

2017

Devre Mülk ve Devre Tatil Sözleşmesi

Cayma ve Tüketicinin Diğer Hakları

Av.Öznur ULAŞ



DEVRE MÜLK VE DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİ.....2	
A.GİRİŞ	2
B.SÖZLEŞMENİN TANIMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ .3	
1-DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİ.....3	
2-DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİ.....3	
C.ÖN BİLGİLENDİRME.....4	
D.SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ-SÖZLEŞMEDE BULUNMASI GEREKLİ ZORUNLU UNSURLAR VE ŞEKLE AYKIRILIĞIN SONUÇLARI	6
1-DEVRE MÜLK ve DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ	6
2-DEVRE MÜLK VE DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNDE BULUNMASI GEREKLİ ZORUNLU UNSURLAR.....	7
3-ŞEKLE AYKIRILIĞIN HUKUKİ SONUÇLARI ..8	
DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNİN GEÇERSİZ OLDUĞU DİĞER HALLER	8
ÖRNEK SÖZLEŞME	9
DEVRE MÜLK VE DEVRE TATİL AYRIMI	11
2. Bağlı Krediler	12
3. Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmesi	12
4. Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmeleri..13	
ÖN ÖDEMELİ DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNDEN DÖNME.....	13
AYNI HAKKA KONU TAŞINMAZIN ÖN ÖDEMELİ SATIŞI İLE DEVİR VE TESLİMİ	14
G. CAYMA HAKKI.....	18
ÖRNEK CAYMA FORMU	19
NOTER ARACILIĞIYLA GÖNDERİLEN İHTARNAME ÖRNEĞİ	19
CAYMA SÜRESİNİN ON DÖRT GÜNLÜK SÜRE İLE BAĞLI OLMADIĞI HALLER	20
H. UYUŞMAZLIK KONUSU DAVA TÜRLERİ ..20	
1-Devre Tatil ve Devre Mülk Sözleşmesine İlişkin Davalarda Görevli Mahkeme.....	20
2- Devre Tatil ve Devre Mülk Sözleşmesine İlişkin Davalarda Yetkili Mahkeme	21

DEVRE MÜLK VE DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİ

A.GİRİŞ

Devre mülk ve devre tatil sözleşmesi tüketiciler tarafından, sözleşme imza aşamasında satıcı veya sağlayıcıların vaat ettiği yükümlülükler karşısında kanuna uygun yapıldığı takdirde tüketici lehine bir sözleşme olmakla beraber uygulamada bu tarz sözleşmelerin kanuna aykırı düzenlenmesi sebebi ile tüketiciler mağdur olmaktadır. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun ile 14.01.2015 tarihinde tüketicilerin mağduriyetini en aza indirmek için yürürlüğe giren Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği bu tarz sözleşmeleri düzenlemektedir.

Devre mülk hakkı ve sözleşmesi Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmiştir. KMK. m. 57'deki hükme 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 sağlayan müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkıdır."şeklinde düzenlenmiştir. Devre mülk hakkı müşterek mülkiyet(TMK 688-700) ve irtifak hakkı(TMK 799 vd.) müessesleri üzerine kurulmuştur. Kat mülkiyeti Kanunu'nun 58.maddesine göre devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.

Devre mülk hakkı ve sözleşmelerine ilişkin diğer bir düzenleme 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun ile 14.01.2015 tarihinde tüketicilerin mağduriyetini en aza indirmek için yürürlüğe giren Devre Tatil ve

Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğidir. 14.01.2015 tarihinde yürürlüğe giren Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin Amaç başlıklı (m1/1.) göre; "bu yönetmeliğin amacı; devre tatil, ön ödemeli devre tatil, uzun süreli tatil hizmeti, değişim ve yeniden satış sözleşmelerini uygulanacak usul ve esasları düzenlemektir."denilmektedir.

Yönetmeliğin (m.2/3) maddesine göre ise; "yönetmeliğin uygulanmasında devre mülk, dönem mülk, paylı mülkiyet, hisseli gayrimenkul satışı ve benzeri isimler altında yapılan tapu tesciline konu edilen satışlara ilişkin sözleşmeler, bir yıldan uzun süre için kurulması ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla gecelik konaklama imkanı tanınması halinde devre tatil sözleşmesi olarak kabul edilir" denilmiştir. Bu kanun ve özellikle yönetmelik kapsamında tüketicilerin mağduriyetinin önüne geçilmesi açısından, satıcı ve sağlayıcıya oldukça fazla yükümlülük getirilmiştir. Yönetmelik kapsamında satıcı veya sağlayıcı tüketiciye sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce tüketicilere yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile ön bilgilendirme formu vermek zorunda olduğu gibi sözleşmenin şekli ve içeriği hususunda da oldukça detaylı yükümlülükler getirilmiştir. Yönetmelik kapsamında tüketici, satıcı ve sağlayıcının yükümlülükleri başlık altında detaylıca incelenecektir.

Devre tatil sözleşmesi Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmemiştir.6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanununun 50.maddesi ile devre tatil sözleşmelerinin bir tanımı verilerek, Bakanlığa devre tatil sözleşmelerinin usul ve esaslarını belirleme yetki ve görevi verilmiştir.

Devre tatil sözleşmesi 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanununun 50.maddesi ve 14.01.2015 tarihli Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin (m.4/d) hükümlerine göre 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 imkanı veren sözleşmeler" şeklinde düzenlenmiştir.

B.SÖZLEŞMENİN TANIMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

1-DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİ

a.Sözleşmenin Tanımı ve Hukuki Niteliği

KMK. m. 57'deki hükme 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 sağlayan müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkıdır."şeklinde tanımlanmıştır. Devre mülk hakkının kurulabilmesi için, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölüm, bağımsız bölüme paylı mülkiyet tarzında malik olunmalı, ayrıca bu hakkın kurulabilmesi için tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenmelidir.

Devre mülk sözleşmesinin hukuki niteliği Kat Mülkiyeti Kanununun m.61/1'de sözleşme olarak nitelendirilmiştir. Devre mülk sözleşmesiyle taraflar müşterek mülkiyete tabi paylarına bağlı olarak aralarında bir sözleşme yaparak devre mülke konu oluşturacak gayrimenkulün nasıl kullanılacağı hususunda karar verebilirler. Ancak tarafların yapacakları sözleşmenin 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanununun 50.maddesi ve devamı ile 14.01.2015 tarihli Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin maddelerine aykırılık teşkil etmemesi gerekecektir.

2-DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİ

a.Sözleşmenin Tanımı ve Hukuki Niteliği

Devre tatil sözleşmesi 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanununun



50.maddesi ve 14.01.2015 tarihli Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin (m.4/d) tanımlanmıştır. Bu hükümlere göre 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 imkanı veren sözleşmeleri" şeklinde düzenlenmiştir.

Devre tatil sözleşmesi, kanunda düzenlenmeyen karma kombine sözleşme kategorine dahil olan sözleşmelerdendir. Kombine sözleşmelerde taraflardan biri kanunda düzenlenen birden fazlaya ilişkin edimleri üstlenirken diğer taraf sadece ücret verme borcunda olduğu sözleşmelerdir. Devre Tatil Sözleşmeleri de bu nitelikte bir sözleşmedir. Sözleşmede ağır basan unsur hizmet unsurudur. Karma kombine sözleşmelerde sözleşmede ağır basan sözleşmenin hükümleri uygulanır. Burada hizmet unsuru ağır bastığından hizmet sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanır.

C.ÖN BİLGİLENDİRME

6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunun 4.maddesi ve 14.01.2015 tarihli Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 5.maddesi uyarınca satıcı ve sağlayıcıya, devre mülk ve devre tatil sözleşmelerinin imzalanmasından en az bir gün önce tüketiciye ön bilgilendirme formu verilmesini zorunlu hale getirmiştir. Devre tatil ve uzun süreli tatil hizmetleri yönetmeliğinin 5.maddesine göre; Satıcı veya sağlayıcı, bu yönetmelik kapsamında düzenlenen sözleşmelerin kurulmasından en az bir gün önce tüketicilere yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile ön bilgilendirme formu vermek zorundadır."denilmektedir.

UYARI

Satıcı ve sağlayıcıya, devre mülk ve devre tatil sözleşmelerinin imzalanmasından en az

bir gün önce tüketiciye ön bilgilendirme formu vermesi zorunludur.

Aynı yönetmeliğin ikinci maddesinde aynen; "Ön bilgilendirme formunun, en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık sade ve okunabilir şekilde düzenlenmesi zorunludur." şeklinde düzenlenmiş olup yönetmeliğe Ek-1 olarak devre mülk ve devre tatil sözleşmesine ilişkin örnek ön bilgilendirme formu eklenmiştir. Yönetmeliğe göre ön bilgilendirme formu aşağıda belirtilen şekilde ve içerikte olmalıdır;

DEVRE MÜLK VE DEVRE TATİL SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN ÖN BİLGİLENDİRME FORMU

- a) Satıcı, sağlayıcı ve malikin isim, unvan, açık adres, telefon ve varsa MERSİS numarası ile diğer iletişim bilgileri.
- b) Sözleşme konusu hakkın tanımı, niteliği, kapsamı ve kullanım koşulları.
- c) Sözleşmenin süresi, sözleşme konusu hakkın kullanılabilceği dönem ve tarih aralığı.
- ç) Sözleşme konusu taşınmazın fiili durumu ve yeri.
- d) Sözleşme konusu hakkın kullanımı için ödenecek tüm vergiler dahil toplam fiyat.
- e) Ortak tesislerin ve hizmetlerin kullanımı için ödenecek bedel, vergi, harç gibi zorunlu yasal giderler ile genel idari masrafların ne şekilde hesaplanacağına, bu giderlerin nasıl ve ne zaman arttırılabileceği ile tüketiciye nasıl yansıtılacağına ilişkin açıklamalar.
- f) Tüketicinin yararlanabileceği yüzme havuzu, sauna ve benzeri ortak tesisler, ışıklandırma, su, bakım ve benzeri hizmetler ile bunlardan yararlanma şartları.
- g) Taşınmazın bakım ve onarımının, yönetim ve idaresinin ne şekilde olacağına ilişkin açıklamalar ve tüketicilerin bu konularla ilgili kararlara nasıl katılabileceği ve kararları nasıl etkileyebileceğini de içeren bilgi.



ğ) İktisabın sözleşmede belirtilenler dışında herhangi bir ek ödemeye ve yükümlülüğe yol açmayacağına ilişkin bilgi.

h) Sözleşme konusu hakkın devir veya takas edilmesinin mümkün olup olmadığı ile varsa değişim planına ilişkin açıklamalar.

ı) Cayma hakkının ne şekilde kullanılacağı ve cayma bildirimini yapılacağı açık adres, faks numarası ve elektronik posta bilgileri.

i) Sözleşme konusu taşınmaz üzerinde varsa idari veya hukuki kısıtlamalara ilişkin bilgi.

j) Devre mülk hakkı veren sözleşmelerde "Bu sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin cayma hakkınız bulunmaktadır." ibaresi.

k) Konusunu diğer aynı haklar ile şahsi bir hakkın oluşturduğu sözleşmelerde "Bu sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin cayma hakkınız bulunmaktadır. Cayma süresi içinde sözleşmeye konu mal veya hizmet karşılığında herhangi bir isim altında ödeme yapmanızı veya borç altına sokan herhangi bir belge vermenizi istemeyeceğimizi taahhüt ederiz." ibaresi.

l) Tüketicinin cayma hakkı konusunda hiç ya da gereği gibi bilgilendirilmemesi halinde cayma hakkını kullanmak için on dört günlük süreyle bağlı olmadığına ve bu sürenin her halükarda cayma süresinin bittiği tarihten itibaren bir yıl sonra sona ereceğine ilişkin bilgi.

m) Tarafların sözleşmeyi fesih şartları ile sözleşmenin feshedilmesi halinde bunun sonuçlarına ilişkin bilgi.

n) Sözleşmeden doğan haktan üçüncü bir kişinin yararlanıp yararlanamayacağına ilişkin bilgi ile yararlandığı takdirde buna ilişkin açıklamalar.

o) Varsa satıcı veya sağlayıcının şikayetlere ilişkin çözüm yöntemleri hakkında bilgi.

ö) Tüketicilerin uyuşmazlık konusundaki başvurularını tüketici mahkemesine veya tüketici hakem heyetine yapabileceklerine dair bilgi.

p) Ödeme planı ve ödemelerin yapılacağı banka ve hesap bilgileri.

r) Sözleşme konusu hakkın taksitle satılması halinde;

1) Tüm vergiler dahil Türk Lirası olarak toplam taksitli satış fiyatı,

2) Faiz miktarı ve faizin hesaplandığı yıllık oran ve sözleşmede belirlenen faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faiz oranı,

3) Tüketicinin temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

4) Varsa peşinat tutarı.

