin hakları arasında önemli sayılan bu hak, söz konusu taşınmazın henüz bulunmaması halinde dahi oluşabilmektedir. Hatta devre tatil sözleşmesinin oluşturulduğu anda taşınmazın halihazırda olmaması halinde de düzenlenmesi

mümkündür. Kanunen de mümkün olan bu durum<sup>262</sup>, devre tatil sözleşmelerinde öngörülen ve kararlaştırılan süre içerisinde tamamlanarak, tüketicinin yararlanması şeklinde olur.

Tüketici, devre tatil sözleşmesi ile tatil hakkını elinde bulundurur. Henüz taşınmazın mevcut bulunmadan yapıldığı devre tatil sözleşmelerinde daha sonra bu hakkın kullanılmasına ilişkin sorunlar ortaya çıkabilir. Sözleşmede belirlenen ifanın gecikmesi durumunda, kombine tipli bir karma sözleşme olan devre tatil sözleşmelerinin hangi sözleşme grubuna dahil olduğunun tespiti gerekmektedir<sup>263</sup>.

Taşınmazın devre tatil sözleşmesinde düzenlendiği şekliyle tamamlanarak tatil hakkı sahibine teslimi, sözleşmenin edimidir<sup>264</sup>. Söz konusu edimin ifasının gecikmesi halinde kombine sözleşme tipi olan devre tatil sözleşmesinin “satım sözleşmesi” olarak değerlendirilerek karşı tarafın temerrüdüne ilişkin düzenlemeler uygulanabilir<sup>265</sup>. Tüketicinin temel hakkı olan tatil hakkının devre tatil sözleşmesi ile belirtildiği şekliyle elde edilemediği durumlarda, tüketicinin fesih hakkını kullanması mümkündür. Öte yandan öğretide yer alan görüş doğrultusunda, tüketicinin fesih hakkını kullanmayı tercih etmediği durumlarda, yararlanamadığı tatil hakkına ilişkin olarak gecikme tazminatı hakkına sahip olmalıdır<sup>266</sup>.

## 2. Süre Boyunca Devre Tatilden Yararlanma Hakkı

Devre tatil hakkı sahibi tüketici, devre tatil sözleşmesinde belirlenen süre ve dönemlerde, söz konusu taşınmazdan elverişli olarak yararlanabilmelidir. Tüketicinin taşınmazdan yararlanabilmesinin ön koşulu, sağlayıcının devre tatil sözleşmesinde yer aldığı haliyle taşınmazı teslim etme borcudur<sup>267</sup>.

Devre tatil sözleşmeleri nitelik olarak tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir. Bu nedenle bir tarafın borç yükümlülüğü diğer tarafın hakkını oluşturmaktadır. Bu doğrultuda, sağlayıcının taşınmazı zamanında hazır bulundurmadığı hallerde, tüketicinin

---

<sup>262</sup> Ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri için bkz., 6502 sayılı TKHK m.50; **Kara**, s.935-938.

<sup>263</sup> **Demir**, s.92.; **Başığit, Özgür**, “Devre Tatil Sözleşmesi ve Tüketici Hukukuna Yansımaları”, Legal Hukuk Dergisi, Haziran 2005, C.3., S.30., s.2115.

<sup>264</sup> **Aslan**, s.547.; **Yağcıoğlu**, s.232-233.

<sup>265</sup> **Demir**, s.92.

<sup>266</sup> **Özmen**, s.67.; **Demir**, s.92.

<sup>267</sup> **Tok**, s.121.; **Özmen**, s.68.

hakkı doğar. Sağlayıcının sözleşmeden doğan borcunu yerine getirmediği halde, tüketicinin sağlayıcıdan devre tatil sözleşmesine konu taşınmazı kendisine teslimini talep etme hakkı bulunur.

Öğretide bir görüşe göre, sağlayıcının sözleşmeye aykırı hareket ettiği durumlarda, kıyas yolu ile kira sözleşmesi maddeleri uygulanarak uyuşmazlıklar çözüme kavuşturulabilir<sup>268</sup>. Bu doğrultuda, genel hükümler çerçevesinde konuyla alakalı olarak TBK’ da yer alan hükümler çerçevesinde sağlayıcıya başvurma hakkına sahip olur. Sağlayıcının sözleşmeye aykırı olarak teslim borcunu yerine getirmemesi halinde, edimin ifası gecikmiş olduğundan borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanır.

Sağlayıcının söz konusu taşınmazı, tüketicinin kullanımı için elverişli olarak teslim edememesi halinde tüketici tercihine bağlı olarak ayıplı hizmet hükümlerine ya da temerrüt hükümlerinden yararlanabilir. 6502 sayılı TKHK’ da sözleşme tipleri açısından bir ayrıma gidilmediğinden tüketici işlemi olan devre tatil sözleşmelerine kira sözleşmesi düzenlemelerinin kıyasen uygulanabileceği kanaatindeyiz.

Öğretide kira sözleşmesine ayıp halinde uygulanması gereken hükümler konusunda görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Öğretideki bir görüşe göre, kira sözleşmeleri için ayıplı mala ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulur<sup>269</sup>. Diğer görüşe göre ise<sup>270</sup>, kira sözleşmelerine ayıplı hizmete ilişkin hükümlerinin uygulanması gerekir. Öte yandan, her iki görüşün de kira sözleşmelerine uygun olmadığı düşüncesiyle TBK hükümlerinin uygulama alanı bulması gerektiği, aksi halde ise 6502 sayılı TKHK’ da düzenlenen ayıplı mal hükümlerinin uygulanması gerektiği de savunulmaktadır<sup>271</sup>.

### 3. Değişim Hakkı ve Değişim Sözleşmesi

Devre tatil hakkı sahibi tüketici, devre tatil sözleşmesinden doğan hakkını aynı koşullarda, birtakım ek yükümlülükler kapsamında ulusal ya da uluslararası çeşitli yerlerde geçirme hakkına, başka bir ifadeyle tatil değişimini talep etme hakkına sahiptir. Tüketicieye

---

<sup>268</sup> Demir, s.92; Özmen, s.68.

<sup>269</sup> Gümüş, Mustafa Alper, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, C.1, İstanbul, 2014, s.19.

<sup>270</sup> Aydoğdu, s.68-69.; Çabri, s.30.

<sup>271</sup> İncoğlu, M. Murat, “Ayıba Karşı Tekeffül ve Garanti Sorumluluğu”, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, İstanbul, 2015, s.156.

tanınan söz konusu hakka yönelik yapılan sözleşmeler “değişim sözleşmeleri”<sup>272</sup> adıyla uygulama alanı bulmaktadır.

Değişim sözleşmeleri kapsamında tüketici, sahip olduğu devre tatil hakkından bir başka kimseyi yararlandırır. Bunun doğrultuda tüketici ise, ülke içinde ya da bir başka ülkede devre tatil hakkından yararlanma elde eder. Değişim sözleşmesinin düzenlenme şekline bağlı olarak söz konusu sözleşmeler, ulusal ya da uluslararası değişim sözleşmeleri olarak da karşımıza çıkmaktadır<sup>273</sup>. Türkiye’nin farklı bir bölgesinde bulunan taşınmazdan belli süre öncesinde bildirmek şartı ile kararlaştırılan süre boyunca yararlanma hakkı sağlayan sözleşmelere “ulusal değişim sözleşmeleri”; başka bir ülkedeki yer alan taşınmazdan sözleşmede belirlenen süre boyunca yararlanma hakkı sağlayan sözleşmelere ise “uluslararası değişim sözleşmeleri” denir<sup>274</sup>.

6502 sayılı TKHK m.50 ve Yönetmelik m.4’e göre değişim sözleşmeleri, tüketicilerin sözleşmeden kaynaklanan haklarından başka kişilerin geçici olmak üzere yararlanmasına izin veren ve bunun karşılığında gecelik konaklama ya da diğer hizmetlere geçici erişim imkânı sağlayan sözleşmelerdir. Değişim sözleşmeleri için düzenlenecek ön bilgilendirme formunun zorunlu içeriği Yönetmelikte düzenlenmiştir<sup>275</sup>.

Değişim sözleşmesinde söz konusu tercih yetkisi tatil hakkı sahibi tüketiciye tanınabileceği gibi sağlayıcıya da tanınmış olabilir. Sağlayıcıya ait yerlerden yararlanma hakkı konusunda tüketiciye tercih yetkisinin verildiği hallerde, tüketici hangi yerden yararlanmak istediğini bildirmek zorundadır<sup>276</sup>.

---

<sup>272</sup> Devre tatil hakkına sahip kişilerin faydalanması amacıyla son otuz yıl içinde gelişen bir tür olan değişim sözleşmeleri, sözleşmeye üye kişilerin haklarını hafta ya da puan sistemi üzerinden farklı tatil yerlerinde kullanma imkânı tanımaktadır. Değişim sözleşmesi ile tüketici, sahip olduğu devre tatil hakkını başka birinin devresinde sahip olduğu tatil hakkı ile değiştirmektedir. Bu konuda bkz., **Centre for Strategy & Evaluation Services 2008/122/AT sayılı Devre Tatil Yönergesinin Uygulamasını Değerlendirme Çalışması**, ( CSES Report), 2015, s.10. (çevrimiçi) [https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/timeshare\\_study\\_2015.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/timeshare_study_2015.pdf)

<sup>273</sup> **Çabri**, s.811.; **Yağcıoğlu**, s.210.

<sup>274</sup> **Aydoğdu, Murat**, Tüketici Kılavuzu- Hukuk Rehberi, İstanbul, 2014, s.149.

<sup>275</sup> Detaylı bilgi için bkz., Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği EK-4 “Değişim Sözleşmelerine İlişkin Ön Bilgilendirme Formunun Zorunlu İçeriği

<sup>276</sup> **Tok**, s.121.; **Demir**, s.92.

#### 4. Yeniden Satış Hakkı ve Yeniden Satış Sözleşmesi

Devre tatil sözleşmelerinin, kısa süreli tatil hizmetlerini içeren sözleşmelere karşın popülaritesini kaybetmesine bağlı olarak, devre tatil haklarını devretmek isteyen tüketicilerin bu isteklerini karşılamak amacıyla yeniden satış uygulaması ortaya çıkmıştır.<sup>277</sup> Tüketicinin taraf olduğu devre tatil sözleşmesinden kaynaklanan devre tatil hakkını bir başka kişiye devredebilmesi şeklinde oluşan yeniden satış hakkı, sözleşme ile sağlanır.

Yönetmelik m.4/f.1.k’da yeniden satış sözleşmeleri, satıcı veya sağlayıcının, devre tatil ya da uzun süreli tatil hizmetlerinin alım satımı durumunda tüketiciye yardım ettiği sözleşmeleri ifade etmektedir. Bu doğrultuda, satıcı veya sağlayıcının yeniden satış sözleşmelerinde tüketicinin devre tatil hakkını devretmesine aracılık ettiği sonucuna ulaşılmaktadır<sup>278</sup>.

#### 5. Dönme Hakkı

6502 sayılı TKHK m.50 ve Yönetmelik m.14’te tüketiciye tanınan bir diğer hak da dönme hakkıdır. İlgili hükümler uyarınca, tüketici, ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde belirlenen devir veya teslim tarihine dek gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Cayma hakkının bir türü<sup>279</sup> olarak nitelendirilen dönme hakkı, cayma hakkından farklı olarak birtakım istisnalara sahiptir.

TKHK m.50/9 ve Yönetmelik m.14/4 uyarınca devre tatil sözleşmesinin ön ödemeli satışı durumunda tüketici dönme hakkını kullanırsa, satıcı sözleşmeye konu bedel üzerinden tazminat<sup>280</sup> talep edebilmektedir<sup>281</sup>. Tüketicinin sözleşmeden dönmesi halinde satıcı, devre tatil sözleşme bedeli üzerinden yüzde ikiye kadar tazminat talep etme hakkına sahiptir<sup>282</sup>.

---

<sup>277</sup> CSES Report, s.10.

<sup>278</sup> Çabri, s.812.

<sup>279</sup> Gümüş, (TKHK), s.271.; Yağcıoğlu, s.236.

<sup>280</sup> Öğretide tazminat kavramının kullanımının yanlış olduğu, aslında söz konusu talebin “dönme cezası” olduğu konusunda görüşler bulunmaktadır. Dönme cezası konusunda bkz. Oğuzman, M.Kemal/ Öz, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 2017, s.545 vd.

<sup>281</sup> Kara, s.935.

<sup>282</sup> Satıcı tarafından talep edilebilecek olan tazminat hakkının devre tatil sözleşmesinde yer alması da talep edilebileceği ve tarafların anlaşması üzerine tazminat oranının azaltılabileceği konusunda bkz., Özmen, Etem SABA/ Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah, 6502 Sayılı Kanun Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi, İstanbul, 2016, s.92.

Ancak, satıcının söz konusu tazminat hakkını talep edebilmesi için yükümlülüklerini gereği gibi ve tam olarak yerine getirmiş olması gerekir.

Tüketici açısından yenilik doğurucu niteliği olan dönme hakkının doğumunun bir olguya bağlı olmaması, tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeksizin devir ya da teslim tarihine kadar kullanabileceği bir hak olması karşısında öğretide bu duruma ilişkin bazı eleştiriler bulunmaktadır<sup>283</sup>. Tüketicilere istisnai nitelikte tanınan dönme hakkının kullanımı sırasında bildirimde bulunulmalı, bildirim içeriği ise dönme iradesinin çerçevesini ayrıntılı olarak belirlemelidir. Aksi halde dönme bildirimindeki açıklıklardan dolayı tüketicinin mağduriyeti doğabilir. Dönme hakkının isteğe bağlı olarak tüketici tarafından kullanılmasını öngören kanun koyucu, devir ve teslim tarihinin belirlenmesine ilişkin düzenlemeler yapmıştır.

Yönetmelik m.16/2 maddesine göre, şahsi hakka konu devre tatil amacıyla kullanılan taşınmazın kullanımına ilişkin hakkın devrinin otuz altı ayı geçmemek koşuluyla yapılması ve taşınmazın kullanıma uygun olarak sunulması zorunludur. Kara'ya<sup>284</sup> göre; “*Kanunda yapılan bu düzenleme ile tüketicinin sözleşme kapsamında yapılacak düzenlemelerle daha fazla süre belirlenerek mağduriyet yaşamayı önlenmiştir.*”. Öte yandan ilgili hüküm, şahsi hakka dayanan ön ödemeli satış sözleşmelerinde kullanıma elverişlilik şartını zorunlu olarak öngörmüştür.

Ön ödemeli satış ile yapılmayan devre tatil sözleşmelerinde cayma hakkı süresi on dört günlük süreyle sınırlıdır. Ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde ise on dört günlük cayma süresi geçerli değildir. Kanun maddeleri doğrultusunda dönme hakkı, sözleşmeye konu taşınmazın tüketiciye devir ya da teslim tarihine kadar olan süre ile bağlıdır<sup>285</sup>. Kanun ve Yönetmelik maddelerinde tanımlanan dönme hakkının kullanımında cayma hakkının süresi ile bağlı olmadığı sonucu çıkar.

