



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

DİLEKÇE KOMİSYONU

DÖNEM: 27

YASAMA YILI: 4

GENEL KURUL KARARI

SAYI: 12

**Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörlerinde Yaşanan Mağduriyet İddialarının
Araştırılması ve Alınması Gereken Önlemlerin Belirlenmesi**

(Dilekçe No: 2929 numaralı dilekçe ile birleştirilen 541 dilekçe)

DAĞITIM TARİHİ

12 Ağustos 2021



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

İÇİNDEKİLER

1 DİLEKÇELER	3
2 GİRİŞ.....	5
3 DİLEKÇELERE KONU İDDİA VE TALEPLER.....	6
4 İLGİLİ MEVZUAT	7
4.1 Anayasa	7
4.2 Kanunlar	7
4.3 Yönetmelikler	12
4.4 Genelge	31
5 KAMU KURUMLARININ YAZILI AÇIKLAMALARI	40
5.1 Ticaret Bakanlığı	40
5.2 Kültür ve Turizm Bakanlığı.....	66
5.3 Adalet Bakanlığı	95
5.4 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.....	104
5.5 Sağlık Bakanlığı	105
5.6 Hazine ve Maliye Bakanlığı	112
5.7 Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu	134
5.8 Türkiye Katılım Bankaları Birliği	134
5.9 Türkiye Sigorta Birliği.....	135
5.10 Devremülk ile Devre Tatil Yatırımcıları Derneği	140
5.11 Tüketici Dernekleri Federasyonu	164
6 ALT KOMİSYONUN YAPTIĞI TOPLANTILAR.....	170
6.1 8 Ocak 2019 tarihli Alt Komisyon Toplantısı	172
6.2 9 Ekim 2019 tarihli Alt Komisyon Toplantısı	180
6.3 30 Ekim 2019 tarihli Alt Komisyon Toplantısı	187
6.4 4 Mart 2020 tarihli Alt Komisyon Toplantısı	193
6.5 10 Mart 2020 tarihli Alt Komisyon Toplantısı	200
6.6 26 Mayıs 2021 tarihli Alt Komisyon Toplantısı.....	204
7 DİLEKÇE KOMİSYONU GENEL KURUL TOPLANTILARI.....	209
7.1 31 Ekim 2018 tarihli Dilekçe Komisyonu Genel Kurul Toplantısı.....	209
7.2 9 Haziran 2021 tarihli Dilekçe Komisyonu Genel Kurul Toplantısı.....	210



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

8 USUL VE ESASA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME	215
8.1 Genel Olarak.....	215
8.2 Yürürlükteki Mevzuat Hükümleri Açısından	216
8.3 Tüketici Mağduriyetlerinin Giderilmesi Açısından.....	219
9 GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ	226
Ticaret Bakanlığı'ndan;	226
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan;	227
Hazine ve Maliye Bakanlığı'ndan;	228
İçişleri Bakanlığı'ndan;	229
Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan;	229
Sağlık Bakanlığı'ndan;	230
Radio ve Televizyon Üst Kurulu'ndan;	230
Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumundan;	230
Türkiye Sigorta Birliği'nden;	231
Türkiye Noterler Birliği'nden;	231



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

1 DİLEKÇELER

Emre YASAV'a ait 2929 numaralı dilekçe ile birleştirilerek işleme alınan 541 adet dilekçe (10054, 10272, 10304, 10305, 10306, 10546, 10787, 10888, 11174, 11184, 12530, 12873, 12887, 12889, 12893, 12903, 12909, 12911, 12915, 12923, 12926, 12929, 12930, 12932, 12943, 12944, 12951, 12978, 12979, 13054, 13154, 13516, 13920, 15552, 17142, 17200, 17277, 17387, 17433, 17584, 2345, 2422, 2424, 2431, 2433, 2435, 2439, 2445, 2454, 2455, 2476, 2479, 2497, 2512, 2518, 2522, 2537, 2550, 2726, 2784, 2825, 2841, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 3301, 3318, 3324, 3431, 3440, 3453, 3455, 3497, 3501, 3503, 3519, 3534, 3543, 3553, 3571, 3588, 3659, 3660, 3661, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671, 3672, 3683, 3688, 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3703, 3709, 3711, 3712, 3717, 3719, 3720, 3721, 3724, 3725, 3727, 3731, 3733, 3734, 3735, 3737, 3740, 3743, 3746, 3752, 3753, 3756, 3757, 3760, 3763, 3764, 3765, 3770, 3771, 3772, 3776, 3779, 3781, 3783, 3784, 3788, 3790, 3796, 3804, 3808, 3810, 3811, 3819, 3828, 3839, 3841, 3843, 3851, 3852, 3874, 3875, 3876, 3877, 3879, 3886, 3890, 3891, 3892, 3894, 3895, 3896, 3908, 3909, 3917, 3919, 3920, 3921, 3933, 3936, 3941, 3944, 3946, 3958, 3965, 3969, 3972, 3975, 3978, 3979, 3980, 3981, 3988, 3989, 3998, 4007, 4019, 4024, 4049, 4051, 4056, 4083, 4085, 4088, 4105, 4106, 4124, 4136, 4137, 4140, 4141, 4144, 4147, 4161, 4207, 4218, 4225, 4253, 4254, 4258, 4270, 4275, 4288, 4291, 4293, 4296, 4301, 4305, 4307, 4309, 4311, 4315, 4328, 4350, 4351, 4354, 4355, 4357, 4368, 4373, 4379, 4396, 4422, 4424, 4433, 4443, 4445, 4461, 4464, 4470, 4485, 4488, 4492, 4508, 4519, 4564, 4566, 4579, 4592, 4600, 4622, 4626, 4631, 4634, 4703, 4704, 4766, 4767, 4769, 4771, 4772, 4773, 4782, 4784, 4794, 4858, 4859, 4860, 4861, 4866, 4871, 4875, 4878, 4891, 4894, 4905, 4909, 4910, 4935, 4938, 4981, 4990, 5026, 5030, 5059, 5092, 5143, 5158, 5159, 5165, 5177, 5178, 5179, 5180, 5200, 5209, 5210, 5211, 5212, 5213, 5214, 5215, 5216, 5217, 5218, 5219, 5220, 5221, 5222, 5223, 5224, 5225, 5226, 5227, 5228, 5229, 5230, 5231, 5232, 5233, 5234, 5235, 5236, 5237, 5238, 5239, 5240, 5241, 5242, 5243, 5244, 5245, 5246, 5247, 5248, 5249, 5277, 5278, 5279, 5280, 5281, 5282, 5283, 5284, 5285, 5286, 5287, 5288, 5289, 5290, 5291, 5292, 5293,



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

5294, 5295, 5296, 5297, 5298, 5299, 5300, 5301, 5302, 5303, 5304, 5305, 5306, 5307, 5308, 5309, 5310, 5311, 5312, 5313, 5314, 5315, 5316, 5317, 5318, 5319, 5320, 5321, 5322, 5323, 5324, 5325, 5352, 5377, 5380, 5381, 5392, 5396, 5400, 5409, 5415, 5438, 5440, 5441, 5442, 5443, 5444, 5445, 5446, 5449, 5451, 5461, 5462, 5463, 5464, 5465, 5466, 5467, 5468, 5469, 5470, 5471, 5472, 5473, 5474, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479, 5480, 5481, 5482, 5483, 5484, 5485, 5486, 5487, 5488, 5489, 5490, 5491, 5492, 5493, 5494, 5495, 5496, 5497, 5498, 5499, 5500, 5501, 5502, 5503, 5504, 5505, 5506, 5507, 5508, 5509, 5510, 5511, 5514, 5526, 5534, 5547, 5554, 5555, 5567, 5584, 5651, 5666, 5670, 5673, 5699, 5701, 5706, 5781, 5893, 5950, 5951, 5952, 5953, 5954, 5955, 5956, 5957, 5958, 5959, 5981, 5989, 6072, 6235, 6270, 6278, 6279, 6283, 6290, 6343, 6407, 6439, 6516, 6603, 6604, 6632, 6651, 6652, 6657, 6679, 6765, 6814, 6967, 6973, 7015, 7016, 7112, 7285, 8040, 8130, 8334, 8645, 8687, 8871, 8877, 8884, 8898, 8905, 8944, 8966, 9171 ve 9228 numaralı dilekçeler)



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

2 GİRİŞ

Dilekçe Komisyonu Genel Kurulu (DKGK), İçtüzüğü'nün 115 ila 120'nci maddeleri gereğince 31/10/2018 tarihli ve 5 sayılı Kararıyla; devre mülk ve devre tatil sektörlerinde yaşanan mağduriyet iddialarının araştırılarak alınabilecek önlemlerin belirlenmesi amacıyla, Bolu Milletvekili Fehmi KÜPÇÜ Başkanlığında, Elazığ Milletvekili Zülfü DEMİRBAĞ (sonrasında Arzu AYDIN), Kilis Milletvekili Ahmet Salih DAL, İzmir Milletvekili Özcan PURÇU ve Afyonkarahisar Milletvekili Mehmet TAYTAK'tan oluşan bir alt komisyon kurulmasına ve bu alt komisyonun görevleriyle ilgili olmak kaydıyla 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanunun 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile özel kuruluşlardan her türlü bilgi ve belgeyi almak, ilgilileri çağırıp bilgi almak, idari denetimin yapılmasını istemek, bilirkişi görevlendirmek ve yerinde inceleme yapmak yetkilerini kullanabilmesine karar vermiştir.

Alt komisyon tarafından konu ile ilgili tarafların dinlendiği altı toplantı gerçekleştirilmiştir. Ayrıca Komisyon çalışmalarına ve Komisyon Raporu yazımına teknik katkıda bulunmak üzere Dilekçe Komisyonunda görevli Yasama Uzmanları Akif Celal KOCAOĞLU ve Rabia ARABACI KARİMAN ile Yasama Uzman Yardımcıları Özgür DOĞAN, Gülşah AKCAN ve Şeyda ORUÇ görev almışlardır.

Komisyonumuza intikal eden devre mülk ve devre tatil sektörlerinde faaliyet gösteren bazı satıcı/sağlayıcı şirketler hakkında tüketici şikâyetlerini havi dilekçelerin yoğunlaşması, bu konunun toplum nezdinde meydana getirdiği rahatsızlığı dile getiren başvuruların ülke çapında genellik arz etmesi gibi hususlar dikkate alınarak ve söz konusu sektörlerde yaşanan mağduriyetlerin araştırılarak alınacak önlemlerin belirlenmesini teminen mer'i mevzuat yönünden konunun etraflıca değerlendirilmesi ve idari yönden alınabilecek tedbirlerin belirlenmesi amacıyla konunun esastan incelemesi uygun bulunmuştur.



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

3 DİLEKÇELERE KONU İDDİA VE TALEPLER

Komisyonumuza devre mülk mağduriyeti konusunda gönderilen dilekçede özetle;

- Sektörde faaliyet gösteren bazı şirketler tarafından yapılan ürün/hizmet tanıtımı esnasında tüketicilere psikolojik baskı uygulanarak sözleşme imzalatıldığı, tanıtım toplantısında verilen vaatlerin yerine getirilmediği,
- Bazı satıcı/sağlayıcı şirketler ile tüketiciler arasında yapılan sözleşmelerde birtakım usulsüzlüklerin yapıldığı ve tüketicilerin dolandırıldığı,
- Tüketicilerin mal ve hizmet satın almamasına/yararlanamamasına rağmen yıldıat gibi çeşitli ödentileri ödememeleri gerekçesiyle icrai takibata uğradıkları,
- İlgili firma yetkililerin araştırılarak cezalandırılması ve tüketicinin uğradığı zararın tazmin edilmesinin talep edildiği belirtilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

4 İLGİLİ MEVZUAT

4.1 Anayasa

XII. Mülkiyet hakkı

MADDE 35 Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

VI. Tüketiciler ile esnaf ve sanatkarların korunması

A. Tüketicilerin korunması

Madde 172 – Devlet, tüketicileri koruyucu ve aydınlatıcı tedbirler alır, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini teşvik eder.

4.2 Kanunlar

4.2.1 23/06/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

Sekizinci Bölüm ***Devre Mülk Hakkı***

Madde 57 – 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.

Madde 58 – Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir.

Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.

Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir.

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Madde 59 – 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.

Madde 60 – Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir.

Madde 61 – Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında 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 devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu Kanunun genel hükümlerine göre atanan yöneticilere devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevler de verilebilir.

Madde 62 – Kat mülkiyetine çevrilmiş birden fazla bağımsız bölümlerden bazılarının üzerinde devre mülk hakkı kurulması, aksi yönetim planında kararlaştırılmamışsa, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatlarına bağlı değildir.

Madde 63 – Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, şuyunun giderilmesini isteyemezler.

Madde 64 – Devre mülk hak sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda istifade ettikleri bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltmaya ve yeni hak sahibine teslim mecburdurlar.

Dönem süresi sonunda tahliye olmadığı takdirde, istifade edecek dönem sahibinden birisinin veya yöneticinin tapu kaydını ve sözleşmeyi talebine ekleyerek ibrazı halinde, mahallin en büyük mülki amirin emri ile, başkaca bir işlem ve tebligata lüzum kalmadan, derhal zabıtaca boşalttırılır. İdare veya yargı organlarına yapılacak başvuru, bu boşaltma işlemini durdurmaz. İlgililerin kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Madde 65 – Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyuşmazlıkların çözülmesinde bu Kanunda, sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır.

4.2.2 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu

C. Birlikte mülkiyet

I. Paylı mülkiyet

1. Genel kurallar

Madde 688- Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.

Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır.

Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir.

2. Yönetim ve tasarruf

a. Anlaşmalar

Madde 689- Paydaşlar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler. Ancak, böyle bir anlaşmayla paydaşların aşağıdaki hak ve yetkileri kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz:

1. Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek,

2. Eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak.

Taşınmazlarla ilgili anlaşmalar imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verilebilir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

C. Birlikte mülkiyet

I. Paylı mülkiyet

7. Paylı mülkiyetin sona ermesi

c. İntifa hakkı sahibinin durumu

Madde 700- Bir paydaşın kendi payı üzerinde intifa hakkı kurması hâlinde, diğer paydaşlardan biri intifa hakkının kurulduğunun kendisine tebliğinden başlayarak üç ay içinde paylaşma isteminde bulunursa; satış yoluyla paylaşmada intifa hakkı, buna ilişkin paya düşecek bedel üzerinde devam eder.

4. Geri verme

a. Yükümlülük

Madde 799- İntifa hakkı sona erince hak sahibi, hakkın konusu olan malı malike geri vermekle yükümlüdür.

4.2.3 07/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

Devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri

MADDE 50- (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 ayni 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.

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

(4) Tüketicilere aşağıdaki sözleşmelerin kurulmasından en az bir gün önce, Bakanlıkça belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmesi zorunludur:

a) Devre tatil sözleşmeleri

b) Uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

c) Değişim sözleşmeleri

ç) Satıcı veya sağlayıcının, devre tatil veya uzun süreli tatil hizmetinin alınıp satılması hususunda tüketiciye yardımcı olduğu yeniden satış sözleşmeleri.

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

(6) Tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden cayma hakkına sahiptir. Devre mülk hakkı veren sözleşmeler hariç olmak üzere, cayma süresi dolmadan satıcı veya sağlayıcı, tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez. Devre tatil, uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri ve bu sözleşmelerle birlikte düzenlenmiş olan yeniden satım, değişim ve ilgili diğer tüm sözleşmeler cayma hakkının kullanılması ile birlikte kendiliğinden sona erer.

(7) 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 bildirimin cayma süresi içinde ayrıca kredi verene de yöneltilmesi hâlinde, bağlı kredi sözleşmesi de herhangi bir tazminat veya cezai şart ödeme yükümlülüğü olmaksızın sona erer.

(8) Bakanlıkça projedeki devre sayısı ya da projenin toplam bedeli kriterlerine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcı veya sağlayıcının ön ödemeli devre tatile konu taşınmazın satışına başlamadan önce kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat veya şartları sağlaması zorunludur. Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dâhil edilemez, haczolunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz.

(9) Devre tatile konu taşınmazın ön ödemeli satılması durumunda, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

vardır. Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı, sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminat talep edebilir. Satıcı, yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmezse tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez. Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketicie iade edilmesi gereken tutar ve tüketicieyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde tüketicie geri verilir. Satıcının aldığı bedeli ve tüketicieyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edimlerini iade eder.

(10) Devre tatil amaçlı taşınmazın ön ödemeli satışında devir ve teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez.

(11) Devre tatil, uzun süreli tatil hizmeti, yeniden satım, değişim sözleşmeleri ve ön bilgilendirmenin içeriği, tüketici ile satıcı ve sağlayıcının hak ve yükümlülükleri, cayma hakkı, ön ödemeli satışlar ile diğer uygulama usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

4.3 Yönetmelikler

4.3.1 27/11/2014 tarihli Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik

BEŞİNCİ BÖLÜM

Teminata İlişkin Esaslar

Teminat

MADDE 12 – (1) Satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırması veya aşağıda belirtilen diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlaması zorunludur:

- a) Banka teminat mektubu,
- b) Hakediş sistemi,
- c) Bağlı kredi ile teminat.

(2) Birinci fıkrada yer alan teminatlar dışında, tüketicinin tüm ödemelerini garanti altına alacak başka bir yöntem öngörülmesi durumunda, bu yöntem Bakanlık tarafından uygun görülürse teminat olarak kabul edilebilir.

Bina tamamlama sigortası



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

MADDE 13 – (1) Bina tamamlama sigortasının kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenir.

(2) Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dâhil edilemez, haczolunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz.

