

DEVRELİ TATİL SİSTEMLERİ VE TÜKETİCİ HUKUKU

Av. Uğur YETİMOĞLU*

Dünya turizm sektöründe “Timeshare” olarak adlandırılan ve son yıllarda önemli bir yükseliş göstererek turizm sektörünün yeni ve dinamik bir alanını oluşturan “devreli tatil sistemleri”, Türk turizm sektöründe de yaygın bir şekilde uygulanmaktadır.

Çeşitli ülkelerdeki farklı turistik tesislerde devre-sahipliği, tatil-sahipliği, tesis-paylaşımı, devre-paylaşımı ve benzeri isimler ile değişik uygulamalarına rastladığımız (Timeshare) devreli tatil sistemi, ülkemizde daha çok devre mülk ve devre tatil şeklinde uygulanmaktadır.

Türk hukukunda devre mülk sistemi, 10.06.1985 tarih ve 3227 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’na Devre Mülk Hakkı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun” ile düzenlenmiş olduğu halde, devre tatil sözleşmeleri ilgili yasal boşluk, 23.2.1995 tarih ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da değişiklik yapan 6.3.2003 tarih ve 4822 sayılı Kanun’un 6/b maddesi ile tamamlanabilmektedir.

Uygulamada, çoğu zaman birbirinin aynısı zannedilen, bazı mahkeme kararlarında bile biri diğerinin yerine kullanılan, aslında birbirlerinden tamamen farklı olan devre mülk ve devre tatil sistemleri ve diğer benzer sistemlerin “devreli tatil sistemleri” olarak adlandırılmasını öneren isim babası sayın Prof. Dr. Ergun Özsunay’ın bizce de uygun olan önerisi doğrultusunda “Devreli Tatil Sistemleri” başlığı kullanılmıştır.

Devreli Tatil Sistemleri ve Tüketici Hukuku başlığı altında, genel olarak devreli tatil sistemleri ve sistemin hukuki niteliği ile birlikte, özellikle devre mülk ve devre tatil sistemlerini 4822 sayılı Yasa ile getirilen yeni düzenlemenin ışığında, tüketicinin korunması hukuku bakımından incelemeye çalışacağız.

* İstanbul Barosu üyesi.

TIME SHARE-DEVRE TATİL UYGULAMASI

"Time Sharing" zaman içinde kullanımın paylaşılması şeklindeki genel kavram ve uygulamayı ifade etmektedir. Türkçe'de tam karşılığı *"zaman paylaşımı"* olan *"time sharing"* sözcüğü aslen geldiği bilgisayar endüstrisinde bir ürün ya da hizmeti sadece gerekli olduğu zamanda kullanmak anlamını içermekti idi. Bugün turizm sektöründe kullanılışı da aynı kavramı yansıtmakta olup temelde, bir ailenin ebediyen veya belirlenen yıllar boyunca, tatil amaçlı turistik kompleksleri bulunan konaklama ünitelerinde, her sene bir veya birkaç hafta kullanım hakkı edinilmesini içermektedir.

Konunun ilk uygulaması 1960'ların başlarında bu fikri benimseyen İsviçreli bir otel sahibinin İtalya'daki otelinde görülmüş ve bu çalışma ilerleyen yıllarda hisse satışı ile tatil hakkı veren bir şirket olan Hapimag'a dönüşmüştür.

1967'de Fransa Alpleri'ndeki bir kayak merkezinde ilk devre paylaşım örnekleri görülmüştür.

Devre tatilin ciddi boyutta ortaya çıkması Amerika'da yaz sezonunun bir hayli uzun olduğu Florida bölgesinde, yazlık ev sitelerinin inşası ve satışının patladığı 1970'li yılların ardından gelen petrol krizinin satışlar üzerindeki olumsuz etkisi karşısında bir alternatif arayan yatırımcıların, evlerini haftalık kullanımlara bölerek elli değişik aileye satmaya başlamaları ile oluşmuştur.

Ancak zaman içerisinde tüketicilerin tatillerini her sene aynı yerde ve aynı zamanlarda yapmak yerine değişik yerlerde tatil yapma ihtiyaçları ortaya çıkmaya başlamıştır.

İşte tüketicilerin bu ihtiyaçları değerlendirilerek 1970'li yıllarda tatil değişim organizasyonları kurulmuştur. 1974 yılında RCI (Resort Condominiums International) dünyanın ilk değişim organizasyonu olarak kurulmuş, iki yıl içerisinde de ikinci değişim organizasyonu olarak Interval International kurulmuştur.

1980'li yıllarda Amerikan tatil endüstrisinde önemli bir yer edinen devre tatil uygulaması uluslararası değişim organizasyonlarının sistemi tüm dünyaya tanıtılmaları sonucu hızla yayılarak; bugün, başta Avrupa olmak üzere dünyanın dört bir yanında ve Türkiye'de hızla yükselişini sürdürmektedir.

DEVRELİ TATİL UYGULAMASININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Devreli tatil sistemleri dünyanın çeşitli ülkelerinde değişik hukuki temellere dayanılarak farklı şekillerde uygulanmaktadır.

Ülkemizde de tıpkı Amerikan hukukunda ("*Timespan Ownership*", "*Interval Ownership*", "*Vacation Leases*", "*Club Membership*") olduğu gibi, farklı isimlerde farklı hukuki temellere dayalı sistemler geliştirilmiştir.

Sistemin temel ayırıcı özelliği devre tatil sahibine sağladığı hakkın niteliğinde ortaya çıkmaktadır. Bu açıdan temel ayırıcı özelliğin sistemlerin hak sahibine aynı hak veya şahsi alacak sağlamasına göre analiz edilmesi gerekir.

Buna göre devreli tatil sistemleri;

1. Ayni Hakka Dayalı Sistemler

2. Şahsi Alacak Hakkına Dayalı Sistemler Olarak Ortaya Çıkmaktadır.

Bu iki sistemde uygulamada, aynı veya şahsi hakkı tesis eden hukuki işlemin niteliğine göre farklılıklar arz etmektedir. Hakkı tesis eden hukuki işlemin niteliğine göre;

Ayni Hakka Dayalı Devreli Tatil Sistemleri;

Devre Mülk Hakkı

Müşterek Mülkiyet Payına Bağlı Yararlanma Hakkı

Şahsi Alacak Hakkına Dayalı Sistemler;

Şirket Hissedarlığı

Kulüp Garanti (Club Trustee)

Puan Sistemi (Point System)

Devre Tatil Sözleşmeleri; şeklinde uygulanmaktadır.