Yukarıda belirtilen ön bilgilendirme formunun tüketiciye sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcı ile verilmemesi veya yönetmeliğe aykırı düzenlenmesi durumunda tüketiciler yönetmeliğe aykırılık sebebi ile yasal yollara başvurabileceklerdir.

BİLGİ NOTU

Ön bilgilendirme formunun tüketiciye sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcı ile verilmemesi veya yönetmeliğe aykırı düzenlenmesi durumunda tüketiciler yönetmeliğe aykırılık sebebi ile yasal yollara başvurabileceklerdir.

Kural olarak ön bilgilendirme formunda yer alan bilgiler değiştirilemez. İstisnai olarak, satıcı veya sağlayıcıdan kaynaklanmayan ve

gerekli özenin gösterilmesine rağmen sonuçlarına engel olunamayan, olağandışı ve öngörülemeyen durumlarda, ön bilgilendirme formlarında yer alan bilgiler, sözleşmenin kurulmasından önce yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketicinin onayını almak ve yapılan değişiklikleri de ayrıca sözleşmede belirtmek şartıyla değiştirilebilir.

Ayrıca devre mülk ve devre tatil sözleşmeleri ile ilgili olarak, satıcı veya sağlayıcının hediye tatil, kampanya, ücretsiz yemek ve gezi gibi isimler altında satışı özendirici yöntemler kullanarak tüketiciye bir davette bulunması halinde, bu davetin içeriği ve ticari amacının tanıtım faaliyetinden önce yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye bildirmesi zorunludur. Yargılama aşamasında bu bilgilendirmelerin yapıldığına dair ispat yükü satıcı veya sağlayıcıya aittir. Devre mülk veya devre tatil satıcıları uygulamada özellikle hediye tatil hakkı kazandınız fırsatı ile tüketicilere devre mülk veya devre tatil sözleşmesi imzalatmaktadırlar. Bu durumda satıcı veya sağlayıcı yönetmeliğin 5.maddesi uyarınca bu hediye tatilin içeriğini ve ticari amacının tanıtım faaliyetinden önce yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye bildirmemesi halinde, tüketiciler yönetmeliğe aykırılık sebebi ile yasal yollara başvurabilecekleridir.

HEDİYE TATİL KAZANDINIZ FIRSATI İLE TÜKETİCİLERE DEVRE TATİL VE DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİ İMZALATILMASI HALİNDE HEDİYE TATİLİN İÇERİĞİ VE TİCARİ AMACIN TANITIM FAALİYETİNDEN ÖNCE TÜKETİCİYE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR

Yargıtay 13.Hukuk Dairesi'ne göre; 4822 Sayılı yasayla değişik 4077 Sayılı TKHK'nun 8/1 maddesinde, "kapıdan satış, işyeri, fuar, panayır gibi satış mekânları dışında önceden mutabakat olmaksızın yapılan tecrübe ve muayene koşullu satışlardır." şeklinde tanımlanmış olup, davalının sözleşmede belirtilen işyeri, adresi olduğundan davacının, hediye tatil kazandığı belirtilerek davet

üzerine gitmiş olduğu davalıya ait tesiste, daha önceden düşünmediği ve devre tatil satın almak için de gitmediği halde, yapılan tanıtımlar üzerine hazırlıksız bulunduğu bir sırada imzalamış olduğu 07.08.2007 tarihli sözleşmenin, kapıdan satış şeklinde yapıldığının kabulü gerekir. Bu tip satışlar, tecrübe ve muayene koşullu satışlardan olduğundan, cayma hakkı ancak hizmetin ifasından sonra, başka bir ifadeyle tatil hakkı kullanıldıktan sonra işlemeye başlayacak olup, bu süre içinde sözleşme askıdadır. Davacının sözleşmeye uygun kullanımı bulunmadığına göre, bu durumda cayma hakkını kullanma süresi henüz başlamamış olup, davacının cayma hakkını kullanması mümkündür.

Bu konuda yeni tarihli bir Yargıtay kararı olmamakla beraber Yargıtay 13.Hukuk Dairesi yukarıda belirtilen kararında; tüketicilere hediye tatil kazandınız diyerek sözleşme imzalatılması halinde sözleşmenin kapıdan satış şeklinde yapıldığını kabul etmiştir. Yeni yönetmelikle beraber satıcı veya sağlayıcı bu hediye tatilin içeriğini ve ticari amacının tanıtım faaliyetinden önce yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye bildirmemesi halinde tüketici dava yoluna başvurabileceklerdir.

D.SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ-SÖZLEŞMEDE BULUNMASI GEREKLİ ZORUNLU UNSURLAR VE ŞEKLE AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

1-DEVRE MÜLK ve DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

Kat Mülkiyeti Kanunda, devre mülk sözleşmesinin şekli hakkında açık bir düzenleme içermemektedir. Ancak Kat Mülkiyeti Kanununun 61.maddesine göre devre mülk sözleşmesinin resmi senede eklenmesi zorunluluğu dikkate alındığında sözleşmenin en azından adi yazılı şekilde yapılması ortaya çıkmakta ise de bu yeterli olmamaktadır.



ADİ YAZILI ŞEKİLDE YAPILAN DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNİN AYNI ZAMANDA TAPUDA BEYANLAR HANESİNE DE KAYDEDİLEREK RESMİ ŞEKİLDE YAPILMASI ZORUNLUDUR.

Satıcı veya sağlayıcı tüketiciden tapuda beyanlar hanesine tüketici lehine devre mülke ilişkin şerh koydurmak için tüketiciden vekâletname almalı veya tüketici ile beraber tapuya giderek işlemi gerçekleştirmelidir.

Bu şekil şartı zorunlu olup şekle aykırılığın hukuksal sonuçları aşağıda açıklanmıştır.

UYARI

Devre mülk sözleşmesi aynı bir hak olup tapuda resmi şekilde yapılması zorunludur. Resmi şekilde yapılmayan sözleşmeler geçersiz olup, geçersiz sözleşmeye dayanılarak tüketiciden herhangi bir bedel istenemeyeceği gibi ödenen bedellerin de iadesi sağlanmalıdır.

Devre tatil sözleşmesinin devre mülk sözleşmesinde olduğu gibi yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketicie verilmesi zorunluluğu vardır. Aynı zamanda Yönetmeliğin altıncı maddesi uyarınca ön bilgilendirme formu ile beraber 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. Devre tatil sözleşmesi yazılı yapılmalıdır. Bu durum geçerlilik şartı olmasa da tüketicinin bilgilendirilmesi ve ispat şartı için gereklidir. Devre tatil sözleşmeleri şahsi bir hakkı

kapsadığı için tapuda resmi şekilde yapılma zorunluluğu yoktur.

BİLGİ NOTU

Devre tatil sözleşmeleri şahsi bir hakkı kapsadığı için tapuda resmi şekilde yapılma zorunluluğu yoktur.

2-DEVRE MÜLK VE DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNDE BULUNMASI GEREKLİ ZORUNLU UNSURLAR

Satıcı veya sağlayıcı Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmetleri Yönetmeliğinin 5.maddesi uyarınca tüketicie verilen ön bilgilendirme formunda yer alan bilgiler ile 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.

Sözleşmenin en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade, okunabilir bir şekilde düzenlenmesi zorunludur.

Satıcı veya sağlayıcı, tüketicinin kendi el yazısı ile sözleşme tarihini yazmasını ve sözleşmeyi imzalamasını sağlamakla yükümlüdür.

Ayrıca devre mülk sözleşmelerinde sözleşmenin tapuda resmi şekilde yapılma zorunluluğu olduğundan resmi senedin de sözleşmeye eklenmesi zorunludur.

UYARI

Devre mülk sözleşmelerine, tapu senedinin de eklenmesi zorunludur. Tapu senedi eklenmeyen sözleşmeler geçersizdir.

3-ŞEKLE AYKIRILIĞIN HUKUKİ SONUÇLARI

Devre mülk hakkı; aynı bir haktır. Aynı hak, "bir şey üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen bir hak" tır. Yukarıda devre mülk sözleşmesinin şekline ilişkin yapılmış açıklama da detaylı şekilde açıklandığı gibi aynı hakların tapu dairesinde resmi şekilde yapılması zorunludur. Resmi şekilde yapılmamış devre mülk sözleşmeleri geçersiz olup bu şekilde düzenlenmiş bir sözleşmeye dayanılarak yapılmış senetler hükümsüz olduğu gibi, sözleşmeye ilişkin bir bedel alınmış ise bu bedelin de iadesi gerekmektedir.

Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'ne göre de; Sözleşme, devre tatile dair olmayıp devre mülk satışına yönelik olduğundan bu nitelikteki sözleşmelerin tapuda resmi şekilde yapılması zorunludur. Aksi halde yapılan sözleşme geçersizdir. Devre mülk dahi olsa taşınmaz satış resmi şekil şartına tabidir. Adi yazılı şekilde yapılan bu sözleşme Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan açık düzenleme uyarınca geçersizdir. Yapılan satış ve devir işleminin asgari noterde resen düzenleme şeklinde veya tapuda yetkili memur huzurunda yapılması zorunludur. O halde geçersiz sözleşme sebebiyle iki taraf aldıklarını iade sorumluluğu altındadır.

Yargıtay 13.Hukuk Dairesi kararında özetle; Sözleşme, devre tatile dair olmayıp devre mülk satışına yönelik olduğundan bu nitelikteki sözleşmelerin tapuda resmi şekilde yapılması zorunludur. Aksi halde yapılan sözleşme geçersizdir. Devre mülk dahi olsa taşınmaz satış resmi şekil şartına tabidir. Adi yazılı şekilde yapılan bu sözleşme Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan açık düzenleme uyarınca geçersizdir. Yapılan satış ve devir işleminin asgari noterde resen düzenleme şeklinde veya tapuda yetkili memur huzurunda yapılması zorunludur. O halde geçersiz

sözleşme sebebiyle iki taraf aldıklarını iade sorumluluğu altındadır.

Yargıtay kararında da açıkça görüldüğü gibi sözleşme şekil şartı olan tapu dairesinde resmi şekilde yapılmamış olup, şekle aykırılık sebebi ile sözleşme geçersiz kabul edilmiştir.

DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNİN GEÇERSİZ OLDUĞU DİĞER HALLER

Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmetleri Yönetmeliğinin 5.maddesinin birinci ve üçüncü veya 6 ncı maddenin birinci ya da 8.maddenin 2.fıkralarına aykırı hareket edilmesi halinde tüketici şekle aykırılık sebebi ile 14 günlük cayma süresi ile bağlı olmayıp bu süre cayma süresinin bittiği tarihten itibaren bir yıl süre ile uzayacaktır.

Devre tatil hakkı ise; aynı bir hak olmamakla beraber yönetmelik kapsamında şekle aykırılığın hukuki sonuçları düzenlenmiştir. Devre tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmetleri Yönetmeliğinin 10.maddesine göre sözleşmenin, yönetmeliğin 6.maddesine aykırı düzenlenmesi halinde, tüketici cayma hakkını kullanmak için 14.günlük süreyle bağlı değildir. Bu süre her halükarda cayma süresinin bittiği tarihinden itibaren bir yıl sonra sona erer denilmektedir. Yani sözleşmenin şekle aykırı düzenlenmesi halinde tüketici 14 günlük cayma süresi ile bağlı olmayıp bu süre cayma süresinin bittiği tarihten itibaren bir yıl süre ile uzayacaktır. Şekle aykırılığın bir yıllık süre içinde yerine getirilmesi halinde ise, on dört günlük cayma hakkı süresi, bu yükümlülüklerin gereği gibi yerine getirildiği tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır. Bu düzenleme yukarıda belirttiğimiz gibi tapu senedine bağlanmış geçerli bir devre mülk sözleşmesi için de geçerlidir.

ÖRNEK SÖZLEŞME

(Yönetmeliğe uygun 12 punto büyüklüğünde)

DEVRE MÜLK SATIŞ SÖZLEŞMESİ

1-TARAFLAR

Bir tarafta A.Ş ile, diğer tarafta arasında aşağıdaki koşullarla bir "Devre Mülk Satış Sözleşmesi" yapılmıştır.

İş bu sözleşmede, satıcı taraf "şirket" olarak, devre mülk sahibi "alıcı" olarak anılacaktır.

2-TEBLİGAT ADRESLERİ

Satıcının Adresi:

Satıcının Telefonu:

Satıcının Vergi Daire ve Vergi Numarası:

Alicının Kimlik Bilgileri ve Adresi:

3-AKDİN KONUSU

3.1- Şirket tarafından (....) ili(....) ilçesi(....) (...) ada ve parselde (.....) yapılacak/bulunan (.....) Tatil Köyünde alıcıya devre mülk hakkı tanınacaktır. Mülk sahibinin (....) günlerinde devre mülk hakkı olacaktır.

3.2- Şirket, (.....)'da yapılacak blok, numaralı evin dönemini, alıcıya TL.'sı karşılığında satmayı ve satış bedelini sabit tutmayı ve inşaat bitiminde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmetleri Sözleşmesi Yönetmeliği bu yasaya Kanun hükümleri uyarınca alıcıya tapu vermeyi kabul ve taahhüt eder. Tapu işlemlerinin gerektirdiği harç ve masraflar ile tüm vergiler alıcıya aittir.