Banka teminat mektubu

MADDE 14 – (1) Banka teminat mektubu, satıcının tüketiciye karşı ön ödemeli konut satışına ilişkin 10 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, tüketicinin ödediği bedeli, ilk talebinde ona derhal ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair banka tarafından verilen kesin ve süresiz mektuptur.

(2) Ön ödemeli konut satışının banka teminat mektubu verilmesi suretiyle teminat altına alınması durumunda, satıcı 10 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmezse tüketiciler, kendilerine verilmiş olan banka teminat mektubunu bankadan tazmin edebilirler.

Hakediş sistemi

MADDE 15 – (1) Tüketicinin ödemelerinin hakediş sistemi ile teminat altına alınması durumunda, tüketici, ödemeleri sözleşmede belirtilen bir bankada satıcı adına açılacak bir hesaba yatırmakla yükümlüdür. Bu hesapta toplanan tüketici ödemeleri konutun devir veya teslimine kadar bloke altında olup, yalnızca hakediş karşılığında serbest bırakılabilir.

(2) Konutun tamamlanma oranına göre belirlenecek hakediş sisteminde, ödemelerin doğrudan bankaya yapılmış olması ve bankaların sorumluluğu altında inşaatın ilerleme seviyesi oranında şirkete aktarılması esastır. Bu şekilde yapılacak ödemelerde tüketicinin rızası aranmaz. Bu işlemlerle ilgili olarak banka, tüketiciden komisyon ve benzeri isim altında herhangi bir bedel talep edemez.

(3) Satıcı, 10 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmezse, hesap üzerindeki haklarını kaybeder. Bu durumda, tüketicinin yapmış olduğu ödemelerin hakediş usulüne göre satıcıya ödenmemiş kısmı banka tarafından tüketiciye iade edilir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Tüketicinin o ana kadar yapmış olduğu ödemelerin satıcıya ödenen kısmı üzerinde ise tüketicinin hakları saklıdır.

(4) Banka, hakkeşlerin kontrolünün sağlanması amacıyla yapı denetim, müşavirlik veya danışmanlık firmalarından da hizmet alabilir.

Bağlı kredi ile teminat

MADDE 16 – (1) Ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile yapılması halinde, kullandırılan kredi tutarında teminat sağlanmış olur. Ancak, satıcı kullanılan bağlı kredi tutarının üzerinde kalan tutarı, ayrıca teminat altına almak zorundadır.

4.3.2 14/01/2015 tarihli Devre Tatil Ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; devre tatil, uzun süreli tatil hizmeti, değişim ve yeniden satış sözleşmelerine uygulanacak usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik hükümleri devre tatil, ön ödemeli devre tatil, uzun süreli tatil hizmeti, değişim ve yeniden satış sözleşmelerini kapsar.

(2) Devre tatil sözleşmeleri ile sağlanan hakkın şahsi veya aynı bir hak olması, bu hakkın bir dernek üyeliğine ya da şirket ortaklığına bağlı olarak tanınması veya konaklamanın aynı zamanda seyahat ya da diğer hizmetlerle beraber sunulması bu Yönetmelik hükümlerinin uygulanmasını engellemez.

(3) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında, 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.

Dayanak



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 50 ve 84 üncü maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

a) Bakan: Gümrük ve Ticaret Bakanını,
b) Bakanlık: Gümrük ve Ticaret Bakanlığını,
c) Değişim sözleşmesi: Tüketicilere devre tatil sözleşmesinden doğan haklarından diğer kişilerin geçici olarak yararlanmasına izin vermesi karşılığında gecelik konaklama veya diğer hizmetlere geçici olarak erişim imkanı veren bir sisteme katılma hakkı tanıyan sözleşmeleri,

ç) Devre mülk hakkı: 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Devre Mülk Hakkı başlıklı sekizinci bölümünde düzenlenen hakkı,

d) 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,

e) Kalıcı veri saklayıcısı: Tüketicinin gönderdiği veya kendisine gönderilen bilgiyi, bu bilginin amacına uygun olarak makul bir süre incelemesine elverecek şekilde kaydedilmesini ve değiştirilmeden kopyalanmasını sağlayan ve bu bilgiye aynen ulaşılmasına imkan veren kısa mesaj, elektronik posta, internet, disk, CD, DVD, hafıza kartı ve benzeri her türlü araç veya ortamı,

f) Kanun: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu,

g) Ön ödeme tutarı: Devre tatile konu taşınmazın teslimi veya kullanım hakkının devrinden önce tüketici tarafından ödenen toplam tutarı,

ğ) 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,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

h) Proje toplam bedeli: Projeye ilişkin yapı ruhsatlarında yer alan arsa dahil yapının maliyetini,

ı) Sağlayıcı: Kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye hizmet sunan ya da hizmet sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi,

i) Satıcı: Kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi,

j) Tüketici: Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi,

k) Yeniden satış sözleşmesi: Satıcı veya sağlayıcının, devre tatil veya uzun süreli tatil hizmetinin alınıp satılması hususunda tüketiciye yardımcı olduğu sözleşmeleri, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Ön Bilgilendirme ve Sözleşme Yükümlülüğü

Ön bilgilendirme

MADDE 5 – (1) 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.

(2) Ön bilgilendirme formunun, en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir şekilde düzenlenmesi zorunludur.

(3) Ön bilgilendirme formunun;

a) Devre tatil sözleşmeleri için Ek-1’de,

b) Uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri için Ek-2’de,

c) Yeniden satış sözleşmeleri için Ek-3’te,

ç) Değişim sözleşmeleri için Ek-4’te,

d) Ön ödemeli devre tatil sözleşmeleri için ise Ek-5’te,

yer alan bilgileri içermesi zorunludur.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

(4) 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.

(5) Bu 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 zorunludur.

(6) Bu maddede yer alan bilgilendirmelerin yapıldığına ilişkin ispat yükü satıcı veya sağlayıcıya aittir.

Sözleşmenin şekli ve içeriği

MADDE 6 – (1) 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 kağıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye vermek zorundadır. Daha ağır şekil şartları öngören kanun hükümleri saklıdır. Aksi halde satıcı veya sağlayıcı sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.

(2) Bu Yönetmelik kapsamında yer alan sözleşmelerin en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade, okunabilir bir şekilde düzenlenmesi zorunludur.

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

(4) Sözleşmenin bir örneğinin tüketiciye verildiğine ilişkin ispat yükü satıcı veya sağlayıcıya aittir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Cayma Hakkının Kullanımı ve Tarafların Yükümlülükleri

Cayma hakkı

MADDE 7 – (1) Tüketici, bu Yönetmelik kapsamında düzenlenen sözleşmelerin kurulmasından itibaren on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin cayma hakkına sahiptir.

Cayma hakkının kullanımı

MADDE 8 – (1) Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirimin, 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 yeterlidir.

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

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

(4) Devre tatil, 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 erer.

Satıcı veya sağlayıcının yükümlülükleri

MADDE 9 – (1) 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 tüketiciye derhal iade edilir. Ayrıca tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge tüketici yönünden geçersizdir.

(2) Tüketicinin cayma hakkını kullanması durumunda, cayma hakkının kullanılmasından önce sunulan hizmete ilişkin olarak tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemez.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

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

(4) Değişim sözleşmesinin devre tatil sözleşmesi ile birlikte ve aynı zamanda tüketicilere verildiği hallerde, cayma hakkının kullanımına ilişkin süreler her iki sözleşme için de geçerlidir.

(5) Satıcı veya sağlayıcı, yeniden satış sözleşmesi kapsamında satış işlemi gerçekleşmedikçe tüketiciden ödeme yapmasını isteyemez.

Eksik bilgilendirme

MADDE 10 – (1) Satıcı veya sağlayıcının 5 inci maddenin birinci ve üçüncü veya 6 ncı maddenin birinci ya da 8 inci maddenin ikinci fıkralarında belirtilen yükümlülüklere 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 sona erer.

(2) Birinci fıkrada belirtilen yükümlülüklerin bir yıllık süre içinde yerine getirilmesi halinde, on dört günlük cayma hakkı süresi, bu yükümlülüklerin gereği gibi yerine getirildiği tarihten itibaren işlemeye başlar.

Bağlı kredi

MADDE 11 – (1) 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 bildirimin cayma süresi içinde ayrıca kredi verene de yöneltilmesi hâlinde bağlı kredi sözleşmesi de herhangi bir tazminat veya cezai şart ödeme yükümlülüğü olmaksızın sona erer.

(2) Bağlı kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer.

(3) Bağlı kredi sözleşmesinde cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim, 8 inci maddenin birinci fıkrasında belirtilen yöntemle kredi verene yapılır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmelerine İlişkin Özel Hükümler

Uzun süreli tatil hizmeti sözleşmesi

MADDE 12 – (1) 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 sözleşmelerdir.

(2) 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 taksitli ödeme planının dışında başka bir ödeme seçeneğiyle yapılmasına imkan veren hükümler yer alamaz. Aksi takdirde bu hükümler geçersizdir.

Ödeme bildirimi yükümlülüğü ve sözleşmenin feshi

MADDE 13 – (1) Satıcı veya sağlayıcının, tüketiciye her ödeme tarihinden en az on dört gün önce yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile ödeme bildiriminde bulunması zorunludur.

(2) 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.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Ön Ödemeli Devre Tatil Sözleşmeleri

Genel esaslar

MADDE 14 – (1) Ayni 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.

(2) 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



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Resmî Gazete’de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin “Teminat” başlıklı beşinci bölümü hükümleri çerçevesinde teminat sağlaması zorunludur.

(3) 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.

(4) Sözleşmeden dönülmesi durumunda:

a) 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.

b) Tüketicieye iade edilmesi gereken tutar ve tüketicieyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcı veya sağlayıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde tüketicieye geri verilir.

c) Tüketici, alınan bedelin ve tüketicieyi borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren, on gün içinde edimlerini iade eder.

(5) Sözleşme bedelinin bir kısmının veya tamamının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, dönme bildiriminin satıcı veya sağlayıcı tarafından kredi verene derhal bildirilmesi zorunludur. Tüketicinin ödediği satış bedeli, satıcı tarafından dönme bildiriminin 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 Kanunun 27 nci maddesine uygun olarak tüketicieye derhal geri öder.

(6) Ön ödemeli devre tatil sözleşmesine konu taşınmazın yer aldığı projede sonradan değişiklik yapılması durumunda, bu değişikliğin tüketicieye 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



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

mücbir sebep hallerinden kaynaklanması durumunda, satıcı tüketiciden sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar kesinti yapabilir.

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

(8) Birinci fıkrada belirtilen yükümlülüklerin yerine getirildiğine ilişkin ispat yükü satıcı veya sağlayıcıya aittir.

Aynı hakka konu taşınmazın ön ödemeli satışı

MADDE 15 – (1) 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.

(2) 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.

(3) Devir ve teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı 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.

Şahsi hakka konu taşınmazın ön ödemeli satışı

MADDE 16 – (1) 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.

(2) Şahsi hakka konu 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.

ALTINCI BÖLÜM



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Çeşitli ve Son Hükümler

Sorumluluk kaydı

MADDE 17 – (1) Sözleşme metninde veya müstakil herhangi bir belgede yer alan ve tüketicinin bu Yönetmelikten kaynaklanan haklarını kullanmaktan feragat ettiğine veya satıcı veya sağlayıcının yükümlülüklerini sınırladığına ya da ortadan kaldırdığına dair kayıtlar geçersizdir.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 18 – (1) 13/6/2003 tarihli ve 25137 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 19 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 20 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Gümrük ve Ticaret Bakanı yürütür.

EK - 1

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 kullanılabileceği 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.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

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 bildiriminin 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.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

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.

EK - 2

UZUN SÜRELİ TATİL HİZMETİ SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN

ÖN BİLGİLENDİRME FORMU

a) Satıcı veya sağlayıcının isim, unvan, açık adres, telefon ve varsa MERSİS numarası ile diğer iletişim bilgileri.

b) Sözleşme konusu hizmetin niteliği, kapsamı, süresi ve hizmetten yararlanma koşulları.

c) Tüketicinin hizmetten yararlanmaya başlayacağı tarih.

ç) Varsa tüketici tarafından ödenecek ek masrafların niteliği, kapsamı ve tutarı.

d) Sözleşmenin süresine göre her yıl için eşit taksit miktarlarını gösteren ödeme planı ve bu taksitlerin ödenmesi için öngörülen süre.

e) Varsa bir yıldan sonraki taksit ödemelerine ilişkin artış oranı.

f) Tüketicie sunulan ana hizmetlerin niteliği ve kapsamına ilişkin bilgiler.

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



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

ğ) “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.” İbaresİ.

h) 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.

ı) Tüketicinin, ikinci taksit ödemesinden sonra, her taksite ilişkin ödeme bildirimini almasından itibaren on dört gün içinde satıcı veya sağlayıcıya bilgi vererek, herhangi bir cezai şart ödemeksizin sözleşmeyi feshetme hakkının olduğuna dair bilgi.

i) Hizmetin sözleşmede belirtilenler dışında herhangi bir ek ödemeye ve yükümlülüğe yol açmayacağına ilişkin bilgi.

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

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

l) Sözleşmeden kaynaklanan haklarının kullanılması sırasında tüketiciye sağlanan öncelikler, promosyonlar, özel indirimler ile ortaya çıkabilecek kısıtlamalar hakkında bilgi.

EK - 3

***YENİDEN SATIŞ SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN ÖN BİLGİLENDİRME
FORMU***

a) Satıcı veya sağlayıcının isim, unvan, açık adres, telefon ve varsa MERSİS numarası ile diğer iletişim bilgileri.

b) Sözleşme konusu hizmetin niteliği, kapsamı ve kullanım koşulları.

c) Sözleşmenin süresi.

ç) Tüketici tarafından ödenecek tüm vergiler dahil toplam fiyat.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

- d) Varsa tüketici tarafından ödenecek ek masrafların niteliği, kapsamı ve tutarı.
- e) Cayma hakkının ne şekilde kullanılacağı ve cayma bildiriminin yapılacağı açık adres, faks numarası ve elektronik posta bilgileri.
- f) “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.
- g) 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.
- ğ) Hizmetin sözleşmede belirtilenler dışında herhangi bir ek ödemeye ve yükümlülüğe yol açmayacağına ilişkin bilgi.
- h) Sözleşmeden doğan hakların yeniden satışı için bir sisteme katılmanın mümkün olup olmadığı hakkında bilgi ve varsa bu duruma ilişkin masraflar hakkında bilgi.
- ı) Varsa satıcı veya sağlayıcının şikayetlere ilişkin çözüm yöntemleri hakkında bilgi.
- i) Tüketicilerin uyuşmazlık konusundaki başvurularını tüketici mahkemesine veya tüketici hakem heyetine yapabileceklerine dair bilgi.

EK - 4

DEĞİŞİM SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN ÖN BİLGİLENDİRME FORMU

- a) Satıcı veya sağlayıcının isim, unvan, açık adres, telefon ve varsa MERSİS numarası ile diğer iletişim bilgileri.
- b) Sözleşme konusu hakkın niteliği, kapsamı ve kullanım koşulları.
- c) Sözleşmenin süresi, sözleşme konusu hakkın kullanılabileceği dönem ve tarih aralığı.
- ç) Sözleşme konusu hakkın kullanımı için ödenecek tüm vergiler dahil toplam fiyat.
- d) Varsa tüketici tarafından ödenecek ek masrafların niteliği, kapsamı ve tutarı.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

e) Değişim sisteminin nasıl çalıştığına ilişkin açıklama ile değişim için önerilen seçenekler ve yöntemler hakkında bilgi.

f) Değişim sistemine konu haklar arasında fark bulunması halinde buna ilişkin bilgi.

g) Tüketicie sunulan ana hizmetlerin niteliği ve kapsamına ilişkin bilgiler.

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

h) “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.

ı) 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.

i) Değişim sözleşmesinin devre tatil sözleşmesiyle birlikte teklif edildiği durumlarda, her iki sözleşme için sadece bir cayma süresi olduğuna dair bilgi.

j) Sözleşmeden kaynaklanan hakların kullanılması sırasında tüketiciye sağlanan faydalar ile ortaya çıkabilecek kısıtlamalar hakkında bilgi.

k) Konaklamanın taşınmaz mal dışında konaklamayla ilgili olması durumunda buna ilişkin bilgi.

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

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

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

EK - 5



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

***ÖN ÖDEMELİ 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 kullanılabileceği 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, ısıtılma, 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 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 bildiriminin 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.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

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) Ön ödeme tutarı.

m) Verilen teminata ilişkin bilgiler.

n) Yapı ruhsatının alınış tarihi.

o) Sözleşme konusu hakkın devir veya teslim tarihinin sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemeyeceğine dair bilgi.

ö) Tüketicinin sözleşmeden dönme hakkı ve bu hakka ilişkin bilgiler.

p) Sözleşmeden dönülmesi durumunda, sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminat ödenmesi haricinde tüketiciden herhangi bir isim altında bedel talep edilemeyeceğine ilişkin bilgi.

r) Sözleşme konusu hakkın devir veya tesliminden sonra geçerli olmak üzere tarafların sözleşmeyi fesih şartları ile sözleşmenin feshedilmesi halinde bunun sonuçlarına ilişkin bilgi.

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

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

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

u) 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.