Ülkemizde devreli tatil sistemi, ilk önce devre mülk olarak uygulanmaya başlamış ancak devre mülk sisteminin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ve 3227 sayılı Devre Mülk Yasası'nın özellikle on beş günlük süre ve yönetim ile ilgili sınırlayıcı hükümlerinin sistemin işleyişini güçleştiren etkileri ve uluslararası sistem ile uyum ihtiyacı sebepleri ile "*devre tatil sözleşmeleri*" kullanılmaya başlanmıştır.

Müşterek mülkiyet payına bağlı yararlanma hakkı ve şirket hissedarlığı sisteminin az sayıda da olsa uygulandığı ülkemizde, yurt dışında yaygın olan Club Truste ve Point System sistemleri henüz uygulanamamaktadır.

AYNI HAKKA DAYALI DEVRELİ TATİL SİSTEMLERİ

Ayni hakka dayalı devreli tatil sistemleri, tapuya kayıtlı bir taşınmaz üzerinde bulunan tatil üniteleri veya bağımsız bölümler üzerinde Medeni

Kanun'da yer alan mülkiyet ve irtifak hakkına dayalı olarak, tapu siciline tescil ile kurulan bir sistemdir. Halk arasında tapulu sistem olarak da adlandırılan sistem devre mülk ve müşterek mülkiyet payına bağlı yararlanma hakkı olarak iki değişik şekilde uygulanmaktadır.

DEVRE MÜLK SİSTEMİ

Ülkemizde yazlık tatil alanlarındaki meskenlerin belirli dönemler halinde farklı kişilere kullandırılmaları şeklinde başlatılan uygulamaya hal-
kın gösterdiği ilgi ve bu uygulamalar sebebiyle ortaya çıkan problemlerin
çözümlemesi sebebiyle ile yeni bir kanun çıkarma yoluna gidilmiştir.

10.06.1985 tarih ve 3227 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’na Devre Mülk Hakkı İle İlgili Maddeler Eklennesine Dair Kanun” ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’na yeni bir sekizinci bölüm eklenmiş ve Kanun’un 57 ve 58. maddelerinin numaraları 66 ve 67 olarak değiştirilmiştir.

634 sayılı Yasa’nın 57. maddesinde “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 kurulabileceğini ve bu hakka devre mülk hakkı denildiğini” belirtmiştir.

Devre mülk hakkı; müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer. (m. 58) Bu hakkın kullanımı başkalarına bırakılabilir. (m. 59) Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve on beş günden daha az süreli olmaması (m. 59) gerekir.

Bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir. (m. 60) Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, suyuun giderilmesini isteyemezler. (m. 63)

Devre mülk hakkının dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususlar, bütün hak sahipleri tarafından imzalanarak resmi senede eklenecek ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilecek devre mülk sözleşmesinde (m. 61) belirtilir.

Devre mülk sisteminin hukuki niteliği, müşterek mülkiyet ve bu mülkiyet hakkı üzerinde tesis edilen bir irtifak hakkı olarak ortaya çıkmaktadır. Mesken nitelikli bir taşınmaz üzerindeki müşterek malikler arasında

kurulan irtifak hakkı ile her devre mülk maliki, devre sırası gelen diğer devre mülk maliki, paydaşın yararlanmasına katlanma yükümlülüğü altına girmektedir.

Müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulan devre mülk hakkının, hakkın konusu endişesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmesi ve yönetim, ortak giderlere katılım ve diğer hususların bu kanun hükümlerine tabi olmasının yarattığı güçlükler sebebiyle, müstakil bir kanun yapmak yerine Kat Mülkiyeti Kanunu'na ekleme yapmak yolunun seçilmesi, bir takım karışıklıklara yol açtığı gerekçesi ile tenkit edilmektedir.

Devre Mülk sistemi Kat Mülkiyeti Kanunu'nun sınırlandırıcı hükümleri ve uluslar arası uygulama ile bütünlük sağlanamaması sebebiyle giderek tercih edilmeyen bir sistem olmuştur.

Devre mülk sistemi aşağıda belirtilen özellikleri sebebiyle devre tatil sisteminin uygulanması bakımından tercih edilmemektedir:

On beş günlük emredici süre kuralı uluslararası devre tatil uygulamasının bir haftalık süreyi esas alan uygulaması karşısında yetersiz kalmaktadır.

Devre mülk hakkının mülkiyet hakkına bağlı olarak süresiz olması belirli süreli devre tatil uygulamasına imkan vermemektedir.

Devre mülk hakkının yalnızca mesken nitelikli taşınmazlar üzerinde tesis edilebilir olması mesken niteliğinde olmayan turistik tesislerde devre mülk hakkı uygulamasına imkan vermemektedir.

Devre tatil hakkı sahipleri tarafından "İşletme Aidatı" vb. adlarla her yıl ödenen hizmet bedellerinin 634 sayılı Yasa hükümlerine göre işletme projesine bağlı olarak "ortak genel giderler avansı" şeklinde alınması zorunluluğu geniş sosyal aktivite alanlarında çok yönlü tatil hizmeti veren devre tatil işletmelerini olumsuz olarak etkilemektedir.

Üzerinde devre mülk hakkı tesis edilen ana taşınmazların yönetiminin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na bağlı olması ve bu kanunun ana taşınmazın yönetimine ilişkin (Kat Malikleri Genel Kurulu -Yöneticilik-Denetim vb.) hükümleri, binlerce kişiden oluşan devre mülk malikleri ile Yasa'nın öngördüğü genel kurulların toplanması, yöneticilik görevinin yerine getirilmesi ve geniş bir turizm kompleksi içerisinde sunulan çok yönlü tatil hizmetinin yerine getirilmesi bakımından önemli sorunlara yol açmaktadır.

MÜŞTEREK MÜLKİYET PAYINA BAĞLI YARARLANMA SİSTEMİ

Müşterek mülkiyet payına bağlı yararlanma sistemi, devre mülk sisteminin on beş günlük süre kısıtlamasından kurtulmak ve devre tatil müşterilerine bir haftalık tapu güvencesi sağlanması amacıyla, hak sahiplerine müşterek mülkiyet tapusu verilerek uygulanan bir sistemdir.

Devre mülk sisteminden farklı olarak, devrelere bağlı yararlanma, hak sahiplerinden alınan bir taahhüt ile istifade anlaşmasına dayandırılmaktadır.