Kanun ve Yönetmelikte dönme bildirimini şekli olarak nasıl yapılacağı düzenlenmemekle birlikte, bildirim hangi usulle yapılacağı ile ilgili şartlar öngörülmüştür. Ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri kapsamında tüketicinin dönme hakkını kullandığı hallerde dönme bildirimini Yönetmelik m.14./3 uyarınca, “yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı”

---

<sup>283</sup> Özmen /Vardar Hamamcıoğlu, s.79 vd.

<sup>284</sup> Kara, s.936.

<sup>285</sup> Yağcıoğlu, s.236-237.

aracılığıyla sağlayıcı veya satıcıya yöneltmelidir<sup>286</sup>. Dönme hakkının kullanımının Kanun ile değil Yönetmelik kapsamında düzenlenmiş olması öğretide eleştirilmiştir<sup>287</sup>.

Ön ödemeli devre tatil sözleşmesinde dönme hakkının kullanımının sonuçları Yönetmelik ile düzenlenmiştir. Sağlayıcı, dönme bildirimini tarafına ulaştığı andan başlayarak en geç doksan gün içerisinde iade etmesi gereken, tüketiciyi borca sokan belgeleri ve bedeli geri vermelidir. Tüketici ise kendisine belgelerin iade edilmesinin ardından on gün içinde edinimleri iade etmek zorundadır<sup>288</sup>.

Sözleşme bedelinin tamamının ya da bir kısmının bağlı kredi ile karşılandığı durumlarda ise sağlayıcı, dönme bildirimini kredi verene iletmek zorundadır. Sağlayıcı, bildirim kendisine ulaşmasından itibaren en geç doksan gün içerisinde tüketicinin ödediği tutardan tazminat miktarını keserek kredi verene iade etmelidir.

## 6. Devre Tatil Projesinde Değişiklik Yapılması Durumunda Tüketicinin Hakları

Tüketicinin ön ödemeli devre tatil sözleşmesi ile sağladığı hak, tamamlanmamış bir proje üzerinden sağlanır. Bilindiği üzere, ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri, uygulaması gereği, tüketicilerin maddi olarak projeyi görmeden ve belli bir bedel karşılığında devre tatil hakkına sahip oldukları sözleşmelerdir. Tüketici, sağlayıcı ya da satıcı tarafından kendisine sunulan projeyi inceleyerek sözleşmeye taraf olur. Tüketici, projenin tamamlanacağına olan güveni doğrultusunda söz konusu devre tatil hakkını elde etmeyi amaçlar.

Sözleşme imzalanmadan önce tüketici, mevcut proje planına göre karar verdiğinden, tüketicinin ön ödemeli olarak hak sahibi olduğu bir devre tatil sözleşmesinin projesinde sonradan herhangi bir değişiklik olması durumunda, tüketici mağdur olabilir. Yönetmelik m.14/6'da ön ödemeli devre tatil sözleşmesi yapılması halinde sonradan projede değişiklik olabileceği öngörülerek tüketiciyi korumak adına düzenlemeler yapılmıştır. İlgili madde uyarınca, ön ödemeli devre tatil sözleşmelerine konu projenin daha sonra değiştirilmesi

---

<sup>286</sup> Dönme hakkı bildirimini ispat kolaylığı açısından yazılı ihtar yolu ile yapılması hakkında bkz., **Kara**, s.936.

<sup>287</sup> **Özmen/ Vardar Hamamcıoğlu**, s.86 vd.

<sup>288</sup> Tüketiciler adına düzenlenmiş bu yükümlülüğün, sağlayıcı ve satıcıları mağdur edebileceği konusunda bkz., **Atamer, Yeşim M.**, Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması, İstanbul, 2016, s.247.



durumunda<sup>289</sup>, yapılan değişikliğin tüketicie yazılı ya da kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla bildirilmesi zorunlu kılınmıştır. Bildirimin yapılmadığı proje değişikliklerinde satıcı veya sağlayıcının sorumluluğu doğar.

Tüketicinin proje değişikliğinden haberdar olması, değişikliği kabul etmek zorunda olduğu anlamına gelmez. Yönetmelik m.14/6'ya göre, tüketici proje değişikliği teklifini kabul etmek zorunda olmayıp bir ay içinde herhangi bir bedel ödemededen sözleşmeden dönebilir. Maddeden anlaşıldığı üzere tüketici, sonradan yapılan proje değişikliğini kabul etmeyerek, kendisine tanınan dönme hakkını kullanabilecektir<sup>290</sup>. Ancak mücbir neden ya da kanuni zorunluluk nedeniyle yapılan proje değişikliklerinde sözleşme bedelinden yüzde ikiye kadar kesinti yapılarak tüketiciye kalan bedeli iade edilir.

## 7. Cayma Hakkı

4077 sayılı eTKHK' da tüketiciyi korumak amacıyla birtakım düzenlemeler yer almakta olup, tüketici aleyhine oluşabilecek durumların önüne geçebilmek için düzenlenen haklardan en önemlisi de cayma hakkı olarak kanunda yer almıştı. Tüketicinin ayrıcalıklı olarak sahip olduğu cayma hakkı sayesinde tüketici, sözleşme yaparken ani karar vermeden serbest iradesiyle düşünme olanağına sahip olması amaçlanmıştır<sup>291</sup>.

4077 sayılı Kanunda, 4822 sayılı Kanun düzenlemesi öncesinde devre tatil sözleşmeleri düzenlenmediği için, söz konusu dönem içerisinde tüketicinin cayma hakkına sahip olup olmadığı konusunda görüş ayrılıkları bulunmaktaydı. Yargıtay ise, tüketicinin korunması amacıyla devre tatil sözleşmelerini "kapıdan satış sözleşmeleri" kapsamında değerlendirerek cayma hakkının varlığına ilişkin kararlar vermiştir<sup>292</sup>.

Tüketicie tanınan cayma hakkı 6502 sayılı TKHK' da yer almaktadır. İlgili Kanunun m.50/6 hükmüne göre, tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden ve herhangi bir cezai şart ödemededen on dört gün içinde cayma hakkı bulunmaktadır. Tüketicie tanınan

---

<sup>289</sup> Ön ödemeli satış sözleşmelerine ilişkin olarak ilgili düzenlemenin bir sözleşme değişikliği teklifi olduğu yönünde bkz., **Özmen / Vardar Hamamcıoğlu**, s.101 vd.

<sup>290</sup> Proje değişikliği halinde tüketiciye tanınan dönme hakkının sadece karşı tarafın iradesine bağlı olduğu hallerde herhangi bir bedel ödemeksizin gerçekteleceği hakkında bkz., **Atamer**, s.248.

<sup>291</sup> **Yağcıoğlu**, s.221.

<sup>292</sup> Devre tatil sözleşmelerinin kapıdan satış sözleşmeleri niteliğinde olduğu hakkında bkz., **Yarg. 13. HD., 13.10.1998 T., 5790 E., 7735 K., Zevkliler, Aydın / Aydoğdu, Murat**, Tüketicinin Korunması Hukuku, Ankara, 2004, s.954 vd.

cayma hakkının neden bazı sözleşmelerde yer aldığı ise Kanunun gerekçesinde şu şekilde açıklanmıştır:

*“sözleşme için (devre tatil ve uzun süreli tatil ürününe ilişkin sözleşmeler, finansal sözleşmeler, ön ödemeli ve mesafeli sözleşmeler, finansal sözleşmelerin mesafeli satışına ve tüketici kredisine ilişkin sözleşmeler gibi) bu tür bir cayma hakkı kabul edilmiş ve buna ilişkin süre on dört gün olarak belirlenmiştir. Bu şekilde tüketici düşünmeden, baskı altında veya malı görmeden akdettiği sözleşmeden kurtulma imkanına sahip olacaktır.”*<sup>293</sup> Kanun gerekçesinde de belirtildiği üzere tüketicinin cayma hakkına sahip olması, sözleşmelerde özgürlüğünü ve karar verme mekanizmasının rahatlamasını sağlamaktadır.

6502 sayılı TKHK m.50 ve Yönetmelik m.7'ye göre, tüketicinin Yönetmelik kapsamında yer alan sözleşmelerin kurulması ile başlayarak on dört günlük bir cayma hakkı süresi bulunur. İlgili madde, Alt Komisyon tarafından değiştirilerek Esas Komisyon'un onaması ile yeni halini almıştır. Öncesinde *“..tecrübe ve muayene koşuluna bağlı olan bu sözleşmelerden...cayma hakkına sahiptir.”*<sup>294</sup> şeklinde olan madde, “tecrübe ve muayene koşuluna bağlı” olması devre tatil sözleşmesine konu yerin teslimi anlamına gelebileceği için Alt Komisyon tarafından çıkartılarak yeniden düzenlenmiştir. Yargıtay'ın bazı kararlarında cayma hakkı süresini devre tatil sözleşmesine konu yerin tecrübe ve muayenesinden itibaren başlattığı görülmektedir.

Yarg. 13. HD., 2014/9887 E., 2014/30971, 13.10.2014 T., kararında; *“...Davacı, Yalova'da davalıya ait tesiste davalı şirket elemanlarınca aldatıcı vaat ve taahhütler ile devre tatil sözleşmesini imzaladığını, peşi sıra senetler düzenlendiğini...hiç yararlanmadığı devre tatil hakkında cayma bildiriminde bulunduğunu belirterek, ...Davacı devre tatil hakkını kullanmadığını belirtmekte olup, bu durumda cayma hakkını kullanma süresi henüz başlamamış olduğundan, davacının cayma hakkını kullanması mümkündür...”* şeklinde hüküm verilmiştir. Öte yandan, Yönetmelik m.6'ya göre, devre tatil sözleşmesinin söz konusu tesiste yapılması halinde, cayma hakkı hükmü uygulama bulamayacaktır. İspatı satıcı ve sağlayıcıya ait olan bu durumdan dolayı devre tatil sözleşmelerine madde olarak sözleşmenin ilgili tesiste yapıldığına ilişkin maddenin özellikle eklendiği görülmektedir<sup>295</sup>. Sözleşmenin ilgili tesiste yapıldığına dair maddelerin yer aldığı hallerde Yargıtay, tecrübe ve muayene şartının yerine getirilmesine göre karar vermekte olup, devre tatil sözleşmesine

---

<sup>293</sup> Gerekçe, s.35.

<sup>294</sup> Gerekçe, s.69.

<sup>295</sup> Yağcıoğlu, s.224.

konu yerin tüketiciye fiilen sunulmaması halinde cayma hakkı süresini askıda kalmış saymaktadır<sup>296</sup>.

Devre tatil sözleşmeleri, TBK çerçevesinde beğenme şartına bağlı tecrübe ve muayene kapsamında bir satış türü olduğundan tüketicinin sözleşmeye konu yeri görene kadar sözleşme hükümlerinin askıda kalacağı kabul edilir. Tüketicinin sözleşmeye konu yeri veya tesisi fiili olarak gördüğü ve gezdiği hallerde TBK m.249 kapsamında düzenlenen cayma hakkını (dönme hakkı) kullanamaz<sup>297</sup>. Ancak 6502 sayılı TKHK m.50’de tüketiciye tanınan cayma hakkı, tüketicinin devre tatil sözleşmesine konu yeri gezdiği hallerde ya da sözleşmenin söz konusu yerde yapıldığı hallerde dahi koşulsuz olarak kullanılabilir. Yargıtay uygulaması yönünden de TKHK ve TBK’nun ilgili hükümleri birbirinden bağımsız olarak değerlendirilmiştir.

TKHK tarafından tüketiciye tanınan cayma hakkının bazı istisnai hallerde on dört günlük sürenin geçmesi sonrasında da kullanılabilir. Buradaki temel amaç, tecrübe ve muayene koşulu sağlanmadan imzalanan bir devre tatil sözleşmesinde tüketicinin yaşayabileceği mağduriyeti önlemektir. Yargıtay’ın 4077 sayılı Kanundan itibaren benimsemiş olduğu uygulama da tüketiciyi koruma amacıyla yerleşik hale gelmiştir.

Yönetmelik ve Kanunda cayma hakkına ilişkin birtakım koşullara yer verilmektedir. Süreye bağlı bir kullanım hakkı sunan ilgili maddelerde, cayma hakkı süresinin hesaplanmasına ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Devre tatil sözleşmesinin kurulmasından itibaren “on dört günlük” süre içinde tüketici cayma hakkına sahiptir. İlgili sürenin hesaplanmasında TBK’deki hükümlerden yararlanılması gerektiği kanaatindeyiz. TBK m.92/f.1’e göre, gün olarak belirlenen süre, sözleşmenin kurulduğu gün sayılmadan, belirlenen sürenin son günü dolmuş olur. Sekiz veya on beş gün şeklinde belirlenen süreler, bir ya da iki haftayı değil, sekiz veya on beş günü ifade eder. Bu doğrultuda, 10 Ocak 2019 tarihinde kurulduğu kabul edilen bir devre tatil sözleşmesi için Kanunda hükmedilen on dört günlük cayma süresi, iki hafta olarak değil on dört gün olarak hesaplanmalıdır. Sözleşmenin kurulduğu gün sayılmadan ilk gün 11 Ocak 2019, son gün ise 24 Ocak 2019 olacaktır. Tüketici 24 Ocak 2019 gece 00.00’a kadar cayma hakkını kullanabilecektir.

---

<sup>296</sup> Yarg. 13. HD., 13.10.2011 T., 2011/716 E., 2011/14368 K.; Kara, s.931-932.

<sup>297</sup> Kara, s.931.

Devre tatil sözleşmesinin kurulmasından önce ya da kurulduktan sonra Yönetmelik m.10'da yer alan bilgilerin eksik ya da hatalı olmasının anlaşılması halinde, tüketiciye cayma hakkını kullanması için düzenlenen on dört günlük süre geçerli olmamaktadır.

Eksik bilgilendirmeye ilişkin olarak düzenlenen maddenin kapsamı incelendiğinde, Yönetmelik m.5/f.1 hükmünün ön bilgilendirme formunun gerekliliği, şeklini ve zamanını , m.5/f.3'ün ön bilgilendirme formuna ilişkin içeriği, m.6/f.1'in sözleşme içeriği ve şekliyle birlikte tüketicinin bilgilendirilmesi gerekliliğini, m.8/f.2 düzenlemesinde ise sözleşmenin kurulması esnasında tüketiciye verilmesi zorunlu cayma formunun yazılı ya da kalıcı veri saklayıcısı ile verilmesi yükümlülüğü düzenlendiği görülür.