3.3- Sözleşme konusu devre mülk bedelinin TL.'sı alıcı tarafından peşinen, geri kalanı da ekli plana göre aylık taksitler halinde ödenir. Alıcı bu plan doğrultusunda üstlendiği borcu düzenli olarak yerine getirir ve vadesi geçirilen taksitleri ayda %..... fazlasıyla ödemeyi kabul eder.

3.4- Alıcı, bu amaçla senet vermiş olup vadesi gelen her taksiti şirket merkezine veya şirketin (.....) no.lu banka hesabına yatırmayı taahhüt eder. Taksit şirket merkezine yatırılırsa, senet hemen teslim edilir. Banka hesabına yatırılan taksitlerle ilgili senetler şirket merkezinde saklanıp istendiğinde alıcıya verilir veya bütün borç bitince posta ile gönderilir.

3.5- Üst üste iki taksiti vadesinde ödemeyen devre mülk sahibine, şirket tarafından bir mektup gönderilerek muaccel borcu kapatması bildirilir. Bu mektubun tebliğinden sonra, gün içinde borç ödenmezse sözleşme şirket tarafından fesih edilir ve feshe kadar yapılan ödemelerden o güne kadar ödenmesi gereken miktarın %..... hizmet karşılığı kesilerek, geri kalanı fesihden gün sonra gelen aybaşıda, alıcıya verilir.

3.6- Şirket tarafından, her odaya telefon, air condition, radyo, TV, uydu anten ve merkezi ısıtma sistemi kurulur veya her birine su ısıtma aygıtı konulursa, alıcı bu kalemle ilgili harcamaların mülk sahiplerine yansıtılmasını aynen kabul ve bedelini taahhüt eder.

4-CAYMA HAKKI

4.1- Alıcı, bu sözleşmeyi, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 14 gün içerisinde hiçbir cezai şart ödemededen feshedebilir. Cayma bildirimini noterlik aracılığı ile yapılması zorunludur. Cayma bildirimini şirketimize ulaştığı tarihten itibaren tarafınıza iade edilmesi gereken tutar ve borç altına sokan her türlü belge, en geç on dört gün(14) içinde geri verilecektir. Cayma hakkının kullanılması ile birlikte iş bu sözleşme hiçbir cezai şart ödeme yükümlülüğü olmaksızın kendiliğinden sona erer. Tüketicinin cayma hakkını kullanması durumunda, cayma hakkının kullanılmasından önce sunulan hizmete ilişkin olarak tüketiciden herhangi bir bedel talep edilmeyecektir.

5-ŞİRKETİN HAK YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5.1- Şirket, deprem, yangın, su baskını gibi benzer doğal afetler ve ülke yahut dünya çapında beklenmedik mücbir sebepler

dışında, devre mülkü .. / .. / tarihinde teslim etmeyi kabul ve bir aksama olursa, devre mülk sahibine yaz dönemi için günlük ve en az iki kişilik benzer koşullarla konaklama olanağı sağlayacağını taahhüt eder.

5.2- Şirket, satılıp tapusu verilecek evi, seçilen dönem içinde temizleyip hazırlamayı ve sözleşme ekindeki eşyaları sürekli bulundurmaya kabul eder. Alıcı da, borçlarını yerine getirmeyi, taksitleri geciktirirse 4. Madde doğrultusunda yapılacak uygulamayı, eve ve eşyalara zarar verirse bunları gidermeyi, kendisine ait eve dönem başı gelecekte, en erken saat 17.00'de gelip dönem biterken en geç 12.00'de teslim etmeyi, evi başkasına kiraya verir veya kullanırsa doğacak zararları üstlenmeyi kabul eder. Devre mülk sahibi evlerde inşaat, onarım ek tesis ve tadilat yapamaz.

6-ALICININ HAK VE YÜKÜMLÜKLERİ

6.1- Alıcı, evlerin ve ortak tesislerin bakımı, onarımı yıpranan eşyaların değiştirilmesi, yenilenmesi, su, elektrik, bahçe düzenlemesi ve çevre temizliği, yüzme havuzlarının spor alanlarının güzelleştirilmesi, güvenlik hizmetleri ve benzeri genel giderlerin karşılanabilmesi için, her yıl şirketçe belirlenecek katılma payını, yine şirketçe belirlenecek zamanda ödemeyi ve ayı aşacak gecikmeler için aylık %..... faiz üstlenmeyi kabul eder. Katılma payını ödemeyenler bu maddede sıralanan servis hizmetlerinden yararlanamaz ve haklarında yasal yollara başvurulur.

6.2- Alıcı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 61. Maddesi ile 14.01.2015 tarihli Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmetleri Yönetmeliği ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun uyarınca hazırlanan "Devre Mülk Sözleşmesi"ni benimseyip imzalamayı kabul ve taahhüt eder. Alıcı, şirkete bilgi vermek kaydıyla, kendisine ait dönemi kiraya verebileceği gibi, başkasına kullanırabilir.

6.3- Devre mülk hakkı, miras yolu ile intikal eder. Alıcı tapu işlemleri tamamlanmadan

ölecek olursa, varislerin ay içinde şirkete başvurarak sözleşmenin devamını sağlayacak işlemleri yapmaları gerekir. Ölümden sonra ay geçirilirse, şirketin tapu verme yükümü biter ve ölüm tarihine kadar ödenmesi gereken miktarın %..... hizmet karşılığı kesilerek, geri kalan veraset ilamı doğrultusunda mirasçılara verilir.

6.4- Alıcının bu sözleşmeye yazdığı adres, geçerli tebligat adresidir. Adres değişikliklerinin şirkete bildirilmesi gerekir.

6.5- İş bu sözleşme, ön bilgilendirme formu, cayma formu, ödeme planı, eşya listesi ve dönem çizelgesiyle ve tapu resmi senedi ile birlikte, .. / .. / tarihinde 'da iki nüsha olarak imzalanmış ve taraflar arasında birer nüsha teati edilmiştir.30.12.2016

Alıcı

Satıcı

Ek:

1-ÖN BİLGİLENDİRME FORMU

2-CAYMA FORMU

3-ÖDEME PLANI

4-EŞYA LİSTESİ

5-TAPU SENEDİ

E.ÖZELLİKLERİ

1. Devre Mülk ve Devre Tatil Ayrımı

Devre mülk hakkı ile Devre tatil hakkına ilişkin düzenlemeler 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun ile 14.01.2015 tarihinde yürürlüğe giren Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin, 2/3.maddesinde "yönetmeliğin uygulanmasında devre mülk, dönem mülk, paylı mülkiyet, hisseli gayrimenkul satışı ve benzeri isimler altında yapılan tapu tesciline konu edilen satışlara ilişkin sözleşmeler, bir yıldan uzun süre için kurulması ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla gecelik konaklama imkânı



tanınması halinde devre tatil sözleşmesi olarak kabul edilir” denilmiştir. Yani devre mülk sözleşmesinin yönetmelik kapsamında bir veya daha fazla gecelik konaklama imkânı tanınması halinde devre tatil sözleşmesi olarak kabul edilecek olup yönetmelikteki tüm maddeler devre mülk sözleşmesini de kapsamakla beraber aralarındaki farklılardan kısaca söz etmekte fayda vardır.

1-Devre mülk hakkı aynı bir hak olup tapuda resmi şekilde yapılması gerekli iken, devre tatil hakkı aynı bir hak olmayıp şahsi hak niteliğinde olduğundan tapuda resmi şekilde yapılma zorunluluğu olmayıp, yazılı şekilde yapılması yeterlidir. Yani devre mülk hakkında hak sahipleri devre tatil kullanıcılarından farklı olarak müşterek mülkiyet hakkı sahibidirler. Devre mülk hakkı aynî hak olması sebebi ile herkese karşı ileri sürülebilir. Devre tatil hakkı ise aynî bir hak olmayıp şahsî niteliktedir ve sadece borçlusuna karşı ileri sürülebilir. Tapuya şerhi zorunlu değildir.

BİLGİ NOTU

Devre mülk ve devre tatil arasındaki en belirgin fark, devre mülk hakkı aynı bir hak olup herkese karşı ileri sürülebilir iken, devre tatil hakkı aynı bir hak olamayıp şahsi niteliktedir ve sadece borçlusuna karşı ileri sürülebilir. Bu ayırım devre mülk sözleşmesinin resmi şekilde yapılmasını zorunlu kılarken, devre tatil sözleşmesinin resmi şekilde yapılması zorunluluğu bulunmamaktadır.

DEVRE MÜLK VE DEVRE TATİL AYRIMI

KARAR: Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'ne göre; “Dosyada mevcut taraflar arasında yapılan devre mülk satış vaadi sözleşmesinin 7. maddesinde satıcı, en geç 15.9.2011 tarihinde 2. Etaptaki tüm devreleri tamamlayacağını, 31.12.2010 tarihi itibarıyla devre mülkü teslim etmeyi kabul ve taahhüt etmiş, 9. madde hükmü uyarınca devre mülk dairesinde devreye bağlı kat irtifakı tapusunun devredileceği, 10. maddede sözleşmenin fesih durumunda tüketicinin % 20 oranında cezai şart ödeyeceği kararlaştırılmıştır. Yapılan adi yazılı sözleşme göre tatil konusu yerde tapu devri ve kat irtifakı kurulması taahhüt edildiğinden sözleşme, bu niteliği itibarıyla devre mülk satış vaadi içeriklerine sözleşmesidir. Bu itibarla, somut olayda Sözleşme, devre tatile dair olmayıp devre mülk satışına yönelik olduğundan bu nitelikteki sözleşmelerin tapuda resmi şekilde yapılması zorunludur. Aksi halde yapılan sözleşme geçersizdir. Devre mülk dahi olsa taşınmaz satış resmi şekil şartına tabidir. Adi yazılı şekilde yapılan bu sözleşme Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan açık düzenleme uyarınca geçersizdir. Yapılan satış ve devir işleminin asgari noterde resen düzenleme şeklinde veya tapuda yetkili memur huzurunda yapılması zorunludur.

2-Devre mülke ilişkin cayma bildiriminin noterlik aracılığı ile yapılması zorunludur. Devre tatil sözleşmesinde cayma bildiriminin posta yoluyla veya yazılı olarak herhangi bir şekilde gönderilmesi yeterlidir.

3-Devre mülk hakkı 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Devre Mülk Hakkı başlıklı sekizinci bölümünde düzenlenen hakkı kapsamaktadır. 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 sözleşmeleri ifade eder. Ancak yeni yönetmelikle devre mülk, dönem mülk, paylı mülkiyet, hisseli gayrimenkul satışı ve

benzeri isimler altında yapılan ve tapu tesciline konu edilen satışlara ilişkin sözleşmeler, bir yıldan uzun süre için kurulması ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla sayıda gecelik konaklama imkânı tanınması halinde devre tatil sözleşmesi olarak kabul edilir düzenlenmesi getirilmiştir.

2. Bağlı Krediler

Bağlı krediler Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 11.maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre;"Tüketicinin ödeyeceği bedel, kısmen veya tamamen satıcı veya sağlayıcı ile kredi veren arasındaki anlaşmaya dayanılarak bir kredi veren tarafından karşılanıyorsa tüketicinin sözleşmeden cayması ve buna ilişkin bildirim cayma süresi içinde ayrıca kredi verene de yöneltilmesi halinde bağlı kredi sözleşmesi de herhangi bir tazminat veya cezai şart ödeme yükümlülüğü olmaksızın sona erer." denilmektedir. Aynı maddenin devamında; Bağlı kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer. Bağlı kredi sözleşmesinde cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim,8.maddenin birinci fıkrasında belirtilen yöntemle kredi verene yapılır.

BİLGİ NOTU

Yani bağlı kredi sözleşmelerinde cayma bildirimini, şahsi hakka konu ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri için yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile aynı hakka konu taşınmaza ilişkin sözleşmelerde ise noterlik aracılığıyla kredi verene yöneltilmesi yeterlidir.

3. Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmesi

Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri, Yönetmeliğin Dördüncü Bölümünde Özel

Hükümler Başlığı altında düzenlenmiştir. Bu düzenlenmeye göre; Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri, bir yıldan uzun süre için kurulan ve tüketiciye, belirlenen süre zarfında konaklamaya veya konaklama ile birlikte seyahat ya da diğer hizmetlerin beraber sunulduğu durumlara ilişkin indirim yahut diğer menfaatlerden faydalanma hakkı verilen sözleşmeler olarak tanımlanmıştır.