Bilindiği gibi Medeni Kanun'un 688. ve devamı maddelerinde düzenlenmiş müşterek mülkiyet kurumunda paydaşların müşterek şeyden yararlanma konusunda anlaşma yapmaları mümkündür. Ancak bu anlaşmanın paya ilişkin bir tasarruf işleminde payı devralacak kişilere (cüz-i haleflere) etkisinin olmaması sisteme en büyük sıkıntıyı yaşatmaktadır. Bu sıkıntıda, paylı halin devamı anlaşması (idame-i şüyu) ve şufa hakkından feragat anlaşmaları ve bu anlaşmaların tapu kütüğüne yazımı (Medeni Kanun 698, 733.) ile giderilmeye çalışılmaktadır. Bu anlaşmaların on yılı aşmaması da cüz-i halefler açısından sözleşmeye konan bazı maddeler ve iyi niyet kurallarına güvenmek sureti ile çözülmüş sayılmaktadır.

Müşterek mülkiyet payına bağlı yararlanma sisteminin bir hafta süreli devre tatil hakkının tapu güvencesine bağlanmak amacıyla uygulandığı ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 57. maddesinde öngörülen on beş günlük süre sınırının emredici bir hüküm olduğu iddiası ile bu uygulamanın geçersiz olduğu ve kanuna karşı hile oluşturduğu ileri sürülmektedir.

Müşterek mülkiyet payına bağlı yararlanma sisteminde “İşletme Aidatı” olarak ödenen hizmet bedeli, üzerinde müşterek paydaşlık kurulan taşınmazın 634 sayılı Yasa kapsamında bir bağımsız bölüm veya devre mülk ünitesi olması durumunda bu yasa çerçevesinde “gider avansı” şeklinde değer taşınmazlarda ise sözleşme ve kullanma yönetmelikleri hükümlerine göre ödenmektedir.

AYNİ HAKKA DAYALI SİSTEMLERDE SATIŞ SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Ayni hakka dayalı sistemlerde, devre mülk satış sözleşmeleri ve müşterek mülkiyete dayalı devre tatil satış sözleşmeleri gayrimenkul satış hükümlerine tabiidir.

Şekil yönünden tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde pay devri veya ayni hak tesisine ilişkin sözleşmelerin resmi şekle bağlı olması gerekir. Bu

konuda yapılacak satış sözleşmeleri resmi şekle bağlı satış vaadi sözleşmeleri şeklinde düzenlenmelidir.

Ancak uygulamada yaygın şekilde yapılan sözleşmeler adi yazılı şekle bağlı hukuken geçersiz sözleşmelerdir.

Satıcı/yatırımcıların inşaatları zamanında bitirememesi veya alıcılara tapu verilmeden düşük satışlar nedeniyle yatırımdan vazgeçilmesi halinde, yapılan adi yazılı şekle bağlı sözleşmelere bağlı olası itirazların kesinlikle hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirilmelidir

Aynı hakka dayalı sistemlerin satışına ilişkin sözleşmeler gayrimenkul satışı hükümlerine tabii olmasının bir önemli sonucu da bu sistemlerle ilgili sözleşmelerini tüketicinin korunması ile ilgili mevzuata tabi olup olmamasıdır.

4077 sayılı Tüketicilerin Korunması Hakkındaki Kanun'un 4822 sayılı Yasa'yla değişmeden önceki halinde, 2. maddesi kanun kapsamının "...mal ve hizmet piyasalarında tüketicilerin taraflardan birini oluşturduğu her türlü hukuki işlem" olduğunu belirtmiş ve kanun tanımlar başlıklı 3. maddesinde de malı "*Ticaret konusu taşınır eşya*" olarak tanımlamıştı.

4077 sayılı Yasa'nın değişiklikten önceki bu tanımlamasına göre bir taşınmaz üzerinde aynı hak tesisine ilişkin devre mülk ve müşterek mülkiyet payını bağlı yararlanma sistemleri ile ilgili sözleşmeler ve bu sözleşmelerden doğacak ihtilaflar tüketicinin korunması ile ilgili mevzuata bağlı sayılıyordu.

Buna rağmen biz, aynı hakka dayalı bir hukuki işlemle tesis edilmiş olmasına rağmen alıcı/tüketiciye sunulan hizmetin yerine getirilmesi ve taşınmazdan yararlanma koşulları bakımından doğacak ihtilaflarda ve bu hizmetin verilmesine ilişkin sözleşmelerde tüketicinin korunması ile ilgili mevzuatın uygulanması gerektiğini düşünüyorduk.

4822 sayılı Yasa ile yapılan değişiklikle, mal: "*Alışverişe konu taşınır eşyayı, konut ve tatil amaçlı taşınmaz malları ve elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri gayri maddi malları*" olarak tanımlanmıştır. Bu tanıma göre bir taşınmazdan tatil yada konut amaçlı yararlanmayı içeren sözleşmeler 4077 sayılı Yasa kapsamındadır.

Gayrimenkul satış hükümlerine tabii olması gereken, devre mülk satış sözleşmeleri ve müşterek mülkiyete dayalı devre tatil satış sözleşmelerinin, şekil şartına uygun olmadan, adi yazılı şekilde yapılması halinde, tüketici bu sözleşmeye dayanarak tescil talep edemeyecektir. Ancak sözleşme ile üstlenilen edimlerin yerine getirilmesi, bedelin iadesi ve diğer konularla

ilgili olarak 4077 sayılı Yasa'nın ön gördüğü koruma imkanlarından yararlanabilecektir.

Aynı hakka dayalı sistemlerde işletme aidatı şeklinde ödenen hizmet bedeli karşılığında verilen hizmet vekalet hükümlerine göre yürütülecektir. Bu sözleşmelerle birlikte imzalanan kullanma yönetmeliklerine göre ödenen hizmet bedelleri ile ilgili olarak satıcı/yatırımcı/işletmecinin vekil olarak hesap verme yükümlülüğü altında olması gerekir.

ŞAHSİ ALACAK HAKKINA DAYALI SİSTEMLER

Şahsi alacak hakkına dayalı sistemler, devre tatilcinin bir devre tatil ünitesi (konut) ve/veya bir turistik tesis de belirli bir süre ile belirlenen bir dönemde tatil yapma hakkına sözleşmeye bağlı bir şahsı alacak hakkı olarak sahip olduğu sistemlerdir.

Sistemin aynı hakka dayalı sistemlerden ayrıcalığı tatil yapma/yararlanma hakkı veren zilyetliğin her hangi bir aynı hakka dayanmamasıdır.