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

EK - 6

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 kağıt üzerinde gönderilmesi halinde)

-Tarih:

4.4 Genelge

4.4.1 09/07/1985 tarihli ve 1476 sayılı Devre Mülk Hakkı Konulu Genelge

İlgi: 8/Aralık/1965 ve 4-1-1-7/1392 sayılı genelge. Kat Mülkiyeti Kanununa devre mülk hakkı ile ilgili maddeler eklenmesine dair 3227 sayılı kanun, 25/Haziran/1985 tarih 18792 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa 7 nci bölümden sonra ve ek maddelerden önce, Sekizinci Bölüm "Devre Mülk Hakkı" başlığı altında 57 ila 65 nci maddeler eklenmiş ve kanunun yürürlük ve yürütme ile ilgili 57 ve 58 nci maddeleri 66 ve 67 olarak değiştirilmiş olup, kanun metni genelgenin sonuna eklenmiştir.

I - Devre Mülk Hakkı:

Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden herbiri lehine bu yapı veya bağımsız bölümünden yılın belli dönemlerinde



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

müşterek mülkiyet payına bağlı olarak istifade edilmek üzere tesis edilen bir irtifak hakkıdır. (Madde: 57)

Bu tariften de anlaşılacağı üzere, devre mülk hakkı ancak müşterek mülkiyete konu olmuş mesken nitelikli taşınmaz mallar üzerine irtifak hakkı tesisi suretiyle kurulabilir.

II - Devre Mülk Hakkının Tesisi ve şartları

a) Tesisi:

Özerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanmış devre mülk sözleşmesinin ibraz edilmesi ve istemde bulunulması üzerine, tapu sicil müdürlüklerince düzenlenecek resmi senetle tesis edilir. (Madde: 61)

Hakkın tesisi sırasında, ibraz edilecek devre mülk sözleşmesindeki imzaların maliklere ait olup olmadığının iyice tetkik edilmesi gerekir. Sözleşme ortak malikler arasında yapılabileceği gibi, noterlerce de düzenlenmesi mümkündür.

b) şartlar:

1) Devre mülk hakkı mesken olarak kullanılmaya elverişli müstakil bir yapı (bir villa, tek daireli bir ev v.s.) veya Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı tesis edilmiş veya mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölümler üzerine tesis edilebilir.

Mesken olarak müstakillen kullanılmaya elverişli yapı birden çok mesken nitelikli bağımsız bölümü ihtiva ediyor veya aynı parsel içinde birden fazla mesken nitelikli bağımsız bölüm mevcutsa, bu meskenlerde devre mülk hakkı tesis edilebilmesi için yapının mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrelmesi veya kat irtifakı tesisi zorunludur.

2) Devre mülk hakkının tesis edilebilmesi için bu hakkın bağlı olduğu mülkiyet payının ve devre sayıları ile süreleri aksi kararlaştırılmamış ise eşit şekilde belirlenerek sözleşmede gösterilmesi gerekir. Mülkiyet payıyla, devrelerin sayı ve süreleri farklı olarak hakkın tesisinin talep edilmesi halinde bu hususun sözleşmede kararlaştırılmış olması



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

zorunludur. Devrelerin sayı ve süreleri mutlaka resmi senette de belirtilmesi gerekmektedir.

Hakkın ilk başladığı tarih dikkate alınıp, bir yıl belli zaman dilimlerine bölünerek devre mülk hakkı tesis edilecektir.

Bir kişi muayyen bir hisse ile Temmuz ayı devresini yeni malike devrediyorsa, geri kalan 11 ay için ilk malik adına devre mülk tesis edilerek, yılın tamamı sicilde gösterilmelidir. Yegane istisna büyük tamirat için ayrılacak müddettir. Bu istisna sözleşmede mutlaka gösterilmeli ve bu devre için irtifak hakkı tesis edilmiyerek yılın zaman olarak dağılımından çıkarılmalıdır.

Örnekler: Asıl kaide, mülkiyet payı ile devrelerinin sayı ve süreleri eşit olarak belirleneceğinden;

a) Bir bağımsız bölüm 1/12 şer pay olarak müşterek mülkiyet esaslarına göre on iki kişi adında kayıtlı olduğunu düşünürsek, bu paylara eşit olarak bir yıl 12 eşit parçaya ayrılarak, bulunacak birer aylık devre sürelerinin esas alınması ve buna göre hakkın tesis edilmesi, (Büyük onarım için ayrılan süre hariç)

b) Aksi kararlaştırılabileceğinden paydaşların mülkiyet payları 1/12 şer olarak eşit olduğu halde, devre süreleri 60, 40, 15 gün şeklinde gibi değişik olarak da belirlenebilir. Bu durumda büyük onarım için ayrılacak süre dahil, devre toplamalarının bir yılı aşmaması ve devre gün sayısının 15 günden daha az süreli olmaması gerekir.

c) Bağımsız bölüme müşterek mülkiyet esaslarına göre malik olan paydaşların, mülkiyet paylarının eşit olması zorunlu olmayıp, mülkiyet payları farklı olduğu halde devrelerin gün sayısı 15 günden az olmamak üzere tesbit edilebilir, bu hususlar sözleşmede ve resmi senette açıkça belirtilmelidir.

3) Kat irtifakı tesis edilmiş veya kat mülkiyetine çevrilmiş binalarda bağımsız bölümlerden bir veya bir kaç üzerine devre mülk hakkı tesisi, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatına bağlı değildir. Ancak devre mülk hakkı tesis edilemeyeceği veya hangi nisbette kat maliklerinin muvafakatlariyle tesis edilebileceği, Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılan yönetim planında belirtilmiş olabileceğinden, talep halinde yönetim planlarının incelenmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

III - Devre Mülk Hakkı Sahiplerinin Tasarruf Hakları

Devre mülk hakkı tesis edilecek kat irtifakı veya kat mülkiyetine çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölümler ile müstakil yapıların, müşterek mülkiyet payına bağlı olarak hertürlü devir ve temlike konu edilebileceği gibi, miras hükümlerine göre mirasçıya da intikal eder.

Yine devre mülk hakkı tesis edilmiş meskenler üzerinde mülkiyet payına bağlı olarak bu hakla bağdaşan her türlü ayni, ve tapuya tescille aynilik kazanan şahsi hakların tesisi mümkündür. (Madde: 58) Ancak, kanunun 57 nci maddesinde "sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanılmasını başkalarına bırakabilir" hükmü yer aldığından, intifa ve sükna hakkı tesisi ile kira şerhinin verilmesi istemleri karşılanmadan önce, dosyasındaki sözleşmenin iyice incelenmesi ve sözleşmede hakkın kullanımının başkasına devredilemeyeceğine dair bir hüküm bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır.

IV - Devre Mülk Hakkının Tapu Siciline Tescili

Devre mülk hakkının resmi senetle tesis edilebileceğine yukarıda değinilmişti. Bu resmi senede kanunun 61 nci maddesi gereğince düzenlenecek devre mülk sözleşmesi eklenecek ve sözleşmenin mevcudiyeti ayrıca resmi senette belirtilecektir.

Resmi senedin düzenlenmesinden sonra tapu sicilinde yapılacak tesciller aşağıda örnekleriyle açıklanmıştır.

1) Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yapılacak belirtme;

a) Bağımsız bölüm veya müstakil yapı üzerine devre mülk hakkı tesis edildiği belirtilip, yanına tarih ve yevmiye numarası yazılacaktır. (Madde: 60)

Örnek 1) Bu mesken üzerine devre mülk hakkı tesis edilmiştir
.....tarih.....yevmiye.

Örnek 2)kat.....nolu mesken üzerine devre mülk hakkı tesis edilmiştir. (Kat irtifakına çevrilmiş yerlerde bu şekilde belirtme yapılacaktır.

b) Bu hakkın tesisi için ibraz edilecek devre mülk sözleşmesinin gösterilmesi gerekir. (Madde: 61)

Örnek 1)tarihli devre mülk sözleşmesi vardır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Örnek 2)katnolu meskene ait.....tarihli devre mülk sözleşmesi vardır. (Kat irtifakına çevrilmiş yerlerde)

2) Devre mülk hakkı tesisine ilişkin olarak düzenlenecek bir ve ikinci nüsha tapu senedlerinin uygun bir yerine beyanlar hanesi yazılıp, yukarıdaki belirtmelerin aynen tapu senedlerinde de gösterilmesi gerekir. (Madde: 60)

3) Tapu kütüğünün "irtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri" sütununda yapılacak tescil işlemi.

Kanunun 57 nci maddesinde de açıklandığı üzere, devre mülk hakkı, mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkıdır. Bu nedenle, devre mülk hakkının en önemli yönü, bu sütunda yapılan tescil olduğundan, bu tescilde çok dikkatli yerine getirilerek ileride karışıklıklara veya yanlış anlaşılmalara sebebiyet verilmemesi gerekir.

A) Müstakil yapılarla, kat mülkiyetine çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölümlerde devre mülk hakkının, hak ve mükellefiyetler hanesine tescili;

Bilindiği üzere, hak ve mükellefiyetler sütununda yapılacak tesciller, harf sütununa yazılacak ve (a) dan başlayarak sıra ile devam eden küçük harfler verilerek yapılır. Tesis edilen haktan önce başka bir hak ve mükellefiyet yok ise (a) dan başlayıp sıra ile giden harfler altında yapılacaktır.

Tesis edilen hak taşınmaz mal için mükellefiyet olduğundan hakkın mahiyeti (M) ile gösterilip. (-) çekildikten sonra devre mülk hakkı tescil edilecektir.

Örnek;

a M- Ocak ile Haziran dönemlerinde Mehmet Taş lehine devre mülk hakkı

b M- şubat ile Temmuz dönemlerinde Mehmet Gökdoğan lehine devre mülk hakkı

c M- Mart ile Ağustos dönemlerinde Osman Acar lehine devre mülk hakkı

ç M- Nisan ile Ekim dönemlerinde İlhan Topdemir lehine devre mülk hakkı

d M- Mayıs ile Kasım dönmlerinde Ergün Akdemir lehine devre mülk hakkı

e M- Eylül ile Aralık dönemlerinde İlknur Hatipoğlu lehine devre mülk hakkı

Tesis edilen haktan önce başka hak veya mükellefiyet var ise onlardan sonraki küçük harften başlanarak harf verilir. (Örnekte, takvim yılının her ayrı bir dönem olarak kabul edilmiş ve her bir ortak malik lehine ikişer dönem devre mülk hakkı tesis edilmiştir.)



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Maliklerden birisinin devre mülk hakkına bağlı olarak mülkiyet hakkını (hisselerini) satması halinde, satmış olduğu dönem hak ve mükellefiyetler hanesinde kırmızı mürekkeple çizilerek, yeni malik lahine devre mülk hakkı olarak tescil edilir

B) Daha önce kat irtifakı tesis edilmiş bulunan mesken nitelikli bağımsız bölümler üze-rine tesis edilen devre mülk hakkının tescili;

Bu hakkın tesisinden önce kat irtifakı tesisinde kullanılan küçük harfler esas alınarak, yalnız devre mülk hakkının tesciline münhasır olmak üzere, devre mülk hakkı tesis edilen bağımsız bölüm kat irtifakı tesisinde hangi harf altında tescil edilmiş ise, devre mülkhakkının tescilinde de bu harfe 1, 2, 3,gibi numaralar verilmek suretiyle aynı harf altında tescil edilmesi gerekir.

Örnek;

Daha önce tesis edilen kat irtifakına göre c harfi altında birinci kat 2 nolu meskende Muzaffer Uğur ve İbrahim Eriş lehlerine yarı yarıya kat irtifakı bulunduğunu varsayalım, bu mesken üzerine tesis edilen ve üçer aylık dönemleri kapsayan devre mülk hakkının tescili

c₁ M- 4/24 arsa, paylı 2 nolu meskende Ocak, şubat, Mart ve Temmuz, Ağustos, Eylül dönemlerinde Muzaffer Uğur lehine devre mülk hakkı

c₂ M- 4/24 arsa paylı 2 nolu meskende Nisan, Mayıs, Haziran ve Ekim, Kasım, Aralık dönemlerinde İbrahim Eriş lehine devre mülk hakkı,

Daha önce tesis edilen kat irtifakına göre, bağımsız bölümün müşterek malikleri adında birden fazla bağımsız bölüm bulunması ve bunların aynı harf altında hak ve mükellefiyetler hanesinde tescilli olması durumunda.

Örnek;

a harfi altında 2/24 arsa payı 1 nolu 4/24 arsa paylı 2 nolu, 4/24 arsa paylı 4 nolu meskenlerde Neriman Bulum, Gülnur Saraç ve Pakize Bilgi lehlerine hisseleri oranında kat irtifakı bulunduğunu varsayarsak, bunlardan 4, nolu meskende devre mülk hakkı tesisinde hak ve mükellefiyetler hanesinde yapılacak tescilin,

a₁₋₁ M- 4/24 arsa paylı 4 nolu meskende Ocak, Nisan, Temmuz, Aralık dönemlerinde Gülnur Saraç lehine devre mülk hakkı,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

a₁₋₂ M- 4/24 arsa paylı 4 nolu meskende Mart, Haziran, Eylül, Ekim dönemlerinde Pakize Bilgi lehine devre mülk hakkı

a₁₋₃ M-4/24 arsa paylı 4 nolu meskende şubat, Mayıs, Ağustos, Kasım dönemlerinde Neriman Bulum lehine devre mülk hakkı,

şeklinde olmalıdır.

Aynı kişilere ait diğer bağımsız bölümlerde de devre mülk hakkı tesis edildiği takdirde bunlarında a₂₋₁, a₂₋₂, a₂₋₃ ve a₃₋₁, a₃₋₂, a₃₋₃ harfleri altında tescil edilmesi gerekir.

Müşterek maliklerin tümüne ait devre mülk hakkı tesis edilmelidir. Hissesi olup devre mülk hakkına bağlanmaya malik bırakılmamalıdır.

V - Özerinde Devre Mülk Hakkı Kurulan Yapı veya Bağımsız Bölümlerde şufa Hakkı

Bağımsız bölüm veya yapının ortak maliklerinin, kanundan doğan öncelikle satın alma (şufa) hakları bulunmaktadır. Bu nedenle, devre mülk hakkı sahibinin, bu hakla yükümlü mülkiyet payını başkasına satması halinde diğer hak sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı doğacaktır. Ancak sözleşme ile bu haktan feragat edilmesi mümkün olduğundan, haktan feragat halinde bu hususun tapu kütük sahifesinin hak ve mükelelfiyetler hanesine kaydedilmesi gerekir. (şufa hakkından feragat)

VI- Kadastro Görmeyen Yerlerde Devre Mülk Hakkının Tesis ve Tescili

Henüz kadastro (kadastro veya tapulama) görmemiş yerlerde kat irtifakı ve kat mülkiyetinde olduğu gibi bu işlem içinde resmi senet tanzim edilecektir. Müstakil yapı ile kat irtifakı tesis edilmiş mesken nitelikli bağımsız bölüm üzerine tesis edilen hakkın zabıt defteri üzerinde, kat mülkiyetine çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölümler üzerine tesis edilen hakkın ise kat mülkiyeti zabıt defterinde tescil edilmesi gerekir.

VII - Hak Sahiplerinin Dönem Sonunda Bağımsız Bölüm veya Yapıyı Boşaltma Mecburiyetleri

Devre mülk hak sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda, bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltarak yeni hak sahibine teslim etmeye mecburdurlar. Dönem sonunda tahliye edilmediği takdirde, dönem sahiplerinden herhangi birisinin veya yöneticinin tapu kaydı ve sözleşmeyi talebine



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

ekliyerek, İbrazı halinde mahallin en büyük malki amiri emri ile derhal zabıtaca boşalttırılır. (Madde: 64)

Bu nedenle, hak sahipleri veya yönetici tarafından talep edilmesi halinde tapu kaydı ve sözleşme örneğinin, gerekli tapu harcı tahsil ettirildikten sonra derhal verilmesi gerekir.

Ayrıca bu konuda gerektiğinde mülki amirlere ve zabıta kuvvetlerine açıklayıcı bilgiler verilerek yardımcı olunmalıdır.

VIII - Türk Medeni Kanunu ve İlgili Diğer Kanun Hükümlerinin Uygulanması

Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tesbiti ile uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Kat Mülkiyeti Kanununda, devre mülk sözleşmesinde veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Medeni Kanun ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır. (Madde: 65)

IX- Devre Mülk Hakkı Tesisinde Tapu Harcı ve Damga Vergisi

Kat Mülkiyeti Kanununun 55 nci maddesi, yalnız kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasını, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harç ve vergiden muaf tutmuştur.

Diğer taraftan, Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifeinn 20/e pozisyonunda, taşınmaz mal üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden devir alan için %040 (Bindekırk) oranında tapu harcı alınmasını öngörmüştür.

Kanunun 57 nci maddesine göre, devre mülk hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı isede, mülkiyet payına bağlı olarak malikler lehine tesis edildiğinden herhangi bir bedel ödenmesi söz konusu olmadığından, bu hakkın tesisi için ayrıca tapu harcı tahsil ettirilmeyecektir.

Bu nedenle; 1- Devre mülk hakkı, mülkiyetin nakli ile birlikte tesis ediliyorsa, mülkiyetin nakli için gerekli tapu harcı tahsil ettirilmeli, hakkın tesisi için herhangi bir harç veya vergi tahsil ettirilmemelidir.

2- Müşterek malikler arasında, herhangi bir mülkiyet nakli yapılmaksızın (hisse devri) sadece devre mülk hakkı tesis ediliyor ise, bu işlem için yine tapu harcı tahsil ettirilmemeli, ancak düzenlenecek resmi senet dolayısıyla lehine hak tesis edenlerden 150 TL. damga vergisi tahsil ettirilmesi gerekmektedir.



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

5 KAMU KURUMLARININ YAZILI AÇIKLAMALARI

Komisyonumuza gelen ve söz konusu talepleri içeren dilekçe konusu ile ilgili olarak ilgili kurumlardan yazı ile bilgi talep edilmiştir. Bahse konu dilekçe ile ilgili kurumların yazılı cevaplarındaki hususlar aşağıdaki alt başlıklarda özetlenmiştir.