Uzun süreli tatil hizmeti sözleşmelerine ilişkin ödemelerin, üyelik aidatı da dâhil olmak üzere eşit olarak yıllık taksitlere bölündüğü bir ödeme planına göre yapılması zorunludur. Sözleşmede, bedelin taksitle ödeme planının dışında başka bir ödeme seçeneği ile yapılmasına imkân veren hükümler yer alamaz. Aksi takdirde bu hükümler geçersizdir.

a. Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmelerinde Ödeme Bildirimi Yükümlülüğü ve Sözleşmenin Feshi

Yönetmeliğin 13.maddesine göre; Satıcı veya sağlayıcının, tüketiciye her ödeme tarihinden en az on dört gün önce yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile ödeme bildiriminde bulunması zorunludur.

UYARI

Satıcı veya sağlayıcı uzun süreli tatil hizmetleri sözleşmelerinde tüketiciye her ödeme tarihinden en az on dört gün önce yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile ödeme bildiriminde bulunması zorunludur.

BİLGİ NOTU

UZUN SÜRELİ TATİL HİZMETİ SÖZLEŞMESİNİN FESHİ

Tüketici, ilk iki taksiti ödedikten sonra, üçüncü yıldan itibaren her taksite ilişkin ödeme

bildirimini almasını takiben on dört gün içinde satıcı veya sağlayıcıya yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirimde bulunarak herhangi bir cezai şart ödemeksizin sözleşmeyi feshedebilir.

4. Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmeleri

Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmeleri Yönetmeliğin 14.maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre; Aynı hakka konu bir taşınmazın veya şahsi hakka konu taşınmazın kullanım hakkının ön ödemeli satılması durumunda, satıcı veya sağlayıcı tarafından, Ek-5'te yer alan bilgilere ek olarak tüketiciye, bağımsız bölüm planı, vaziyet planı, kat planı ve mahal listesinin verilmesi zorunludur. Bu yükümlülüklerin yerine getirildiğine ilişkin ispat yükü yargılama aşamasında tüketiciye değil satıcı veya sağlayıcıya aittir.

Aynı zamanda yönetmeliğin Tanımlar başlıklı 4.maddesinde ön ödemeli devre tatil sözleşmesi tanımlanmıştır. Buna göre; "Ön ödemeli devre tatil sözleşmesi: Tüketicinin aynı hakka konu bir taşınmazın satış bedelini veya şahsi hakka konu taşınmazın kullanım hakkı bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcı veya sağlayıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı ya da kullanım hakkını tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmeleri, olarak tanımlanmıştır.

Satıcı veya sağlayıcının, ön ödemeli satışa başlamadan önce, proje toplam bedelinin bir milyon Türk Lirasını aştığı projeler için, 27/11/2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin "Teminat" başlıklı beşinci bölümü hükümleri çerçevesinde teminat sağlaması zorunludur.

ÖN ÖDEMELİ DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNDEN DÖNME

Ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönme bildiriminin; şahsi hakka konu ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri için yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile aynı hakka konu ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri için ise noterlikler aracılığıyla satıcıya yöneltilmiş olması yeterlidir.

Sözleşmeden dönülmesi durumunda:

1- Tüketiciden sadece sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminat talep edilebilir. Satıcı veya sağlayıcı, yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmezse tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez.

2- Tüketicie iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminden satıcı veya sağlayıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde(90) tüketiciye geri verilir.

3- Tüketici, alınan bedelin ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren, on gün içinde(10) edimlerini iade eder.

UYARI

Devre mülk ve devre tatil sözleşmesinde tüketici cayma hakkını kullandığında satıcı veya sağlayıcıya hiçbir tazminat ödemez iken, ön ödemeli devre tatil sözleşmesinden dönülmesi durumunda tüketici, sözleşme bedelinin yüzde ikisine(%2) kadar tazminatı satıcı veya sağlayıcıya ödemek zorundadır. Ancak satıcı veya sağlayıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmez ise tüketiciden yine herhangi bir bedel talep edemeyecektir.

Sözleşme bedelinin bir kısmının veya tamamının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, dönme bildirimini satıcı veya sağlayıcı tarafından kredi verene derhal bildirilmesi zorunludur. Tüketicinin ödediği satış bedeli, satıcı tarafından dönme bildirimini kendisine ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde, yalnızca dördüncü fıkranın (a) bendinde belirtilen tazminat tutarı (sözleşme bedelinin %2'si) düşülerek kredi verene iade edilir. Kredi veren, söz konusu tutarı Kanunun 27 nci maddesine uygun olarak tüketiciye derhal geri öder.

Ön ödemeli devre tatil sözleşmesine konu taşınmazın yer aldığı projede sonradan değişiklik yapılması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilmesi zorunludur. Tüketici yapılan proje değişikliğini kabul etmeyerek bir ay içinde vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında hiçbir bedel ödemeksizin sözleşmeden dönebilir. Proje değişikliğinin yasal zorunluluklardan veya mücbir sebep hallerinden kaynaklanması durumunda, satıcı tüketiciden sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar kesinti yapabilir.

Sözleşmeye konu taşınmazın inşa edileceği arsa üzerinde yapı ruhsatı alınmadan tüketicilerle ön ödemeli devre tatil sözleşmesi yapılamaz.

a-Aynı hakka konu taşınmazın ön ödemeli satışı

Bu Yönetmeliğin uygulanmasında; 2 nci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen sözleşmelere konu taşınmazların ön ödemeli satışı, konusu aynı hak olan ön ödemeli devre tatil sözleşmesi olarak kabul edilir.

Aynı hakka konu taşınmazın ön ödemeli satılması durumunda, satıcı veya sağlayıcının 5 ve 6 ncı maddelerde yer alan yükümlülükleri yerine getirmesi koşuluyla;

a) Kat irtifakı devrini tüketici lehine tapu siciline tescil etmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme düzenlemesi veya

b) Noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi düzenlemesi zorunludur.

AYNI HAKKA KONU TAŞINMAZIN ÖN ÖDEMELİ SATIŞI İLE DEVİR VE TESLİMİ

Aynı hakka konu taşınmazın ön ödemeli satılması durumunda, satıcı veya sağlayıcının 5.maddede belirtilen Ön Bilgilendirmeye ilişkin yükümlükler ile 6.maddede belirtilen sözleşmenin şekil ve içeriğine ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmesi koşuluna ek olarak; Kat irtifakı devrini tüketici lehine tapu siciline tescil etmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme düzenlemesi veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi düzenlemesi zorunludur. Devir ve teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı(36) ayı geçemez. Kat mülkiyetine konu taşınmazın tüketici adına tescili veya kat irtifakına konu taşınmazın tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte taşınmazın zilyetliğinin devri ile teslim veya devir gerçekleşmiş kabul edilir. Taşınmazın kullanıma hazır bir şekilde tüketiciye zilyetliğinin devredilmesi gerekir. Aksi halde, teslim gerçekleşmemiş sayılır.

b-Şahsi hakka konu taşınmazın ön ödemeli satışı

Bu Yönetmeliğin uygulanmasında, konusu taşınmazın kullanım hakkı olan sözleşmelere ilişkin ön ödemeli satışlar, konusu şahsi hak olan ön ödemeli devre tatil sözleşmesi olarak kabul edilir.

Şahsi hakka konu devre tatil amaçlı taşınmazın kullanım hakkının devrinin en geç otuz altı(36) ay içinde yapılması ve bu hakka konu taşınmazın kullanıma elverişli bir şekilde sunulması zorunludur.

F. TARAFLARI



1. Gerçek ve Tüzel Kişinin Tüketici Sıfatları

Devre tatil ve uzun süreli tatil hizmetleri yönetmeliğinin TANIMLAR başlıklı 4.maddesinin j bendine göre devre mülk ve devre tatil sözleşmesinin tarafları tanımlanmıştır. Buna göre; tüketici; ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek ve tüzel kişi olarak ifade edilmiştir. Bu durumda, devre mülk ve devre tatil sözleşmesinde tüketici sıfatının kazanılabilmesi için gerçek ve tüzel kişinin ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket etmesi gerekmektedir.

Ticari veya mesleki olmayan amaçtan kastımız ise;

Gerçek kişiler açısından, her insan gerçek kişidir ve ticari veya mesleki amaç gütmeyen açık veya örtülü olarak anlaşılabilir her bir gerçek kişi tüketicidir. Tüzel kişilerin tüketici sıfatı bakımından ise; manevi amaç güden tüzel kişilerin, özel veya kişisel amaçla hareket etmeleri şartıyla tüketici sayılacakları mutlak olarak kabul edilmektedir.

2. Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

a-Satıcı veya Sağlayıcının Hak ve Yükümlülükleri

aa-Satıcı veya Sağlayıcının Hakları

-Devre mülk ve Devre Tatil Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 9.maddesinin ilk cümlesi uyarınca; Geçerli bir şekilde kurulan devre mülk hakkı veren sözleşmeler hariç olmak üzere, 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 yasağa rağmen tüketiciden herhangi bir bedel alınması durumunda, alınan bedel tüketicilere derhal iade edilir. Ayrıca tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge tüketici yönünden geçersizdir. Bu madde de satıcının hem hakkı hem de yükümlüğü düzenlenmiştir.

BİLGİ NOTU

Satıcı veya Sağlayıcının Hakları

Satıcı veya sağlayıcı geçerli şekilde kurulmuş devre mülk hakkı veren sözleşmelerde cayma süresi ile bağlı olmadan tüketiciden ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan bir belge vermesini isteme hakkına sahiptir.

Yukarıdaki madde uyarınca satıcı veya sağlayıcı geçerli şekilde kurulan devre mülk sözleşmeleri uyarınca tüketiciden cayma süresi dolmamış olsa dahi ödeme yapmasını ve borç altına sokan herhangi bir belge verilmesini isteme hakkına sahiptir.

-Satıcı veya sağlayıcının bir diğer hakkı, Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmelerine ilişkindir. Yönetmeliğin 14.maddesinin 4/a fıkrasına göre; Tüketicinin ön ödemeli devre tatil sözleşmesinden cayma hakkını kullanması durumunda satıcı veya sağlayıcı tüketiciden sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminat talep edebilecektir.

-Satıcı veya Sağlayıcı ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde proje değişikliğinin yasal zorunluluklardan veya mücbir sebep hallerinden kaynaklanması durumunda, tüketiciden sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar kesinti yapabilecektir.

bb-Satıcı veya Sağlayıcının Yükümlülükleri

- Satıcı veya sağlayıcı, Ek-6'da yer alan cayma formunu, sözleşmenin kurulduğu anda yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısıyla tüketicilere vermek zorundadır.

-Bu yönetmelik kapsamında düzenlenen; devre tatil sözleşmesi, uzun süreli tatil hizmeti sözleşmesi, ön ödemeli devre tatil sözleşmesi, bağlı kredi sözleşmesi, değişim sözleşmesi, yeniden satış sözleşmelerinden birinin imzalanması durumunda 14 GÜNLÜK CAYMA SÜRESİ DOLMADAN satıcı veya sağlayıcı tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini istemeyecektir. Bu cümle ise satıcı veya

sağlayıcıya getirilmiş bir yükümlülüktür. Bu yasağa aykırı davranan satıcı veya sağlayıcı, alınan bedeli derhal tüketiciye iade etmek zorundadır. Aynı zamanda tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge de tüketici yönünden geçersizdir.

BİLGİ NOTU

Satıcı veya Sağlayıcının Yükümlülükleri

Devre tatil sözleşmesi, uzun süreli tatil hizmeti sözleşmesi, ön ödemeli devre tatil sözleşmesi, bağlı kredi sözleşmesi, değişim sözleşmesi, yeniden satış sözleşmelerinden birinin imzalanması durumunda 14 GÜNLÜK CAYMA SÜRESİ DOLMADAN satıcı veya sağlayıcı tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemeyecektir

-Satıcı veya sağlayıcının bir diğer yükümlülüğü, tüketicinin cayma hakkını kullanması durumunda, cayma hakkının kullanılmasından önce sunulan hizmete ilişkin olarak tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemeyecektir. Aynı zamanda tüketicinin devre mülk hakkı veren sözleşmelerden cayma hakkını kullanması durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, cayma bildirimini satıcı veya sağlayıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç on dört gün içinde tüketiciye geri verilir.

UYARI

Tüketicinin devre mülk hakkı veren sözleşmelerden cayma hakkını kullanması durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, cayma bildirimini satıcı veya sağlayıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç on dört gün içinde tüketiciye geri verilir.

-Satıcı veya sağlayıcı, yeniden satış sözleşmesi kapsamında satış işlemi gerçekleşmedikçe

tüketiciden ödeme yapmasını isteyemeyecektir.

-Yönetmelik kapsamında düzenlenen sözleşmelerle ilgili olarak, satıcı veya sağlayıcının hediye tatil, kampanya, ücretsiz yemek ve gezi gibi isimler altında satışı özendirici yöntemler kullanarak tüketiciye bir davette bulunması halinde, bu davetin içeriği ve ticari amacının tanıtım faaliyetinden önce yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye bildirilmesi zorunluluğu satıcı veya sağlayıcıya getirilen bir diğer yükümlülüktür.