Diğer bir özellik ise devre tatil hakkının aynı hakka dayalı sistemlerde olduğu gibi ömür boyu değil, belirli bir süre (10-15-49 veya 99 yıllık) için tesis edilmesidir.

Aynı hakka dayalı sistemlerin, mesken nitelikli taşınmazlar üzerinde tesis edilebilir olması ve müşterek paydaşlık temelinde tapu işlemleri ile tesis edilebilir olmalarına karşın, sözleşme özgürlüğü temeli üzerinde geniş bir hareket serbestisi ile uygulanma imkanı bulunan şahsi alacak hakkına dayalı sistemler uygulamada en çok tercih edilen sistemlerdir.

Farklı şekilde uygulanan şahsı alacak hakkına dayalı sistemler devre tatil hakkı tesis eden hukuki işlemin niteliğine dört değişik şekilde uygulanmaktadır.

ŞİRKET HİSSEDARLIĞI SİSTEMİ

Devre tatil hakkının şirketler hukukuna göre pay sahipliğine bağlı olarak tesis edildiği sistemdir.

Devre tatil hakkı sahibi, devre tatil ünitesinin veya turistik tesisin sahibi veya işleticisi şirketin hisselerini satın alarak kullanım hakkını elde etmektedir.

Devre tatil hakkının kullanımına ilişkin hususlar şirket tarafından hisse satın alan devre tatil hakkı sahibine verilen "Tatil Sertifikası"nda düzenlenmektedir.

KULÜP GARANTİ (CLUB / TRUSTEE) SİSTEMİ

Yeddi eminin garantisi ile kurulan kulüp kanalı ile devre tatil hakkının tesis edildiği sistemdir.

Devre tatil ünitesi veya turistik tesisin yönetici-işletici şirketi ve satış şirketi tarafından kurulan bir kulüp kurulur. Devre tatil hakkı sahipleri bu kulübe üye olmak suretiyle devre tatil hakkından yararlanırlar. Malik şirket kulüp üyeleri adına garantör anlaşmasına bağlı olarak kontrol edilerek, devre tatil taşınmazları üzerinde yasal kullanım hakkına sahip olur.

Sistemin bir garantör, bir malik birde yönetici-işletici şirket ve satıcı-pazarlamacı şirket tarafından kurulan kulüp ve bu kulübe üye olacak devre tatil alıcılarından oluşmaktadır.

Sistemin işleyişi bir takım anlaşmalarla gerçekleştirilmektedir. Garantör anlaşması ile devre tatil üniteleri üzerindeki kullanım hakkının şartları belirlenir. Kulüp tüzüğü ile devre tatil kulüp şemasının nasıl işleyeceği tespit edilir. Yönetim sözleşmesi ile de yönetim şirketlerinin devre tatil tesislerini nasıl işleteceği ve kulüp üyelerinin tesislerin bakımına iştirak şartları belirlenir.

Özel hesap anlaşması ile garantörün alıcılardan toplanan paraları alacağı ve bu paraların kime ve nasıl aktarılacağı belirlenir. Pazarlama anlaşması ile, satışların nerede ve nasıl yapılacağı belirlenir. Kullanma-Yönetim kılavuzu ile kulüp kurucusu şirketler ile garantörün nasıl bir yol izleyecekleri belirlenir.

Devre tatil alıcıları tarafından ödenen bedeller yasal kullanım hakkı alınana kadar garantör firmada kalır. Garantör şirket devre tatil hakkı sahiplerinin bu haklarını kullanabilmelerini temin eder.

Avrupa da yaygın olarak uygulanan Club/Trustee sistemi tüketicinin en fazla güvenliğe sahip olduğu bir sistemdir.

PUAN SİTEMİ (POINT SYSTEM)

Devre tatil üniteleri ve devrelerinin belirli puanlara bağlanıp, her puanın baz alınacak bir ücret karşılığı değeri tespit edilerek, devre ve seçilecek üniteye bağlı olarak puan tüketilmesi ve puanın eksik kalması halinde yenden ücret ödenerek puan satın alınması şeklinde uygulanan sistemdir.

Sistem özelliği itibariyle tek tesisten oluşan devre tatil ünitelerinde uygulanamamaktadır. Kendi içerisinde de değişim imkanına sahip olması gereken sistem birden fazla turistik tesisleri bünyesinde bulunduran şirketler tarafından uygulanmaktadır.

Şirket Hissedarlığı, Kulüp Garanti ve Puan sistemleri Türkiye’de yaygın olarak uygulanmamaktadır, en yaygın uygulanan sistem devri tatil sözleşmeleridir.

DEVRE TATİL SÖZLEŞMELERİ

4822 sayılı Yasa ile değiştirilen 4077 sayılı Yasa’nın 6/b maddesinde tanımlanan devre tatil sözleşmeleri *“en az üç yıl süre için yapılan ve bu süre zarfında yıl içinde belirli veya belirlenebilecek ve bir haftadan az olmayacak bir dönem için bir veya daha fazla sayıdaki taşınmazın kullanma hakkının devri yada devir taahhüdünü içeren ve bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunlu , yazılı sözleşme veya sözleşmeler grubudur”*.

Bu tanıma göre devre tatil; devre tatil-kullanma-hakkının 4077 sayılı Yasa hükümleri çerçevesinde düzenlenecek bir sözleşmeye bağlı olarak tesis edildiği, şahsi alacak hakkına dayalı devreli tatil sistemidir.

4822 sayılı Yasa’dan Önceki Durum

4822 sayılı Yasa’dan önce devre tatil sözleşmelerinin hukuki niteliği ile ilgili bazı tartışmalar bulunmakla birlikte ağırlıklı olarak, kanunda düzenlenmemiş (isimsiz-atipik), kanunun değişik (başka) akit tiplerinde öngördüğü unsurların kanunun öngörmediği tarzda bir araya geldiği (karma), taraflardan birinin çeşitli akit tiplerine ait birden fazla edimi yerine getirmesine karşılık diğer tarafın tek bir edimi (genellikle belli bir akde özgü olmayan belirli bir bedel ödeme edimini) yerine getirme borcu altına girdiği (kombine) akit olduğu kabul edilmekte idi.