Kanun koyucu, Yönetmelik m.10 kapsamında devre tatil sözleşmelerinin kurulmasından önce ve sözleşmenin kurulması esnasında<sup>298</sup> tüketicinin eksik bilgilendirilmesi halinde bazı yaptırımlar öngörmüştür. Yönetmeliğin ilgili maddesinin atıf yaptığı diğer madde fıkralarının varlığı halinde tüketici, cayma hakkını süreye bağlı olmaksızın kullanabilir<sup>299</sup>. Öte yandan, Yönetmelik cayma hakkını süreye bağlı olmaksızın düzenlediği hallere süre olarak üst sınır getirmiştir. Bu doğrultuda cayma hakkı, cayma süresinin bitiminden itibaren bir yıl içinde kullanılmak zorundadır. Örneğin, 12 Nisan 2019 tarihinde kurulan devre tatil sözleşmesi için cayma hakkı süresi normal şartlarda 26 Nisan 2019 tarihinde bitecekken, Yönetmeliğin 10'uncu maddesi kapsamına giren bir ihlalin varlığı halinde cayma hakkı süresi 26 Nisan 2020 tarihinde sona erecektir<sup>300</sup>.

Yönetmelik m.10/f.2, f/1'de yer alan eksik bilgilendirmeye ilişkin hükümlerin daha sonra yerine getirilmesi halinde, cayma hakkı süresi bilgilendirme yükümlülüğünün yerine getirildiği tarihten itibaren başlayarak on dördüncü günün sonunda biter. Yönetmelik'te cayma hakkı süresiyle ilgili yer alan hükümler, nispi emredici nitelikte düzenlemeler olup, tüketici lehine uzatılabilir<sup>301</sup>. Ancak tüketicinin korunması ön koşul olduğundan tarafların kendi arasında anlaşma suretiyle cayma hakkı süresinin kısaltılması veya sözleşmede cayma hakkında tamamen vazgeçildiğine dair düzenlemelerde bulunulması hükümsüz sayılır. Yönetmelik m.8/f.1 uyarınca, cayma hakkı bildirimünün süresi içinde yöneltilmiş olması yeterli bulunmaktadır. Tüketici tarafından süresi içinde yapmış olduğu cayma hakkının kullanımına ilişkin bildirim, aynı süre içinde karşı tarafa ulaşması koşulu

---

<sup>298</sup> **Çabri**, s.817.

<sup>299</sup> **Kara**, s.932.

<sup>300</sup> Cayma hakkına ilişkin Yönetmelik madde 10 kapsamında getirilen üst sınırın belirlenmesi ile ilgili olarak bkz., **Atamer**, s.102; **Gümüş**, (TKHK), s.187.

<sup>301</sup> **Çabri**, s.815.

aranmamaktadır<sup>302</sup>.Cayma hakkı bildirimini yapılması ve bildirim hangi aşamada yapıldığına ilişkin 6502 sayılı TKHK’ daki düzenleme ile Türk Borçlar Kanunu’nda yer alan cayma hakkı konusundaki düzenlemelerle uyumlu olarak düzenlenmiştir<sup>303</sup>. Ancak, cayma hakkı bildirim sonuç doğurabilmesi için, karşı tarafa ulaşması gerekir.

Yürürlükte bulunan düzenlemeler çerçevesinde hukukumuzda yer alan genel kural uyarınca, devre tatil sistemlerinde yer alan cayma hakkı süresi bitmeden tüketiciden ödeme yapmasını ve tüketiciyi borç altına sokacak belge istenmesi ve işlem gerçekleştirmesi yasaktır. Cayma süresi içerisinde tüketicinin önceden ödemesinin yasaklı olması hali, 6502 sayılı TKHK m.50/f.6 ve Yönetmelik m.9/f.1’ de düzenlenmiştir. Önceden ödeme yasağının düzenleniş nedeni Gerekçe’ de şu şekilde ifade edilmiştir:

*“...bazı şirketlerin sözleşmeler akdetmesi, tüketicilerden tahsilat yapması ve daha sonra cayma hakkının kullanılmasında zorluk çıkarması nedeniyle sözleşmenin kurulması sonrasında tüketicinin cayma hakkını kullanıp kullanmayacağına belli olması aşamasına kadar tüketiciden bir ödeme talep edilmesi yasaklanmıştır.”*

Ön ödeme yasağı ile tüketici, ücret konusunda kendisini bağı hissetmeden yalnızca sözleşme maddelerine dayanarak değerlendirme yapabilir. Ön ödeme yasağıyla ilgili olarak genişletilen Yönetmelik m.9/f.1’de ise;

*“Geçerli bir şekilde kurulan devre mülk hakkı veren sözleşmeler hariç olmak üzere<sup>304</sup>, satışın ön ödemeli yapıp yapılmadığına bakılmaksızın satıcı veya sağlayıcı, cayma süresi dolmadan tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez. Bu yasağı rağmen tüketiciden herhangi bir bedel alınması durumunda, alınan bedel tüketicie derhal iade edilir. Ayrıca tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge tüketici yönünden geçersizdir.”* şeklindedir.

Cayma hakkı bildirimini, sözleşmenin kurulması sırasında tüketicie verilmesi zorunlu olan Yönetmelik eklerinde yer alan Ek-6 Cayma Formunun doldurulmasıyla kullanılabileceğı gibi, cayma hakkını kullanacağına dair açık bir beyan ile de yapılabilir. Cayma hakkının kullanımına ilişkin bildirim Kanun ya da Yönetmelik’te düzenlenen herhangi bir zorunlu içerik yoktur. Yönetmelik m.7’ye göre, cayma hakkını kullanan

---

<sup>302</sup> **Çabri**, s.817.

<sup>303</sup> “TBK m.255’te taksitli satış sözleşmeleri için cayma hakkı bulunduğu kabul edilmiştir., **Kara**, s.930.

<sup>304</sup> Devre mülk açısından ön ödeme yasağına ilişkin hükmün değerlendirmesi için ayrıca bkz., **Yeşil, Metin**, Tapu İşlemleri Uygulama ve Mevzuat, İstanbul, 2016, s.203.; **Aydoğdu**, s.307.

tüketicinin gerekçe göstermesi gerekmeyip, cayma hakkı kullanımına ilişkin bildirim koşula ya da vadeye bağlanamaz.

Cayma hakkının kullanımı ile taraflar arasında kurulan sözleşme ilişkisinin ve yan sözleşmelerin de ilk andan itibaren ortadan kalktığı kabul edilir. 6502 sayılı TKHK m.50/f.6 ve Kanuna uygun olarak düzenlenen Yönetmelik m.8/f.4'te bahsi geçen sözleşmelere ilişkin cayma hakkının kullanımı ile sözleşmelerin kendiliğinden sona ereceği belirtilmiştir.

Cayma hakkının kullanılmasında bağlı kredileyle kurulan sözleşmelerin incelenmesi gerekmektedir. Bağlı kredi sözleşmelerine ilişkin 6502 sayılı TKHK m.50/f.7 ve Yönetmelik m.11' e<sup>305</sup> göre; *“Tüketicinin ödeyeceği bedel... bir kredi veren tarafından karşılanıyorsa tüketicinin sözleşmeden cayması...ayrıca kredi verene de yöneltmesi halinde bağlı kredi sözleşmesi de...sona erer.”*

Kanun ve Yönetmelik'te bağlı kredilerle ilgili hükümleri sadece tüketici kredisinin satıcı veya sağlayıcı ve kredi veren arasında yer alan anlaşmaya bağlı olması halinde uygulama bulur. Tüketicinin söz konusu devre tatil sözleşmesi bedelini karşılamak amacıyla farklı kredi veren kuruluşlarla anlaştığı takdirde, ilgili kuruluşlara karşı Kanun ve Yönetmelik'te düzenlenen haktan yararlanamaz.

Bağlı kredi sözleşmesi, cayma hakkının kullanımıyla tüketicinin herhangi bir tazminat ya da cezai şart ödeme borcu olmaksızın kendiliğinden sona erer<sup>306</sup>. Ancak bağlı kredi sözleşmelerinin hükümde yer aldığı şekliyle sona erebilmesi için, kredi veren kuruluşun haberi olmalıdır. Bu durum da cayma bildiriminin süresi içinde ayrıca kredi veren kuruluşa da bildirimini yöneltmesiyle olur.

---

<sup>305</sup> 13.06.2003 T. Ve 25137 S. R.G.' de yayımlanan Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik'in 8'inci maddesi de 6502 sayılı Kanun ve Yönetmelikle aynı şekilde düzenlenmiş olup, tek farkı ilgili Yönetmelik maddesinde kredi verene yapılacak cayma hakkı kullanımına ilişkin bildirim yazılı olarak yöneltmesi zorunluluğunun açık olarak yer almasıdır.

<sup>306</sup> Yağcıoğlu, s.225.

## B. TÜKETİCİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

### 1. Tatil Bedelini Ödeme Yükümlülüğü

Devre tatil sözleşmesinde tüketicinin en temel yükümlülüğü, tatil bedelini satıcı veya sağlayıcıya ödemektir. Bir kombine sözleşme türü olan devre tatil sözleşmelerinde karşı sağlayıcının sorumluluklarına karşılık, tüketicinin yararlanacağı hakkın kapsamına uygun olarak kararlaştırılan bedeli ödeme yükümlülüğü bulunur. Tüketicinin ödemesi gereken bedel, satıcı veya sağlayıcı ile sözleşme özgürlüğü kapsamında oluşturdukları devre tatil sözleşmesinde belirlenen bedeldir<sup>307</sup>. Tüketici, devre tatil sözleşmesinde belirlenen bedeli peşin olarak ödeyebileceği gibi taksitli olarak da ödeyebilir<sup>308</sup>. Bedelin taksitli olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı durumlar sözleşmenin niteliğini etkilemeyip, tüketici her hâlükârda periyodik olarak tatil hakkına sahiptir.

Ödeme şekline ilişkin düzenlemeler tarafların kendi aralarında oluşturacakları sözleşmede sözleşme özgürlüğü kapsamında belirlenebilir<sup>309</sup>. Ödemenin şekli, alınacak peşinat miktarı, taksitli ödemelerin nasıl yapılacağı ve varsa ara ödemelerin düzeni, taraflar arasında oluşturulacak ödeme planında yer almalıdır<sup>310</sup>. Tüketici, devre tatil sözleşmesinde belirlenen ve ödeme planında yer alan maddelere uygun olarak hareket etmeli, ödemeleri zamanında yerine getirmelidir.

Sözleşme çerçevesinde kararlaştırılan tatil bedelinin belirlenmesinde farklı kriterler göz önüne alınmaktadır. Bu kriterlerden bazıları aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

- Devre tatil sözleşmesine ilişkin süre,
- Devre tatil sözleşmesine konu yerin (tesis) kullanım alanı,
- Devre tatil sözleşmesine konu yerin (tesis) konumu,
- Karşı işletmesi şirketin sunacağı hizmetler,
- Devre tatil sözleşmesinde tüketicinin kullanacağı dönem.<sup>311</sup>

---

<sup>307</sup> Demir, s.92.; Kara, s.922.

<sup>308</sup> Özmen, s.65.

<sup>309</sup> Tarafların ödeme şeklini belirlerken para dışında herhangi bir ödeme aracı belirleyebilecekleri konusunda bkz., Demir, s.92.

<sup>310</sup> Yarg. 13. H.D., 30.10.2000 T., 2000/8390 E., 2000/9258 K.

<sup>311</sup> Kardeşahin, s.45.

Devre tatil sözleşmesinin kurulma aşamasında yukarıda sayılan her bir kriterin varlığı, taraflar arasında kararlaştırılacak bedeli etkiler. Örneğin, ülkemizde tatil hakkı sahibi olmak isteyen kişiler, genellikle yaz aylarını tercih etmektedir. Bu nedenle yaz aylarına denk gelen dönemler, diğer mevsimlere oranla daha pahalı olmaktadır.

Sözleşmede belirlenen bedelin ödenmemesi veya gecikmesi halinde, satıcı tüketiciyi yazılı olarak uyarabilir. Satıcı tarafından yapılan uyarıya rağmen tatil bedelinin ödenmemesi halinde, tüketiciye ilişkin borçlu temerrüdü şartları uygulanmaktadır<sup>312</sup>. Bu durumda satıcı, ödenmeyen bedeli faiziyle birlikte tüketiciden talep edebilmektedir. Tüketicinin devre tatil sözleşmesinde belirlenen taksit ödemeleri ödememesi halinde, 6502 sayılı TKHK' da düzenlenen taksitli satış hükümleri (m.17-21) uygulanır.

## **2. Dönem Bitiminde Devre Tatile Konu Yeri Boşaltma Yükümlülüğü**

Devre tatil hakkına sahip tüketici, belirli bir dönemde, sözleşme kapsamında belirlenen tesisleri kullanma ve sunulan hizmetlerden faydalanma hakkına sahiptir. Tüketici, sözleşmede belirlenen dönem sonunda yararlanma hakkına sahip olduğu yeri, dönem bittiğinden, sözleşme hükümleri doğrultusunda boşaltarak bir sonraki hak sahibine teslim etmelidir<sup>313</sup>. Devre tatil sözleşmelerinde tüketicinin dönem bitiminde devre tatile konu yeri boşaltma yükümlülüğü, sağlayıcının devre tatile konu yeri teslim borcunun karşı edimini oluşturur.

Devre tatil hakkına sahip olan tüketici, kendisine ayrılan dönem süresi boyunca, tatil hakkı konusu olan yerin zilyedi konumundadır. TMK' da zilyetliğe ilişkin doğrudan bir tanım bulunmamakla birlikte, m.973'te, fiili hakimiyetin zilyetliğin ön koşulu olduğu belirtilmiştir. Devre tatil hakkı sahibi olan tüketicinin zilyetliği, sözleşme kapsamında kararlaştırılan dönem süresi boyunca sağlanan şahsi nitelikli alacak hakkından kaynaklıdır. Ancak tüketiciye tanınan bu hakkın da sözleşme ile kararlaştırılan süre ile sınırlı olduğu unutulmamalıdır. Bu doğrultuda, söz konusu sözleşme ile sağlanan hakkın sona ermesi ile tüketicinin zilyetliği, haksız zilyetliğe dönüşür.

---

<sup>312</sup> Kara, s.922.; Baş Süzel, s.40 vd.

<sup>313</sup> Demir, s.93.; Kardeş, s.46.



Dönem sonunda tüketicinin devre tatil sözleşmesine konu yeri boşaltmaması durumunda Kanun'da özel bir hüküm düzenlenmemiştir. Bu durumda, TBK hükümlerinin uygulanması gerekir<sup>314</sup>. TBK' nun kira sözleşmesini düzenleyen m.299 vd. kapsamında tüketicinin tahliyesi mümkün olabileceği gibi, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun hükümlerinden de yararlanılabilir<sup>315</sup>. Öte yandan, dönem süresi bittiği halde sözleşmeye konu yeri boşaltmayan tüketicinin bir sonra hak sahibi olan kişiye karşı da TBK m.49 vd. (haksız fiillerden doğana borç ilişkileri) hükümleri kapsamında sorumluluğu doğduğu kanaatindeyiz<sup>316</sup>.