5.1 Ticaret Bakanlığı

Ticaret Bakanlığı, Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü'nün 27.12.2018 tarih ve 20842458-404.09-E.00040176079 sayılı cevabi yazısında;

5.1.1 Devre Mülk ve Devre Tatil Sözleşmelerine İlişkin Yasal Düzenlemeler

Devre mülk hakkı, Türk Medeni Kanununun 688, 689 ve 700 üncü maddelerinde düzenlenen müsterek mülkiyet ve 799 uncu ve devamı maddelerinde düzenlenen irtifak hakkı müesseseleri üzerine kurulmuş olup bu hakkın kullanımına ilişkin düzenlemeler ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 57 nci ve devamı maddelerinde yapılmıştır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 58 inci maddesine göre devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir. 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 yararlanma hakkı veren müsterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak en az on beş gün için kurulmaktadır. Bu hakkın doğumu ve devri resmi yazılı şekil kuralına tabi olup tapuda yapılan tescil işlemi ile üçüncü kişilerde dâhil olmak üzere herkese karşı ileri sürülebilen ve Anayasal güvence ve teminata bağlanan mülkiyet hakkı doğmaktadır.

Devre tatil sözleşmeleri ise devre mülk sözleşmelerinden farklı olarak sadece 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunun 50 nci maddesinde münhasıran düzenlenmiş olup Bakanlığımıza devre tatil sözleşmelerinin usul ve esaslarını belirleme yetki ve görevi verilmiştir. Bu kapsamda, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Kanunun 50 nci maddesi ve 14.01.2015 tarihli Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin dördüncü maddesinin (d) bendinde yer alan 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 sözleşmeler”* olarak tanımlanmıştır.

6502 sayılı Kanunun 50 nci maddesinin ikinci fıkrasında *“Devre tatil sözleşmeleri ile sağlanan hakkın şahsi veya aynı bir hak olması bu maddenin uygulanmasını engellemez.”* hükmüne yer verilmiş olup söz konusu düzenleme Kanunun madde gerekçesinde; *“ikinci fıkrada devre tatil sözleşmeleri ile sağlanan hakkın şahsi veya aynı bir hak olmasının fark yaratmadığı vurgulanmıştır. Günümüzdeki sektör uygulamalarına bakıldığında, çok farklı hukuki yapılar içinde bu hakkının verildiği görülmektedir. Dolayısıyla tanımın bütün bu olası halleri kapsayacak şekilde geniş tutulması önem taşımaktadır. Örneğin, devre mülkler, yat ve gemiler gibi gecelik konaklama imkânı veren her türlü ürün bu kapsamda değerlendirilmektedir.”* denilmektedir.

Mezkur Yönetmeliğin “Amaç” başlıklı 1 inci maddesinin birinci fıkrasında; *“Bu yönetmeliğin amacı; devre tatil, ön ödemeli devre tatil, uzun süreli tatil hizmeti, değişim ve yeniden satış sözleşmelerini uygulanacak usul ve esasları düzenlemektedir.”* hükmüne ve 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasında ise; *“Bu 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.”* hükmüne yer verilmiştir.

Bu kapsamda, yukarıda yer verilen yasal düzenlemelerde, muhtelif isimler altında düzenlenen ve tüketicilere aynı veya şahsi hak edinimi sağlayan sözleşmeler çerçevesinde tüketicinin korunmasına ilişkin hususları ihtiva eden hükümlere yer verilmiştir. Bu çerçevede, konusu devre mülk satış, dönem mülk satış, hisseli gayrimenkul satış, devre tatil satış vb. isimlerle anılan ve taraflardan birini tüketicinin oluşturduğu sözleşmeler, akdin zayıf tarafını oluşturan tüketicilerin korunması amacı ile 6502 sayılı Kanunun ve



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin kapsamına alınmıştır.

6502 sayılı Kanunun ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinde tüketicileri koruma amacına hizmet eden başlıca düzenlemeler özetle;

- Ön ödemeli devre tatil sözleşmesi akdedilmeden önce sözleşmeye konu taşınmazın inşa edileceği arsa için yapı ruhsatı alması,

- Sözleşme kurulmadan en az bir gün önce yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmesi suretiyle satın alma kararı öncesinde değerlendirme imkânı tanınması,

- Hediye tatil, kampanya, ücretsiz yemek ve gezi gibi isimler altında satışı özendirici yöntemler kullanarak tüketicinin sözleşmeye davet edilmesi hâlinde, bu davetin içeriği ve ticari amacının tanıtım faaliyetinden önce yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye bildirilmesi,

- Bir örneği 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 kağıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye vermesi,

- Düzenlenen ön bilgilendirme formlarının ve sözleşmelerin en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade, okunabilir bir şekilde düzenlenmesi,

- Tüketicinin kendi el yazısıyla sözleşme tarihini yazmasını ve sözleşmeyi imzalamasının sağlanması,

- Sözleşmenin kurulmasından itibaren on dört gün içinde tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin cayma hakkı olduğuna ilişkin bilgilendirilmesi ve bu hakkın mevzuata uygun kullandırılması,

- Geçerli bir şekilde kurulan ve devre mülk hakkı veren sözleşmeler hariç olmak üzere satışın ön ödemeli yapıp yapılmadığına bakılmaksızın cayma süresi dolmadan tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge verilmesinin istenememesi,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

- 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 teslim yapılana kadar tüketicinin yaptığı tüm ödemeler için teminat sağlama yükümlülüğünün olması,

- Satıcı veya sağlayıcı, ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkını kullanmasının sağlanması ve bu hakkın kullanımında tüketiciden mevzuatta düzenlenen masraf ve oranlar haricinde tazminat alınmaması,

- Sözleşmeye konu taşınmazı sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ay içinde devir ve teslim etmesi,

gerektiği yönünde düzenlemelere yer verilmiştir.

5.1.2 Devre Mülk ve Devre Tatil Sistemin Gelişimi ve Uygulama Türleri

Dünyada ilk devre tatil uygulaması, 1960’larda İsviçre’de küçük bir otel sahibinin (Aleksandr Nette) otelini zaman paylaşımı olarak devreler hâlinde tatilcilerin kullanımına sunması ile ortaya çıkmıştır. Sonraki yıllarda Fransa’da özellikle Alpler’deki kayak merkezlerinde bulunan otellerin devre paylaşım esaslı bu yeni tatil yöntemini benimsedikleri görülmüştür. Ancak, Avrupa kökenli bu yeni tatil anlayışının yaygın olarak kullanılmaya başlaması Amerika’da yaz sezonunun bir hayli uzun olduğu Florida bölgesinde, yazlık ev sitelerinin inşası ve satışının patladığı 1970’li yılların ardından gelen petrol krizinin etkisiyle satışları duran yatırımcıların, evleri haftalık periyotlar hâlinde kullanımlara bölerek farklı ailelere satmaya başlamaları ile olmuştur.

Tüketicilerin her yıl aynı yerde ve zamanlarda tatil yapmak yerine, değişik yer ve zamanlarda bu haklarını kullanmak istemeleri, uluslararası tatil değişim organizasyonlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. 1974 yılında dünyanın ilk devre tatil değişim organizasyonu olan RCI (Resort Condominiumus International) kurulmuş ve iki



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

yıl sonra da Interval International adlı ikinci bir değişim organizasyonu sektöre girmiştir.¹ Bahsi geçen uluslararası değişim organizasyonlarının kısa sürede Amerikan tatil endüstrisinde önemli bir yer edinen bu yeni tatil anlayışını dünya çapında tanıtmaya başlamaları sonucunda, devre tatil uygulamaları başta Avrupa olmak üzere, dünyanın dört bir yanında ve Türkiye’de hızla yaygınlaşmaya başlamıştır.

Devre mülk ve devre tatil sözleşmelerinin ülkemizde ve dünyada genel olarak aynı veya şahsi bir hakka dayanıp dayanmamasına göre çeşitli türlere ayrıldığı görülmektedir. Bunları şöyle sıralayabiliriz:

5.1.2.1 Aynı Hak Sağlayan Devre Tatil Sistemleri

5.1.2.1.1 Mülkiyet Hakkına Dayanan Sistem

Daha çok Amerikan uygulamasında görülen ve “timesharing” olarak adlandırılan mülkiyet hakkına dayanan devre tatil sistemleri, tek başına mülkiyete dayanan sistem ve müşterek mülkiyete dayanan sistem olarak iki farklı biçimde karşımıza çıkmaktadır.

5.1.2.1.1.1 Tek başına Mülkiyete Dayanan Sistem

İngiltere’de ve özellikle Amerika’da yaygın olan ve “interval ownership” olarak isimlendirilen bu sistemde, taşınmaz mülkiyetinin yükseklik, derinlik ve genişlik boyutlarına dördüncü bir boyut olarak zaman unsurunun eklenmesiyle, devre tatile konu taşınmaz üzerinde birden fazla kişi, yılın belirli zamanlarında dönüşümlü olarak tek başına malik olma hakkını elde etmektedir. Ayrıca mülkiyet hakkı sahipleri, kendilerine ait bağımsız bölüm dışında kalan yerlerde birlikte mülkiyet hakkına sahiptirler.

Geleneksel mülkiyet hakkının devamlılığına karşın, bu sistemde, bağımsız bölüm üzerinde belirli dönemler için elde edilen mülkiyet hakkı genellikle binanın ortalama ömrüne eş olan otuz-kırk yıl gibi belirli bir süreye bağlı kılınmaktadır. Belirtilen sürenin sonunda bağımsız mülkiyet hakkı sona ermekte ve mülkiyet hakkının niteliği değişerek birlikte mülkiyete (tenants in common) dönüşmektedir. Mülkiyet hakkı sahibi tüketiciler, bu durumda birlikte mülkiyet ilişkisini devam ettirebilecekleri gibi, yeniden bir zamanla sınırlı tek başına mülkiyet sistemi de kurabilirler.

¹ Abravay, C. (1998). *Dünyada ve Türkiye’de Devre Tatil Uygulaması*, Devre Tatil Sisteminde Hukuki ve Mali Uygulamalar Sempozyumu, İstanbul, s. 18.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Devre tatile konu taşınmaza kendilerine ait dönemde malik olan tüketiciler, kendi aralarında yapacakları bir anlaşma ile taşınmazın bakımı, muhafazası ve maliklerin diğer hak ve sorumlulukları belirlemektedir.

Kara Avrupası hukuk sistemlerinde, mülkiyet hakkı, kişiye en kapsamlı yetkileri sağlayan hâkimiyet hakkı olup, bu hak zamanla sınırlandırılmamaktadır. Aynı hakların sınırlı sayı ve tipe bağlılığı ilkesi nedeniyle de zamanla sınırlı bir mülkiyet şeklinin sözleşme ile kurulması mümkün değildir. Dolayısıyla, dönemseller olarak tekrarlanan ve zaman bakımından devamlı nitelikte olmayan bu tip bir mülkiyet kavramına, İngiltere dışındaki Avrupa ülkelerinde pek rastlanmamaktadır. Ancak Fransa’da uygulanan “çoklu mülkiyet” (multipropriété) sistemi bu sistemle benzerlikler göstermektedir. Bu sistem, ülkemizde uygulanmamaktadır.

5.1.2.1.1.2 Müşterek Mülkiyete Dayanan Sistem

Bu devre tatil sisteminde, devre tatil hakkı sahibi tüketiciler bağımsız bölümün birlikte malikidirler. Birlikte maliklerin hepsi, devre tatile konu taşınmazın bütünü üzerinde tek ve bölünmemiş bir mülkiyet hakkını paylaşırlar. Bu sistemde, paydaşların taşınmazdan tatil amacıyla yararlanma hakkını hangi dönemde kullanacağı, bir sözleşme ile belirlenmektedir. Kullanım ve yönetimi düzenleyen borç doğurucu bu sözleşme ile birlikte malikler, bağımsız zilyet olma hakkını elde etmektedir. Bu itibarla, tüketicinin devre tatile konu taşınmaz üzerindeki hakkının aynı bir hak olduğu, taşınmazdan kendi döneminde bağımsız olarak yararlanma hakkının ise borç doğurucu bir sözleşmeye dayanan şahsi bir hak olduğu söylenebilir.

Müşterek mülkiyete dayanan devre tatil modelinde, birlikte malikler bir sözleşmeyle taksimi talep hakkından feragat etmektedir. Söz konusu anlaşmanın mirasçıları bağlayacağı da kararlaştırılarak sistemin devamlılığının sağlanması amaçlanmaktadır. Bu tür sözleşmelerin çoğunda taksimden feragat hükmü binanın azami ömrü kadar bir süre ile (ortalama elli veya altmış yılla) sınırlı tutulmaktadır.

Sözleşmeyle ortaklığın giderilmesini isteme hakkından feragat edilmesine rağmen paydaşların önemli sebeplerin varlığı halinde taksim talebinde bulunabilmeleri ve paydaşların aralarında yaptıkları sözleşmenin üçüncü kişilere karşı etkili olamaması bu



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

sistemin sağlıklı olarak uygulanmasını etkileyebilecek nitelikteki sorunlar olarak görülmektedir.

Bu sistem, İtalya, Belçika, İspanya, Almanya’da ve “copropriété” ismiyle de Fransa’da uygulanmaktadır. Ülkemizde öğretide dönem mülk olarak adlandırılan ve dönem mülk, paylı mülkiyet, hisseli gayrimenkul satışı ve benzeri isimler altında tüketicilere sunulan devre tatil ürünleri müşterek mülkiyete dayanan devre tatil sisteminin ülkemizdeki uygulamalarını oluşturmaktadır.

5.1.2.1.2 Sınırlı Ayni Hakka Dayanan Sistem

Portekiz’de uygulan bu sistemde sağlayıcı, devre tatile konu taşınmaz üzerinde tek başına mülkiyet hakkına sahiptir. Sağlayıcı, söz konusu mülkiyet hakkını, devre tatile konu taşınmaz üzerinde tüketicilere dönemsel yararlanma hakkı veren sınırlı ayni haklar tesis etmek suretiyle kısıtlamaktadır.

Sınırlı ayni hakka dayanan sistemde ayni güvence, sadece taşınmazdan dönemsel yararlanma hakkı için mevcuttur. Tüketicinin yararlandığı hizmetlere ilişkin edimler, sağlayıcı ile tüketici arasında kurulan borç doğuran bir sözleşme ile sağlanmaktadır. Bu sistemin Türk Hukukunda uygulaması bulunmamaktadır.

5.1.2.1.3 Müşterek Mülkiyet Payına Bağlı Sınırlı Ayni Hakka Dayanan Sistem

Ülkemizde devre mülk hakkı adıyla yaygın olarak uygulanmakta olan bu sistem, müşterek mülkiyet hakkı ve bu hak üzerine tesis edilen bir sınırlı ayni hakka dayanmaktadır. Bu sistemde, devre tatile konu taşınmaz sağlayıcının mülkiyetinde olmayıp, yararlanma hakkına sahip olan tüketicilerin müşterek mülkiyetindedir. Tüketicie, devre tatile konu taşınmazdan yılın belirli bir döneminde tatil amaçlı yararlanma yetkisi, müşterek mülkiyet hakkına bağlı ayni nitelikte bir hak olarak verilmektedir.

Bu hak müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devredilebilmekte ve mirasçılara intikal ettirilebilmektedir. Devre tatile konu taşınmazın kullanımı ve yönetimine ilişkin hususlar müşterek mülkiyet hakkı sahiplerinin kendi aralarında yaptıkları bir anlaşma ile düzenlenmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

5.1.2.1.4 Yediemin Sistemi

İngiltere ve İspanya’da da yaygın olarak uygulanan yediemin sisteminde, sağlayıcı tüzel kişiliği olmayan bir kulüp kurarak, maliki olduğu devre tatile konu taşınmazları bu kulübe tahsis etmekte ve tüketicilere bu kulübe üyelik sıfatına bağlı olarak devre tatil hakkı sağlamaktadır. Tüketicinin yararlanma hakkının kapsamı, sınırları, yükümlülükleri, kulüp tüzüğünde belirlenmektedir. Bu sistemde sağlayıcı, kulübe tahsis ettiği ve üzerinde tüketicilere devre tatil sağladığı taşınmazları ya kendisinin kulüpten ayrı olarak kurduğu bağımsız bir şirkete, ya da çoğu zaman bir banka olan başka bir başka bağımsız yediemin kuruluşuna (trustee company) inançlı bir işlemle devretmektedir. Kulüp ise, amacına tahsis edilen malvarlığını anlaşıma hükümleri çerçevesinde kulüp üyesi olan devre tatil hakkı sahipleri yararına yönetmeyi üstlenmektedir.

İngiliz Hukukunda mülkiyet hakkı şekli anlamda mülkiyet ve maddi anlamda mülkiyet olarak ikiye ayrılmaktadır. Bu çerçevede, yediemin, kendisine devredilen devre tatile konu taşınmazların şekli anlamda maliki iken, devre tatil hakkı sahibi tüketiciler maddi anlamda malik olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla, devre tatil sahiplerinin hukuki durumu son derece güçlüdür. Yediemin inanç anlaşmasına aykırı olarak mülkiyeti üçüncü bir kişiye devretmesi halinde devre tatil hakkı sahibinin, üçüncü kişiye karşı da istihkak davası açma hakkı bulunmaktadır. Yedieminin şahsi alacaklıları, yedieminin inançlı işleme dayanarak sahip olduğu malvarlığına el uzatamaz ve ayrıca iflas halinde bu malvarlığı iflas masasına dâhil edilemez.