Borçlar hukukunun akit serbestisi ilkesine göre düzenlenen ve bir kombine akit niteliğinde olan devre tatil sözleşmelerinde devre tatil hakkı sahipleri biri aynı edim (kullanım bedeli) diğeri belirli aralıklarla olmak üzere (hizmet bedeli) para ödemektedirler. Buna karşılık sürekli bir ilişki yaratan devre tatil ilişkisi boyunca devre tatil yatırımcısı/maliki kira, istisna, hizmet, vekalet akdi konusunu oluşturan edimleri bir bütün olarak sağlamayı taahhüt etmektedir. Şahsi alacak hakkı sağlayan devre tatil hakkı taraflara karşılıklı edimler yükleyen kombine akit niteliğinde geçerli bir sözleşme olup, akdin süresi boyunca her yıl belirli bir devreden yararlanma hakkı akdin esaslı unsurudur. (Ankara 7. As. Tic. Mah. 1996/324 E. 1997/348 K. sayılı kararı)

Görüldüğü gibi 4822 sayılı Yasa ile getirilen tanım, Yasa’dan önceki dönemde yapılan hukuki tartışma ve değerlendirmelere uygun bir tanımdır. Türk hukuk sistemi, yasalarımızda düzenlenmemiş fakat uluslar arası

tatil endüstrisinin bir uygulama biçimi olarak hayatımıza giren bir tatil sistemini, özel hukukun genel hükümleri çerçevesinde değerlendirmiş ve tanımlamıştır. Kimilerinin zannettiği gibi, kanun boşluğu hukuk boşluğu değildir ve olmamıştır. Ekonomik alandaki hızlı gelişmelere bağlı olarak günlük hayatımıza giren yeni bir konu, özel bir düzenleme yapılmadan da genel hükümlere göre yargı süreci içerisinde, hukukun yaratılmasının somut bir biçimi olarak hukuk sistemiz tarafından tanımlanmış ve bu tanım yasal düzenlemenin temelini oluşturmuştur.

Kanun'a Karşı Hile Tartışması

Devre tatil sözleşmelerinin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 59. maddesinde öngörülen on beş günlük süre sınırlandırılması şeklindeki emredici hükmüne aykırı olduğu ve kanun emredici hükmünü dolanmak amacı ile yapılan sözleşmelerin kanuna karşı hile oluşturdukları sebebiyle geçersiz olduğu iddia edilmiştir. Ancak bu görüş genel kabul gören bir değerlendirmeye sayılmamıştır.

Kapıdan Satış Tartışması

Devre tatil sözleşmelerinin 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamına girdiği ve kapıdan satış hükümlerine tabi olduğu için Cayma Bildirim Belgesi verilmesi gerektiği hususu 4822 sayılı Yasa'dan önceki tartışmaların ağırlığını oluşturmuştur.

Bu konudaki tartışmalar, Antalya 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin Yargıtay tarafından da onaylanan 01.07.1996 tarih 1996/318 E. 1996/569 K. sayılı kararından sonra başlamıştır.

Antalya 3. Asliye Hukuk Mahkemesi söz konusu kararı; *"Davalının devre tatili propagandalı ve kampanyalı ilanlar yolu ile satışa arz ettiği, aynı zamanda müşterilerle toplantı yaparak, bilgi vererek yaptığı da anlaşılmaktadır. Bu nedenle davacının 4077 sayılı Kanun'a göre dava açma hakkı olduğu kabul edilmiştir. Taraflar arasında yapılan sözleşmenin özel şartlar (m. 8) iade ile ilgili şartları belirlemiştir. Buna göre alıcının sözleşmeyi fesih etme hakkı olduğu, bedelin %20'sini ödeyerek sözleşmeyi feshedeceğinin belirtildiği görülmüştür. Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un (m. 9) Cayma hakkı ile ilgilidir ve tüketicinin hiçbir cezai ve hukuki sorumluluk yüklenmeksizin hiçbir gerekçe göstermeksizin yedi gün içinde malı reddederek alım satım işleminden cayma hakkı olduğu belirtilmiştir. Bu şekilde cayma hakkı olduğunu bildirir bir belge verilmesini öngörmüştür. Davalı satışı yaparken bu maddeye riayet etmede, cayma hakkı yönünden davalıya belge vermeksizin sözleşme yapmıştır. Bu nedenle davacının cayma hakkı olduğu, sözleşmenin iptali ve bonoların iadesi talebi kabul edilmiştir."* şeklindedir.

Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 03.12.1996 tarih 10816 sayılı Kararı ile onanan bu karardan sonra uygulamada, devre tatil sözleşmelerinin 4077 sayılı Yasa kapsamında olduğu ve yasanın 8. maddesinde düzenlenen "Kapıdan Satış" olarak kabul edilerek, kapıdan satışlarda "Cayma Bildirim Belgesi" verilmesini öngören 9. maddeye göre cayma bildirim belgesi verilmemesi sebebiyle sözleşmelerin iptali yönünde kararlar verilmeye başlanmıştır.

Esasen bu değerlendirme, 4077 sayılı Yasa'nın uygulanması ile görevli Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Tüketicinin ve Rekabetin Korunması Genel Müdürlüğü'nün 21 Aralık 1995 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan TRKGM-95/136-137 sayılı "Kapıdan Satışlara ilişkin Uygulama Usul ve Esaslarına Dair Tebliğ" den sonra kabul görmeye başlamıştır. Tebliğin 2. maddesi;

"Bu tebliğ 1.000.000. Türk Lirasını aşan ve işyeri, fuar, panayır gibi satış mekanları dışında;

a. Önceden mutabakat olmaksızın tüketicinin evinde veya işyerinde yapılan tecrübe ve muayene koşullu satışlara,

b. Toplantılı (grup) satışlara,

c. Katalogdan seçim yoluyla sonuçlandırılan satışlara,

d. Mesafeli satışlara, uygulanır.

Bu tebliğin uygulanması bakımından; toplantılı satışlar, katalogdan seçim yoluyla sonuçlandırılan satışlar ve mesafeli satışlar kapıdan satış olarak değerlendirilir." şeklindedir.

Mahkemeler, bu tebliğ düzenlemesine dayanarak, kanunda yalnızca kapıdan satışlar için ön görülen cayma bildirim belgesi verilmesi zorunluluğunu, bir başka satış türü olan toplantılı-grup satışlarla da uygulamaya başlamıştır.

Devre tatil sözleşmelerinin uluslar arası uygulamasında da tüketiciye cayma bildirim belgesi verilmektedir. Bize göre de sözleşmenin kuruluş biçimi ne bağlı olarak devre tatil sözleşmelerinde cayma belgesi verilmelidir.