### 3. Yönetim Giderlerine Katılım ve Hizmet Ücreti Ödeme Yükümlülüğü

Devre tatil sisteminin aksamadan işleyebilmesi için sözleşmede yer alan hizmetlerin düzgün bir biçimde sunulabilmesi gerekir. Devre tatil sistemlerine ilişkin hizmetler, bölüm veya tesislerin bakımı, onarımı, korunması ya da temizliği olabilir. Söz konusu hizmetlerden doğrudan yararlanacak olan kişi, devre tatil hakkına sahip olan tüketicidir. Dolayısıyla tüketicinin hizmetlerden faydalanmak için her yıl belirlenebilecek bir bedeli ödemesi gerekir<sup>317</sup>. Tesis içerisinde bulunan lokanta, çocuk eğlence yeri, çamaşırhane, oyun salonları, ulaşım gibi hizmetlerin varlığı halinde de tüketici, her yıl belirlenecek bedeli ödemek zorundadır.

Hizmete ilişkin ödemeler tüketici yükümlülüğünde olduğundan, bu tür masrafların önceden taraflar arasında kararlaştırılması önemlidir. Çünkü önceden belirlenmeyen bu tür ücretlerin daha sonra yüksek miktarda giderler olarak ortaya çıkması, tüketiciyi zor duruma sokabilir. Tüketicinin mağduriyetine neden olmaması için, her bir hizmetin devre tatil sözleşmesinde tek tek ve açık bir şekilde<sup>318</sup> gösterilmesi gerekir<sup>319</sup>.

Devre tatil sözleşmelerinde tüketici, yıllık işletme masraflarına dürüstlük kurallarına aykırı olmayacak şekilde katılmakla yükümlüdür. Satıcı veya sağlayıcının tüketicinin

---

<sup>314</sup> Yağcıoğlu, s.231.

<sup>315</sup> Bu konuda özel nitelikli hükümlerin öngörülmesinin faydalı olduğu görüşü hakkında bkz., **Karaşahin**, s.59.

<sup>316</sup> **Karaşahin**, s.10 vd.

<sup>317</sup> **Demir**, s.92.; **Yağcıoğlu**, s.229.

<sup>318</sup> Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik madde 5/h bendinde sözleşmede yer alması gereken hususlardan tüketicinin ödemesi gereken masraflar sayılmıştır.

<sup>319</sup> **Demir**, s.93.

mağduriyetine yol açacak şekilde sonradan fahiş bedellerle hizmete ilişkin ödeme talep etmesi durumunda, haksız şart kapsamında değerlendirilerek sorumlu olur<sup>320</sup>. Tüketici, talep edilen yüksek miktarda hizmete ilişkin bedellerden dolayı dava açarak bedelin tespitini isteme<sup>321</sup> ve yaptığı fazla ödemelerin faiziyle birlikte kendisine iadesini isteme hakkına sahiptir.

#### 4. Diğer Yükümlülükler

Devre tatil sözleşmesi ile tatil hakkı sahibi tüketiciler, sözleşme ile belirlenen dönem süresi içinde, sözleşmeye konu yerden(tesis) ortaklaşa yararlanır. Tatil hakkının yararlanıldığı yer, periyodik bir döngüde hak sahipleri tarafından kullanılmaktadır. Dönem süresi sona eren hak sahibi, süre bitiminde tesisi boşaltma yükümlülüğünü yerine getirdiğinde bir sonraki hak sahibinin kullanım hakkı başlar. Dolayısıyla, yukarıda incelediğimiz tüketici yükümlülüklerinden başka, tarafların yasadan, yönetmelikten ve aralarında oluşturdukları anlaşmalardan kaynaklanan yükümlülükleri de mevcuttur. Tüketici bu yükümlülüklerle de bağlı olup, dürüstlük kuralları çerçevesinde bunları yerine getirmekle yükümlüdür. Yükümlükler arasında, ortak alan yaşamından yaralanmaya ilişkin kurallar ile ortak tesislerde meydana gelen zararların sözleşme düzenlemelerine göre karşılanması da dahildir<sup>322</sup>.

Devre tatil hakkı sahibi tüketiciler, sözleşmeye konu yeri veya tesisi devre tatil hakkı dışında başkaca herhangi bir amaç için kullanamaz. Devre tatile konu tesiste huzuru kaçırıcı davranışlarda bulunmama yükümlülüğü altında olan tüketici, sözleşme kapsamında belirlenen her türlü yükümlülüğü de yerine getirmek zorundadır. Sağlayıcı tarafından oluşturulan ve sözleşmenin eki olarak hazırlanan yönetmeliğe uygun davranmalıdır.

Uygulamada devre tatil sözleşmelerine ek olarak düzenlenen kullanma yönetmeliklerinde bu husustaki yükümlülükleri içeren ayrıntılı düzenlemelere yer verilmektedir. Devre tatile konu tesisin bakımından, temizliğinden de şahsi olarak sorumlu

---

<sup>320</sup> Yağcıoğlu, s.230.

<sup>321</sup> **Yarg. 13. HD., 26.03.2001 T., 1882 E., 2938 K.** uyarınca, "...gerçekten yapılan ve yapılması öngörülen giderlerin davaya konu tatil köyü için sözleşmede belirtilen nitelikte giderler bulunup bulunmadığı, mevcut giderlerin piyasa koşullarının uygun olup olmadığı, ayrı ayrı kalemler halinde saptanmalı...davalının özen borcunu yerine getirip getirmediği, davacılar aleyhine kullanıp kullanmadığı, gerektiğinde mahallinde uygulama yapılarak saptanıp, bunun sonucuna uygun karar verilmelidir..."

<sup>322</sup> **Karavaşin, s.46; Özmen, s.65 vd.; Demir, s.93.**

olan hak sahipleri, söz konusu yeri korumakla yükümlüdür. Sonuçta her ne kadar tesiste tatil hakkı kapsamında bir yararlanma söz konusu ise de tesisi benimseyerek tahribata yol açan davranışlarda bulunmaları yükümlülüklerine aykırılık teşkil eder. Tüketici, her zaman toplu yaşamın getirilerini göz önünde bulundurarak, diğer devre tatil hakkı sahiplerini de düşünerek, tesise zarar vermeden yararlanmakla yükümlüdür.

## **II. 6502 SAYILI KANUN KAPSAMINDA SATICI VEYA SAĞLAYICININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

6502 sayılı TKHK ve ilgili Yönetmelik düzenlemelerinde genel olarak tüketicinin korunması amacı ön planda tutularak yenilikler getirilmiştir. İlgili Kanun ve Yönetmelik kapsamında, tüketicinin haklarına karşın sözleşmenin karşı tarafı olan satıcı veya sağlayıcı adına çeşitli yükümlülükler düzenlenmiştir.

6502 sayılı TKHK’ da ve Yönetmelik’te devre tatil sözleşmelerinin tarafı olan satıcı veya sağlayıcının haklarını ele alan açık bir düzenleme yoktur. Buna karşın, 4077 sayılı Kanun ve Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik’ten farklı olarak, Yönetmelik m.9 ile satıcı veya sağlayıcının yükümlülüklerine ilişkin “Satıcı veya Sağlayıcının Yükümlülükleri” başlığı altında yenilikler getirilmiştir.

### **A. SATICI VEYA SAĞLAYICININ HAKLARI**

#### **1. Tatil Bedelini Talep Etme Hakkı**

Devre tatil sözleşmeleri, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme türlerindedir. Söz konusu sözleşmelerin tarafları, karşılıklı olarak birbirlerine karşı asli olarak edimleri yerine getirmekle yükümlüdür. Sözleşmenin niteliğinden kaynaklanan edimler birbirine sıkı sıkıya bağlı ve karşılıklıdır<sup>323</sup>. Bu sebeple, bir tarafın hakkını oluşturan edim, karşı tarafın borçlarını belirler. Başka bir ifadeyle, bir tarafın hakkının temelini oluşturan edim, karşı tarafın da bir hakkını elde etmesine bağlıdır.

---

<sup>323</sup> Yağcıoğlu, s.232.

Devre tatil sözleşmesiyle tatil hakkı sahibi olan tüketicinin bu hakkı elde etmesindeki temel yükümlülüğünün sözleşmede belirlenen tatil bedelini ödemektir. Bu doğrultuda, tatil hakkı sahibi tüketici sözleşmede belirlenen bedeli ödeyerek tatil hakkını elinde tutmaktadır<sup>324</sup>. Satıcı veya sağlayıcı, sözleşmeye konu devre tatilin bedelini belirlerken devre tatile konu yere ilişkin kriterleri göz önünde bulundurmaktadır.

Devre tatil sözleşmesinden doğan tatil hakkı bedelini talep etme hakkı, satıcı veya sağlayıcının en temel hakkıdır. Tatil bedeli üzerinden kurulan devre tatil sözleşmelerine konu yerin hizmete sunulması için söz konusu bedelin tahsili gerekir. Tüketicinin temel borcu olan tatil bedelini ödeme yükümlülüğünü, satıcı veya sağlayıcının hakkının konusunu oluşturur<sup>325</sup>.

Tüketicinin devre tatil sözleşmesinden kaynaklı olan tatil hakkı bedelini ödememesi halinde, Kanun ve ilgili Yönetmelik'te para borcu temerrüdüne yönelik özel bir madde bulunmamasıyla birlikte, TBK m.117 vd. yer alan temerrüde ilişkin hükümler uygulanır.

Tüketicinin taksitli devre tatil sözleşmesi yapmış olduğu hallerde, taksitleri ödemeyerek temerrüde düşerse uygulanacak hükümlerin tespiti önem taşır. Taksitli kurulan devre tatil sözleşmelerinde, ödeme borcu kısım kısım muaccel hale geldiğinden, sağlayıcı kalan taksitlerin hepsini yalnızca TKHK m.19' da yer alan şartların sağlanması halinde talep edebilmektedir<sup>326</sup>. TKHK m.19 şu şekildedir:

*“Taksitle satış sözleşmelerinde tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda, satıcı veya sağlayıcı, kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak satıcı veya sağlayıcının bütün edimlerini ifa etmiş olması, tüketicinin de kalan borcun en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksiti veya kalan borcun en az dörtte birini oluşturan bir taksiti ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Satıcı veya sağlayıcının bu hakkı kullanabilmesi için tüketiciye en az otuz gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması zorunludur. Muaccel kılınan taksitlerin hesaplanmasında faiz, komisyon ve benzeri masraflar dikkate alınmaz.”*

İlgili kanun maddesinden anlaşıldığı üzere, satıcı veya sağlayıcının tüketiciden kalan taksitlerinin tamamını talep edebilmesi için öncelikle sözleşmede bu hakkın saklı tutulmuş olması gerekir. Öte yandan, satıcı veya sağlayıcının yükümlülüğünde olan tüm edimlerin

---

<sup>324</sup> Demir, s.92.

<sup>325</sup> Bkz. s.81., “Tüketicinin “Tatil Bedelini Ödeme Yükümlülüğü”

<sup>326</sup> Özel, Çağlar/ Topcan, Utku, “Tüketicinin Korunması Açısından Mevzuatta Getirilen Son Değişiklikler Çerçevesinde Taksitle Satış Sözleşmeleri”, Terazi Hukuk Dergisi, 2014, C.9, S.99, s.53.

yerine getirilmiş olması şartı aranmaktadır. Satıcı veya sağlayıcının her iki şartı da sağlandığı noktada, TKHK madde 19 kapsamında tüketiciye muacceliyet uyarısında bulunarak, kalan taksit borçlarını da ödemesini talep etme hakkı bulunur.

## **2. Yönetim Giderlerine Katılım ve Servis Hizmetlerine İlişkin Ücret İsteme Hakkı**

Devre tatil sözleşmesinde satıcı veya sağlayıcının haklarının karşılığını tüketicinin borçları oluşturur<sup>327</sup>. Devre tatil sözleşmesine konu yerin hizmetlerinin sürdürülebilmesi, yenilenebilmesi, temizliği, korunması ve tesis imkanlarının tüketiciye sunulabilmesi için sözleşme bedeli dışında bu tür hizmetler için ücret alınır. Tüketicinin bu tür hizmet giderlerine katılım göstermesi gerekmektedir. Satıcı ve sağlayıcının da sözleşmeye konu tatil hakkını, sözleşme maddeleri doğrultusunda tüketiciye sağlaması öngörülmüştür. Satıcı veya sağlayıcının, devre tatil bedeli dışında kalan, tesisin işlemlerini, bakımını, onarımını sağlayan çeşitli hizmetler karşısında, sözleşmede belirlendiği şekliyle ücret isteme hakkı bulunur<sup>328</sup>. Bu noktada, dar anlamda incelediğimiz devre tatil sözleşmeleri bakımından, tüketicinin sözleşmede kararlaştırdığı tatil hakkına ödeyeceği bedel karşılığında yararlandığı hizmetlere ilişkin borçların, sağlayıcının servis hizmeti ediminin karşılığı olup olmadığının tespiti önemlidir<sup>329</sup>.

## **B. SATICI VEYA SAĞLAYICININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

### **1. Devre Tatil Hakkını Sağlama ve Yararlanmaya Hazır Hale Getirme Yükümlülüğü**

Satıcı veya sağlayıcının temel yükümlülüğü, tüketicinin devre tatil sözleşmesiyle elde ettiği tatil hakkından yararlanabilmesi için kararlaştırılan niteliklere, şartlara ve

---

<sup>327</sup> Yağcıoğlu, s.232.

<sup>328</sup> Bkz. yukarıdaki “Yönetim Giderlerine Katılım ve Hizmet Ücreti Ödeme Yükümlülüğü” başlığı altındaki açıklamalar.

<sup>329</sup> Çelebi, Funda, “Devre Tatil Sistemlerinde İşletme Aidatı Ödenmemesi Halinde Ünitelerden Yararlandırmama Uygulaması”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1998/1999, S.2., s.142.

kullanım kapsamına sahip devre tatil yerini hazırlamaktır<sup>330</sup>. Satıcı veya sağlayıcı, sözleşmede belirtilen kullanım hakkı sırası tüketiciye geldiği zaman söz konusu yeri tüketiciye teslim etmekle yükümlüdür. Öte yandan, eğer tüketicinin devre tatil sözleşmesinde belirlendiği üzere birden fazla taşınmazdan yararlanması söz konusu ise, satıcı veya sağlayıcı söz konusu taşınmazları da tüketicinin kullanımına hazır hale getirmekle yükümlüdür.

Sözleşme konusu yeri kullanıma hazır hale getirmeyen satıcı veya sağlayıcı, sözleşme kapsamında asli edimini yerine getirmemiş sayılır<sup>331</sup>. Bu doğrultuda, asli edim yükümlülüğünü yerine getirmeyen satıcı veya sağlayıcının temerrüt hali oluşacağından, tüketicinin kanundan ve sözleşmeden doğan birtakım hakları olacaktır<sup>332</sup>.