5.1.2.2 Şahsi Hak Sağlayan Devre Tatil Sistemleri

Bilindiği üzere şahsi (nisbi) haklar; belirli bir kişiye veya sınırlı bir grup teşkil eden kişilere karşı ileri sürülebilen haklardır. Bu haklara sadece hakkın kendilerine karşı ileri sürülebildiği kişiler uymak zorundadır. Ancak Türk Medeni Kanunu, tanıdığı “şerh” imkânıyla, şahsi haklardan bazılarının ileri sürülebileceği çevreyi genişletmiş ve bunların etkisini güçlendirme yolunu açmıştır. Alacak hakları olarak da adlandırılan şahsi haklar; alacaklıya borçludan bir edimi, yani bir şey vermesini, yapmasını veya yapmamasını isteme yetkisi tanıyan, sözleşme, haksız fiil, sebepsiz zenginleşme ve çeşitli kanun



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

hükümlerinden kaynaklanan haklardır. Şahsi hakkın temel özelliği, hakkın sadece alacaklı ile borçlu arasındaki hukuki bağa dayanmasıdır. Başka kişilerin bu ilişkinin dışında olması sebebiyle alacak hakları şahsi niteliktedir.

Şahsi hak sağlayan devre tatil sistemlerinde, sözleşmeyle devre tatile konu taşınmaz ve tesislerden yararlanma olanağı şahsi hak niteliğinde verilmekte, tüketiciye mülkiyet veya sınırlı ayni hak sağlanmamaktadır. Yani şahsi hak sağlayan devre tatil sistemlerinde, tatil amaçlı yararlanma hakkı veren zilyetlik her hangi bir ayni hakka dayanmamaktadır. Bu nedenle, tüketici, devre tatil sözleşmesinden kaynaklanan haklarını, sadece sözleşmenin karşı tarafı olan satıcı veya sağlayıcıya karşı ileri sürebilmektedir. Diğer bir ifadeyle, sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde, satıcı veya sağlayıcı ile tüketici arasında yapılan borç doğurucu bir sözleşmeyle satıcı veya sağlayıcı, devre tatil hakkı sahibi tüketiciye karşı ivaz karşılığında belirli bir süre boyunca devre tatile konu taşınmazı veya başka bir tatil ünitesini her yıl sabit veya değişken bir devrede kullandırma borcu altına girmektedir. Satıcı veya sağlayıcı, taşınmazı kullandırma borcu yanında, sözleşmenin içeriğine göre bir kısım hizmet edimlerini de yerine getirmeyi taahhüt edebilmektedir. Tüketici ise devre tatile konu taşınmazdan yararlanma hakkının karşılığında, bir bedel ödeme ve sözleşme hükümleri kapsamında hesaplanan genel işletme giderlerine katılma borcunu üstlenmektedir.

Şahsi hak sağlayan devre tatil sistemlerinde ülkemizde ve dünyada çok farklı uygulama örnekleri görülmekle birlikte; bazı ortak özellikler de bulunmaktadır. Bunlar; tüketicilerin kendilerine devre tatile konu taşınmaz veya diğer üniteler üzerinde dönemsel yararlanma yetkisi veren nisbi nitelikte bir alacak hakkına sahip olması, taşınmazdan ve ortak yerlerden yararlanmanın her yıl için belirli zaman dilimlerine bölünmesi, yararlanmanın uzun yılları kapsayacak şekilde devamlı nitelikte olması, tüketicinin ortak alanlar ve hizmetlerden yararlanma karşılığı ücret ödemesi ve devre tatil hakkının devir veya intikalinin mümkün olmasıdır.

5.1.2.2.1 Tatil Lisansı Sistemi

Şahsi alacak hakkı sağlayan devre tatil modellerinin ilk örneği olan tatil lisansı (Vacation Licenses) uygulamasında, tüketici, satıcı ya da sağlayıcı ile akdettiği bir



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

sözleşmeye istinaden kendisine sağlanan lisans ile devre tatile konu taşınmaz üzerinde her yıl belirli bir dönem için tatil amaçlı yararlanma hakkı kazanmaktadır. Tatil lisansları, genellikle beş ile kırk yıl arasında değişen belirli bir süre geçerli olmaktadır.

5.1.2.2.2 Tatil Kirası Sistemi

Tatil kirası (Vacational Lease) sisteminde, tüketici, tarafların hak ve yükümlüklerinin düzenlendiği bir sözleşme ile her yıl belirli bir zaman dilimi için devre tatile konu taşınmaz üzerinde tatil amaçlı kullanma hakkı kazanmaktadır. Bu sistemde tatil lisansı sisteminin aksine kullanma hakkı belirli bir süre ile sınırlanmamıştır. Söz konusu sözleşmede, sağlayıcı, taşınmaz sahibi; devre tatil sahibi ise kiracı olarak nitelendirilmektedir. Bu sözleşmeyle, sağlayıcı, taşınmaz mülkiyetine ilişkin bir hak pazarladığını, böylece bazı yargı makamlarının yargı yetkisine dâhil olduğunu kabul etmektedir.

5.1.2.2.3 Dernek Üyeliği veya Şirket Ortaklığı Sıfatına Bağlı Sistem

Dernek üyeliği veya şirket ortaklığı sıfatına bağlı sistemlerde, üyelerin her yıl periyodik olarak belirli devrelerde devre tatile konu taşınmazdan yararlanmalarını sağlamak amacıyla bir tüzel kişilik kurulmaktadır. Bu amaçla, kâr amacı gütmeyen dernek veya anonim şirket yoluna gidilmesi uygulamada daha sık görülen bir durumdur. Bu sistemde, devre tatile konu taşınmazdan yararlanma hakkı kurulacak bir derneğe üye olma veya bir şirkete ortak olma koşuluna bağlı olarak sağlanmaktadır.

Bu sistemin, dernek üyeliği esasına dayanan modelinde kâr amacı gütmeyen bir dernek kurularak, üyelerin hak ve borçları ile taşınmazdan yararlanacakları dönem dernek tüzüğünde belirtilmektedir. Dernek üyesi olan tüketici, üyelik bedeli olarak derneğe girişte belirli bir miktar para ödemekte ve her yıl taşınmazın bakım, onarım ve işletme masraflarına aidat ödemek suretiyle katılmaktadır.

Devre tatil hakkının, şirketler hukukuna göre pay sahipliğine bağlı olarak tesis edildiği şirket modelinde ise, tüketici tesisin sahibi veya işleticisi olan şirketin hisselerini satın alarak devre tatil hakkını elde etmektedir. Bu hakkın kullanımına ilişkin hususlar şirket tarafından hisse sahibine verilen “Tatil Sertifikası”nda düzenlenmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Şirket ortaklığı modelinde iki tür şirket yapısına rastlanmaktadır. Saf şirket türünde, devre tatil hakkı ortaklığa bağlı olarak doğrudan kazanılmaktadır. Karma şirket türünde ise bu hak, şirkete ortak olma ön koşuluna bağlı olarak düzenlenen ve ortağın yararlanma yetkisinin kapsamı ile borçlarının ayrıntılı olarak belirlendiği borç doğurucu bir sözleşmeyle kazanılabilir.

Şirket modelinde, devre tatile konu taşınmazın mülkiyetinin şirkete ait olması zorunlu bir unsur değildir. Şirket, taşınmazlar üzerinde sadece sınırlı ayni hakka veya kira gibi bir alacak hakkına da sahip olabilir. Taşınmazlar üzerinde tatil amaçlı dönemsel yararlanma hakkı sahibi olan ortakların, şirkete ait taşınmazlar ve diğer şirket varlıklarında hiçbir hakkı bulunmamaktadır.

Gerek dernek modelinde, gerekse şirket modelinde, devre tatil hakkı devredilebilir ya da miras bırakılabilir.

5.1.2.2.4 Puan Sistemi

Şahsi hak sağlayan devre tatil sistemlerinden biri olan puan sisteminde, satıcı veya sağlayıcı tatil hakkının kullanılacağı zaman dilimini de dikkate alarak maliki olduğu ya da işlettiği tesislerde bulunan devre tatil üniteleri için bir puan belirlemekte ve her bir puan karşılığında tüketici tarafından ödenecek ücreti tespit etmektedir. Devre tatil hakkını kullanmak isteyen tüketiciler, şirketten satın aldıkları puan karşılığında istedikleri dönemde şirket tarafından işletilen tesislerde tatil yapma hakkına sahip olmaktadır. Tüketiciler, sahip oldukları puan bakiyelerinin tatil yapmak istedikleri dönem için yetersiz kalması durumunda, ilave ücret ödeyerek puan satın alabilmektedir. Devre tatil hakkı, alınan puanların bitmesi ile sona ermektedir.

Puan sisteminde, tüketici farklı tesislerde sahibi olduğu puan karşılığında tatil yapma imkânına sahiptir. Bu sebeple, puan sistemi birden fazla turistik tesisi bünyesinde bulunduran şirketler tarafından uygulanmaktadır.

Devre mülk ve devre tatil sistemlerine ilişkin olarak;

İşbu raporun hazırlanması sürecinde yapılan incelemeler neticesinde doğrudan devre tatil sözleşmelerine ilişkin iyi uygulama örneklerine rastlanmamakla birlikte Avrupa Birliği nezdinde Avrupa Komisyonu tarafından yürütülen çalışmaların ilgili internet



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

sayfasında² yer aldığı görülmüştür. Diğer taraftan, Amerika Birleşik Devletleri'nde ise devre tatil sektöründe faaliyet gösteren firmaları bünyesinde toplayan, sektörün ve üyelerinin mesleki ve ekonomik gelişimi için katkı sağlayan ARDA (American Resort Development Association)³ isimli ticari birliğin devre tatil sözleşmeleri kapsamında çalışmaları olduğu anlaşılmıştır. Benzer olarak, İngiltere'de kurulan ve AB ülkelerinde bahsi geçen işlevleri yerine getiren TATOC (Devre Tatil Sahipleri ve Kuruluşları Birliği)⁴ tüketicilere doğrudan ve dolaylı olarak eğitim ve hukuk desteği veren AB kurumları ve ülkeleri nezdinde görüş ve önerileri dikkate alınan çok etkili bir tüketici örgütü olarak karşımıza çıkmaktadır.

5.1.3 Sektörde Uygulanan Satış Yöntemleri

Devre mülk ve devre tatil sektöründe, çoğunlukla şirket bünyesinde kurulan satış ekibi veya anlaşma yapılan acentalar tarafından referans, çağrı merkezi, anket çalışmaları yöntemlerinin kullanılarak pazarlama satış faaliyetlerinin gerçekleştirildiği bilinmektedir. Söz konusu yöntemlere ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir.

Referans yöntemi: Bu yöntemde daha önceden tanıtıma katılmış olan tüketicilerin başka ailelerinde bu tanıtımlara katılmalarına referans olmaları neticesinde tanıtıma katılmalarının sağlanması esasına dayanmaktadır.

Çağrı merkezi arama ve veri çalışmaları: Sektördeki genel uygulama bu yöntem olup, çoğunlukla tesisin bulunduğu il ve yakın çevre illerde yaşayan tüketicilerin telefon aracılığı ile aranmaları ve tanıtım organizasyonuna katılmaya davet edilmelerine dayanmaktadır. Davete olumlu yanıt veren tüketiciler kararlaştırılan yer ve zamanda tanıtım organizasyonuna katılabilmektedirler.

Anket çalışmaları: Bu yöntem, anlaşma yapılan bölge ve alışveriş merkezlerinde kurulan masa veya standlar üzerinden gerçekleştirilmektedir. Kurulan masalarda bulunan tanıtım materyalleri ile tesis ve tanıtım organizasyonu hakkında bilgi verilmektedir. Katılmak isteyen tüketicinin başvurusu alınmakta ve daha sonra rezervasyon yapılan tarihte genellikle tesiste tanıtım yapılmaktadır.

² https://europa.eu/youreurope/citizens/travel/holidays/timeshare/index_en.htm

³ <http://www.arda.org/arda/home.aspx>

⁴ <https://www.timeshareassociation.co.uk/>



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Saldırgan satış yöntemleri kullanılarak tüketiciler alışveriş merkezleri ya da şehirlerin ana caddelerinde yapılan anketler vasıtasıyla iletişim bilgilerine ulaşılarak telefonla aranmakta ve “hediye tatil”, “bedava yemek” veya “ücretsiz yat gezisi” gibi vaatlerle tesise davet edilmektedir. Tüketiciler kendilerine vaat edilen imkânlardan yararlanmak amacıyla tesis, otel ya da tekneye gittiklerinde hiç beklemedikleri bir şekilde devre tatil tanıtımına katılmaya mecbur bırakılmakta, hazırlıksız yakalanan tüketiciler yüksek müzik altında, profesyonel satış ekiplerince farklı pazarlama yöntemleri kullanılarak ve cezbedici vaatler verilerek sözleşme kurmaya zorlanmaktadır.

Diğer taraftan, tüketicilere ne zaman isterlerse sözleşmelerinden dönebilecekleri, kendileri ve çocukları için karlı bir yatırımda bulundukları, indirimli ve avantajlı fiyattan alınan devrelerin daha sonra satıcılara veya üçüncü kişilere kolayca satılabileceği, devrelerin kullanılmayacağını bildirilmesi halinde kiraya verilebileceği yönünde telkinlerle pazarlama yöntemleri uygulanmaktadır.

5.1.4 Devre Mülk ve Devre Tatil Tesislerinin Ülkemizde Bulunduğu Coğrafi Bölgeler

Türkiye, jeotermal kaynaklar açısından dünyada ilk yedi ülke arasında yer alırken, Avrupa’da kaynak potansiyeli açısından birinci, kaplıca uygulamaları konusunda ise üçüncü sırada yer almaktadır. Onuncu Kalkınma Planı ile termal tesislerin yatak kapasitesinin 2018 yılına kadar 100.000 sayısına çıkarılması hedeflenmiş olup, 2023 Türkiye Turizm Stratejisi ve Eylem Planı ile bu sayının 2023 yılında 500.000’e ulaşması ve termal turizmden 3 milyar dolar gelir elde edilmesi öngörülmektedir. Bu kapsamda, devre tatil uygulamalarının, ülkemizin önemli bir sağlık turizmi destinasyonu olmasını sağlayacak olan söz konusu hedeflere ulaşılmasında çok önemli bir katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Devre mülk ve devre tatil tesislerinin, ülkemizde daha çok yer altı hareketliliklerinin yaşandığı, sıcak su kaynaklarının bulunduğu, özellikle Bakanlar Kurulu Kararları ile kurulan kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve termal ve doğal güzelliklerinin olduğu turizm bölgelerinde kurulduğu görülmektedir. Bu kapsamda, Afyonkarahisar İlini geneli ve özellikle İhsaniye İlçesi Gazlıgöl Mevkii ve Bolvadin İlçesi,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Balıkesir İli, Çanakkale İli, Ankara İlinde Kızılcahamam, Haymana, Ayaş, Beypazarı, Gündül İlçeleri, Hatay İli Erzin İlçesi, Kütahya İli, Nevşehir İli Kozaklı İlçesi, Bolu, Sakarya, Yalova İlleri devre mülk ve devre tatil tesislerinin yoğun bir şekilde bulunduğu coğrafi bölgelerdir.

Devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetlerine ilişkin olarak inşaat ve satış süreçlerinde Bakanlığımızca ön izin belgesi veya ruhsatname vb. adlarla herhangi bir belge düzenlenmemektedir. Bu kapsamda ülkemizde faaliyet gösteren satıcı ve sağlayıcıların sayılarının tespitine ilişkin olarak 81 Ticaret İl Müdürlüğümüzden alınan tesisin bulunduğu il, tesis adı vb. bilgilerin derlenmesi sonucu hazırlanan tablo da ekte sunulmuştur (Ek:1). Ayrıca, Bakanlığımız yazısı ile merkezi Ankara'da bulunan Devre mülk ve Devre Tatil Yatırımcıları ve Pazarlamacıları Derneği'nden temin edilen ve ülkemizde faaliyet gösteren tesis ve firmaların sayısına ilişkin tablo (Ek:2), iş bu yazımız ekinde sunulmaktadır.

5.1.5 Devre Mülk ve Devre Tatil Sektöründe Yaşanan Tüketici Sorunları

Devre mülk ve devre tatil sektörüne ilişkin olarak Bakanlığımıza ulaşan tüketici başvurularından,

- 6502 sayılı Kanun ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde yer alan düzenlemelere aykırı olarak sözleşme ve ön bilgilendirme formunun bir örneğinin tüketicilere verilmemesi veya eksik verilmesi,
- Sözleşmeye geriye dönük tarih atılarak tüketicilerin cayma hakkını kullanmalarının engellenmesi,
- Tüketicilere sözleşmeden cayma veya dönme haklarının fiili uygulamalarla kullandırılmaması,
- Yasal süresi içinde cayma hakkını kullanan tüketicilerden düzenlemelere aykırı olarak kesinti yapılması veya ödediği bedelin iadesi işleminin hiç yapılmaması,
- Cayma hakkı süresi içinde tüketiciden ödeme alınmaması ve tüketiciyi borç altına sokan belge alınmaması yasağına aykırı hareket edilmesi,
- Yapı ruhsatı alınmadan satış yapılması,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

- Devre tatile konu taşınmazların sözleşmede ön görülen sürede teslim edilmemesi,
 - Tüketicilere devre mülk tapularının verilmemesi,
 - Tüketicilerin cayma ve dönme hakkı başta olmak üzere sahip olduğu haklarının kullanımında muhatap bulamaması,
 - Tüketicilerden sözleşmede belirtilen tutarların üzerinde aidat bedeli talep edilmesi,
 - Haksız ticari uygulama olarak kabul edilen saldırgan satış yöntemleri uygulanarak devre tatil tanıtımlarında tüketicilere devrelerin satın alınması ve sözleşmelerin imzalanması için baskı uygulanması,
 - Satıcı ve sağlayıcı şirketlerin pazarlama faaliyetlerine aracılık eden şirketlerin daha çok satış yaparak prim vs. gelir elde etmek amacıyla tüketiciler nezdinde daha fazla baskı yapması,
 - Sözleşme kapsamında tüketicilere ayıplı mal teslimi ve hizmet ifasının gereği gibi verilmemesi,
 - Devre tatilin bulunduğu tesislerin sahibi şirketlerin veya yönetimlerinin sorumluluklardan kurtulmak amacıyla tüketicilerin bilgisi dışında değişmesi,
 - Yapılan tanıtımlarla henüz inşaat aşamasında olan tesis inşaatlarının bitmiş ve tamamlanmış gibi gösterilmesi,
- gibi konularda şikâyetlerin yoğunlaştığı anlaşılmaktadır.