Gerçekten de bu dönemde kimi olumsuz devre tatil uygulamalarına ve anket yolu ile pazarlama yöntemlerine bağlı olarak tüketicilerin önemli mağduriyetleri söz konusu idi ve tüketicilerin korunması gerekirdi. Ancak mahkemelerin, bu karaları AB direktifleri ve tüketicinin korunması hukukuna uygun gerekçeler yazarak vermesi beklenirken, tebliğ hükümlerine atıf yaparak vermelerini doğru olmamıştır.

Bu günde 4822 sayılı Yasa'da devre tatil sözleşmesi tanımlanmış ancak bu sözleşmelerde Cayma Belgesi verilmesi zorunluluğu düzenlenmemiştir.

Cayma Bildirim Belgesi verilmesi eksikliği, kapıdan satış sözleşmesinin tanımında yapılan değişikliklerle sağlanmaya çalışılmaktadır.

4077 sayılı Yasa'nın 8. maddesinde *"Kapıdan satışlar işyeri, fuar, panayır gibi satış mekanları dışında önceden mutabakat olmaksızın yapılan değeri 1.000.000. TL'yi aşan tecrübe ve muayene koşullu satışlardır"*. şeklinde tarif edilmişti. Bu tanım Borçlar Hukuku öğretisine uygun, işyeri dışında, önceden mutabakat, tecrübe ve muayene koşulu gibi akdin üç temel unsurunun birlikte yer aldığı doğru bir tanımdı.

4822 sayılı Yasa ile yapılan değişikliklerle 8. madde de, *"kapıdan satış; işyeri, fuar, panayır gibi satış mekanları dışında yapılan satımlar"* olarak tanımlanmıştır.

Bu tanımla, akdin esasını teşkil eden, önceden mutabakat ve tecrübe ve muayene koşulu gibi iki temel unsuru, bir çırpıda silinerek, işyeri dışında yapılan her satış kapıdan satış olarak tanımlanmıştır.

Kanaatimizce bu tanım doğru değildir. Asıl yanlışlık ise özel hukuk alanında, yıllar süren hukuk öğretisi ve doktrin sürecinde şekillenen kavram ve tanımlar üzerinde, tüketicinin korunması gibi sosyal bir düşünceyle de olsa kolay oynanmaması gereğidir.

Avrupa Parlamentosu ve Avrupa Birliği Konseyi *"Avrupa Birliğini kuran antlaşmayı ve özellikle 100. maddeyi göz önünde bulundurarak, Komisyon'dan gelen öneriyi dikkate alarak Ekonomik ve Sosyal Komitenin görüşü doğrultusunda antlaşmanın 189b maddesinde öngörülen usule uygun olarak"* 26 Ekim 1994 tarihinde 1994/47/AT sayılı *"Devreli tatil temelli olarak taşınmazların kullanım hakkının satışıyla bağlantılı olan sözleşmelerin belli noktalarında alıcıların korunması hakkında"* bir yönetmelik yayınlamıştır.

Avrupa Birliği'nin söz konusu direktifi devre tatil (time-sharing) sözleşmelerinin sınır ötesi uygulanma özellikleri bakımından yalnızca tüketicinin korunması açısından değil uluslar arası uygulamada uyumun sağlanması bakımından da time-sharing konusunda asgari şartları düzenlemeye yöneliktir.

Üye devletlerde Time-sharing uygulamalarının çok çeşitli şekillerde ortaya çıkıyor olması nedeniyle direktif içerisinde hukuki şekle ilişkin bir hüküm getirilmekten özellikle kaçınılmıştır.

Direktif, doğrudan veya dolaylı olarak bir taşınmaz üzerinde (aynı veya başka bir şekilde) kısmi kullanım hakkı veren tüm sözleşmelere uygulanır ve kullanım hakkının süresi bir haftadan az olamaz ayrıca sadece gerçek kişiler satın alan taraf olabilirler. (Direktif m. 2)

13 maddeden oluşan Direktif'in 3. maddesine göre; her ilgili sözleşme yapmadan önce, kullanım hakkının yapısını, taşınmazı, verilen servis hizmetlerini, müşterilati ve bunların kullanım haklarını, yönetim ilkelelerini, işletme yönetimini ve bedeli ve buna ilişkin tüketicinin yıllık tahmini masraflarını ve fesih hakkının nasıl kullanılacağını gösteren bir belgenin (prospekt) verilmesini talep etmek hakkına sahiptir. Aynı maddenin 2. fıkrasına göre bunlar sözleşmenin tamamlayıcı parçasıdır.

Sözleşme bu belgedeki bilgilerin yanı sıra tam olarak kullanım şekillerini süresini kullanım alanlarını borçları ve yükümlülükleri ve uluslar arası değişim masraflarını içermek, düzenlemek zorundadır. (Direktif m. 4) Direktifin 4. maddesinde belirtilen ve sözleşmede bulunması zorunlu olan asgari hususlar 13 maddeden oluşan bir liste halinde ek olarak belirtilmiştir.

Direktifin en önemli maddesi cayma hakkını düzenleyen 5. maddesidir. Buna göre; sözleşmenin imzalanmasından sonraki on gün içerisinde hiçbir gerekçe gösterilmeden sözleşmeden dönülebilir, dönme hakkı konusundaki bilgilendirmenin eksikliği halinde süre üç aya kadar uzamaktadır. Bu üç aylık süre içerisinde eksiklik tamamlanırsa bu andan itibaren on günlük süre başlamaktadır. Aksi takdirde üç ayın sonunda bir on günlük süre başlar ve bu süre içerisinde de dönme gerçekleşmezse artık tüketicinin sözleşme hakkından söz edilemez.

4822 sayılı Yasa'dan Sonraki Durum

4077 sayılı Yasa'da değişiklik yapan 4822 sayılı Yasa'ya kadar, devre tatil sözleşmelerinin yasalarımızda bir tanımı yapılmamıştı. Doktrinde ve Yargı kararlarında kabul edilen şekliyle devre tatil sözleşmeleri, sözleşme süresi boyunca her yıl belirli bir devreden, belirli bir süre ile – yararlanma – şahsi alacak hakkı sağlayan, taraflara karşılıklı edimler yükleyen kombine akit niteliğinde isimsiz bir karma sözleşme olarak tanımlanmaktaydı.

4822 sayılı Yasa'da 6/b maddesi ile de, hukuk öğretisi ve yargı kararlarında kabul edilen tanıma uygun olarak, *"en az üç yıl süre için yapılan ve bu süre zarfında yıl içinde belirli veya belirlenebilecek ve bir haftadan az olmayacak bir dönem için bir veya daha fazla sayıdaki taşınmazın kullanma hakkının devri yada devir taahhüdünü içeren ve bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunlu , yazılı sözleşme veya sözleşmeler grubu."* olarak tanımlanmıştır.