Satıcı veya sağlayıcının devre tatile konu yeri tüketicinin kullanımına hazır bulundurmadığı durumda, tüketici ihtar yolu ile satıcı veya sağlayıcıdan söz konusu yeri kullanıma hazır hale getirmesini talep edebilir. Yapılan ihtara rağmen satıcı veya sağlayıcının edimi yerine getirmediği hallerde, tüketici TBK kapsamında yer alan haklarını kullanabilir<sup>333</sup>. TBK m.125'e göre tüketici, borcun ifasındaki gecikme nedeniyle uğradığı zararların karşılanmasını ya da dönme hakkını kullanarak satıcı veya sağlayıcıdan tazminini isteme hakkına sahiptir<sup>334</sup>.

## 2. Tüketicinin Bilgilendirilmesini Sağlama Yükümlülüğü

6502 sayılı Kanun ve Yönetmelik kapsamında, tüketicinin korunması amacıyla satıcı ve sağlayıcıya devre tatil sözleşmesinin kurulmasından önce, kurulması aşamasında ve sözleşmenin yerine getirilmesi sırasında birtakım yükümlülükler getirilmiştir. Tüketicinin taraf olduğu devre tatil sözleşmesine ilişkin her türlü gerekli bilgiyi edinme hakkı bulunmaktadır. Bu doğrultuda, tüketicinin sözleşmesel açıdan korunmasının temelini satıcı veya sağlayıcının yapmakla yükümlü olduğu bilgilendirmeler oluşturur.

---

<sup>330</sup>“Satıcı veya sağlayıcı, sadece tüketicinin devre tatil sözleşmesiyle kullanacağı yerleri değil, devre tatile konu ortak hizmet tesislerini de sözleşmede kararlaştırılan şekilde kullanıma hazır hale getirmelidir.”, **Demir**, s.93.

<sup>331</sup> **Kara**, s.923.

<sup>332</sup> Yargıtay, devre tatil hakkı sahibine, tesisten yararlanılmanın sağlanmadığı nedeniyle maddi ve manevi tazminat davası açabileceğine karar vermiştir., bkz. **Yarg. 1. HD. S.2000 E. 2742 K. 3138; Aslan**, s.547.

<sup>333</sup> **Aslan**, s.548.

<sup>334</sup> **Yağcıoğlu**, s.232., **Demir**, s.93.

Tüketicinin aydınlatılması kapsamında Kanun' da ve diğer mevzuatlarda genel nitelikte herhangi bir düzenleme yoktur<sup>335</sup>. Öğretide, TMK m.2/f.1' de yer alan dürüstlük kuralı çerçevesinde aydınlatma yükümlülüğünün bulunduğu görüşü hakimdir<sup>336</sup>. Devre tatil sözleşmelerinde TKHK m.50 ve Yönetmelik doğrultusunda yer alan hükümlerde tüketicinin satıcı veya sağlayıcı tarafından bilgilendirilmesinin farklı çeşitleri bulunmaktadır:

- Yönetmelik kapsamında kurulacak sözleşmelerle ilgili davette bulunacak satıcı veya sağlayıcının, davetin içeriği ve amacı hakkında tüketiciyi bilgilendirmesi,
- Sözleşmenin daha ağır bir şekil şartı içermediği hallerde, mesafeli ya da nitelikli yazılı şekle uygun yapılması,
- Sözleşmede bulunması zorunlu içeriklerin kapsama dahil edilmesi,
- Sözleşmenin taraflar arasında kurulmasından en az bir gün önce, Yönetmelik kapsamında kurulacak sözleşmeler açısından tüketicie ön bilgilendirme yapılması,
- Sözleşmenin bir nüshasının ve diğer ilgili belgelerin tüketicie verilmesi.

Çalışmamızın bu bölümünde, tüm bu düzenlemelerin temelini oluşturan tüketicinin bilgilendirilmesi kapsamında satıcı veya sağlayıcının yükümlülüklerini inceleyeceğiz.

### **a. Ön Bilgilendirme**

Tüketicinin devre tatil sözleşmesinin kurulma aşamasından önce aydınlatılması, yanıltıcı reklamlardan ve yüksek fiyatlardan korunması oldukça önemlidir<sup>337</sup>. Kanun koyucu da tüketicinin sözleşmenin her aşamasında aydınlatılmasını göz önünde bulundurarak, satıcı veya sağlayıcının tüketiciyi bilgilendirmesi yükümlülüğü çerçevesinde sözleşmenin kurulmasından önce ön bilgilendirme uygulamasını düzenlemiştir.

Tüketicinin bilgilendirmesi kapsamında satıcı veya sağlayıcının ön bilgilendirme yükümlülüğü, 6502 sayılı TKHK ve Yönetmelik'te oldukça ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir<sup>338</sup>. TKHK m.50/f.4'e göre, satıcı veya sağlayıcı tarafından devre tatil

---

<sup>335</sup> Sayın, Feyza Eren, Paket Tur Sözleşmesi, İstanbul, 2017, s.124.

<sup>336</sup> Atamer, s.81.; Sayın, s.125.; Aydoğdu, s.97.

<sup>337</sup> Aydoğdu, s.151.

<sup>338</sup> Gerekçe, s.35.

sözleşmelerinin kurulmasından en az bir gün önce Kanun’da düzenlenen unsurları içeren ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmesi gerekir. Ön bilgilendirme formunda bulunan bilgiler, sonrasında sözleşmede de yer alacağından, tüketici, taraf olacağı sözleşmenin içeriğini, sonuçlarını, haklarının kullanımını ve yükümlülüklerini önceden öğrenmiş olacaktır.

Yönetmelik m.5/f.4’e göre tüketicinin onayı alınmadan tüketiciye ilişkin bilgiler değiştirilememektedir. Ön bilgilendirme formunda yer alan bilgilerin tüketicinin onayını almak şartı ile değiştirilebilmesi, tüketicinin korunması açısından oldukça önem taşımaktadır<sup>339</sup>.

Yönetmelik’te ön bilgilendirme formuna ilişkin düzenlemeler, Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik hükümlerine oranla genişletilerek somutlaştırılmıştır. Devre tatil sözleşmesinin kurulmasından önce tüketicinin bilgilendirilmesi Yönerge’ye<sup>340</sup> paralel olarak TKHK ve Yönetmelik’te düzenlenmiştir. Öte yandan 6502 sayılı TKHK, ön ödemeli konut sözleşmeleri (m.40) ile paket tur sözleşmeleri (madde 51) bakımından da ön bilgilendirme formundan bahsetmektedir<sup>341</sup>.

### **aa) Ön Bilgilendirmeye İlişkin Süre Koşulu**

6502 sayılı TKHK m.50/f.4 ve Yönetmelik m.5/f.1’e göre satıcı veya sağlayıcı, devre tatil sözleşmesinin kurulmasından “en az bir gün önce” ön bilgilendirme formunu tüketiciye iletmelidir<sup>342</sup>. Öğretide ön bilgilendirme formuna ilişkin olarak Kanun ve ilgili Yönetmelik’te belirlenen süre koşuluyla ilgili farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre, tüketicinin korunması kapsamında tüketicinin sözleşmeye taraf olmasından önce düşünmesi için uzun bir süre verilmesinin önemi vurgulanarak, en az yirmi dört saatlik bir sürenin tanınması

<sup>339</sup> Yağcıoğlu, s.216.

<sup>340</sup> Devre tatil sistemleri açısından sözleşmenin kurulmasından önce tüketicinin bilgilendirilmesi gerekliliği ilk olarak 26 Ekim 1994 T. Ve 94/47/ AT sayılı Yönerge’ nin 3’üncü maddesinde düzenlenmişti. 2008/122/AT sayılı Yönerge’ de ise eski tarihli Yönerge’ ye oranla daha ayrıntılı düzenlemeler öngörülmüştür. Eski tarihli Yönerge’ den farklı olarak, ön bilgilendirmenin tüketicinin talebiyle olması kaldırılmış, tüm tüketicileri satıcı veya sağlayıcı tarafından ön bilgilendirme yapılması zorunluluğu getirilmiştir. Yönerge ile dolandırıcı satıcı ve sağlayıcıları etkisiz hale getirmeyi, tüketicinin piyasaya olan güvenini sağlamlaştırmayı ve iç Pazar şartlarını iyileştirme yönünde adımlar atılması amaçlanmıştır., **CSES Report**, s.11.

<sup>341</sup> 4077 sayılı eTKHK’ ya bağlı olarak çıkarılan 27866 S. ve 06.03.2011 T. R.G.’ de yayımlanan “Mesafeli Sözleşmelere Dair Yönetmelik” madde 5 uyarınca, mesafeli sözleşmelerin oluşturulmasından önce satıcı veya sağlayıcı tarafından tüketicinin bilgilendirilmesi zorunlu tutulmuştur.

<sup>342</sup> 14 Ocak 2009 T., 2008/122/ AT S. Yönerge’ de, tüketiciye yapılacak ön bilgilendirme için gerekli süre “makul bir süre önceden” şeklinde düzenlenmiştir.



şeklinde yorumlanmaktadır<sup>343</sup>. Diğer görüş ise, Kanun ve ilgili Yönetmelik hükümlerinden hareketle ifade edilmek istenenin yirmi dört saat olarak değerlendirilmemesini savunmaktadır<sup>344</sup>.

Ön bilgilendirme yükümlülüğünün temel amacının tüketicinin düşünme ve inceleme fırsatı bularak sözleşmeye ilişkin inancını sağlaması kanaatindeyiz. Bu doğrultuda, ön bilgilendirme formunun tüketici bakımından elverişli şartlar altında yapılması gerekmekte olup, devre tatil sözleşmesinin kurulmasından mümkün olduğunca daha uzun bir süre önce yapılması faydalı olur.

### **bb. Ön Bilgilendirme Formunun Zorunlu İçeriği**

Ön bilgilendirme formunun zorunlu içeriği devre tatil sözleşmeleri bakımından Yönetmelik m.5/f.3 çerçevesinde atıf yapılan Yönetmelik Ek-1 formunda düzenlenmiştir. Yönetmelik kapsamında düzenlenecek ön bilgilendirme formunda, devre tatil sözleşmesine konu hak, hakka konu yer, tüketicinin hakları ve yükümlülüklerine ilişkin bilgilere oldukça ayrıntılı olarak yer verilmesi gerekir. Kanaatimizce, Yönetmelik Ek-1 çerçevesinde hazırlanan bir ön bilgilendirme formunun genel nitelikli açıklamalarla hazırlanmasının tüketici açısından herhangi bir faydası yoktur.

Ön bilgilendirme formunun temel amacı, söz konusu devre tatil sözleşmesine dayanan sözleşmeye konu bilgilerin ve içeriklerin tüketiciye sözleşme kurulmadan önce ulaştırılması olduğundan, genel nitelikte bilgilerin söz konusu sözleşme kapsamında özelleştirilerek tüketiciye verilmesi gerekir. Ön bilgilendirme formunda tüketicinin yararlanacağı hizmetlerin devre tatil hakkına konu yere ilişkin olarak özelleştirilerek listelenmesi, tüketicinin taraf olacağı sözleşme hakkında düzgün bir şekilde karar vermelerine yardımcı olur.

Ön bilgilendirme formunda tüketici tarafından yapılması gereken ödemelerin planının ve varsa taksitli olarak ödeme planının, faiz oranı ve miktarının, temerrüt halinde uygulanacak hukuki uygulamaların belirtilmesi, tüketicinin bilgilenebilmesi açısından oldukça

---

<sup>343</sup> Atamer, s.230.; Makaracı, s.247.

<sup>344</sup> Özmen/ Vardar Hamamcıoğlu, s.48.; Gümüş (TKHK), s.253.

önemlidir. Öte yandan, borçların temerrüdü halinde satıcı veya sağlayıcının hakları ve faiz oranının tespitinin ön bilgilendirme formunda yer alması önemlidir<sup>345</sup>.

Ön bilgilendirme formunda bulunması gereken bilgilerin 6502 sayılı TKHK m.4/f.1 ve Yönetmelik m.5/f.2 kapsamında açık, okunabilir, anlaşılabilir bir dilde ve sade olması gerekir. Bu doğrultuda ön bilgilendirme formunda bulunan bilgilerin tam olarak anlaşılır olmadığı hallerde, tüketiciyi bilgilendirme yükümlülüğü karşılanmamış sayılır<sup>346</sup>.

### cc. Ön Bilgilendirmenin Yapılış Şekli

Yönetmelik m.5/f.1 çerçevesinde satıcı veya sağlayıcının ön bilgilendirme yükümlülüğünü gerektiği şekilde yerine getirmesi için, ilgili formu tüketiciye “yazılı” ya da “kalıcı veri saklayıcısı ile vermesi zorunludur.

Ön bilgilendirme formunun “yazılı” olarak tüketiciye iletiildiği hallerde, TBK’ da düzenlenen sözleşme şekillerine uygulanan kuralların, kıyasen tüm irade beyanlarında da uygulanması gerekliliği göz önünde bulundurularak<sup>347</sup> TBK m.13 vd. yer alan ilgili hükümler doğrultusunda” adi yazılı şekil” koşullarının varlığı düşünülmektedir.

Ön bilgilendirme formuna ilişkin Yönetmelik düzenlemesi düşünüldüğünde, formun en az on iki punto büyüklüğünde, okunabilir, sade ve açık olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Bu hüküm, 6502 sayılı TKHK m.4/f.1. ile paralel bir düzenlemedir. Yazılı şeklin asli unsuru ise iradesini ortaya koyan kişiye ait imzadır<sup>348</sup>. TBK m.15’de imzanın, borç altına giren kişinin kendi el yazısıyla atılması zorunlu tutulmuş, güvenli elektronik imzanın da el yazısıyla atılan imza ile aynı sonuçları doğuracağı belirtilmiştir. Bu doğrultuda, devre tatil sözleşmelerine ilişkin ön bilgilendirme formu şekli açısından “adi yazılı” olarak düzenlenecekse, satıcı veya sağlayıcı tarafından imzalanması veya TBK’ da yer alan ilgili hükümlerden yararlanılarak oluşturulması gerekir.

---

<sup>345</sup> 6502 sayılı TKHK kapsamında herhangi bir faiz sınırı bulunmadığından hareketle, tüketicinin temerrüt halinde karşılaşacağı sonuçlara ilişkin bilgilere, sözleşmeye taraf olmadan önce sahip olmasının faydalı olacağı düşünülmektedir. Ticari işlemlerde uygulanan faiz serbestisi, tüketici işlemlerine uygulanmamaktadır. Daha ayrıntılı bilgi için bkz., **Atamer**, s.128. vd.

<sup>346</sup> **Kara**, s.924 vd.

<sup>347</sup> **Oğuzman, M. Kemal /Öz, M. Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1., İstanbul , 2018, s.140.

<sup>348</sup> **Oğuzman/ Öz**, (Genel Hükümler 1), s.144.