Ancak yukarıda belirtildiği üzere, uygulamada farklı hukuki kaynaklara dayanan sözleşme türlerinin uygulanması nedeniyle yaşanan mağduriyetlerin tümüne ilişkin olarak 6502 sayılı Kanun ve ikincil düzenlemeler uygulanamamaktadır. Örneğin, devre mülk yıllık aidatlarının miktarının belirlenmesi, toplanması, harcanması, site yönetiminin toplanması vb. hususlar 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında değerlendirilmesi gerektiğinden, konu ile ilgili uyuşmazlıkların çözümü amacıyla genel hükümler çerçevesinde Sulh Hukuk Mahkemelerine başvurulması gerekmektedir. Bununla birlikte, her ne kadar devre mülk satışı olarak adlandırılrsa da 634 sayılı Kanun kapsamında devre mülk özelliği taşımayan ve tüketiciye mülkiyet hakkı vermeyen diğer devre tatil sözleşmelerinde ise yıllık aidatların toplanması hususu sözleşme hükümleri çerçevesinde



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

değerlendirilmektedir. Bu noktada, yaşanan uyuşmazlıklara ilişkin olarak, tüketici mevzuatı yerine genel hukuki düzenlemelerin uygulanması, tüketici mevzuatının sağladığı etkinliği ve usul ekonomisi ile sağlanan faydaları azalttığı düşünülmektedir.

- Devre tatil sektöründe tüketicilerin en sık yaşadığı sorunlardan biri de satıcı veya sağlayıcılar tarafından fahiş miktarda yıllık aidat (genel idari hizmetlere katılım bedeli ve servis ücreti) talep edilmesidir. Şahsi hak sağlayan devre tatil sözleşmelerinde tüketici sözleşmede belirlenen tutarda aidat ödeme yükümlülüğü altındadır. Aynı hak sağlayan sözleşmelerde ise tüketiciler müşterek malik sıfatını haiz olup, taşınmazın yönetimine ilişkin genel idari giderler Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri kapsamında belirlenerek hak sahiplerinden tahsil edilmektedir. Uygulamada aynı hak sağlayan sözleşmelerde satıcı veya sağlayıcıların sözleşmeye veya yönetim planına tesisin ve ortak alanların yönetim ve idaresinin on ya da yirmi yıl gibi uzun bir süre kendileri tarafından yapılacağına ilişkin kayıtlar koydukları ve bu hükümlere istinaden tüketicilerden yüksek miktarda yıllık aidat bedeli belirleyerek haksız kazanç elde etmeye çalıştıklarına ilişkin şikayet başvurularının azımsanmayacak sayıda olduğu görülmektedir.

- Diğer taraftan, Bakanlığımıza ulaşan başvurulardan, tüketicilerin çoğunlukla henüz sözleşmenin imzalanması öncesinde devre mülk ve devre tatil faaliyeti gösteren şirketler tarafından uygulanan haksız ticari uygulama faaliyetleri sonucu mağdur olduğu anlaşılmaktadır. Özellikle hafta sonları belirli tesis veya farklı mekanlara davet edilen bedava tatil veya bedava yemek vaatleri ile taşınmalı sistemle devre tatile konu tesislere götürülen tüketicilerin, yoğun müzik ve psikolojik baskılar ile sözleşme ve senetleri imzalamaya adeta zorlandığı, imzalamayan tüketicilere kötü davranıldığı ve dönüşte meskun mahal dışında bir yerde araçlardan indirildiği yönünde şikayetlere rastlanmaktadır. Genellikle alışveriş merkezleri ya da şehirlerin ana caddelerinde yapılan anketler vasıtasıyla iletişim bilgilerine ulaşılan tüketiciler telefonla aranmakta ve hediye tatil veya ücretsiz yat gezisi gibi vaatlerle tesise davet edilmektedir. Tüketiciler kendilerine vaat edilen imkândan yararlanmak amacıyla tesis, otel ya da tekneye gittiklerinde hiç beklemedikleri bir şekilde devre tatil tanıtımına katılmaya mecbur bırakılmakta, hazırlıksız yakalanan tüketiciler yüksek müzik altında, profesyonel satış ekiplerince farklı pazarlama



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

yöntemleri kullanılarak ve cezbedici vaatler verilerek adeta düşünmelerine dahi izin verilmeyen tüketiciler, gerekli incelemeyi yapmadan sözleşme kurmaya zorlanmaktadır.

6502 sayılı Kanunun “Haksız Ticari Uygulamalar” başlıklı 62 nci maddesinin birinci fıkrasında *“Bir ticari uygulamanın; mesleki özenin gereklerine uymaması ve ulaştığı ortalama tüketicinin ya da yöneldiği grubun ortalama üyesinin mal veya hizmete ilişkin ekonomik davranış biçimini önemli ölçüde bozması veya önemli ölçüde bozma ihtimalinin olması durumunda haksız olduğu kabul edilir. Özellikle aldatıcı veya saldırgan nitelikte olan uygulamalar ile yönetmelik ekinde yer alan uygulamalar haksız ticari uygulama olarak kabul edilir. Tüketicie yönelik haksız ticari uygulamalar yasaktır.”* hükmüne yer verilmiştir.

Bu kapsamda, Bakanlığımız bünyesinde bulunan Reklam Kurulu, yukarıda bahsi geçen saldırgan pazarlama faaliyetini haksız ticari uygulamalar yönüyle ele alarak ilgililer hakkında idari para cezası (2019 yılı için yerel düzeyde 8.546-TL, ulusal düzeyde 85.480-TL) uygulanabilmektedir. Ancak, tüketiciler tarafından maruz kalınan psikolojik baskı ve eylemler soyut düzeyde kaldığından idari yaptırıma konu eyleme ilişkin tüketici başvuruları dışında ispatlayıcı bilgi ve belge temin edilememektedir. Bu durum, haksız ticaretin önlenmesini sağlamak üzere tesis edilen idari işlemin caydırıcılığını azaltmaktadır.

Bu noktada, devre mülk ve devre tatil pazarlama ve satış faaliyetinin yürütüldüğü tesis çevresinde mülki idare amir tarafından yeterli sayıda yetkili kolluk kuvvetinin görevlendirilmesinin bu uygulamalara gitmeleri konusunda caydırıcı olabileceği düşünülmektedir.

- Diğer bir husus olarak, devre mülk sözleşmeleri ile aynı hak sağlayan diğer devre tatil sözleşmelerinde tüketicilere müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devre tatil hakkı tanınmaktadır. Bu nedenle aynı hak sağlayan devre tatil sözleşmeleri taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin yasal hükümlere tabidir. Söz konusu hükümler çerçevesinde ön görülen resmi şekil şartı uyarınca taşınmaz satımının tapu memuru önünde, satış vaadi sözleşmesinin ise noterliklerde düzenleme şeklinde yapılması gerekmektedir. Gerek Bakanlığımıza yapılan başvurulardan gerekse de gerçekleştirilen denetim faaliyetlerinden



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

devre tatil satışlarının yukarıda bahsedildiği üzere taşınmalı sistem adı verilen yöntemle yapılması sebebiyle, tamamına yakını satış vaadi şeklinde yapılan aynı hak sağlayan devre tatil sözleşmelerinde şekil şartına uyulmadığı görülmektedir.

Bu konuda, Bakanlığımızca gerçekleştirilen etkin denetim süreçleri neticesinde satıcı ve sağlayıcılar hakkında gerekli idari yaptırımlar uygulanmaktadır. Ancak, yapılan satışların ilgili yasal düzenlemelere tam uyumunu sağlamak üzere tapu dairelerinin veya noterliklerin satışların yoğun olarak yapıldığı hafta sonları da açık tutulması vb. ek düzenlemelere gidilmesinin yararlı olabileceği değerlendirilmektedir.

- Devre tatil sözleşmelerinde mevzuat hükümleri gereği zorunlu olarak yer alması gereken hükümlere kimi sözleşmelerde tam olarak yer verilmediği görülmektedir. Bu durum tüketicinin hak ve sorumlulukları hakkında yanlış fikir edinmesine ya da mevzuatla kendisine tanınan bazı hakları sözleşme hükümlerinden yola çıkarak kullanamamasına yol açabilmektedir.

Söz konusu durum ile ilgili olarak 6502 sayılı Kanun kapsamında gerekli önlemler alınmıştır. Mezkur Kanunun 4 üncü maddesine göre sözleşmede bulunması gereken şartlardan bir veya birkaçının bulunmaması durumunda, eksiklik sözleşmenin geçerliliğini etkilemez ve bu eksiklik sözleşmeyi düzenleyen tarafından derhâl giderilir. Tüketici bu durumda, satıcı veya sağlayıcıya başvurarak sözleşmedeki eksikliklerin giderilmesini talep edebilir. Ayrıca, sözleşmede bulunması zorunlu hükümlere yer verilmemesi halinde uygulama yönetmeliğinin 10 uncu maddesi uyarınca tüketicinin 14 gün olan cayma hakkı süresi bir yıl uzayacaktır. Bu hüküm satıcı veya sağlayıcı karşısında tüketiciye çok önemli bir güvence vermektedir.

- Son yıllarda özellikle proje üzerinden satılan sonradan teslimli ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde en sık karşılaşılan tüketici mağduriyetlerinden birisi de, devre tatile konu taşınmazın sözleşmede belirtilen süre içinde devir ya da teslim edilmemesi ve ölüm ve iflas halleri neticesinde tüketici ödemelerinin iade edilememesidir. Bu duruma ilişkin olarak, 6502 sayılı Kanun ve uygulama yönetmeliklerinde yer alan düzenlemeler uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin olarak satıcının konut satışına başlamadan önce konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için; ön ödemeli devre tatile konu



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

sözleşmelere ilişkin olarak da satıcı veya sağlayıcıların proje toplam bedeli bir milyon Türk Lirasını aşan projeler için teminat sağlanması yükümlülüğü getirilmiştir.

Bu kapsamda, satıcı veya sağlayıcılar tarafından yürütülen ve yasal düzenlemeler uyarınca teminat sağlama zorunluluğu bulunan projelere ilişkin olarak; bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu verilmesi, hakediş sistemi kurulması, bağlı kredi ile teminat sağlanması ya da sayılan bu teminatlar dışında Bakanlık tarafından uygun görülecek başka bir yöntemle tüketicinin teslimi kadar yapmış olduğu tüm ödemelerini garanti altına alması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Teminat yükümlülüğüne aykırılığın tespiti halinde Kanun'un 77 nci maddesinin sekizinci fıkrası hükmü uyarınca bir aylık süre verilerek aykırılığın giderilmesi ihtar edilir. Bu ihtara karşın süre sonunda aykırılığın giderilmemesi halinde ise aykırı hareket edenler hakkında Bakanlıkça beş yüz bin Türk Lirası (2019 yılı için 854.804-TL) idari para cezası uygulanmaktadır.

Ancak, uygulamada ön ödemeli devre tatil sektöründe gerçekleştirilen projeler ilişkin olarak tüketici ödemelerinin teminat altına alınması veya bina tamamlama sigortası yapılması uygulamalarına rastlanmamakta, dolayısıyla tüketici mağduriyetleri ortaya çıkmaktadır.

Bina Tamamlama Sigortası özetle, satıcının iflası, satıcının gerçek kişi olması durumunda mirasçılarının mirası reddetmesi şartıyla ölümü veya satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini takip eden on iki ay içinde ön ödemeli satışa konu taşınmazı tamamlayamaması hallerinde, ödemeleri teminat hesabında belirtilen tüketicilere, genel şartlar ve poliçe özel şartları çerçevesinde sigorta teminatı sağlanması esasına dayanmaktadır.

Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları ile sadece banka kanalıyla yapılacak ödemeler teminat senedi kapsamına alınmış olup, tüketicilerin bu sigortanın getirdiği korumadan faydalanmaları için ödemelerini yalnızca banka hesabı vasıtasıyla yapmaları gerekmektedir.

Genel şartlar yayımlanmış olmasına karşın şu ana dek 3 adet poliçe kesildiği bilinmektedir. Ancak sigortanın fiilen uygulanmasına ilişkin bir engel bulunmamaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Sigorta şirketleri bina tamamlama sigortası ürünü sunacakları şirketlere ilişkin olarak detaylı finansal değerlendirmeler yapmakta olduklarından, sigorta başvurusunda bulunan her şirketin bu ürüne ulaşması mümkün olmamaktadır.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik ile banka teminat mektubu, ön ödemeli satışlarda tüketici ödemelerini güvence almak amacıyla sağlanabilecek teminat türlerinden biri olarak kabul edilmiştir. Mezkur Yönetmelik, banka teminat mektubunu, satıcı veya sağlayıcının tüketiciye karşı ön ödemeli satışa ilişkin devir veya teslim yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, tüketicinin fiilen ödediği bedeli, ilk talebinde ona derhal ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair banka tarafından verilen kesin ve süresiz mektup olarak tanımlamıştır.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik ile tüketicinin ödemelerinin hakediş sistemi ile teminat altına alınması durumunda, tüketicinin, ödemelerini sözleşmede belirtilen bir bankada satıcı adına açılacak bir hesaba yatırmakla yükümlü olduğu, bu hesapta toplanan ödemelerden banka ile belirlenen inşaatın fiili ilerleme seviyesine göre hakediş ödemesinin yapıldığı, dolayısıyla tüketici ödemeleri ile finanse edilen fiili inşaat harcamaları arasındaki teminatı sağlayan ödemeler teslim öncesi aşamada da yüklenici şirket tarafından gerçekleştirilen fiili inşaat harcamalarına bağlı olarak kullanılabilmektedir.

Konutun tamamlanma oranına göre belirlenecek hakediş sisteminde, ödemelerin doğrudan bankaya yapılmış olması ve bankaların sorumluluğu altında inşaatın ilerleme seviyesi oranında şirkete aktarılması esastır. Bu şekilde yapılacak ödemelerde tüketicinin rızası aranmamaktadır. Bu işlemlerle ilgili olarak banka, tüketiciden komisyon ve benzeri isim altında herhangi bir bedel talep edemeyecektir.

6502 sayılı Kanun'un 35 inci maddesinin birinci fıkrasına göre bağlı kredi sözleşmesi, konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik birlik oluşturduğu sözleşmedir.

Anılan maddenin ikinci fıkrası hükmüne göre, bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmez ise satıcı ve konut finansman kuruluşu Kanunun 11 inci



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

maddesinde yer alan tüketicinin seçimlik haklarını kullanmasından müteselsilen sorumludur. Konut finansman kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden şayet teslim yapılmamış ise sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihinden itibaren kullanılan kredi miktarı ile sınırlı olmak üzere bir yıldır.

6502 sayılı Kanun ile satıcı ve sağlayıcıların yukarıda yer verilen teminat yöntemlerinden ayrı önerilen ve Bakanlığımızca uygun bulunan bir yöntem ile de tüketici ödemelerini teminat altına alma imkânları bulunmaktadır.

Satıcıların, tüketicilerin fiilen yaptıkları ödemelerin tamamının karşılığını teminat altına alacakları bir sistem oluşturmaları halinde, bu sistemin bağımsız bir kurum veya kuruluş nezdinde kurulması; teminatın paraya çevrilme şartlarının neler olduğunun ve teminatı sağlayan kurumun yapısının ve teminatı nasıl sağladığının açıkça belirtilmesi ve sunmuş olduğu sisteme ilişkin bilgilerin belgelendirilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, sigorta ve reasürans şirketleri, satıcı ve sağlayıcılar nezdinde bina tamamlama sigortasının uygulanmasını kolaylaştırıcı ve yaygınlaştırıcı önlemlerin alınması gerekmektedir.

5.1.6 Devre Tatil Sözleşmelerine İlişkin Devam Etmekte Olan Yargı Süreçleri ve Yargı Kararları

Tüketiciler tarafından satın alınan devre tatil sözleşmelerine ilişkin yaşanan uyuşmazlıklara ilişkin olarak sözleşme tutarları dikkate alındığında tüketici hakem heyetine başvuru sınırının üzerinde olması nedeniyle uyuşmazlıkların büyük bir çoğunluğunun Tüketici Mahkemeleri nezdinde çözüme kavuşturulduğu görülmektedir.