4822 sayılı Yasa'nın tanımı ile, tüketici hukukunda bütün sözleşmeler için ortak bir özellik olan, yazılı ve bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunluluğu devre tatil sözleşmeleri içinde bir zorunluluk haline getirilmiştir.

Yasa'da devre tatil sözleşmelerinde, kullanım ve sözleşme süreleri için sınırlandırma getirilmiştir. Kullanım süresi yeni günden az, sözleşme süresi de üç yıldan az olamayacaktır. Süre sınırlaması sistemin uluslararası uygulamasına ve işleyişine uygundur. Ancak, benzer bir yararlanma ve kullanım hakkı devri içeren üç yıldan az süreli uygulamaların kapsam dışında kalmasına yol açabileceği düşünülebilir.

Bir haftadan az olmayacak kullanım döneminin, sonradan belirlenebilecek olabileceğinin kabulü de, halen uygulamakta olan rezervasyona bağlı kullanım yönteminin sonucu olarak ortaya çıkan ve ciddi tüketici yakınmalara yol açtığı bilinen soranları çözmekten uzak bir durumdur.

AB'ye uyum süreci içerisinde devre tatil sözleşmelerinin yukarıda belirttiğimiz 1994/47/AT sayılı Avrupa Birliği Direktifi'yle uyumu Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle sağlanmaya çalışılmıştır.

23.2.1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un 31 ve bu Kanun'a 4822 sayılı Kanun'la eklenen 6/B maddesine dayanılarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkındaki Yönetmeliğin 5. maddesine göre sözleşmede ;

a. Tüketicinin, sağlayıcının ve malikin isim, unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri,

b. Sözleşme konusu hakkın niteliği, kapsamı ve kullanım koşulları,

c. Sözleşme konusu taşınmazın fiili durumu ve yeri, taşınmaz inşaat halinde ise fiili durumu ve makul bir tamamlanma tarihi,

d. Taşınmazın tamamlanmasına veya tamamlanamadığı hallerde yapılmış olan her türlü ödemenin, yasal faiziyle birlikte iade edileceğine dair bir taahhüt,

e. Tüketicinin yararlanabileceği yüzme havuzu, sauna ve benzeri ortak tesisler, ışıklandırma, su, bakım ve benzeri hizmetler ile bunlardan yararlanma şartları,

f. Taşınmazın bakım ve onarımının, yönetim ve idaresinin ne şekilde olacağına ilişkin açıklamalar,

g. Sözleşmenin süresi ve sözleşme konusu hakkın kullanılabilceği dönem,

h. Sözleşme konusu hakkın kullanılması karşılığı olarak tüketici tarafından ödenecek bedel, ortak tesislerin ve hizmetlerin kullanımı için ödenecek

bedel, vergi, harç gibi zorunlu yasal giderler ve genel idari masrafların ne şekilde hesaplanacağına ilişkin açıklamalar,

ı. İktisabın sözleşmede belirtilenler dışında herhangi bir ek ödemeye ve yükümlülüğe yol açmayacağına ilişkin bir kayıt,

j. Sözleşme konusu hakkın devir veya takas edilmesinin mümkün olup olmadığı,

k. Cayma hakkı ve bu hakkın ne şekilde kullanılacağı, cayma bildirimlerinin gönderileceği sağlayıcıya ilişkin bilgiler,

l. Tarafların sözleşmeyi imzaladığı yer ve tarihe ilişkin bilgiler in yer alması gerekir.

Yönetmeliğin 7. maddesine göre; sözleşmede yer alması gereken ve 5. maddede belirlenen asgari koşullardan biri eksik olduğu takdirde tüketici, sözleşmeyi imzaladığı tarihten itibaren üç ay içinde bir bildirimde bulunarak, bu sürenin sonuna kadar eksikliğin giderilmesini talep ve aksi takdirde sürenin bitiminde sözleşmenin kendiliğinden sona ermiş olacağını ihbar edebilir.

Bu süre içinde eksiklik giderildiği takdirde, cayma hakkı için 6. maddede öngörülen süre, eksikliği giderici bilginin yazılı olarak tüketiciye ulaştırıldığı tarihten itibaren işlemeye başlar.

Buna karşılık süre içinde eksiklik giderilmez ise sözleşme üç aylık sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. Bu halde tüketici bedel, cezai şart tutarı veya tazminat adı altında hiçbir ödemeye yükümlü tutulamaz; yaptığı ödemeler varsa bunlar da sona erme tarihinden itibaren on gün içinde kendisine iade edilir.

Yönetmeliğin 9. maddesine göre; Sözleşme metninde veya müstakil herhangi bir belgede tüketicinin bu yönetmelikte yer alan, haklarını kullanmaktan feragat ettiğine dair veya sağlayıcının bu yönetmelikten kaynaklanan yükümlülüklerini sınırlayan veya ortadan kaldıran kayıtlar geçersizdir.

Yönetmeliğin 10. maddesine göre; Sağlayıcı taşınmaz veya taşınmazlar hakkında bilgi isteyen tüketiciye tanıtım amaçlı bir broşür verir. Devre tatil sözleşmesinde taraflar aksini kararlaştırmadıkça ve mücbir sebepler dışında, broşürde yer alan şartlarda değişiklik yapılamaz.

Bu broşürde;

a. Sağlayıcı ve malikin isim, unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri,

b. Taşınmazın bakım ve onarım, yönetim ve idaresinin ne şekilde olacağına ilişkin açıklamalar,

c. Sözleşme konusu hakkın kullanılması karşılığı olarak tüketici tarafından ödenecek bedel, ortak tesislerin ve hizmetlerin kullanımı için ödenecek bedel, vergi, harç gibi zorunlu yasal giderler ve genel idari masrafların ne şekilde hesaplanacağına ilişkin açıklamalar,

d. Cayma hakkı ve bu hakkın ne şekilde kullanılacağı, cayma bildiriminin gönderileceği sağlayıcıya ilişkin bilgiler,

e. Taşınmaza ve sözleşmeye ilişkin daha fazla bilgiye nasıl ulaşılabileceğine dair açıklamalar yer alır.

Sağlayıcı tarafından devre tatil sözleşmesine konu taşınmaz veya taşınmazlar için yapılacak reklamlarda, söz konusu broşürün nereden temin edileceğine ilişkin bilgiler de yer alır.