Ön bilgilendirme formunun tüketiciye “kalıcı veri saklayıcısı” yolu ile iletildiği durumlarda 6502 sayılı TKHK m. 4/f.1 düzenlemesi karşımıza çıkmaktadır. İlgili madde uyarınca kalıcı veri saklayıcısı, “Tüketicinin gönderdiği veya kendisine gönderilen bilgiyi, bu bilginin amacına uygun olarak makul bir süre incelemesine elverecek şekilde kaydedilmesini ve değiştirilmeden kopyalanmasını sağlayan ve bu bilgiye aynen ulaşılmasına imkân veren kısa mesaj, elektronik posta, internet, disk, CD, DVD, hafıza kartı ve benzeri araç veya ortamı” şeklinde tanımlanmıştır. Tanımda, kalıcı veri saklayıcısı yoluyla verilen beyana ilişkin herhangi bir imza ya da benzeri unsura yer verilmemiştir. Bu durum, kanaatimizce adi yazılı şekil unsurlarının aranması gerektiğine işaret eder. 2008/122/ AT sayılı Yönerge madde 5/f.1’de de kanaatimize paralel bir ifadeye yer verilmiştir<sup>349</sup>.

#### **dd. Ön Bilgilendirme Formu Verilmesinin Bağlayıcılığı**

6502 sayılı TKHK ve Yönetmelik kapsamında, devre tatil sözleşmelerine ilişkin olarak satıcı veya sağlayıcının tüketiciye vermekle yükümlü olduğu ön bilgilendirme formunda yer alan bilgilerin, sonuçlarına engel olunamayan, öngörülmesi ihtimal dışında olan ve olağandışı durumların varlığı halinde bile satıcı veya sağlayıcının sözleşmenin kurulması öncesinde tüketicinin onayının alınarak sözleşmede belirtilmesi koşulu ile değiştirilebilir<sup>350</sup>. İlgili düzenlemeler doğrultusunda, ön bilgilendirme formunda yer alan bilgilerin satıcı veya sağlayıcıyı bağladığı sonucuna ulaşılır<sup>351</sup>.

Ön bilgilendirme formunun verilmesi için gereken süre şartının sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce olduğunu yukarıda incelemiştik. Bu sürenin satıcı veya sağlayıcıyı bağladığı konusunda hemfikir olmakla birlikte, tüketicinin ön bilgilendirme formunda yer alan bilgileri daha uzun bir sürede incelemek istemesi halinde, “makul süre” kavramı karşımıza çıkar. Bu doğrultuda, satıcı veya sağlayıcının tüketiciye “makul süre” içerisinde değerlendirmek üzere verdiği ön bilgilendirme formunda yer alan bilgilerle bağlı olduğu kanaatindeyiz.

---

<sup>349</sup> Yönerge madde 5/f.1’de devre tatil sözleşmelerine ilişkin geçerlilik koşulu olarak “yazılı şekilde, kağıt üzerinde ya da kalıcı veri saklayıcısı ile” ifadesi yer almaktadır.

<sup>350</sup> 4077 sayılı Kanun döneminde satıcı veya sağlayıcının tüketiciye vermekle yükümlü olduğu “tanıtım broşürü” sözleşmenin tamamlayıcı unsuru olarak değerlendirilmekteydi., **Yağcıoğlu**, s.217.

<sup>351</sup> 6502 sayılı TKHK kapsamında düzenlenen tüketici sözleşmelerine ilişkin ön bilgilendirme formunun öneri olarak kabul edildiği hakkında bkz., **Özmen/ Vardar Hamamcıoğlu**, s.48.

## ee. Ön Bilgilendirme Yükümlülüğüne Aykırı Hareket Edilmesinin Sonuçları

6502 sayılı TKHK' da satıcı veya sağlayıcının ön bilgilendirme yükümlülüğüne aykırı hareket ettiği hallerde devre tatil sözleşmesinin geçerliliği konusunda herhangi bir düzenleme yoktur. Bu hususta Yönetmelik m.10/f.1'de yer alan düzenlemeye göre, satıcı veya sağlayıcının Yönetmelik m.5/f.1 ve m.5/f.3'te yer alan düzenlemelere aykırı hareket etmesi halinde, tüketicinin cayma hakkını kullanırken on dört günlük süre ile bağlı olmayacağı belirtilmiştir. On dört günlük süre, her halükârda cayma süresinin bitiminden itibaren bir yıl sonra sona ermiş sayılır<sup>352</sup>.

Öğretide, ön bilgilendirme formundaki bilgilerin sözleşmede yer alan bilgilerle çelişmesi halinde, tüketicinin haksız şarta ilişkin korumalardan yararlanabileceği kabul edilmektedir<sup>353</sup>. Bu kapsamda tüketicinin taraf olacağı devre tatil sözleşmelerinde aleyhe şartlara karşı korunmuş olacaktır. Ön bilgilendirme formunun satıcı veya sağlayıcı tarafından tüketiciye verilmemesi, düzenlenen formda şekil, içerik ve süre yönünden eksikliklerin bulunması halinde devre tatil sözleşmesinin geçersiz sayılmayacağı, tüketicinin cayma hakkı süresini uzattığı kabul edilmektedir<sup>354</sup>.

## b. Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmelerinde Ön Bilgilendirme Formu Yükümlülüğü

Ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri açısından düzenlenmesi gereken ön bilgilendirme formu Yönetmelik'te Ek-5 Formu'nda ayrıca düzenlenmiştir. İlgili düzenleme kapsamında tüketicinin proje üzerinden satın aldığı ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde, söz konusu devre tatil hakkına ilişkin her türlü bilginin yanı sıra, satıcı veya sağlayıcı tarafından sağlanacak güvencelerinde yer alması aranmaktadır. Proje bedelinin bir milyon TL üstünde olduğu projeler açısından, satıcı veya sağlayıcının düzenleyeceği ön bilgilendirme formunda ÖÖKSY' de yer alan düzenlemeler doğrultusunda da bilgilendirilmesi öngörülmüştür. İlgili Yönetmelik m.14 çerçevesinde, ön bilgilendirme

---

<sup>352</sup> Satıcı veya sağlayıcıya cayma süresinin bitiminden bir yıl içinde yükümlülüğünü düzenlemelere uygun şekilde yerine getirmek şartıyla cayma süresini kısaltabileceği konusunda bkz., **CSES Report**, s.13.

<sup>353</sup> **Baysal, Başak**, "Tüketici Kredisi TKHK m.22-31", Yeni Tüketici Konferansı, İstanbul, 2015, s.299.

<sup>354</sup> Aksi kanaatte bkz, **Çabri**, s.813.

formuna bağımsız bölüm, vaziyet, kat planları ve mahal listesinin de tüketiciye verilmek üzere eklenmesi gerekir.

### **aa. Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmelerinde Yapı Ruhsatının Alınmış Olması Zorunluluğu**

6502 sayılı TKHK m.50/f.2 ve Yönetmelik m.14/f.7’te *sözleşmeye konu taşınmaza ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınmaksızın ön ödemeli devre tatil sözleşmesi yapılamayacağı hükme* bağlanmıştır. Ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinin yapı ruhsatı alınmadan kurulmasının, söz konusu sözleşme için TKHK m. 40/f.3<sup>355</sup> kapsamında yaptırımlarının ne şekilde olacağı konusunda öğretide görüş ayrılıkları bulunmaktadır.

Öğretide yer alan bir görüşe göre, yapı ruhsatı alınmadan yapılan ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinde esnek hükümsüzlük hükümlerinin uygulanması gerekir<sup>356</sup>. Başka bir görüş ise, ön şartın sağlanmadığı hallerde sözleşmenin kurulamayacağını savunmaktadır<sup>357</sup>. Diğer görüşler ise, yapı ruhsatı alınmadan yapılan ön ödemeli konut satışı sözleşmelerinin geçerliliğin etkilenmeyeceği<sup>358</sup> ve yapı ruhsatının alınmamış olması Kanun’dan kaynaklı bir aykırılık hali oluşturduğundan söz konusu aykırılık giderilinceye kadar tüketici açısından sözleşmenin askıda hükümsüz olduğu<sup>359</sup> şeklindedir. Ön ödemeli konut satışına ilişkin bu görüşler, 6502 sayılı TKHK ve Yönetmelik kapsamında düzenlenen ön ödemeli devre tatil sözleşmelerini de kapsar. Kanaatimizce, yapı ruhsatı alınmadan kurulan ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinin geçersizliği kabul edilse dahi, satıcı veya sağlayıcının söz konusu aykırılıktan kaynaklanan geçersizliği tüketiciye karşı ileri sürmesi mümkün değildir.

### **bb. Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmesine İlişkin Diğer Yükümlülükler**

Ön ödemeli devre tatil sözleşmelerine ilişkin tüketicinin sözleşmeye taraf olmadan önce korunması amacıyla ek yükümlülükler düzenlenmiştir. Bunlardan en önemlisi, sözleşme imzalanırken taahhüt edilen proje inşaatının tamamlanamaması halinde öngörülen

---

<sup>355</sup> TKHK madde 40/f.3.’e göre, yapı ruhsatı alınmadan, ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamamaktadır., Eleştiri için bkz., **Özmen/ Vardar Hamamcıoğlu**, s.44.

<sup>356</sup> **Çabri**, s.655.; **Özmen/ Vardar Hamamcıoğlu**, s.44

<sup>357</sup> **Aydoğdu**, s.271.

<sup>358</sup> **Makaracı, Ash**, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Ön Ödemeli Konut Satışı”, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, İstanbul, 2015, s.243.

<sup>359</sup> **Atamer**, s.233.

düzenlemelerdir. İlgili düzenlemeler, satıcı veya sağlayıcının iflası ya da sözleşmeye konu yeri bitirememesi hallerinde tüketicinin ödemelerini iade etmesini teminat altına almayı kapsar<sup>360</sup>.

Yönetmelik m.14/f.2’de ise gösterilmesi zorunlu teminat, proje bedeli üzerinden düzenlenmiş olup, satıcı ya da sağlayıcının, ön ödemeli satıştan önce, proje bedelinin bir milyon Türk Lirasını aştığı projelerde, ÖÖKSY çerçevesinde teminat sağlanması zorunlu tutulmuştur.

İlgili Yönetmelik maddesine göre, ön ödemeli devre tatil sözleşmelerine konu proje toplam bedelinin bir milyon Türk Lirasını aştığı hallerde, satıcı veya sağlayıcının tüketici ile sözleşme kurulma aşamasından önce ÖÖKSY’ de yer alan m.12-16 çerçevesinde bir teminat göstermesi zorunludur. Satıcı veya sağlayıcı tarafından gösterilecek teminatın kapsamı ve koşulları Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından uygulama alanı bulan bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, bağlı kredi, hakkediş veya tüketici ödemelerini garanti altına alabilecek Bakanlık tarafından uygun görülen başkaca teminat yöntemlerinin kullanılmasıyla sağlandığı kabul edilmektedir<sup>361</sup>.

Kanun ve Yönetmelik’te satıcı veya sağlayıcının teminat gösterme yükümlülüğüne aykırı hareket etmesi halinde uygulanacak herhangi bir yaptırım yoktur. Bu doğrultuda, öğretide söz konusu yükümlülüğe aykırılığın sözleşmenin geçerliliğine olan etkisi noktasında farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre, teminat gösterilmeden kurulan sözleşmelerin geçerliliğinde herhangi bir değişiklik olmaz<sup>362</sup>. Diğer bir görüş ise, sözleşmenin tüketici açısından askıda hükümsüz olacağı yönündedir<sup>363</sup>.

### **c. Sözleşmenin Kurulması Aşamasında Tüketicie Belge Verme Yükümlülüğü**

Satıcı veya sağlayıcı, TKHK ve Yönetmelik kapsamında öngörülen korumaları tüketiciye sağlamakla yükümlüdür. Kanun ve Yönetmelik, devre tatil sözleşmesinin kurulmasından önce, kurulması aşamasında ve kurulmasından sonra tüketicinin bilgilendirilmesine ilişkin hükümlerle satıcı veya sağlayıcıya yükümlülükler getirmiştir. Bu

---

<sup>360</sup> Çabri, s.822.

<sup>361</sup> Çabri, s.672 vd.; Aydoğdu, s.273 vd.

<sup>362</sup> Makaracı, s.244.

<sup>363</sup> Atamer, s.234.

doğrultuda, sözleşmenin kurulması aşamasında tüketicinin bilgilendirilmesi için 6502 sayılı TKHK ve Yönetmelik'te sözleşmede yer alan bazı belge örneklerinin satıcı ve sağlayıcı tarafından tüketiciye verilmesi zorunluluğudur.

Satıcı veya sağlayıcının, TKHK m.50/f.5 ve Yönetmelik m.6/f.1 çerçevesinde sözleşmenin nüshasını<sup>364</sup> kâğıt üzerinde ya da kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye vermesi zorunludur<sup>365</sup>. Yönetmelik m.8/f.2' de yer alan düzenlemeye göre ise, cayma formunun da bir örneği tüketicide bulunmak zorundadır<sup>366</sup>. Satıcı veya sağlayıcıya ilgili Kanun ve Yönetmelik kapsamında getirilen yükümlülüklerin temel amacı, tüketicinin, taraf olacağı devre tatil sözleşmesi hakkında tam olarak bilgi sahibi olabilmesi, kendi hak ve yükümlülüklerini de ayrıntılı olarak inceleme fırsatına sahip olmasıdır.

Satıcı veya sağlayıcının tüketiciyi bilgilendirme yükümlülüğünü tam olarak yerine getirebilmesinin bir diğer koşulu da Yönetmelik'in şekline ve içeriğine ilişkin düzenlemelerin gereği gibi yerine getirmesidir. Yönetmeliğin "Sözleşmenin Şekli ve İçeriği" başlıklı m.6/f.2'ye göre, Yönetmelik çerçevesinde düzenlenen sözleşmelerin açık, anlaşılabilir, okunabilir şekilde ve en az on iki punto büyüklüğünde düzenlenmesi gerekmektedir. Öte yandan, satıcı ve sağlayıcının tüketiciyi bilgilendirme yükümlülüğü kapsamında TKHK m.4/f.4 şu şekilde düzenlenmiştir:

*"Bu kanunda düzenlenen sözleşmelere istinaden tüketiciden talep edilecek her türlü ücret ve masrafa ilişkin bilgilerin, sözleşmenin eki olarak kâğıt üzerinde yazılı şekilde tüketiciye verilmesi zorunludur. Uzaktan iletişim aracıyla kurulan sözleşmelerde ise, bu bilgiler kullanılan uzaktan iletişim aracına uygun şekilde verilir. Bu bilgilerin tüketiciye verildiğinin ispatı sözleşmeyi düzenleyene aittir."* Bu doğrultuda satıcı veya sağlayıcı, sözleşmenin kurulması aşamasında tüketiciye sözleşmeye ekli olarak akdedilen sözleşmede yer alan her türlü masraf ve ücretin yazılı olduğu belgeyi de vermekle yükümlüdür.

---

<sup>364</sup> Türk Dil Kurumu Güncel Sözlük, "nüsha" kelimesini "birbirinin tıpkısı olan yazılı şeylerin her biri" olarak tanımlamaktadır. (Çevrimiçi), 17 Mart 2020. <https://sozluk.gov.tr/>

<sup>365</sup>"Nüsha, kelimesinin anlamı itibarıyla sözleşmenin fotokopisi değil, iki adet olarak düzenlenen sözleşmeden birinin tüketiciye verilmesi olarak anlaşılması gerekmektedir.", **Sayın**, s.154.