Bu kapsamda, Bakanlığımızın tüketiciler ile devre tatil hizmeti sunan şirketler arasında yaşanan uyuşmazlıklarda taraf sıfatı bulunmaması nedeniyle Tüketici Mahkemeleri ve Yargıtay tarafından alınan kararlar Bakanlığımıza gönderilmediğinden herhangi bir kayıt tutulmamaktadır. Ancak, işbu raporun hazırlanması sürecinde “Kazancı İçtihat Bilgi Bankası” üzerinde yapılan inceleme sonucunda Yargıtay 13. Hukuk Dairesi ve Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi ve İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 19. Hukuk Dairesi tarafından alınan karar örnekleri ekte sunulmuştur.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

5.1.7 Bakanlığımızca Gerçekleştirilen İşlemler ve Yapılan Denetimler

Devre mülk ve devre tatil sözleşmeleri kapsamında Bakanlığımızca ilgili mevzuatın uygulanması ve tüketici mağduriyetlerin giderilmesi noktasında sektörün önde gelen işletmeleri ve sivil toplum kuruluşları ile çalıştay, sempozyum vb. faaliyetler düzenlenmektedir.

Bu kapsamda, Bakanlığımız Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü ve Devremülk ile Devre Tatil Yatırımcıları ve Pazarlamacıları Derneği'nin (DDYPD) işbirliğinde 4-5 Mayıs 2018 tarihlerinde ülkemizde devre tatil sektörüne ilişkin olarak tüketici mevzuatı başta olmak üzere vergi ve mali konular ile sağlık ve turizm yatırımları gibi alanlarda yaşanan sorunların ve çözüm önerilerinin ele alındığı bir çalıştay düzenlenmiştir.

Söz konusu çalıştay; Yargıtay Başkanlığı 13. Hukuk Dairesi Başkanı ve üyeleri, Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi Başkanı, Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Ekonomi Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Bankalar Birliği, Türkiye Katılım Bankaları Birliği, Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği, Devremülk ile Devre Tatil Yatırımcıları ve Pazarlamacıları Derneği ile sektöre ilişkin ulusal ve uluslararası kuruluşların temsilcilerinin katılımıyla Edremit/Balıkesir'de gerçekleştirilmiş olup, anılan çalıştay raporuna işbu raporun ekinde yer verilmiştir.

Devre mülk ve devre tatil sektörü çerçevesinde Bakanlığımıza ulaşan tüketici başvuruları, devre mülk ve tatil projelerinin içeriğine, akıbetine veya tüketiciler nezdinde ortaya çıkan mağduriyetin derecesine göre ayırım yapılmaksızın kayıt altına alınmaktadır. Bu çerçevede, Bakanlığımıza yazılı ve elektronik ortamda (E-devlet, CİMER, BİMER) 2017 yılında 1.181 adet, 2018 yılında ise Aralık ayı hariç olmak üzere 676 adet tüketici başvurusu ulaşmıştır. Tüketici hakem Heyetlerimize ulaşan tüketici başvuruları ise son iki yılda TÜBİS (Tüketici Bilgi Sistemi) üzerinde devre tatil sözleşmelerine ilişkin olarak 2017 yılında 752 ve 2018 yılında ise 1.245 adet olmak üzere toplam 1.997 adet tüketici başvurusu alınmıştır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Söz konusu şikayet başvurularının sonuca ulaşması ile ilgili olarak tüketici uyuşmazlıklarının çözümünde; 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un "Kuruluş ve görev alanı" başlıklı 66 ncı maddesinde yer alan *"Bakanlık, tüketici işlemleri ile tüketiciye yönelik uygulamalardan doğabilecek uyuşmazlıklara çözüm bulmak amacıyla il merkezlerinde ve yeterlilik şartları yönetmelikle belirlenen ilçe merkezlerinde en az bir tüketici hakem heyeti oluşturmakla görevlidir."* hükmü ve "Tüketici Mahkemeleri" başlıklı 73 üncü maddesinde yer verilen *"Tüketici işlemleri ile tüketiciye yönelik uygulamalardan doğabilecek uyuşmazlıklara ilişkin davalarda tüketici mahkemeleri görevlidir"* hükmüne istinaden uyuşmazlık konusunun parasal değeri de dikkate alınarak, mal veya hizmetin satın alındığı veya tüketicinin ikametgahının bulunduğu yerdeki Tüketici Hakem Heyetleri veya Tüketici Mahkemeleri yetkili kılınmıştır.

Diğer taraftan, Bakanlığımıza ulaşan tüketici başvurularına ilişkin olarak bir taraftan tüketicilerin hakları ve başvuru yolları konusunda bilgilendirilmesi sağlanırken, diğer taraftan firmalar ile bir takım yazışmalar yapılarak yasal parasal sınıra göre uyuşmazlıkları çözmekle yetkili Tüketici Hakem Heyeti ve Tüketici Mahkemeleri gibi makamlara başvurulmadan tüketici mağduriyetlerinin giderilmesi amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda, Bakanlığımıza ulaşan tüketici başvurularına ilişkin olarak; şikayet edilen şirket ile şikayet konusuna ilişkin olarak Genel Müdürlüğümüzce bilgi ve belge talebi de dahil olmak üzere gerekli yazışmaların yapılması, gerektiğinde şikayet edilen şirketler nezdinde Bakanlık müfettişleri aracılığıyla denetimlerin yaptırılması ve ilgili şirketlerin reklam ve haksız ticari uygulamalarının Reklam Kurulu tarafından denetlenmesi olmak üzere Bakanlığımızın görev ve yetki alanına giren idari işlemler devre tatil ve devre mülk sektöründe faaliyet gösteren şirketler nezdinde uygulanmaktadır.

Bakanlığımızca yürütülen çalışmalar kapsamında, Bakanlığımıza ulaşan tüketici başvuruları dikkate alınarak devre tatil ve devre mülk faaliyetleri yürüten firmalar nezdinde Bakanlığımız müfettişlerince denetimler gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda, Bakanlığımıza ulaşan tüketici başvuruları dikkate alınarak Bakanlık Makamından alınan Onay doğrultusunda, 2017-2018 yılları arasında devre mülk ve devre tatil hizmeti sunan 30



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

adet şirket nezdinde yapılan denetim sonucunda, söz konusu şirketler hakkında toplam 35.086.405-TL idari para cezası uygulanmıştır.

Ayrıca, tüketicilerimizin devre mülk ve devre tatil sektöründe yaşanan uyuşmazlıklara ve sahip oldukları haklar konusunda dikkatlerinin çekilmesi amacıyla Bakanlığımızca kamuoyu duyurusu ve bilgilendirme faaliyetleri yapılmaktadır. Bu kapsamda, sonuncusu 16 Şubat 2018 tarihi olmak üzere ve öncesinde defaten Sayın Bakanımız tarafından tüketicileri bilgilendirici basın duyuruları yayınlanmıştır.

5.1.8 Sonuç ve Öneriler

Raporun yukarıdaki bölümlerinde yapılan tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda; devre tatil ve devre mülk sektöründe tüketicileri korumanın en iyi yolunun önce davranarak tüketici mağduriyetine yol açacak uygulamaların ortaya çıkmasının engellenmesi olduğu değerlendirilmektedir.

Devre mülk ve devre tatil sektöründe, satış öncesi aşamada tüketicilerin bilgi ve tecrübe noksanlıklarının istismar edilerek saldırgan satış yöntemleri ile mağdur edildikleri görülmektedir. Bu kapsamda, haklarını ve sorumluluklarını bilen tüketicilerin mevzuatın kendilerine tanıdığı haklar konusunda eğitilerek bilgilendirilmeleri büyük önem taşımaktadır. Bu suretle, saldırgan satış yöntemleri hususunda farkındalık kazanmış, mevzuatla kendisine tanınan haklar konusunda bilgi sahibi tüketiciler, hem kolaylıkla aldatılamayacakları için haksız uygulamalara maruz bırakılamayacak, hem de yaşanan uyuşmazlıklarda yasal haklarını bilinçli bir şekilde kullanacaklardır. Devre tatil sektöründe kimi kötü niyetli firmaların özellikle orta yaşın üzerindeki eğitim seviyesi düşük tüketicileri hedef kitle olarak seçtiği gerçeğinden hareketle, özellikle televizyonda yayınlanacak eğitici ve uyarıcı içerikteki kamu spotları vasıtasıyla tüketicilerin bilgilendirilmesi ve bilinçlendirilmesi devre tatil sözleşme ve uygulamalarına ilişkin yaşanan mağduriyetleri azaltmada etkin bir rol oynayacaktır.

Bu noktada, Bakanlığımız bünyesinde bulunan Reklam Kurulu'nun haksız ticari uygulamalara ilişkin yasal mevzuatı daha etkin ve daha sık kullanması ile gerek devre tatil hizmeti yürüten şirketler nezdinde gerekse de tüketiciler nezdinde farkındalık yaratması planlanmaktadır. Diğer taraftan, yukarıda bahsedildiği üzere, devre mülk ve devre tatil



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

pazarlama ve satış faaliyetinin yürütüldüğü tesis çevresinde mülki idare amir tarafından yeterli sayıda yetkili kolluk kuvvetinin görevlendirilmesinin bu uygulamalara gitmeleri konusunda caydırıcı olabileceği düşünülmektedir.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 50 nci maddesi ve bu maddenin uygulama yönetmeliği ile Devre Tatil Sözleşmeleri Hakkında AB Yönergesi hükümleri iç hukukumuzda aktarılmış, ayrıca bazı hususlarda anılan yönergede yer alan düzenlemelerin ilerisinde tüketici lehine hükümlere yer verilerek devre tatil sözleşme ve uygulamalarına ilişkin olarak tüketicilere ileri seviyede bir koruma sağlanmıştır.

Ancak, gerçekleştirilen yasal düzenlemelerin etkin sonuç verebilmesi için başta işlemin taraflarının bilinçli olması olmak üzere Bakanlığımızca tüketicilerin sahip olduğu hakları ve yaşayabilecekleri mağduriyetler konusunda bilgilendirilmesinin onlara ileri seviyede bir koruma sağlayacağı değerlendirilmektedir. Bu konuda, Bakanlığımızca gerekli bilgilendirici yayınlar ve kamuoyu duyuruları hazırlanarak tüketicilerimizle paylaşılmaktadır.

Diğer taraftan, ülkemizde mevcut olan devre mülk ve devre tatil sektörünün ıslahı ve sektör içerisinde faaliyet gösteren şirketlerin kontrol altında tutulması ve onlara rehberlik edilmesi amacıyla Bakanlığımıza ulaşan tüketici başvuruları dikkate alınarak devre tatil ve devre mülk faaliyetleri yürüten şirketler nezdinde Bakanlığımız müfettişlerince denetimler gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda, son beş yılda çok sayıda şirket nezdinde gerçekleştirilen denetimler neticesinde mevzuata aykırı sözleşme ve işlemler yapan şirketler hakkında yüklü miktarda idari para cezaları uygulanırken, aynı zamanda şirketlerin tabii olduğu yasal düzenlemeler konusunda bilgilendirilmeleri sağlanmıştır.

Diğer bir husus olarak, devre tatil sektöründe inşaat, satış veya hizmet alanlarında faaliyet gösteren pek çok firma bulunmakla birlikte, bu firmaların sektöre girişini ve uygulamalarını mesleki açıdan düzenleyen ve 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu Kanun gibi özel bir yasa veya anılan Kanun uyarınca kurulmuş olan Türkiye Seyahat Acentaları Birliği (TÜRSAB) benzeri bir meslek birliği bulunmamaktadır. Firmaların belirlenmiş kurallar manzumesi çerçevesinde mesleki özen



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

içinde hareket etmelerini sağlayacak ve sektörün özdenetimini yapacak bir meslek kuruluşunun kurulması sektör faaliyetlerinin düzenlenmesi ve dolayısıyla tüketici uyuşmazlıklarının azaltılması bakımından yarar sağlayacaktır. Böyle bir kuruluşun varlığı, devre tatile ilişkin pazarlama faaliyetlerinin tüketicileri mağdur edici aracı şirketlerden ziyade eğitimli, ruhsat sahibi ve belirli standartlarda mal ya da hizmet sunabilen kişi ya da firmalar tarafından yapılmasını sağlayacaktır.

Satın alınan devrenin teslim edilmeme vb. risklerden tüketicilerin korunması için 6502 sayılı Kanun ile düzenlenen teminat yöntemlerine ilişkin olarak, ülkenin genel ekonomik koşullarına bağlı olarak uzun vadeli para piyasasının ve sigortacılık kültürü gelişmemesi, şirketlerin kayıt dışılığa çıkma nedeni ile satış ve gelirlerinin gizleme çabaları söz konusu teminat yöntemlerinin uygulanmasının önündeki engeller olarak karşımıza çıkmaktadır. Kimi zaman tesis edilen idari para cezalarının azlığı belirli bir büyüklüğün üzerindeki projelerde söz konusu olan maliyet fazlalığı şirketleri teminat sağlamamaya teşvik etmektedir.

Devre mülk ve devre tatil sektörün genelinde uygulanan yasal düzenlemeler ile uygulamaya ilişkin işlemler (Belediye/ yapı ruhsatı düzenlenmesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu kayıtları ve yapı inşaatının ilerlemesi, satış gelirleri ve teminat yükümlülüğü) üzerinde denetimle yetkili kamu kurum ve kuruluşlarının uyum ve işbirliğinin artırılması gerekmektedir.

Bu itibarla, devre tatil sektöründe sahip olunan potansiyelin etkin kullanılması ülkemiz turizmi ve ekonomisi bakımından çok önemli katkılar sağlayacaktır. Özellikle sağlık turizminin geliştirilmesi kapsamında 2023 yılı için hedeflenen termal yatak sayısına ulaşılmasında ve termal tesislerde istenilen doluluk oranının yakalanmasında devre tatil uygulamaları çok önemli bir katkı sağlayacaktır. Bu bağlamda, tüketicilere üst düzey koruma sağlayan mer'i mevzuat hükümlerinin rehberlik odaklı etkin denetim ve tüketicilerin bilinçlendirilmesi faaliyetleriyle desteklenmesi, hem tüketicilerin korunmasını hem de yaşanan mağduriyetler nedeniyle itibar kaybı yaşayan sektörün kötü uygulamalardan arındırılmasını sağlayarak devre tatil sektörünün gelişimine katkıda bulunacaktır.



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

5.2 Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 09.04.2019 tarih ve 93741555-622.01-E.30681000000454526 sayılı cevabi yazısına ekli Rapor şöyledir:

5.2.1 Raporun Konusu

Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) Dilekçe Komisyonuna iletilen başvurulara konu; devre mülk ve devre tatil sektörlerinde faaliyet gösteren bazı satıcı/sağlayıcı şirketlerin, tüketicilere yaşattığı mağduriyetlere istinaden, ülkemizde devre mülk ve devre tatil sektörlerindeki yaygın şikâyetlerin etraflı bir şekilde değerlendirilmesine esas olmak üzere, bu iddiaların hukuki ve fiili boyutlarıyla araştırılması, sektörde olası mevzuat boşluklarından kaynaklı suistimal iddialarının değerlendirilmesi.

5.2.2 Giriş

Anayasanın 74 üncü maddesi, 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun ve Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü'nün 115 ilâ 120 nci maddelerine dayanılarak, Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) Dilekçe Komisyonuna iletilen toplam 436 kişiye ait başvuruda; devre mülk ve devre tatil sektörlerinde faaliyet gösteren bazı satıcı/sağlayıcı şirketlerin, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve 14/1/2015 tarihli ve 29236 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinde yer alan düzenlemelere aykırı hareket edilerek tüketicilere mağduriyet yaşattığından, bu durumların oluşturduğu maddi ve manevi kayıpların giderilmesini teminen, bu iddiaların araştırılması, sektörde olası mevzuat boşluklarından kaynaklı suistimal iddialarının değerlendirilmesi ve denetimlerin sıklaştırılması talep edilmiştir.

Bunun üzerine, Dilekçe Komisyonunun 31/10/2018 tarihli toplantısında gündeme alınan bu dilekçeler hakkında, ayrıntılı bir çalışma yapılmak üzere, “Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörlerinde Yaşanan Mağduriyet İddialarının Araştırılması ve Alınması Gereken Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu” kurulmasına karar verilmiş ve bu Alt Komisyon



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

tarafından, ilgili bakanlık ve kurum temsilcilerinden yazılı bilgi almak ve ilgilileri toplantılara çağırıp dinlemek suretiyle, ülkemizde devre mülk ve devre tatil sektörlerindeki yaygın şikâyetlerin etraflı bir şekilde değerlendirilmesine, dünyadaki iyi uygulama örnekleri konusunda bilgi alınmasına, sektörde standartların geliştirilmesine, idari ve mevzuat yönünden yapılması gerekenlerin belirlenmesine yönelik çalışmalar yürütülmesi kararlaştırılmıştır.

Yukarıda belirtilen açıklamalar çerçevesinde çalışmalarına başlayan Alt Komisyon tarafından Bakanlığımızdan konuyla ilgili olarak aşağıda sayılan hususlar hakkında detaylı bir rapor hazırlanarak Komisyona sunulması istenilmiştir.

Buna istinaden, konuya ilişkin mevzuat hükümleri uyarınca Genel Müdürlüğümüzün yetki ve görevleri kapsamında yürütülen iş ve işlemler de dikkate alınarak iş bu İnceleme Raporu düzenlenmiştir.

5.2.3 Konu

Devre mülk ve devre tatil sektörlerinde faaliyet gösteren bazı satıcı/sağlayıcı şirketlerin, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile 14/1/2015 tarihli ve 29236 sayılı Resmi Gazetemde yayımlanan Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinde yer alan düzenlemelere aykırı hareket edilerek, devre tatil sözleşmelerinde öngörülen teslim sürelerinin aşılması, tüketiciye ön bilgilendirme formunun ve devre mülk tapularının verilmemesi, yapıların tamamlanamaması ve mülklerin hak sahiplerine teslim edilmemesi, tüketicilerin haklarının kullanımı konusunda muhatap bulamaması gibi nedenlerle tüketicilere mağduriyet yaşattığından, bu durumların oluşturduğu maddi ve manevi kayıpların giderilmesini teminen, bu iddiaların hukuki ve fiili boyutlarıyla araştırılması, sektörde olası mevzuat boşluklarından kaynaklı suistimal iddialarının değerlendirilmesi bu Raporun konusunu oluşturmaktadır.