4077 sayılı Yasa'nın ilk halinde ve 4822 sayılı Yasa'yla yapılan değişiklikte, cayma hakkı, 9. madde de *"kapıdan satışlarda satıcının ve sağlayıcının yükümlülüğü"* başlığı altında yalnızca kapıdan satışlar için öngörülmüş olmasına rağmen ve yasada devre tatil sözleşmeleri'nde cayma hakkının tanındığına ilişkin bir hüküm bulunmamasına rağmen, yönetmelikte bu sözleşmeler içinde cayma hakkı öngörülmüştür.

Bizce bu durum hukuka ve yasaya aykırıdır. Zira cayma hakkı yasada düzenlenmesi gereken bir husustur. 4822 sayılı Yasa cayma hakkını kapıdan satışlar için öngörmüş başka hangi sözleşmelerde de uygulanacağını yasada belirtmiştir. Örneğin; mesafeli sözleşmeler başlıklı 9/A maddesinde, *"kapıdan satışlara ilişkin hükümler mesafeli sözleşmelere de uygulanır"* hükmü yer almaktadır. Yasa'da devre tatil sözleşmeleri için böyle bir hüküm yoktur.

Bizce de devre tatil sözleşmelerinde cayma hakkı tanınması gerekir. Avrupa birliği direktifi ve uluslar arası uygulama da bu doğrultudadır. Ancak bunu hukuka uygun bir şekilde yapmak gerekir. Yasa'da yer almayan bir konunun yönetmelikle düzenlenmesi hukuka aykırıdır.

Yönetmeliğin 6. maddesinde; Tüketici, sözleşmenin her iki tarafça imzalanmasından itibaren on gün içinde hiçbir sebep göstermeksizin ve hiçbir hukuki ve cezai sorumluluk üstlenmeksizin cayma hakkını kullanarak sözleşmeden dönebilir.

Sağlayıcı, bu süre dolmadan devre tatil sözleşmesine konu mal ve/veya hizmet karşılığında tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez. Sözleşme'nin, Devre tatil sözleşmesine konu tesiste akdedilmesi halinde,

bu hüküm uygulanmaz. Bu durumda, sözleşmenin devre tatile konu tesiste yapıldığını ispat külfeti sağlayıcıya aittir.

Ayrıca; Tüketicinin ödediği bedel kısmen veya tamamen sağlayıcı tarafından ya da sağlayıcı ile kredi veren arasındaki anlaşmaya dayanılarak karşılanıyorsa, cayma hakkının kullanılması halinde, kredi sözleşmesi de hiçbir tazminat veya cezai şart tutarını ödeme yükümlülüğü söz konusu olmaksızın kendiliğinden sona erer. Ancak bunun için, cayma bildiriminin kredi verene de yazılı olarak iletilmesi gerekir. (Yönetmelik m. 8)

Görüldüğü gibi devre tatil sözleşmelerinin, sözleşmeye konu tesiste yapılması hali dışındaki bütün hallerde sözleşmeyle birlikte tüketiciye cayma bildirim belgesi verilmesi zorunluluğu getirilmiş ve cayma hakkı kabul edilmiştir.

Bu kabul ve 4822 sayılı Yasa'nın kapıdan satışlarla ilgili yeni düzenlemesi ile birlikte, devre tatil sözleşmeleri'nin işyeri dışında imzalanması halinde bu sözleşmeler aynı zamanda kapıdan satış hükümlerine ve dolayısıyla, Kapıdan Satışlarla İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine tabi olacaktır.

Aynı yaklaşım ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Tüketici ve Rekabetin Korunması Genel Müdürlüğü'nün hakim görüşüne göre, devre tatil sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin taksitler halinde ödenmesi öngörülmüşse, bu durumda devre tatil sözleşmeleri, yasanın taksitle satış sözleşmeleri kapsamında kabul edilecek ve taksitli satışlarla ilgili tebliğ hükümlerine de tabi olacaktır.

Bize göre bu değerlendirmede doğru değildir. 4077 sayılı Yasa'nın 6/ A maddesinde taksitli satışlar; *"satım bedelinin en az iki taksitle ödendiği ve malın veya hizmetin sözleşmenin düzenlendiği anda teslim veya ifa edildiği satım türü"* olarak tanımlanmıştır.

Devre tatil sözleşmesinde bir malın veya hizmetin satımı söz konusu değildir. Sözleşme'nin konusu bir veya birden fazla taşınmazdan kanunda belirtilen süre ve şartlarla yararlanma-kullanma hakkı tesisidir. Sözleşme konusu taşınmaz ve hizmet sözleşmenin düzenlendiği anda teslim ve ifa edilmemektedir. Sözleşme konusu kullanım ve hizmet her yıl yeniden verilmektedir. Bu durumda devre tatil sözleşmelerinin satış sözleşmesi dolayısıyla kapıdan satış veya taksitli satış sözleşmesi olarak kabulüne hukuken imkan yoktur.

Sonuç olarak;

4822 sayılı Yasa değişik 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da; konut ve tatil amaçlı taşınmaz, mal olarak, bir ücret veya men-

faat karşılığında yapılan mal sağlama dışındaki her türlü faaliyet, hizmet olarak, bir mal veya hizmeti ticari ve mesleki olmayan amaçlarla edinen kullanan veya yararlanan gerçek ve tüzel kişi, tüketici olarak tanımlanmış ve bu kanun... mal ve hizmet piyasalarında tüketicinin taraf olduğu her türlü hukuki işlemi kapsıyorsa, devreli tatil sistemleri ana başlığı altında incelediğimiz sitemin tamamının Tüketici Yasası kapsamında olduğu tartışılmayacak kadar açıktır.

4822 sayılı değişikliklerle eklenen, özel hukuk pratiği ve tüketicinin korunması bakımından çok önemli bulduğumuz, sözleşmedeki haksız şartlar (m. 6) düzenlemesi başta olmak üzere, devreli tatil tüketicilerinin 4077 sayılı Yasa'nın öngördüğü korumadan azami olarak yararlanması gerekir.

Devre tatil tüketicisinin korunması gibi doğru bir düşünceyle de olsa, hukukun bu kadar zorlanmasına ve örselenmesine gerek yoktur.

Bunun için; cayma hakkı, sözleşme bedelinin taksitler halinde ödenmesi gibi konularla birlikte, devreli tatil sistemlerinin diğer tipleriyle ilgili özel konuların da, şekil ve şartları, tüketiciye maksimum koruma sağlayacak şekilde yasa ile düzenlenmeli ve Bakanlık Yasa'nın verdiği yetki sınırları içerisinde yönetmelikler hazırlamalıdır.