-Yeni yönetmelikle Satıcı veya sağlayıcının bir diğer yükümlülüğü tüketiciye ön bilgilendirme formu verilmesinin zorunlu hale getirilmiş olmasıdır. Aynı zamanda satıcı ve sağlayıcı tüketicinin kendi el yazısı ile sözleşme tarihini yazmasını ve sözleşmeyi imzalamasını sağlamakla yükümlüdür.

-Uzun süreli tatil hizmetleri sözleşmeleri için satıcı veya sağlayıcıya özel bir yükümlülük getirilmiştir. Yönetmeliğin 13.maddesine göre; Satıcı veya sağlayıcının, tüketiciye her ödeme tarihinden en az on dört gün önce yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile ödeme bildiriminde bulunması zorunludur.

-Yönetmeliğin 6.maddesi uyarınca, Satıcı veya sağlayıcı, 5 inci madde uyarınca tüketiciye 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 kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye vermek zorundadır.

-Mesafeli satış yöntemiyle kurulan sözleşmeler hariç olmak üzere satıcı veya sağlayıcı, tüketicinin kendi el yazısıyla sözleşme tarihini yazmasını ve sözleşmeyi imzalamasını sağlamakla yükümlüdür.

-Satıcı veya sağlayıcı, Ek-6'da yer alan cayma formunu, sözleşmenin kurulduğu anda

yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısıyla tüketiciye vermek zorundadır.

-Aynı hakka konu bir taşınmazın veya şahsi hakka konu taşınmazın kullanım hakkının ön ödemeli satılması durumunda, satıcı veya sağlayıcı tarafından, Ek-5'te yer alan bilgilere ek olarak tüketiciye, bağımsız bölüm planı, vaziyet planı, kat planı ve mahal listesinin verilmesi zorunludur.

-Satıcı veya sağlayıcının, ön ödemeli satışa başlamadan önce, proje toplam bedelinin bir milyon Türk Lirasını aştığı projeler için, 27/11/2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin "Teminat" başlıklı beşinci bölümü hükümleri çerçevesinde teminat sağlaması zorunludur.

-Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmeleri için, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildirimini satıcı veya sağlayıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde tüketiciye geri verilir.

-Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmeleri için, sözleşme bedelinin bir kısmının veya tamamının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, dönme bildirimini satıcı veya sağlayıcı tarafından kredi verene derhal bildirilmesi zorunludur.

- Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmeleri için, tüketicinin ödediği satış bedeli, satıcı tarafından dönme bildirimini kendisine ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde, yalnızca dördüncü fıkranın (a) bendinde belirtilen tazminat tutarı düşülerek kredi verene iade edilir. Kredi veren, söz konusu tutarı Kanununun 27 nci maddesine uygun olarak tüketiciye derhal geri öder.

-Ön ödemeli devre tatil sözleşmesine konu taşınmazın yer aldığı projede sonradan değişiklik yapılması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilmesi zorunludur.

-Aynı hakka konu taşınmazın ön ödemeli satılması durumunda, satıcı veya sağlayıcının 5 ve 6 ncı maddelerde yer alan yükümlülükleri yerine getirmesi koşuluyla; Kat irtifakı devrini tüketici lehine tapu siciline tescil etmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme düzenlemesi veya Noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi düzenlemesi zorunludur.

- Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmeleri için, devir ve teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez. Taşınmazın kullanıma hazır bir şekilde tüketiciye zilyetliğinin devredilmesi gerekir. Aksi halde, teslim gerçekleşmemiş sayılır.

-Şahsi hakka konu Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmeleri için, devre tatil amaçlı taşınmazın kullanım hakkının devrinin en geç otuz altı ay içinde yapılması ve bu hakka konu taşınmazın kullanıma elverişli bir şekilde sunulması zorunludur.

b-Tüketicinin Hak ve Yükümlülükleri

aa-Tüketicinin Hakları

-Tüketici, bu Yönetmelik kapsamında düzenlenen sözleşmelerin kurulmasından itibaren on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin cayma hakkına sahiptir.

-Tüketici, cayma hakkını kullanırken Ek-6'da yer alan cayma formunu kullanabileceği gibi cayma kararını bildiren açık bir beyanda da bulunabilir.

- Satıcı veya sağlayıcının 5 inci maddenin birinci ve üçüncü veya 6 ncı maddenin birinci ya da 8 inci maddenin ikinci fıkralarında belirtilen yükümlülüklerle aykırı hareket etmesi durumunda, tüketici cayma hakkını kullanmak için on dört günlük süreyle bağlı değildir. Bu süre her halükarda cayma süresinin bittiği tarihten itibaren bir yıl sonra erer.

- Tüketici, uzun süreli tatil hizmeti sözleşmelerinde ilk iki taksiti ödedikten sonra,

üçüncü yıldan itibaren her taksite ilişkin ödeme bildirimini almasını takiben on dört gün içinde satıcı veya sağlayıcıya yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirimde bulunarak herhangi bir cezai şart ödemeksizin sözleşmeyi feshedebilir.

-Ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.

-Tüketici ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde yapılan proje değişikliğini kabul etmeyerek bir ay içinde vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında hiçbir bedel ödemeksizin sözleşmeden dönebilir.

bb-Tüketicinin Yükümlülükleri

- Tüketici cayma hakkını kullanırken cayma hakkı süresi dolmadan, şahsi hakka konu ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri için yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile aynı hakka konu taşınmaza ilişkin sözleşmelerde ise noterlikler aracılığıyla satıcı veya sağlayıcıya yöneltilmesi gerekmektedir.

-Ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde sözleşmeden dönme bildirimini; şahsi hakka konu ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri için yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile aynı hakka konu ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri için ise noterlikler aracılığıyla satıcıya yöneltilmiş olması gerekmektedir

-Tüketici ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde, alınan bedelin ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren, on gün içinde edinimlerini iade eder.

G. CAYMA HAKKI

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunun 6. ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmetleri Yönetmeliğinin 8.maddesi uyarınca tüketici sözleşmenin kurulmasından itibaren on dört gün içinde herhangi bir gerekçe

göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin cayma hakkına sahiptir. Yani tüketici sözleşmeyi imzaladığı tarihten itibaren "ON DÖRT GÜN İÇİNDE" hiçbir sebep olmadan ve "CEZAI ŞART" ödemeden sözleşmeyi tek tarafı olarak feshedebilecektir.

BİLGİ NOTU

Tüketici sözleşmeyi imzaladığı tarihten itibaren "ON DÖRT GÜN İÇİNDE" hiçbir sebep olmadan ve "CEZAI ŞART" ödemeden sözleşmeyi tek tarafı olarak feshedebilecektir.

1-Cayma Hakkının Kullanımı

Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim, cayma hakkı süresi dolmadan, şahsi hakka konu ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri için yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile aynı hakka konu taşınmaza ilişkin sözleşmelerde ise noterlik aracılığıyla satıcı veya sağlayıcıya yöneltilmesi yeterlidir.

BİLGİ NOTU

Cayma hakkı devre tatil sözleşmeleri için yazılı olarak, devre mülk sözleşmeleri için ise NOTERLİK aracılığı ile satıcı veya sağlayıcıya yöneltilmesi gerekmektedir. Devre mülk sözleşmelerinin sadece yazılı olarak satıcı veya sağlayıcıya bildirilmesi halinde cayma bildirimini geçerli olmayacaktır.

Yönetmelikte açıkça belirtildiği gibi devre tatil sözleşmeleri için cayma hakkı yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı ile satıcı veya sağlayıcıya yöneltilmesi yeterli iken aynı hakka konu devre mülk sözleşmesinden cayma bildirimini mutlaka NOTERLİK aracılığıyla satıcı veya sağlayıcıya iletilmesi gerekmektedir. Aşağıda noter aracılığı ile gönderilen ihtar örneği sunulmuştur.

Yönetmeliğin EK-6 başlıklı cayma hakkının bildirimine ilişkin ihtarname örneği eklenmiştir.

ÖRNEK CAYMA FORMU

(Bu form, sadece sözleşmeden cayma hakkı kullanılmak istenildiğinde

doldurup gönderilecektir.)

-Kime: (Satıcı veya sağlayıcı tarafından doldurulacak olan bu kısımda satıcı veya sağlayıcının ismi, unvanı, adresi, varsa faks numarası ve e-posta adresi yer alacaktır.)

-Bu formla sözleşmeden cayma hakkımı kullandığımı beyan ederim.

-Sözleşme tarihi:

-Cayma hakkına konu hak veya hizmet:

-Cayma hakkına konu hak veya hizmetin bedeli:

-Tüketicinin adı ve soyadı:

-Tüketicinin adresi:

-Tüketicinin imzası: (Sadece kâğıt üzerinde gönderilmesi halinde)

-Tarih:

NOTER ARACILIĞIYLA GÖNDERİLEN İHTARNAME ÖRNEĞİ

İHTARNAME

KEŞİDECI :A. B(T.C.Kimlik No:)

Adres

VEKİLİ :Av.ÖZNUR ULAŞ-03129111767

1424.Cad.1465.Sok.
No:16/3 Burcu Apt.Çukurambar/ANKARA

MUHATAP :1-G.T.T VE O A.Ş

Adres

İHTARIN KONUSU: Taraflar arasında imzalanmış sözleşme tarihi olan Devre Mülk/Devre Tatil Sözleşmesinin feshedilmesi /cayma hakkımızın bildirilmesinden ibarettir.

AÇIKLAMALAR

Müvekkil ile şirketiniz arasında ... tarihinde ... ili ... İlçesi ... Mevkiinde bulunan "... " bulunan devre mülk/devre tatilin ... hafta kullanımını kapsayacak şekilde sözleşmeye konu tesiste devre mülk/devre tatil sözleşmesi imzalanmıştır.

Devre mülk/devre tatil sözleşmesi uyarınca şirketinize ... TL ödeme yapılmıştır.Müvekkil ile şirketiniz arasında imzalanmış olan sözleşme yasal şartları taşımadığı gibi iş bu ihtarname ile 14 günlük yasal cayma hakkımızı kullanarak sözleşmeyi feshettiğimiz bildirir, müvekkilce şirketinize ödenmiş olan bedelin ve senetlerin iptali ile 14 gün içerisinde senetlerin ve elinizde bulunan diğer belgelerin tarafımıza iadesinin sağlanması gerekmektedir.

Yukarıda belirtildiği gibi taraflar arasında imzalanan sözleşme yukarıda belirtilen şartları taşıması Tüketicin Korunması Hakkındaki Kanun ile Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik uyarınca sözleşmeyi tek tarafı olarak feshettiğimizi bildirir, iş bu ihtarnamenin tarafınıza tebliğinden itibaren 3 gün içerisinde irtibata geçilmesini 14 gün içerisinde ise ödenmiş olan toplam(ödenen bedel yazılacaktır) 'nın Vakıfbank Şubesi TR no'lu hesaba yatırılarak iade etmenizi, yine imzalanan tüm belgelerin tarafımıza iadesinin sağlanmasını



aksi halde yargılama giderleri ve vekâlet ücreti tarafınıza ait olmak üzere yasal yollara başvurulacağı, fazlaya dair her türlü talep ve dava hakkımız saklı kalmak kaydı ile tarafınıza ihtaren bildirilir.18.11.2016

KEŞİDECI VEKİLİ

Av.Öznur ULAŞ

Sayın Noter, bu üç nüshadan ibaret işbu ihtarnamenin bir nüshasının muhataba tebliğini, bir nüshasının dairenizde saklanmasını, tebliğ şerhi verilecek diğer nüshasının da tarafımıza verilmesini saygılarımla rica ederim.18.11.2016

KEŞİDECI VEKİLİ

Av.Öznur ULAŞ

Yukarıdaki örnek cayma formunun sözleşmenin kurulduğu anda yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile satıcı veya sağlayıcı tarafından tüketiciye verilmesi zorunludur.

UYARI

Devre mülk sözleşmesi, devre tatil sözleşmesi, uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri ve bu sözleşmelerle birlikte düzenlenmiş olan yeniden satış, değişim ve ilgili diğer tüm sözleşmeler, cayma hakkının kullanılması ile birlikte hiçbir cezai şart ödeme yükümlülüğü olmaksızın kendiliğinden sona erecektir.

2-Eksik Bilgilendirme ve Cayma Hakkı Süresi

Satıcı veya sağlayıcının ön bilgilendirme formunu vermemiş olması, ön bilgilendirme formunu yönetmeliğe uygun şekilde düzenlenmemiş olması, sözleşmenin şekli ve içeriğini yönetmeliğin 6.maddesine uygun düzenlenmemesi ve cayma formunun tüketiciye verilmemiş olduğu hallerde tüketici cayma hakkını kullanmak için on dört günlük süreyle bağlı değildir. Bu süre her halükarda

cayma süresinin bittiği tarihten itibaren bir yıl sonra sona erecektir.