<sup>366</sup> Yönetmelik, Ek 6 çerçevesinde cayma formunda satıcı veya sağlayıcıya ait bilgilerin önceden doldurularak tüketiciye verilmesi gerekmektedir. 14 Ocak 2009 T. 2008/122/AT S. Yönerge 'de cayma hakkına ilişkin yükümlülükler Türk hukuk kaynaklarına aktarılmamıştır.

### **3. Cayma Hakkının Kullanılması Halinde Satıcı veya Sağlayıcının Yükümlülükleri**

Devre tatil sözleşmelerinde, tüketicinin cayma hakkını kullanması halinde satıcı veya sağlayıcının Kanun ve Yönetmelik kapsamında birtakım önemli yükümlülükleri bulunmaktadır. Söz konusu yükümlülükler 6502 sayılı TKHK m. 50/f.6 ve Yönetmelik m.9 çerçevesinde düzenlenmiştir. İlgili Kanun maddesine göre, devre mülk hakkı veren sözleşmeler kapsam dışında olmak üzere, cayma süresi dolmadan satıcı veya sağlayıcı, tüketiciden ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokabilecek belge vermesini isteyemez. Buna rağmen satıcı veya sağlayıcının tüketiciden herhangi bir bedel alması halinde, alınan bedelin tüketicie iade edilmesi zorunludur<sup>367</sup>.

Satıcı veya sağlayıcı, cayma hakkının kullanıldığı durumda, Yönetmelik m.9/f.2.'deki düzenleme doğrultusunda cayma hakkından önce yapılan hizmetlere ilişkin bedel talep edemez<sup>368</sup>. Örneğin, devre tatil sözleşmesinin kurulmasından önce satıcı veya sağlayıcı tarafından tanıtım amacıyla gerçekleştirilen organizasyonlarda verilen yemek, hediyeler, ikramlar ve diğer hizmetlere ilişkin tüketiciden bedel talep edilemez.

### **4. Tüketicie Yönelik Yapılan Uygulamalar ve Reklamlara İlişkin Yükümlülükler**

Yönetmelik m.5/f.5 uyarınca, satıcı veya sağlayıcının kampanya, hediye tatil, gezi, yemek gibi adlandırmalara altında devre tatil satışını özendirici yöntemler kullanarak tüketicie satış amacıyla davetlerde bulunması halinde, davetin amacını ve içeriğini davet zamanından önce yazılı ya da kalıcı veri saklayıcısı ile tüketicie bildirmek zorundadır.

İlgili düzenleme, tüketicie yönelik uygulanan girişimleri de TKHK kapsamına dâhil ederek, 6502 sayılı TKHK ile uyum içinde bulunmaktadır. Tüketicie yönelik söz konusu

---

<sup>367</sup> Kara, s.933.

<sup>368</sup> Kara, s.933.



uygulamaların Kanun kapsamına alınmasındaki amaç, satıcı veya sağlayıcının sözleşmenin kurulmasından önce, kurulma aşamasında ve sözleşmenin kurulmasından sonraki uygulamalar karşısında tüketicinin korunmasını sağlamaktır<sup>369</sup>. Kanaatimizce de çeşitli faaliyetlerle devre tatil satışını sağlamak amacıyla kullanılan satış yöntemlerine karşı tüketicinin korunması amacıyla bir düzenleme getirilmesi oldukça yararlıdır.

Tüketici, devre tatil sözleşmelerine ilişkin yapılan reklam veya haksız ticari faaliyetlere karşı da tüketici 6502 sayılı TKHK m. 61-62 ve Ticari Reklam ve Haksız Ticari Uygulamalar Yönetmeliği<sup>370</sup> kapsamında korunmaktadır. Her ne kadar, devre tatil sözleşmeleri açısından reklam faaliyetleri kapsamında özel bir düzenleme bulunmasa da, tüketiciye yönelik yapılan reklamlarda eksik bilgilendirme bulunması halinde, “aldatıcı reklam” sayılarak, Reklam Kurulu tarafından satıcı veya sağlayıcının sorumluluğu söz konusu olur<sup>371</sup>.

## 5. Sorumsuzluk Kayıtlarının Geçersizliği

Satıcı veya sağlayıcı ile tüketici arasında kurulan devre tatil sözleşmesinde ve bu sözleşmeye ek olarak kurulan diğer sözleşmelerde, sözleşme içeriğine ilişkin ya da bir belgede tüketicinin Kanun ve Yönetmelikten kaynaklı hak sahibi olduğu haklarından feragatine ilişkin yapılan beyan ve taahhütler tüketiciyi bağlamaz<sup>372</sup>. Sözleşmeye tüketicinin haklarından feragatine ilişkin konulan bu şekildeki kayıtlar, haksız şart çerçevesinde değerlendirildiğinden geçersiz olarak kabul edilir. 6502 sayılı TKHK m.5/1’e göre haksız şart, tüketiciyle görüşülmeden sözleşmeye eklenen ve tüketici aleyhine dengesizliklere sebebiyet veren sözleşme şartları olup kesin olarak hükümsüzdür.

---

<sup>369</sup> Gerekçe, s.37

<sup>370</sup> 10.01.2015 T. ve 29232 sayılı R.G.’ de yayımlanan Yönetmelik.

<sup>371</sup> Reklam Kurulu, 2017/2213 D., T. No. 268, 09.01.2018 T. ; “...bu durumun da Ticari Reklam ve Haksız Ticari Uygulamalar Yönetmeliği’nin “Haksız Ticari Uygulama Olarak Kabul Edilen Örnek Uygulamalar” başlığın altında yer alan “ Taraf olduğu bir hukuki ilişkiye dayanarak herhangi bir talepte bulunan tüketiciden, talebi ile ilgisi olmayan belgeler arz etmesini istemek, ücret ödemesini talep etmek ya da sistematik olarak konuyla ilgili görüşmekten kaçınmak ve bu yollarla onu hukuki haklarını kullanmaktan caydırmaya çalışmak” şeklindeki saldırgan ticari uygulamaya örnek teşkil ettiği, dolayısıyla söz konusu firmanın tüketicilere aldatıcı, yanıltıcı ve istismar edici nitelikte haksız ticari uygulamalarda bulunulduğu şeklinde değerlendirilmiş olup...6502 sayılı Kanun’un 63’üncü ve 77/11 maddesi uyarınca 6.034. TL idari para ve anılan ticari uygulamaları durdurma cezaları verilmesine karar verilmiştir. ( Lexpera, E.T. 17.04.2020)

<sup>372</sup> Kara, s.934.

Örneğin; satıcı veya sağlayıcı tarafından yapılan tanıtımda sunulan yemek ve diğer ikramların ve bir gecelik konaklama bedelinin sözleşme kurulduğunda ve tüketicinin cayma hakkını kullanmadığı hallerde tüketiciden talep edilmeyeceğine ilişkin sözleşmede veya ön bilgilendirme formunda yer alan hükümler geçersizdir.

6502 sayılı TKHK ve ilgili Yönetmelik'te tüketici açısından yapılan düzenlemeler doğrultusunda tüketicie büyük bir oranda korunma sağlanmaktadır. Satıcı veya sağlayıcının sözleşme ya da herhangi bir belgede tüketicinin hak sahibi olduğu herhangi bir konuda sorumsuzluk kaydı koymasını engelleyen özel düzenlemelerin de bulunması faydalı olmuştur.

### III. DEVRE TATİL HAKKININ DEVRİ VE MİRASÇILARA İNTİKALİ

Devre tatil sözleşmesiyle elde edilen devre tatil hakkı, devredilebilen haklardandır. Kanun ve ilgili sözleşme çerçevesinde yer alan sınırlamalar içinde kalmak koşulu<sup>373</sup> ile devre tatil hakkının üçüncü kişilere devri yapılabilir<sup>374</sup>. Söz konusu hakkın, başka bir kişinin kullanımına bırakılması, kiralanması da Kanun ve sözleşme çerçevesindeki sınırlamalara bağlı kalınarak mümkündür<sup>375</sup>.

Kara'ya göre, *“Sözleşme konusu yerin üçüncü kişilere devri ya da takas edilmesi mümkün olup olmadığı konusunda sözleşmede düzenleme yapılmamış olması ve kanunlarda bunu engelleyen bir hüküm bulunmaması halinde, genel hükümlere göre tüketicinin bu hakkını üçüncü kişilere devretmesi mümkündür. Tüketici sözleşmeden kaynaklanan haklarını TBK madde 183 vd. maddeleri uyarınca alacağı temliki hükümlerine göre üçüncü kişilere devretmesi mümkündür”*<sup>376</sup>. TBK m.183 hükmü uyarınca, devre tatil sözleşmesinde devre ilişkin herhangi bir yasağın bulunmadığı hallerde, Kanun veya işin niteliği çerçevesinde devir yapılmasına engel bir hükmün yer almaması şartıyla, tüketicinin devre tatil sözleşmesinden doğan devre tatil hakkını üçüncü kişilere devri mümkündür.

Yönetmelik m.5/j' de düzenlendiği üzere, devre tatil hakkının devrinin veya takasının gerçekleşebilmesi için sözleşmede gösterilmesi zorunludur. Bu konuda herhangi bir

---

<sup>373</sup> **Karaşahin**, s.33.

<sup>374</sup> **Yağcıoğlu**, s.238.

<sup>375</sup> **Demir**, s.91 vd; **Karaşahin**, s.33.

<sup>376</sup> **Kara**, s.939.

düzenleme bulunmayan sözleşmelere, tüketicinin talebi üzerine konu ile ilgili maddelerin eklenmesi talep edilebilir<sup>377</sup>.

Devre tatil sözleşmesine konu hakkın devri, takası veya kiraya verilmesine ilişkin haller iradi devir kapsamındadır. Devre tatil sözleşmesine taraf olan tüketicinin ölümü halinde ilgili hükümler kapsamında sözleşmeye yasak konulması mümkün değildir<sup>378</sup>. Tüketicinin ölmesiyle devre tatil sözleşmesinden doğan haklar mirasçılara geçmektedir.

## **Ş2. DEVRE TATİL SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ**

### **I. TATİL HAKKININ SÜRESİNİN SONA ERMESİ**

Tatil sözleşmelerine ilişkin sözleşmelerde genel olarak sözleşmenin geçerlilik süresi belirlenir. Taraflar periyodik süreli tatil sözleşmelerinde genellikle uzun süreler belirleyerek 10, 40 veya 99 yıl gibi süre zarflarını tercih eder. Süreye bağlanan sözleşmeler, sözleşmede belirlenen sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona ermekte olduğundan, devre tatil sözleşmelerine ilişkin sürenin bitimi ile de sözleşme sona ermiş olur<sup>379</sup>.

6502 sayılı TKHK m.50/1’de yer alan düzenlemeye göre devre tatil sözleşmelerinin en az bir yıl süre için kurulabileceği hükme bağlanmıştır. Ancak ilgili Kanun’ da devre tatil sözleşmelerinin süresi bakımından herhangi bir üst sınır düzenlenmemiştir. Dolayısıyla, tarafların istedikleri süre zarfı kapsamında devre tatil sözleşmesi oluşturabilecekleri kabul edilmektedir<sup>380</sup>.

### **II. TATİL HAKKINA KONU OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YOK OLMASI**

Devre tatil sözleşmelerinin uygulanması dönemsel yararlanma esasına bağlıdır. Devre tatile konu yerin tamamen yanması, yıkılması ya da farklı şekilde kullanılamaz hale

---

<sup>377</sup> Yağcıoğlu, s.238.; Demir, s.93-95.

<sup>378</sup> Demir, s.93.

<sup>379</sup> Kardeşahin, s.48.

<sup>380</sup> Kardeşahin, s.48.

gelmesi halinde dönemsel yararlanma mümkün olmaz<sup>381</sup>. Bu doğrultuda, devre tatil sözleşmesine konu yerin yok olması durumunda sözleşme sona erer.

Değişim hakkını içermeyen ve sadece belli bir taşınmazın esas alınarak oluşturulan devre tatil sözleşmelerinde, satıcı veya sağlayıcının herhangi bir kusuru olmadan taşınmazın yok olması halinde, sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği kabul edilmektedir. Ancak, değişim hakkını içeren devre tatil sözleşmeleri bakımından konuya bir ayırım yapmakta fayda bulunmaktadır. Değişim hakkı içeren devre tatil sözleşmelerinde satıcı veya sağlayıcı, tketickiye yok olan bağımsız bölüm yerine farklı bir taşınmaz nerebilmekte ve tketicci de değişim hakkını kullanarak başka bir taşınmazda devre tatil hakkını sürdürebilmektedir. Bu şekilde uygulanan devre tatil sözleşmelerinde hem satıcı veya sağlayıcı hem de tketicci zarar görmeden menfaatleri korunarak sözleşmeden kaynaklı korumadan faydalanmış olur<sup>382</sup>.

Değişim hakkını içeren devre tatil sözleşmesinin varlığı halinde dahi bazen, satıcı veya sağlayıcı, tketickiye tatil hakkını kullanabileceği başka bir taşınmaz nerememekte veya önermemekte ya da tketicci başka bir taşınmazdan faydalanmak istememektedir. Bu gibi durumların varlığı halinde, taraflar kendi aralarında anlaşarak devre tatil sözleşmesini ortadan kaldıracak veya fesih ile sona erdirebilmektedir.

### III. SAğLAYICI ŞİRKETİN İFLASI

Devre tatil sözleşmesi taraflarından sağlayıcı, tatil borçlusu konumundadır. Sağlayıcının iflası halinde, hak sahiplerine karşı sözleşmeden doğan edimlerini gerektiği şekilde yerine getiremeyeceğinden sözleşme sona erer<sup>383</sup>. Tatil alacaklısı, devre tatil sözleşmesine taraf sağlayıcı Şirketin iflası halinde, tatil bedelini iflas eden sağlayıcı Őirketten talep edebilecektir<sup>384</sup>. İİK m.155 Şu şekilde düzenlenmiştir; *“Borçlu, iflas yoluyla takibe tabi Őahıslardan 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*

---

<sup>381</sup> Demir, s.94.

<sup>382</sup> Yağcioğlu, s.241.

<sup>383</sup> Karasahin, s.49.; Demir, s.95.

<sup>384</sup> Yağcioğlu, s.242.

*müddet içinde dilekçe ile icra dairesine bildirmesi lüzumu ve konkordato teklif edebileceği ilave olunur”.*

Bu doğrultuda, TTK ve İİK hükümleri kapsamında tatil hakkı alacaklısı, ilgili kanun düzenlemelerine uygun hareket etmek koşuluyla, devre tatil sözleşmesinde kararlaştırılan bedeli ödemiş olduğu takdirde ya da ödediği kadarını, uğramış olduğu menfi zararlarla birlikte sağlayıcıdan talep edebilir<sup>385</sup>.

#### **IV. FESİH**

Devre tatil sözleşmelerinin sona ermesi için sözleşmede kararlaştırılan sürenin bitimini beklemeden de sözleşmenin sona ermesi mümkündür. Taraflardan birinin fesih beyanında bulunması ile de devre tatil sözleşmeleri sona erer. Ancak fesih halinde, devre tatil sözleşmesinden ve genel hükümlerden doğan borçlara katlanılması gerekmektedir<sup>386</sup>. Öte yandan, devre tatil sözleşmeleri bakımından 6502 sayılı TKHK m.11 kapsamında, tüketicinin ayıplı hizmet sebebiyle seçimlik hakkını kullanarak sözleşmeyi feshetme hakkı bulunur<sup>387</sup>.

Devre Tatil Yönetmeliği m.5 çerçevesinde yer alan asgari koşulların devre tatil sözleşmesinde gerektiği şekilde bulunmaması durumunda tüketici, sözleşmenin kurulmasından itibaren üç ay içerisinde satıcı veya sağlayıcıya bildirimde bulunmak suretiyle, eksikliklerin giderilmesini talep edebilir. Ayrıca, Yönetmelik m.7'ye göre bildirimde bulunurken, eksikliğin giderilmemesi durumunda sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğini de belirtebilir. Sonuç olarak, üç aylık süre içerisinde devre tatil sözleşmesine ilişkin eksikliklerin giderilmediği hallerde, sözleşme üç aylık sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona erer.

---

<sup>385</sup> **Karavaşahin**, s.49.; **Demir**, s.95.

<sup>386</sup> **Demir**, s.94.; **Karavaşahin**, s.49.; **YHGK E.2018/544 K.2018/1421 T. 04.10.2018**

<sup>387</sup> **Demir**, s.94., **Yarg. 13. HD., 12.05.2003 T., 2003/2749 E., 2003/5860 K., ([www.kazanci.com](http://www.kazanci.com), 19.04.2020)**

## SONUÇ

“Türk Hukuku’nda Devre Mülk ve Devre Tatil Sözleşmeleri” konulu çalışmamızda taşınmazdan zamansal olarak sınırlı yararlanma hakkı sağlayan söz konusu turizm sistemlerinin hukukumuzdaki gelişimi ve uygulama alanları ile yasal düzenlemeler doğrultusunda günümüzde taraflara ait hak ve yükümlülükler incelenmiştir. Devre tatil sözleşmeleri ile hak sahibi olacak kişinin, sözleşme aşamasından önce, sözleşmenin kurulması aşamasında ve sözleşme kurulduktan sonra dikkat etmesi gereken yararlanacağı düzenlemeler incelenerek, devre tatil sözleşmelerine ilişkin getirilen korumaların ve diğer çeşitli düzenlemelerin yeterliliği değerlendirilmiştir. Uygulamadan kaynaklanan mağduriyetlerin neler olduğu ve söz konusu mağduriyetten doğan uyuşmazlıkların yasal düzenlemeler kapsamında doğuracağı sonuçlar, çalışmamızda ele alınmıştır.

Ülkemizde kişilere aynı hak sağlayan devre tatil sistemlerinin başında devre mülk sistemi yer alır. Devre mülk sistemine ilişkin sözleşmelerin ülkemizde uygulama alanı bulunduğu ilk yıllardan itibaren hızla artış göstermesi karşısında, yasal olarak düzenlenmesi kaçınılmaz olmuştur. Bu doğrultuda devre mülk hakkına ilişkin ilk yasal düzenleme 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’na eklenen 3227 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı Eklenmesine Dair Kanun” dur. İlgili Kanun ile “devre mülk” terimi Türk Hukuku’nda yer alan hakkın adı halini almıştır. Devre mülk hakkının tanımından hareketle, söz konusu hakkın yalnızca mesken niteliğinde, kat irtifakına ya da kat mülkiyetine çevrilmiş olan yapılarda ya da müstakil yapılarda kurulabileceği anlaşılır. KMK m. 59 uyarınca ise devre mülk hakkının birden fazla dönem içermesi ve her bir dönemin on beş günden az olmaması koşulu yer alır.

Devre mülk hakkının kurulması için taraflar arasında imzalanacak devre mülk sözleşmesi oldukça önemlidir. Devre mülk sözleşmesine ilişkin unsurların, sözleşmede yer alacak maddelerin ve sözleşmenin sonuçlarının incelenmesi açısından öncelikli olarak sözleşmenin hukuki niteliğinin tespit edilmesi çalışmamız açısından önemli görülmüştür. Bu doğrultuda, devre mülk kavramının “mülkiyet” hakkı ile ilişkilendirilmesinden hareketle incelemeler yapılmıştır. Devre mülk hakkının gerçek anlamda bir irtifak hakkı olup olmadığı noktasında öğretilerde yer alan tartışmalar neticesinde ve bizim de kanaatimizce, devre mülk hakkı ortak mülkiyete bağlı pay ile devir ve temlik olabilen, mirasçılara intikal eden eşyaya bağlı bir irtifak hakkıdır. Öte yandan devre mülk hakkı, yazılı tescil talebi doğrultusunda, tapu kütüğüne tescil ile kurulmaktadır.

Devre mülk sözleşmesinin tarafları, devre mülk hakkı sahibi ve satıcı veya sağlayıcıdır. Burada yapılması gereken bir ayırım ise, tüketici niteliğine sahip devre mülk hakkı sahiplerinin “tüketici” olarak nitelendirilmesidir. Tüketici niteliğine sahip devre mülk hak sahipleri, dar anlamda devre tatil sözleşmelerini incelediğimiz ikinci ve üçüncü bölümlerde ele alınan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un m. 50 kapsamında getirdiği düzenlemelerden yararlanabilir. Ülkemizde son yıllarda uygulanan devre mülk sözleşmelerine taraf olan hak sahibinin genellikle “tüketici” niteliğine sahip olduğunu ve bu nedenle ilgili Kanun düzenlemelerinden etkileneceğini söylemek yerinde olur.

Devre mülk hakkı, KMK’da yer alan hükümler dışında, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği maddeleri uyarınca da düzenleme alanı bulmaktadır. Yönetmelik m. 2/f.3 doğrultusunda, devre mülk sözleşmelerinin bir veya daha fazla gecelik konaklama sağlaması halinde devre tatil sözleşmesi olarak tanımlanacağı kabul edilmiştir. Ancak incelediğimiz devre tatil hakkı ile devre mülk hakkı arasındaki temel farkın kişiye sağladığı hakkın niteliği açısından önemli olduğu unutulmamalıdır. Çalışmamızın amacının temelinde de incelediğimiz her iki sözleşme türünün günümüzde uygulama alanı olarak çok iç içe geçmiş olduğundan hareketle, her ikisinin yasal düzenlemeler doğrultusunda farklılıklarının ortaya konulmasını sağlar.

Mülga 4077 sayılı TKHK’ nun hükümlerinin eksiklerinin büyük ölçüde giderilerek hazırlanan 6502 sayılı TKHK, devre mülk hakkı sahibi kişilere ve sözleşmenin diğer tarafı olan satıcı veya sağlayıcıya yeni hak ve yükümlülükler getirmiştir. Devre mülk hakkına ilişkin incelememizde ilgili Kanun kapsamında getirilen yeniliklerin temelinde hak sahiplerinin yaşadığı mağduriyetleri önlemeye yönelik hükümler göze çarpar. Bu doğrultuda getirilen yeniliklerden en önemlisi, devre mülk sözleşmesinin imzalanmasından bir gün önce satıcı veya sağlayıcı tarafından tüketiciye verilmesi zorunlu ön bilgilendirme formudur. Yönetmeliğin 5’ inci maddesi ile getirilen düzenlemeye aykırı davranılan hallerde tüketicinin yasal yollara başvurma imkânı olduğu belirtilerek, söz konusu sistemin güvenilirliğin tüketiciye ilişkin korumalar ile sağlanması amaçlanmıştır. Devre mülk sözleşmelerine ilişkin getirilen diğer önemli düzenleme ise cayma hakkıdır. 4077 sayılı TKHK döneminde cayma hakkına ilişkin bir düzenleme bulunmamakla birlikte, Yargıtay tüketici açısından çözüm üretme amacıyla, devre mülk sözleşmelerine ilişkin cayma hakkının bulunduğu karar vermiştir. 6502 sayılı TKHK ile cayma hakkı yasal dayanağına

kavuşmuştur. Bu kapsamda, Kanun'un 50' inci maddesi ve Yönetmeliğin 7' inci maddesi çerçevesinde tüketici, sözleşmenin kurulmasından itibaren on dört gün içinde cayma hakkını kullanabilecektir. Kanun, cayma hakkına ilişkin hükümlerinde devre mülke bir istisna getirmiştir. Bu doğrultuda, devre mülk hariç olmak üzere, satıcı veya sağlayıcı cayma süresi içerisinde tüketiciden herhangi bir ödeme yapmasını ya da borç altına sokacak belge vermesini talep edemez. Dolayısıyla devre mülk sözleşmesine ilişkin söz konusu taleplerin istenebileceği sonucuna ulaşılır.

Devre mülk sözleşmesinin geçersiz olduğu haller gerek KMK gerekse 6502 sayılı TKHK ve ilgili Yönetmelik kapsamında ayrı ayrı incelenmiştir. Devre mülk sözleşmelerinin genel olarak sona erme sebepleri olarak tarafların anlaşması, sözleşmenin kullanım süresinin dolması, sözleşmenin sağladığı yararların ortadan kalkması, taşınmazın mesken niteliğini kaybetmesi ve diğer sebepler ayrıntılı olarak çalışmamızda yer almıştır. Devre mülk hakkına konu taşınmazlarda taraflar kendi aralarında ortaklığın giderilebileceğine dair sözleşmeye madde koydukları takdirde, ortaklığın giderilmesini de talep edebilirler. Ortaklığın giderilmesiyle devre mülk hakkı sahibinin de söz konusu taşınmaz üzerindeki hakkı sona erer.

Çalışmamızın ikinci ve üçüncü bölümlerinde ise genel olarak devre tatil sistemleri incelendikten sonra dar anlamda devre tatil sözleşmeleri ele alınmıştır. Dar anlamda devre tatil sözleşmelerini incelememizdeki amaç, uygulamada ve çalışma konumuzla ilgili yayınlanan diğer kaynaklarda devre tatil sözleşmeleri genel olarak ele alındığından, devre mülk sözleşmesi ile karıştırılma ihtimaline engel olmaktır. Gerçekten de her iki sözleşmenin birbirinden ayırt edilmesi çoğu zaman tüketici bakımından zor olmakla beraber, bu sebepten birtakım sorunların ve mağduriyetlerin de ortaya çıktığı görülmektedir. Her ne kadar günümüzde her iki sözleşme türü iç içe geçmiş olsa da bunların temelinde bazı farklılıklar bulunur.

Dar anlamda devre tatil sözleşmelerini, devre mülk sözleşmelerinden ayıran en temel fark hak sahibine tanıdığı hakkın niteliğinden kaynaklanır. Devre tatil hakkı sahibine şahsi bir hak tanımakta olup buna ilişkin sözleşmenin tapuda resmi şekilde yapılma zorunluluğu yoktur. Yargıtay kararlarında da devre mülk ve devre tatil sözleşmelerinin belirlenmesinde temel olarak ele alınan en önemli fark, hakkın niteliğinin belirlenmesidir. 6502 sayılı TKHK m. 50 ve Yönetmelik m. 4 uyarınca devre tatil sözleşmesi "Bir yıldan uzun süre için kurulan ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla sayıda gecelik



konaklama imkânı veren sözleşmeler” şeklinde tanımlanmıştır. 4077 sayılı Kanun döneminde ise devre tatil sözleşmelerinin en az üç yıl süre için yapılması ve bir haftadan az olmamak koşuluyla kurulan sözleşmeler olması istenmekteydi. Devre tatil sözleşmeleri, karma tipli sözleşmelerden kombine tipli sözleşmelerdendir.

6502 sayılı TKHK’ nun yürürlüğe girmesiyle, devre tatil sözleşmeleri için yeni bir sayfa açılarak, eski 4077 sayılı TKHK’ nun eksik olduğu yerler tamamlanmış ve tüketici yararına yeni korumalar getirilmiştir. Kanun kapsamında getirilen korumalardan yararlanabilmenin ön koşulu, taraflardan devre tatil hakkına sahip olan kişinin tüketici olmasıdır. Devre tatil sözleşmeleri genel olarak, tüketici işlemi niteliğinde sayılmakta olup tüketicilerin korunması amacıyla kanun koyucu tarafından getirilen özel korumalardan ancak tüketici niteliğini haiz olan tarafın yararlanması öngörülmektedir. Bu nedenle devre tatil sözleşmesinde, tarafların incelenmesi ve tanımlanması çalışmamız açısından oldukça önemlidir. Tarafların hak ve yükümlülüklerini sözleşme çerçevesinde biliyor olması, yaşanabilecek mağduriyet ve çeşitli uyuşmazlıklara engel olmaktadır.

Kanunla getirilen özel korumalardan en önemlileri, ön bilgilendirme formu verilmesinin zorunlu tutulması, cayma hakkı ve bu hakka bağlı olarak getirilen ön ödeme yasağı ve bağlı kredi sözleşmeleri konularının düzenlenmesidir. Öte yandan sürelerle ilgili olarak da önemli düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda, cayma süresi uzatılmış, satıcı veya sağlayıcıya bazı hallerde bina tamamlama sigortası yaptırma zorunluluğu getirilmiş, ön ödemeli satışlara ilişkin vadeler getirilmiş ve değişim, yeniden satış sözleşmelerine ilişkin süreler de eskiye oranla kısaltılmıştır.

Devre tatil sözleşmelerine konu tesislerin işleyişinin aksamaması açısından tüketicinin yükümlülükleri de ayrı olarak ele alınmıştır. İşletme aidatı adı altında tüketicinin ödemekle yükümlü olduğu bedellerin sınırlarının devre tatil sözleşmesinde belirtilmesi, tüketicinin mağduriyet yaşamaması ve satıcı veya sağlayıcının haklarını kullanabilmesi açısından önem taşır. Tarafların hak ve yükümlülüklerini ayrıntılı olarak ele almamızın ardından, devre tatil sözleşmelerinin sona erme sebepleri, tatil hakkının süresinin dolması, hakka konu bağımsız bölümün yok olması, iflas ve fesih başlıkları altında incelenmiştir.

Devre mülk ve devre tatil sözleşmelerine ilişkin eksiklerin yasal düzenlemelerle giderilmeye çalışılması ve bu doğrultuda özel hükümler getirilmesi, ilgili haklardan yararlanmak isteyen kişiler bu sistemlere olan güvenini ve inancını artırmaktadır. Her ne kadar geçmiş yıllarda satıcı veya sağlayıcıların, tüketicileri mağdur etmek adına çeşitli

yöntemlere başvurduğu görülse de son yıllarda getirilen ilgili hükümler sayesinde bu yöntemlerinde etkisini yitirdiği görülmektedir.