CAYMA SÜRESİNİN ON DÖRT GÜNLÜK SÜRE İLE BAĞLI OLMADIĞI HALLER

Satıcı veya sağlayıcının ön bilgilendirme formunu vermemiş olması, ön bilgilendirme formunu yönetmeliğe uygun şekilde düzenlenmemiş olması, sözleşmenin şekli ve içeriğini yönetmeliğin 6.maddesine uygun düzenlenmemesi ve cayma formunun tüketiciye verilmemiş olduğu hallerde tüketici cayma hakkını kullanmak için on dört günlük süreyle bağlı değildir. Bu süre her halükarda cayma süresinin bittiği tarihten itibaren bir yıl sonra sona erecektir.

Yukarıda sayılan eksikliklerin bir yıllık süre içerisinde yerine getirilmesi halinde ise, on dört günlük cayma hakkı süresi, bu yükümlülüklerin yerine getirildiği tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır.

Görüldüğü gibi satıcı veya sağlayıcıya ağır yükümlülükler yüklenmekte olup tüketicilerin mağduriyetinin önlenmesi açısından eksik bilgilendirme ile düzenlenen sözleşmelerde tüketici on dört günlük cayma süresi ile kısıtlanmamış olup bu süre her halükarda cayma süresinin bittiği tarihten itibaren bir yıl süre ile uzatılmıştır.

H. UYUŞMAZLIK KONUSU DAVA TÜRLERİ

1-Devre Tatil ve Devre Mülk Sözleşmesine İlişkin Davalarda Görevli Mahkeme

6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunun 73.maddesine göre; "Tüketici işlemleri ile tüketiciye yönelik uygulamalardan doğabilecek uyuşmazlıklara ilişkin davalarda tüketici mahkemeleri görevlidir." Denilmektedir. Devre mülk ve devre tatil sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklarda alıcı yasada tanımlanan şekilde tüketici sıfatına haiz olup uyuşmazlık durumunda satıcının da

bu kanun kapsamında olduğu tüketici işleminin tarafı olması sebebi ile bu tür sözleşmelerden çıkacak uyuşmazlıklarda GÖREVLİ MAHKEME TÜKETİCİ MAHKEMELERİDİR.

BİLGİ NOTU

GÖREVLİ MAHKEME

Devre Mülk ve Devre Tatil Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Görevli Mahkeme Tüketici Mahkemesidir.

2- Devre Tatil ve Devre Mülk Sözleşmesine İlişkin Davalarda Yetkili Mahkeme

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 6. maddesinin birinci fıkrasına göre; "Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir " denilerek genel yetkili mahkeme düzenlenmiştir.

6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 73. maddesinin beşinci fıkrasında ise "Tüketici davaları, tüketicinin yerleşim yerinin bulunduğu yerdeki tüketici mahkemesinde de açılabilir. " hükmü mevcut olup, davaya dair olarak kesin yetki düzenlemesi söz konusu değildir.

HMK' nun 10.maddesi uyarınca, "sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir." Denilmektedir.

BİLGİ NOTU

YETKİLİ MAHKEME

Tüketici kanuni düzenlemeler gereğince davasını genel yetkili mahkeme olan davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesinde açabileceği gibi, özel yetkili mahkeme olan kendi yerleşim yeri mahkemesinde de açabilecektir. Kanun tüketiciye tercih hakkı

tanımış olup tüketicinin seçimine göre yetkili mahkemede dava açılacaktır. Diğer seçimlik hak ise sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesidir. Tüketici isterse sözleşmenin ifa yeri mahkemesinde de davasını açabilecektir.

Ancak devre mülk sözleşmelerinden çıkan uyuşmazlıklarda tapu devri yapılmış ise, bu durumda kesin yetki kuralı söz konusu olacaktır. HMK' nun 12/1 maddesine göre; Taşınmaz üzerindeki aynı hakka ilişkin veya aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir. Yani tüketici açmış olduğu devre mülk sözleşmesinin feshine ilişkin bir davada taşınmazın aynına ilişkin olarak tapu devrinin de iptal edilmesini talep eder ise bu durumda yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olacaktır.

Yargıtay 13.Hukuk Dairesine göre; Davacı ile davalı şirket arasında 6.1.2013 ve tarihli hisseli gayrimenkul sözleşmesi (devre mülk sözleşmesi)'nin imzalandığı, sözleşmenin konusunu teşkil eden tapunun ise davacıya devredildiği, dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Mahkemece, sözleşmenin iptal edilmesi halinde tapusunun da iptalinin gerekeceği, taşınmazın aynına ilişkin değişiklik içerecek davanın taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde görülmesi gerekeceği kabul edilerek yetkisizlik kararı verilmiştir. Hemen belirtmek gerekir ki, davacının eldeki davadaki talebi sadece sözleşmenin feshi ile uğradığını iddia ettiği maddi ve manevi zararlarının tahsiline ilişkin olup, tapu iptal ve tescil gibi taşınmazın aynına ilişkin bir talebi bulunmamaktadır. Öte yandan yargılama esnasında da taşınmazın aynına ilişkin araştırmayı ve tartışmayı gerektirecek bir hususta yoktur. Bu itibarla, eldeki davanın

taşınmazın aynına ilişkin dava gibi değerlendirilmesi mümkün değildir.

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 ikametgâhı mahkemesinde de açılabileceği belirtilmiştir ki, bu da özel yetkiye ilişkin bir düzenlemedir. Dolayısıyla dava, davacının seçimine göre, hem genel ve hem de özel yetkili mahkemede açılabilir.

BİLGİ NOTU

Tüketici, tüketici mahkemesinde açmış olduğu davada, imzalamış olduğu devre mülk sözleşmesinin feshini, ödediği bedelin iadesini istiyor ise kanun tüketiciye seçimlik hak tanımış olup, tüketici davasını ister genel yetkili mahkeme olan davalı şirketin yerleşim yerinde açabileceği gibi özel yetkili mahkeme olan kendi yerleşim yerinde de açabilecektir. Ayrıca sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde yetkilidir. Ancak tüketici tapu devrinin de iptalini isteyecek ise o halde kesin yetki kuralı söz konusu olacağından tüketici davasını taşınmazın bulunduğu yer tüketici mahkemesinde açmak zorundadır.

2-Dava Dilekçesi ve Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar(Örnek dava dilekçesi)

Tüketici mahkemesine hitaben yazılacak olan dava dilekçesinde, yetkili mahkemenin belirlenmesinden sonra hazırlanacak dilekçeye ilişkin dikkat edilmesi gereken hususlar bulunmaktadır.

Öncelikle örnek bir dava dilekçesi sunmakta fayda bulunmaktadır;

ANKARA NÖBETÇİ TÜKETİCİ MAHKEMESİ
HÂKİMLİĞİNE

İHTİYATİ TEDBİR TALEPLİDİR

DAVACI :M. K (T.C.Kimlik No:.....)

Çamlıca Mah.346.Sok. No:59/2
ANKARA

VEKİLİ : Av. Öznur ULAŞ

1424.Cadde 1465.Sok.
No:16/Çukurambar-Çankaya/ANKARA

DAVALI : N. M.P. İnş.Ve Turizm
San.Tic.Ltd.Şti.(Vergi Dairesi-No.....)

Çamlıca Mah.861.Sok. ANKARA

KONU :Müvekkil ile davalı arasında akdedilen tarihli Devre Mülk Satış Sözleşmesinin feshedildiğinin ve müvekkilin bu sözleşmeden kaynaklı olarak davalıya borçlu olmadığına tespitine,senetlerin iptaline, bu sözleşmeye dayalı olarak davalının davacıdan almış olduğu TL bedelin iadesi ve sözleşmenin iptalini içeren taleplerimizdir.

AÇIKLAMALARIMIZ

Müvekkil ile davalı arasında tarihinde, davalıya ait A. T. M. K. tesislerinde bulunan, Ankara ili ilçesi Mevkii ... ada ... parsel Blok- numaralı daire devre kodu ... olan devre mülk ile ilgili olarak Devre Mülk Satış Sözleşmesi imzalanmıştır.[EK-1- DEVRE MÜLK SATIŞ SÖZLEŞMESİ]

Devre mülk satış sözleşmesi uyarınca sözleşme bedeli olan TL'nin TL'si ön ödeme olarak alınmış kalan tutar TL şeklinde taksitlendirilmiş ve senet düzenlenmiştir.Bu taksitlerden toplamda TL'si davalı şirkete ödenmiştir.[EK-2 BANKA DEKONTLARI VE ÖDEME MAKBUZLARI]

..... tarihinde davalı şirkete Ankara
.Noterliğinin yevmiye numaralı
ihtarnamesi ile yapılan sözleşmenin resmi
şekilde yapılmaması, davacı müvekkile vaad
edilen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi
sebepleri ile devre mülk sözleşmesinin
feshedildiği ödenen toplam bedelin iadesini
içeren ihtarname keşide edilmiştir.İş bu
ihtarname davalı şirketçe tarihinde tebliğ
alınmış olunmasına rağmen herhangi bir
cevap verilmediği gibi bir ödeme de
yapılmamıştır.[EK-3-ANKARA
NOTERLİĞİNİN YEVMIYE NUMARALI
İHTARNAMESİ VE TEBLİĞ ŞERHLİ BİR SURETİ]

Devre mülk sözleşmesinin yapılması
sırasında davalı şirket tarafından devre
mülkün yılında teslim edileceği söylemiştir.
Ancak müvekkilin yapmış olduğu araştırmalar
neticesinde devre mülk halen inşaat
aşamasındadır. Ayrıca davalı ile imzalanmış
olan Devre Mülk Sözleşmesi yasal şartları
taşımadığı gibi esasen geçersiz bir
sözleşmedir.

1-SATIŞA KONU DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİ AYNİ
BİR HAK OLUP RESMİ ŞEKİLDE YAPILMASI
GEREKMEKTEDİR. DÜZENLENEN SÖZLEŞME
GEÇERSİZDİR; ŞÖYLE Kİ;

Devre mülk hakkı 634 sayılı Kat Mülkiyeti
Kanununun 57-60. maddeleri ile Türk Medeni
Kanununun 780 ve 781.maddelerinde
düzenlenmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu ile devre
mülk hakkının müşterek mülkiyet payına bağlı
bir irtifak hakkı olarak kurulabileceği ve ana
taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve
müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar
hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde
devre mülk hakkı kurulduğu işaret edileceği
ve düzenlenecek tapu senedinde de bu
hususun belirtileceği düzenlenmiştir. Türk
Medeni Kanununun ilgili maddelerinde ise;
irtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne
tescilin şart olduğu ve irtifak hakkına ilişkin
sözleşmenin ancak resmi şekilde yapılması
halinde geçerli olduğu açıkça belirtilmiştir.

Benzer bir konuda Yargıtay 13.HD.'nin
04.07.2013 tarih ve 2013/4117-18427 esas

karar sayılı kararda "Tapuda kayıtlı
taşınmazların satışının, MK'nun 706, BK 213
Tapu Kanunu 26 ve Noterlik Kanununun
60.maddeleri gereğince resmi şekilde
yapılması zorunlu olup, haricen düzenlenen
satış sözleşmeleri hukuken geçersizdir. Bu
nedenle taraflar arasındaki devre mülk satış
sözleşmesi de tapulu taşınmazın satışına ilişkin
olup geçersizdir. Geçersiz sözleşmeye
dayanarak davacının fesih ve ödediği
bedelin iadesini her zaman talep hakkına
sahiptir. Bu nedenle davacının ödediği
bedelin iadesine karar verilmesi gerekirken
yanlış değerlendirme ile yazılı şekilde karar
verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozma
nedenidir."şeklinde karar verilmiştir.

2-DAVALI FİRMA SÖZLEŞME GEREĞİ
YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ DE YERİNE GETİRMEMİŞTİR;

Müvekkil ile davalı firma arasında
imzalan sözleşmede teslim tarihi olarak
yazmakta olup devre mülk halen inşaat
aşamasındadır ve teslimi mümkün
görünmemektedir.

Davaya konu devre mülk sözleşmesine
dayalı satışlar aynı zamanda tecrübe ve
muayene koşullu satışlardan olduğundan
cayma hakkı ancak hizmetin ifasından sonra
yani tatil hakkı kullanıldıktan sonra
başlayacak olup sözleşme geçersizliği olmasa
idi dahi sözleşmenin askıda olması sebebi ile
davacı müvekkilin de sözleşmeye uygun
kullanımı bulunmadığı için ihtarname ile
cayma hakkını kullanmıştır.6502 sayılı yeni
yasa ile beraber tüketici cayma hakkını 14
gün içinde ve her halükarda tecrübe ve
muayene ile devre mülkü teslim alıncaya
kadar kullanabilir.[Yargıtay 13.Hukuk Dairesi
12.12.2013 tarih ve 19546/31201 sayılı
ilamı].Davacı müvekkil hazırlıksız olduğu sırada
imzalamış olduğu sözleşmeden de cayma
hakkını kullanmıştır.

Yasal düzenlemeler karşısında;
müvekkil ile davalı arasında imzalanmış olan
devre mülk sözleşmesinin geçersiz olduğu
ortadadır. Sözleşme, geçerlilik şartı olan resmi
şekle uygun olarak yapılmadığı gibi tapu

kayıtlarına da işlenmemiş ve müşterek mülkiyet tesis edilmemiştir. Taşınmazın tamamı halen davalı adına kayıtlı bulunmaktadır, ilgili tapu kayıtları celp edildiği takdirde bu husus netleşecektir. Müvekkil ile davalı arasında geçerli ve borç doğurması mümkün bir sözleşme bulunmamaktadır. Sözleşmenin yasal şartlara aykırı olarak yapılmış olması nedeni ile müvekkil maddi yönden mağdur olduğu gibi davalıya karşı güvenini de kaybetmiştir.

Devre mülk hakkı aynı bir hak olup tapuda resmi şekilde yapılması bir geçerlilik şartıdır ve bu sebeple yapılan sözleşme geçersizdir. Satış sözleşmesinin geçersiz oluşunun yanında sözleşmede ve sözleşme imzalanırken yerine getirileceği söylenen hiçbir yükümlülük yerine getirilmemiştir.

Tüm bu açıklamalar neticesinde, müvekkil ile davalı arasında imzalanmış olan Devre Mülk Satış Sözleşmelerinin geçersiz olması ve davaya konu devre mülk sözleşmesine dayalı satışlar aynı zamanda tecrübe ve muayene koşullu satışlardan olduğundan cayma hakkı ancak hizmetin ifasından sonra yani tatil hakkı kullanıldıktan sonra başlayacağından müvekkil tarafından davalıya gönderilen ihtarname ile sözleşmenin feshedildiğinin bildirilmiş olması nedeni ile; müvekkil tarafından davalıya ödenen toplam -TL'nin müvekkile iadesini, müvekkilin davalıya borçlu olmadığına tespitine, senetlerin iptaline ve sözleşmenin feshine karar verilmesini talep etme zorunluluğumuz doğmuştur.

SENETLER:

1-.... VADE TARİHLİ ... BEDELLİ SENET

2-....

3-....

DELİLLERİMİZ:

1-..... TARİHLİ SÖZLEŞME NUMARALI DEVRE MÜLK SATIŞ SÖZLEŞMESİ

2-ANKARA NOTERLİĞİNİN TARİH VE YEVMİYE NUMARALI İHTARNAMESİ VE TEBLİĞ ŞERHLİ BİR SURETİ

3-TAHSİLÂT MAKBUZLARI VE BANKA ÖDEME DEKONTLARI

4-SÖZLEŞME KONUSU GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYITLARI (MAHKEMENİZCE CELBİNİ TALEP EDİYORUZ)

5-BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ

6-YEMİN VS HER TÜRLÜ YASAL DELİL(KARŞI TARAFIN DELİL SUNMA HAKKINA KARŞI DELİL SUNMA HAKKIMIZ SAKLI KALMAK KAYDI İLE)

HUKUKİ NEDENLER: Kat Mülkiyeti Kanunu, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun, Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği, Türk Borçlar Kanunu, Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve ilgili sair mevzuat.

SONUÇ VE İSTEM:

Yukarıda arz ve izah edilen nedenlerle;

1-Müvekkil ile davalı arasında imzalanmış olan sözleşmenin geçersizliğinin ve müvekkilin bu sözleşmeden dolayı davalıya borçlu olmadığına TESPİTİNE,

2-Müvekkilin yukarıda detayları belirtilen senetler bakımından davalıya borçlu olmadığına TESPİTİNE ve bu senetlerin İPTALİNE,

3-Müvekkil tarafından davalıya yapılmış olan toplam TL bedelin ödeme tarihlerinden itibaren işleyecek avans faizi ile birlikte davalıdan alınarak müvekkile ÖDENMESİNE,

4-Tensip ile birlikte, yukarıda detaylarını sunduğumuz müvekkil tarafından davalıya verilmiş ve henüz ödenmemiş senetlerin tahsil edilmemesi için senetler hakkında TEDBİR KARARI VERİLMESİNİ VE BU KARARIN DAVALI ŞİRKETE TEBLİĞİNİ,

5-Yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalı üzerinde bırakılmasına karar verilmesini arz ve talep ederiz.25.10.2016

Davacı Vekili

Av. Öznur ULAŞ

EK-1-..... TARİHLİ SÖZLEŞME NUMARALI DEVRE MÜLK SATIŞ SÖZLEŞMESİ

EK-2-BANKA DEKONTLARI VE ÖDEME MAKBUZLARI

EK-3- ANKARA NOTERLİĞİNİN YEVMİYE NUMARALI İHTARNAMESİ VE TEBLİĞ ŞERHLİ BİR SURETİ

EK-4-TAKSİT ÖDEME PLANI

EK-5-VEKÂLETNAME SURETİ

Dava dilekçesinin olabildiği kadar, somut olayı açıklayıcı şekilde yazılmış olması mahkemenin yargılamayı daha doğru yapabilmesi için oldukça önemlidir. HMK gereğince tarafların adı, soyadı, adresleri, T.C Kimlik ve Vergi Numarasının yazılması zorunludur. Davacının iddiasının dayanağı olan bütün vakıaların sıra numarası altında açık özeti, iddia edilen her bir vakıanın hangi deliller ile ispat edileceği, dayanılan hukuki sebepler ile açık bir şekilde talep sonucunun yazılması gerekmektedir.

BİLGİ NOTU

Dava dilekçesinin talep sonucunun açık bir şekilde yazılması zorunluluğu sebebi ile tüketici, feshedilmesini istediği devre mülk sözleşmesine ilişkin olarak açık bir şekilde talep sonucuna, sözleşmenin feshini, ödenen bedellerin iadesini, senetlerin iptalini ve iadesi talebini mutlaka belirtmelidir.Ayrıca sentlerin davalı tarafından olası bir icra takibine konu

edilmemesi için dava dilekçesinde mutlaka ihtiyati tedbir talebinde bulunulması gerekmektedir.

İhtiyati tedbir, uyuşmazlığı esastan çözmeyen geçici hukuki koruma sayılır. İhtiyati tedbirin işlevi ileride açılacak bir davanın veya açılmış bir davanın sonucunun etkisiz veya anlamsız kalmasını önlemektir.

Dava dilekçesinin içeriğinde eksiklik bulunması halinde HMK 119 ve devamı maddeleri uygulama alanı bulacaktır.

3-Yargılama Safhası ve Dikkat Edilecek Hususlar (Bilirkişi Raporu)

Tüketici mahkemelerinde görülen davalar basit yargılama usulüne tabidir. Yani basit yargılama usulünde dilekçeler teatisi, ön inceleme, tahkikat, sözlü yargılama ve hüküm aşamaları mevcuttur. Ancak, bunlar, yazılı yargılama usulünde olduğu gibi kesin şekilde birbirinden ayrılmamıştır. Basit yargılama usulünde davanın açılması ve cevap dilekçesi aynen korunmuş, ancak replik ve düplik aşamaları kaldırılmıştır.

BİLGİ NOTU

Özetle; Tüketici mahkemesinde yargılama safhası dava dilekçesinin verilmesi ile başlar. Davacının dava dilekçesinin karşı tarafa tebliğinden itibaren iki hafta içerisinde dava dilekçesine cevap vermesi zorunludur. Cevap dilekçesinin verilmesi ile dilekçeler aşaması tamamlanır ve mahkemece ön inceleme duruşma günü belirlenir. Ön inceleme duruşmasında uyuşmazlık tespiti yapıp tarafların sulh olma ihtimali üzerinde anlaşma olup olmayacağı değerlendirildikten sonra, mahkemece tahkikat aşamasına geçilir. Tahkikat aşamasının sonrasında verilecek hükümle yargılamaya son verilir. Bundan

sonraki süreç verilen kararın ilamlı icra yolu ile icraya konulması sürecidir.

Hâkim, dava dilekçesi ve cevap dilekçesi verilmesi sonrasında ön inceleme duruşmasını yapar ve eksiklik kalmadığına karar verir ise hemen tahkikat duruşmasına geçebilir. Tahkikat duruşmasında hâkim gerekli görür ise dosyayı konusunda uzman bir bilirkişiye gönderebilir. Dosyanın bilirkişiden gelmesi ve dosyada incelenmesi gereken eksik bir husus kalmadığına karar verilmesi sonrasında mahkemece hüküm verilir.

4-Mahkemeye Sunulması Gereken Deliller

Uyuşmazlık konusu sözleşmeyi feshetmek isteyen taraf, hazırlamış olduğu dilekçesine ek olarak aşağıdaki delillerini sunmak zorundadır;

- sözleşmenin aslını,

-somut olayın niteliğine göre dilekçemiz içeriğini doğrulayan sözleşmeye aykırı olarak düzenlenmiş diğer belgeler

-sözleşme bedeli ödenmiş ise ödediğini gösterir makbuzları veya banka dekontlarını,

-tapu kayıtlarını(eğer elinde yok ise mahkemedен müzekkere yazılmasını isteyebilecektir),

Ayrıca dilekçemizin deliller başlıklı kısmına Bilirkişi İncelemesi(Dilekçede istenmesi zorunlu delillerdendir), keşif, tanık deliline dayanıldığıının gösterilmesi zorunludur.

Bu tarz sözleşmelerin feshinde yargılama aşamasında bilirkişi delili oldukça önemli bir yer tutmaktadır. Mahkemece uygun görülmesi halinde bu konuda uzman bir bilirkişiye dosya gönderilmektedir. Bilirkişi tarafından devre mülk sözleşmesine ilişkin olarak incelenen ilk husus sözleşmenin geçerli şekilde yapılıp yapılmadığı hususudur. Dava dilekçesindeki talep ve iddialar doğrultusunda incelemesini gerçekleştiren

bilirkişi tarafından oluşturulan rapor doğrultusunda hâkimin takdiri ile hüküm oluşturulacaktır. Bilirkişi incelemesine ilişkin örnek bir raporu, dikkat edilen hususların daha iyi anlaşılması açısından bilgilerinize sunuyorum.

T.C. ANKARA TÜKETİCİ MAHKEMESİ
HAKİMLİĞİNE

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 2016/....

DAVACI : S. Ö

DAVALI : N. M. P. İ. VE T.
S.TİC. LTD. ŞTİ.

DAVA :Devre Mülk
Sözleşmesinden Kaynaklanan Menfi tespit

DAVA TARİHİ :

1 - DAVA KONUSU:

Davacı S.Ö' in; davalı ile imzaladığı sözleşmenin geçersizliğinin ve bu sözleşmeden dolayı davalıya borçlu olmadığına tespiti, henüz ödenmemiş adet senet bakımından davalıya borçlu olmadığına tespiti ve bu senetlerin ayrı ayrı iptalleri, davalıya ödediği toplam TL'nin ödeme tarihlerinden itibaren işleyecek avans faizi ile birlikte tarafına iadesi talebinden ibarettir.

2 - BİLİRKİŞİLİĞİMİZE VERİLEN GÖREV:

Sayın Mahkemece, dava dosyasındaki tüm kayıtlar incelenerek, davanın dayanağı olan sözleşme kapsamında davacının yapmış olduğu tüm ödemelerin dökümü ile ödenmeyen senetlerin dökümünün yapılması, dosyadaki tüm iddia ve savunmaların uzmanlık alanı kapsamı itibariyle teknik değerlendirmesinin yapılması suretiyle denetime müsait ve gerekçeli rapor düzenlenmesi istenilmiştir.

3 - DAVACI TARAFIN İDDİA VE TALEPLERİ:

Davacı vekilince Mahkemeye sunulan dilekçede özetle;

Müvekkili ile davalı arasında tarihinde, davalıya ait tesislerinde bulunan, Ankara ili ilçesi Mevkii ada parsel ile ilgili olarak Devre Mülk Satış Sözleşmesi imzalandığı,

Devre mülk satış sözleşmesi uyarınca sözleşme bedeli olan TL'nin TL'sininTL'sinin müvekkili tarafından davalı şirkete ödendiği,

Devre mülk sözleşmesinin yapılması sırasında davalı şirket tarafından devre mülkün 2015 yılında teslim edileceğinin söylendiği, ancak müvekkilinin yapmış olduğu araştırmalar neticesinde devre mülkün halen inşaat aşamasında olup sözleşmede belirtilen tarihte bitirilmesinin mümkün görülmediği, ayrıca davalı ile imzalanmış olan Devre Mülk Sözleşmesi yasal şartları taşımadığı gibi esasen geçersiz bir sözleşme olduğu, davalıya Ankara Noterliği aracılığı ile tarih Yevmiye numaralı ihtarname keşide ederek sözleşmenin feshedildiğinin bildirildiği, ancak ödenen bedelin ve ödenmemiş senetlerin iadesinin talep edildiği, ihtarnamenin tarihinde davalıya tebliğ edildiği, davalının herhangi bir ödeme yapmadığı ve müvekkiline ait ödenmemiş senetleri iade etmediği,

Sözleşmenin tarihinde imzalandığı, hizmetin ifasına halen başlanmadığı, davaya konu devre mülk sözleşmesine dayalı satışların tecrübe ve muayene koşullu satışlardan olduğundan cayma hakkının ancak hizmetin ifasından sonra yani tatil hakkı kullanıldıktan sonra işlemeye başlayacağı, davacının sözleşmeye uygun kullanımı bulunmadığı için ihtarname ile cayma hakkını kullandığı, davacının yapılan tanıtımlar üzerine hazırlıksız bulunduğu bir sırada imzalamış olduğu sözleşmeden cayma hakkını kullandığı,

Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin 15.maddesi uyarınca da aynı hakka konu taşınmazların ön ödemeli satılması durumunda tüketici

lehine tapu siciline tescilin zorunlu olduğu düzenlendiği ve bu şekilde yapılmayan sözleşmelerin geçersiz olduğunun açıkça belirtildiği,

Yasal düzenlemeler karşısında; müvekkili ile davalı arasında imzalanmış olan devre mülk sözleşmesinin geçersiz olduğu, sözleşmenin, geçerlilik şartı olan resmi şekle uygun olarak yapılmadığı gibi tapu kayıtlarına da işlenmediği, müşterek mülkiyet tesis edilmediği, taşınmazın halen davalı adına kayıtlı olduğu,

Hususlarına yer verilmiş;

Davacı ile davalı arasında imzalanmış olan sözleşmenin geçersizliğinin ve davacının bu sözleşmeden dolayı davalıya borçlu olmadığını tespitine,

Davacının, henüz ödenmemiş senet bakımından davalıya borçlu olmadığını tespitine ve bu senetlerin ayrı ayrı iptallerine,

Davacı tarafından davalıya ödenen toplam TL'nin ödeme tarihlerinden itibaren işleyecek avans faizi ile birlikte davacıya iadesine,

Karar verilmesi talep edilmiştir.

4 - DAVALI TARAFIN CEVAP VE BEYANLARI:

Dosya içeriğinde davalı tarafın cevap dilekçesine veya beyanına rastlanmamıştır.

5 - İNCELEME, TESPİT VE DEĞERLENDİRMELER:

Taraflar arasında, tarihli Devre Mülk Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış, sözleşmeyle inşa edilecek dönemi kullanım hakkının davacıya satışı kararlaştırılmıştır.

Satış bedeli TL olarak belirlenmiş, davacı tarafça tarihinde TL ön ödeme yapılmıştır. Kalan borcun ise ilktaksitler halinde, toplam taksitte ödenmesi kararlaştırılmıştır. Sözleşme içeriğinden, davacı tarafça ibraz olunan senet fotokopilerinden ve taraflar arasında imzalan senet

bordrosundan, ödeme planında gösterilen taksitlerle uyumlu senetlerin davacı tarafından imzalanarak davalıya teslim edildiği anlaşılmaktadır.

Sözleşmenin 7. maddesinde, sözleşmeye konu olan devre mülk tesisinin sözleşmenin imza tarihinden itibaren 30 ay içerisinde teslim edileceğinin belirtildiği, dolayısıyla sözleşmeye konu devre mülk henüz inşa aşamasında olduğu anlaşılmaktadır.

Dosya içeriği bilgilere göre davacının davalı tarafa ödediği tutarlar aşağıdaki şekildedir.

Tablo: 1

Senet No	Ödeme Tutarı	Ödeme Tarihi
Toplam	

Tabloya göre, davacının davalı tarafa yaptığı toplam ödemeTL'dir.

Bilirkişiliğimizce davalı şirketin merkezine gidilerek, davalı şirketin kayıtları üzerinde inceleme yapılmış, davalı şirket nezdinde gözükten davalı ödemeleri toplamının da 4.800,00 TL olduğu belirlenmiştir.

Yine dosya içeriği bilgilere göre davacının imzalayarak davalı tarafa teslim ettiği ve henüz bedelini ödemediği için halen davalının elinde olan senetler ise aşağıdaki şekildedir.

Tablo: 2

Senet No	Senet Tutarı	Senet Vadesi
Toplam TL	

Bu tabloya göre de, davacının borçlu sıfatıyla imzalayarak davalı yana teslim ettiği, ancak henüz bedelleri ödenmediğinden halen davalı tarafın elinde bulunan senetlerin toplamı TL'dir.

Davacı tarafça davalıya Ankara Noterliği aracılığı ile tarihli ve Yevmiye numaralı

iharnamenin keşide edildiği, ihtarnamede imzalanan sözleşmenin feshedildiği belirtilerek, ihtarnamenin tebliği tarihinden itibaren 3 gün içerisinde, ödediği TL'nin iade edilmesinin, henüz vadesi gelmeyen ve davalı şirketin uhdesinde bulunan senetlerinde iade edilmesinin talep edildiği,

İhtarnamenin... tarihinde davalı şirkete tebliğ edildiği,

Görülmüştür.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun;

57. Maddesi "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.

Bu hakka devre mülk hakkı denir.",

59. Maddesi "Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir",

Şeklinde dir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yukarıda belirtilen 57. ve devamı maddeleri hükümleri uyarınca devre mülk, sahibine aynı hak niteliğindeki irtifak hakkı sağlamaktadır. Devre mülk hakkı tapu müdürlüğünde düzenlenecek resmi senetle kurulur. Buna ek olarak taşınmazın yönetimine ve korunmasına ilişkin esasları içeren bir devre mülk sözleşmesi düzenlenerek, bunun tapunun beyanlar hanesine kaydedilmesi gerekir. Bu işlem yapılmadan devre mülk tesis edilemez.

634 sayılı kanunda gösterilen hususlara riayet edilmek suretiyle, tapu müdürlüğünde resmi şekilde yapılan devre mülk satışlarında, alıcının cayma hakkından bahsedilmesi mümkün değildir.

Ancak taraflar arasındaki sözleşme tapu müdürlüğünde resmi şekilde yapılmış bir

sözleşme değildir. Dava konusu sözleşme harici şekilde düzenlenmiş DEVRE MÜLK SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ niteliğindedir. Bu nedenle, taraflar arasında resmi yazılı şekilde bir sözleşme düzenleninceye kadar, davacının sözleşmeden cayması mümkün bulunmaktadır.

28 Mayıs 2014 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un "Devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri" başlıklı 50. Maddesinde "(1) Devre tatil sözleşmesi, bir yıldan uzun süre için kurulan ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla sayıda gecelik konaklama imkânı veren sözleşmelerdir.

(2) Devre tatil sözleşmeleri ile sağlanan hakkın şahsi veya aynı bir hak olması bu maddenin uygulanmasını engellemez. Devre tatile konu taşınmazın inşa edileceği arsa için yapı ruhsatı alınmadan tüketicilerle ön ödemeli devre tatil sözleşmesi yapılamaz.

.....

(9) Devre tatile konu taşınmazın ön ödemeli satılması durumunda, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı, sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminat talep edebilir. Satıcı, yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmese tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez. Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildirimimin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde tüketiciye geri verilir. Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.

.....",

Şeklindeki hükümlere yer verilmiştir. Bu maddenin yürürlüğe girmesiyle de (yani 28.05.2014 tarihinden itibaren) devre mülk

sözleşmeleri de dâhil olmak üzere, tüketicilere uzun süreli tatil imkânı sağlayan bütün sözleşmeler Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamına dâhil edilmiştir.

Kanunun 25. Maddesinin 9. Fıkrası hükmü uyarınca, devre mülk konusu taşınmaz henüz davacıya teslim veya devir edilmediğinden, davacının hiçbir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır.

Diğer yandan davacının, davalıya göndereceği bir ihtarname ile sözleşmeyi feshettiğini bildirerek, ödediği tutarların iadesi için bir süre vermek suretiyle davalıyı temerrüde düşürmesi gerekmektedir. Davalının temerrüde düşürülmesiyle birlikte, temerrüt tarihinden itibaren faiz talep edilmesi de mümkün hale gelecektir.

Davacı taraf davalıya ihtarname göndererek, sözleşmeyi feshettiğini bildirmiş, ödediği tutarın iadesi için 3 gün süre vermiştir. İhtarname tarihinde davalıya tebliğ edilmiş olup, tarihi itibarıyla davalı şirket temerrüde düşmüştür. Bu tarihten başlamak üzere davacı lehine faize hükmedilmesi mümkündür.

Davalı tacir olduğundan, davacı tarafça T.C.M.B. avans faizi oranında faiz talep edilmesi de mümkün bulunmaktadır.

6 – SONUÇ VE KANAAT:

Tarafıma tevdi edilen dosya kapsamındaki belge ve bilgilerin incelenmesinden;

1- Taraflar arasında harici şekilde düzenlenmiş tarihli DEVRE MÜLK SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ'NİN mevcut olduğu, sözleşmede davacıya satılan devre mülkün satış bedelinin TL olarak belirlendiği,

Resmi yazılı şekilde bir sözleşme düzenleninceye veya devre mülke konu taşınmaz teslim edilinceye kadar davacının sözleşmeden cayabileceği,

Davacının, tarihli ihtarnameyle sözleşmeyi fesih beyanında bulunduğu ve tarihi itibarıyla davalının temerrüt halinin

oluştunun, bu bağlamda tarihinden başlamak üzere davalıdan faiz talep edilebileceğinin kabulü gerektiği,

Davalı tacir olduğundan, davacının T.C.M.B. avans faizi oranında faiz talep edebileceği,

2- Davacının davalı tarafa ödediği tutarların, TL olduğu,

3- Davacının borçlu sıfatıyla imzalayarak davalı tarafa teslim ettiği ve henüz bedelini ödemediği için halen davalının elinde olan senetlerin ise toplam TL olduğu,

4- Davacı tarafın, davalıya ödediği TL'nin iadesini talep edebileceği, bu tutara tarihinden başlamak üzere ve TCMB avans faizi oranından faiz talep edilmesinin de mümkün olduğu,

Ayrıca henüz bedelleri ödenmediğinden halen davalı tarafın elinde bulunan, toplam TL'lik adet senedin iptali gerektiği,

Sonucuna ulaşılmıştır. Saygılarımla takdirlerinize arz ederim. 30.12.2016

H.M

Bilirkişisi

BİLGİ NOTU

Yukarıda sunulan bilirkişi raporunda da görüleceği gibi sayın bilirkişiler tarafından dikkat edilen ilk husus devre mülk sözleşmesinin resmi şekilde yapılıp yapılmadığıdır ve cayma hakkının kullanılıp kullanılmadığıdır. İkinci olarak ise sözleşmesel anlamda satıcı veya sağlayıcının yükümlülüklerini yerine getirip getirmediğidir.

BİLGİ NOTU

MAHKEME KARARININ İLAMLİ İCRA YOLU İLE YERİNE GETİRİLMESİ SAFHASI

Mahkemece karar verilip gerekçeli kararın alınması ile birlikte sıradaki aşama ilamın icraya konulmasıdır.İlamlı icra takibi için Türkiye'deki herhangi bir yer icra dairesine başvurulabilir.(HMK.M.34).Yani alacaklı elindeki ilamı dilediği bir yer icra dairesinde icraya koyabilir.Alacaklının ilamlı icra takibini alan icra dairesi bir icra emri düzenler ve bunu ilam borçlusuna gönderir. İcra dairesi tarafından yerel mahkeme tarafından verilen ilam ile birlikte hazırlanan icra emri davalı şirkete tebliğ edilecektir. Usulüne uygun tebligatı alan borçlu, satıcı firma tebliği izleyen 7 gün içerisinde ödeme yapmalıdır. Borçlu firma tarafından kanunun öngördüğü sürede ödeme yapılmaz ise cebri icra yolu ile mahkeme kararı yerine getirilecektir.

KAYNAKÇA

AKTÜRK, İpek Yücer, (2016), Tüzel Kişi Tacirin Tüketici Sıfatı <http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/20_2_5>. >18.12.2016

GENÇCAN, Uğur Ömer,(2013), 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Yorumu, (Ankara:Yetkin Yayınları).

KURU, Baki / ARSLAN, Ramazan, / YILMAZ, Ejder, (2011), Medeni Usul Hukuku, (Ankara: Yetkin Yayınları)

KURU, Baki / ARSLAN, Ramazan, / YILMAZ, Ejder, (2012), İcra ve İflas Hukuku, (Ankara: Yetkin Yayınları)

OĞUZMAN, M, Kemal / SELİÇİ, Özer / ÖZDEMİR – OKTAY, Saibe, (2011), Eşya Hukuku, (İstanbul: Filiz Kitabevi).

RUHİ, C. Ahmet, (2013), Örnek Sözleşme Metinleri, (Ankara: Seçkin Yayıncılık).

RUHİ, C. Ahmet, (2013), Sözleşmeler Hukuku, (Ankara: Seçkin Yayıncılık).