Bu kapsamda, Alt Komisyon tarafından, çalışmalarına esas olmak üzere tespit ve açıklamalarda bulunulması istenilen;

1) Devre mülk projelerinin ülkemiz jeotermal potansiyeli ve tatil sistemleri içindeki yeri, dünyada ve ülkemizdeki tarihi gelişimi, turizm hacmi,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

- 2) Devre Mülk ve devre tatil sektörlerinin turizm mevzuatındaki yeri,
 - 3) Tesislerin belgelendirilmesi sürecinde tarafımızca yapılan işlemler,
 - 4) Bakanlığımıza bu tesislerle ilgili yararlanıcılar tarafından yapılmış şikâyetler,
 - 5) Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörlerine İlişkin Diğer Hususlar,
- Raporda detaylı olarak belirtilmiştir.

5.2.4 İnceleme

5.2.4.1 Devre Mülk Projelerinin Ülkemiz Jeotermal Potansiyeli ve Tatil Sistemleri İçindeki Yeri, Dünyada ve Ülkemizdeki Tarihi Hacmi ile Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörlerinin Planlama Çalışmaları Açısından Değerlendirilmesi

5.2.4.1.1 Devre Mülk Projelerinin Ülkemiz Jeotermal Potansiyeli ve Tatil Sistemleri İçindeki Yeri, Dünyada ve Ülkemizdeki Tarihi Gelişimi, Turizm Hacmi

Ülkemiz jeolojik ve coğrafik konumu itibarı ile Alpin-Orojenik Kuşağı olarak adlandırılan genç bir dağ zinciri ve aynı zamanda önemli bir jeotermal kuşak üzerinde yer almaktadır. Aktif bir tektonik kuşak üzerinde yer aldığı için jeotermal kaynak temini açısından dünya ülkeleri arasında oldukça zengin konumdadır.

Jeotermal kaynakların aranması ve ortaya çıkarılması çalışmaları Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü tarafından 1962 yılında başlatılarak bugüne kadar getirilmiş olup ülkemizde 287,5 °C sıcaklığa kadar ulaşan yüksek sıcaklıklı jeotermal kaynaklar keşfedilmiştir.

Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğünce ülkemizde yapılan jeotermal etüt çalışmalarına göre 1.500 civarında doğal çıkış şeklinde ve değişik sıcaklıklarda jeotermal kaynağın mevcut olduğu ve bu kaynaklardan temin edilen jeotermal suların, debi, sıcaklık, çeşitli fiziksel ve kimyasal özellikleri ile Avrupa'daki jeotermal sulardan daha üstün nitelikte olduğu tespit edilmiştir. Ancak jeotermal sahaların pek çoğunda enerji üretimi, jeotermal sera, ısıtma, termal turizm vb. uygulamalar için kaynak temini amacıyla yapılan çok sayıdaki derin jeotermal sondaj çalışması sonucu jeotermal sistemlerde meydana gelen değişikliğe bağlı olarak pek çok doğal kaynak çıkışının kuruduğu gözlemlenmiştir. Yapılan araştırma sonuçlarına göre ülkemiz; jeotermal kaynak potansiyeli açısından dünyada ilk



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

yedi ülke arasında yer almakta iken, Avrupa ülkeleri arasında birinci sırada, kaplıca uygulamaları konusunda ise ilk üç ülke arasında yer almaktadır.

Jeotermal kaynakların sağlık ve tedavi amaçlı kullanımına bakıldığında, neredeyse insanlık tarihi ile yaşıt olduğu görülmektedir. Anadolu toprakları da zengin jeotermal kaynak potansiyelinin tedavi edici özelliği ile tarih boyunca çok farklı medeniyetlere şifa dağıtmış ve sağlık ortamı sunmuştur. Anadolu topraklarında bu kullanıma şahitlik eden sayısız tarihi kalıt bulunmaktadır.

Türkçede sıcak suların çıktığı yerlere “ılıca” denilmektedir. Ilıcılarda tesisler ve hamamlar yapılması ile bu alanlar “kapalı ılıca” diye anılmış ve daha sonra dilimize “kaplıca” olarak yerleşmiştir. Selçuklu ve Osmanlı döneminde şifalı sulardan yararlanmak amacıyla kullanılan kaplıca tesisleri döneme Özgü mimarisi ile “**Türk Hamamı**” olgusunu ön plana çıkarmıştır.

Doğal yollarla jeotermal kaynak çıkışı bulunan İllerimizin pek çoğunda tarihi dönemlere ait jeotermal kaynak kullanımı için döneme özgü yapılarıyla hamam gibi yapılara rastlamak mümkündür. Bu kullanımlara bir örnek verilecek olursa Yalova İli Termal Kaplıcaları bunların başında sayılabilir. Osmanlılar zamanında Yalova Termal Kaplıcaları İstanbul’un fethinden soma Bağdat Yolu’nun Yalova’dan geçmesi ile birlikte tekrar rağbet görmeye başlamıştır. Ayrıca Yalova Termal Kaplıcaları, İstanbul’un başkent olması ile birlikte İstanbul’da yaşayan nüfusun gezi ve su tedavi merkezi haline gelmiştir. Osmanlı’nın son dönemlerinde Sultan Abdülmecid’in annesi Bezm-i Alem Valide Sultan’ın Termal Kaplıcaları’nda romatizmal hastalıklarının kayda değer bir iyileşme göstermesi sonucu Kaplıcalar çok daha gözde bir hale gelmiştir. Bunun üzerine Sultan Abdülmecid tarafından yeni villalar, hamamlar ve yollar inşa edilmiştir. II. Abdülhamid döneminde ise Termal Kaplıcaları’na yapılan yatırımlar devam etmiş ve kaplıca sularının ilk bilimsel analizi yapılmıştır. Tüm tesisler restore edilerek bunun yanında yeni banyolar, villalar vb. tesisler inşa edilmiştir. Bunun sonucunda Yalova Termal Kaplıcaları dünyaca ünlü sağlık ve eğlence merkezi haline gelmiştir. Ancak 1912-1913 Balkan Savaşları, 1914-1918 I. Dünya Savaşı ve 1919-1922 Kurtuluş Savaşı dönemlerinde Yalova Termal Kaplıcaları bakımsızlık ve ilgisizlikten ötürü harabeye dönmüştür.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Savaşların sona ermesi ve Türkiye Cumhuriyetinin kurulmasından sonra Atatürk'ün talimatları ile Yalova Termal Kaplıcaları tekrar canlanmaya başlamıştır. 1929 yılında tesisleri ziyaret eden Atatürk, kaplıcaların doğal zenginliğini öğrenmiş ve tesislerin Avrupa'ya örnek olacak bir su şehri haline getirilmesi için gerekli çalışmaları başlatmıştır. Bunun sonucunda Büyük Otel restore edilmiş, yeni tesisler inşa edilmiş, park, gezi ve dinlenme tesisleri yapılmış ve içme suyunun ıslahı çalışmaları yapılmıştır. 1929 yılında Yalova'da elektrik yokken Kaplıcaların her tarafına elektrik verilmiştir. Ayrıca otellerde fizik tedavi tesisleri oluşturularak ve alanda PTT ve Jandarma gibi hizmetler sunularak örnek bir tesis haline getirilmiştir.

Yalova Termal Turizm Merkezine ilişkin 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bakanlığımızca 24/1/2019 tarihinde onaylanmış olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları Termal Belediye Başkanlığınca yürütülmektedir. 10. Kalkınma Planında sağlık turizminin geliştirilmesine yönelik belirlenen 3 bölgeden biri olan Yalova Termal Turizm Merkezi kapsamında alt ölçekli imar planları onaylı olan bölgelerinde jeotermal su dağıtım projesinin hazırlanmasına ve termal kür merkezinin oluşturulmasına yönelik çalışmalar Bakanlığımız koordinasyonunda sürdürülmektedir.

Bununla birlikte, İstanbul Üniversitesi Tıp Fakültesi Tıbbi Ekoloji ve Hidro-Klimatoloji Anabilim Dalında, ülkemizde kaplıca tedavisi üzerine eğitim araştırma ve kamu hizmeti bilimsel olarak yapılmaktadır. 28/10/1938 tarihinde büyük Atatürk'ün öngörüsü ve fikirleri ile kendisine siroz tanısını ilk koyan hekim Nihat Reşat Belger'in başkanlığında kurulan Hidro-Klimatoloji Enstitüsü gelişerek bugünkü aşamasına varmıştır.

Ülkemizin yüksek mineralizasyon içeriğine ve etkili tedavi edici özelliklere sahip jeotermal kaynak potansiyeline, kültürel, doğal ve tarihi değerlerine iklimsel Özelliklerin de eklenmesiyle tarihi örneklerinde olduğu gibi bugün de sağlık ve termal turizmi alanında cazibe merkezleri oluşturulmakta ve bu konudaki talepler hızla artmaktadır.

Ayrıca, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere değişen dünya görüşü ile beraber yaşam kalitesine verilen önemin artması ve insan sağlığının korunmasında doğal kaynakların kullanılmasına öncelik verilmesiyle birlikte doğal tedavi unsuru olan jeotermal



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

kaynakların etkin, verimli, sürdürülebilir ve kontrollü kullanımı daha da büyük önem kazanmıştır.

Bu çerçevede, Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007-2013 çalışmasının Türkiye Turizmi için en önemli açılımı da ülkemizin sahip olduğu alternatif turizm potansiyellerinin tespiti ve planlı bir şekilde koruma-kullanma dengesi içerisinde ülke turizmine kazandırılması için izlenecek olan stratejileri belirleyip eylem planı haline getirmiş olmasıdır. Buna göre, ülkemizin sahip olduğu jeotermal potansiyele bağlı olarak en önemli alternatif turizm türlerinden biri olan sağlık ve termal turizm konusunda öncelikli olarak ülke genelindeki potansiyel alanlar belirlenmiş ve bu potansiyel alanlar bölgeleme esasına göre analiz edildikten sonra genel planlama yaklaşımı içerisinde plan kararları üretilmiştir.

Bakanlığımız tarafından termal turizme yönelik yürütülmekte olan çalışmalar ülke turizm gelirlerinin artırılmasının yanında bölgesel gelişmeye de destek olunması açısından ele alınmakta, ülke genelinde turizmin çeşitlendirilmesi kapsamında yürütülen projeler arasında önemli bir yer tutmaktadır. Bu proje çalışmaları ile yenilenebilir olan jeotermal kaynakların daha etkin ve verimli kullanılmasına yönelik olarak geleneksel kaplıca kullanımından farklı bir anlayış ve yaklaşım geliştirilmeye çalışılmaktadır.

Termal turizmin geliştirilmesine yönelik olarak bünyesinde kür parkı, kür merkezi ve konaklama entegrasyonunu sağlayan tesisler bulunduran uluslararası standartlara sahip nitelikli tesislerin sayısı ile birlikte, turizm geliri ve turist sayısının artırılması hedeflenmekte ve termal sularımızın yıkanma amaçlı kullanımı dışında insan sağlığı, zindelik, rekreasyon, eğlence, dinlence ve spor tesisleri gibi imkanların yer aldığı ve tüm yıl boyunca hizmet verebilen tesisler oluşturulmaya çalışılmaktadır.

Bu tür modern tesislerin özendirilmesiyle bir yandan insanoğlunun sağlık ve rekreatif amaçlı ihtiyaçlarına günün sağlık teknolojisine uygun cevap verilmesi beklenirken, diğer yandan da geleneksel Türk kaplıca ve hamam kültürünün mimari ve işletme sistemi içerisinde değerlendirilmesiyle bir markalaşma ve tanıtım boyutu kazandırılmaya çalışılmaktadır.

Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007-2013 ana kararları kapsamında



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Bakanlığımızca hazırlanan Termal Turizm Master Planı çerçevesinde 4 bölgede ve 17 ili kapsayacak şekilde 42 adet kaplıca alanı yeni turizm merkezi ilan edilmiş veya sınırları genişletilmiştir. Ülke genelinde ise 72 adet Termal Turizm Merkezi ve 3 adet Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi bulunmaktadır.

Termal Turizm Master Planı'nı esas alınarak elde edilen bilgi ve deneyimler tüm ülke geneline yansıtılarak çalışma genişletilmiştir. Bu bölgelerin her birinin destinasyon merkezi olarak geliştirilmesi ve bu bölgeler içinde termal kaynaklı tesisler başta olmak üzere golf, doğa turizmi, su sporları vb. turizm türleri ile bütünleşmesi ve yakın çevredeki diğer kültürel ve doğal değerlerle de ilişkilendirilmesi hedeflenmektedir. Bu amaçla Termal Turizm Master Planı kapsamında ülkemizdeki jeotermal potansiyeller dikkate alınarak yeni alanlar tespit edilmiştir. Bu alanlarda yeni yatırımlara yönelik planlama çalışmaları devam etmektedir.

Termal Turizm Master Planı 2007-2013 kısa dönem hedefi olan 50.000 yatak kapasitesi, Bakanlığımızca sürdürülen planlama çalışmaları ile Özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilen yatırımlarla sağlanmıştır. Ancak Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018 hedefi olan 100.000 yatak kapasitesine henüz ulaşamamıştır.

Termal bölgeler içinde jeotermal kaynak odaklı yeni ilan edilen “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” ve “Turizm Merkezi” ile birlikte toplamda termal turizm amaçlı 3 adet Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi ile 72 adet Turizm Merkezi kapsamında planlama çalışmaları sürdürülmektedir. Planlama çalışmaları sürdürülen bölge ve merkezlerden 50 adedinin çevre düzeni planları tamamlanarak turizm yatırımcılarının ilgisine sunulmuştur.

Planlama çalışmaları sonucunda kısa dönemde 50.000 yatak kapasitesine ulaşan termal tesislerin yatırıma başlayarak önümüzdeki orta dönemde 100.000 yatağın işletmeye açılması ve uzun vadede 500.000 yatak ile sağlık ve termal turizmde ülkemizin dünyanın en önemli destinasyonu olması hedeflenmektedir.

Jeotermal potansiyeli ile birlikte turizm potansiyeli yüksek bölgelerin her birinin destinasyon merkezi olarak geliştirilerek bu bölgeler içinde termal kaynaklı tesisler başta olmak üzere golf, doğa turizmi, su sporları vb. turizm türleri ile bütünleşmesi ve yakın



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

çevredeki diğer kültürel ve doğal değerlerle de ilişkilendirilerek **termal turizm kentleri** oluşturulması hedeflenmektedir.

Diğer taraftan, 2008 yılından itibaren 3/6/2007 tarihli ve 5686 Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve 11/12/2007 tarihli ve 26727 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin uygulanmaya başlamasıyla birlikte jeotermal kaynakların aranması ve işletilmesiyle ilgili mevzuat boşluğu giderilerek sağlanan teşvikler ile arama çalışmalarının yoğunlaştırılması sonucunda özel sektör de jeotermal arama, geliştirme ve yatırım çalışmalarında devreye girmiştir. Bu sayede ülkemiz toplam jeotermal kaynak potansiyelinde artış sağlanmış olup yüksek sıcaklıkta olan sahalardan temin edilen kaynaklar jeotermal enerji üretimi için kullanılmakta, orta ve düşük sıcaklıkta olan sahalar ise jeotermal sera ve kaplıca olarak kullanılmaktadır. Ülkemizdeki jeotermal sahaların önemli bir kısmı sağlık ve termal turizm uygulamalarına uygun sıcaklık ve şifa özellikleri taşıdığından, bu duruma paralel olarak kaplıca uygulamalarında devamlı ve hızlı bir artış görülmektedir.

Ancak, jeotermal kaynaklardan tedavi ve sağlık amaçlı yararlanılması amacıyla Bakanlığımızca yürütülen planlama çalışmaları ile belirlenen sağlık ve termal turizm amaçlı yatırım alanları dışında, bölgesel ölçekte ağırlıklı olarak iç turizme hitap eden ve ülkemizin önemli bir sorunu haline gelen devre mülklerde, kontrolsüz bir artış izlenmektedir. Devre mülklerdeki artışa paralel olarak devre tatil amaçlı yatırımlar da giderek artmaktadır.

Ayrıca, jeotermal kaynakların dinamik bir yapıya sahip olması, jeotermal sahadan kontrolsüz ve aşırı (sahanın beslenmesinden daha fazla) su çekilmesi, jeotermal sahayı ve dolayısıyla sağlık ve termal turizm amaçlı yatırımları kısa vadede tehdit etmekte, orta ve uzun vadede de büyük bir risk altına almaktadır.

Ülkemizde bugüne kadar yapılan jeotermal etütlere ve çeşitli kaynaklara göre jeotermal sahaların beslenme yaşının ortalama 15 ilâ 30 yıl arası olduğu tespit edilmiş olup bu süre bir damla meteorik suyun (yağmur/kar) jeotermal sisteme dâhil olması için gereken süre olarak belirtilmiştir. Jeotermal sistemin özelliğine göre bu süre değişebilmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Jeotermal sahaların sürdürülebilir kullanımı konusunda bu sistemlerin beslenmesi, beslenmenin üzerinde jeotermal kaynak çekilmemesi oldukça büyük önem taşımaktadır.

Ancak, jeotermal kaynakların bulunduğu yerlerdeki devre mülk sayılarındaki ciddi artış ile birlikte jeotermal kaynağın odalarda bilinçsiz ve kontrolsüz tüketilmesi sonucunda jeotermal sahaların sürdürülebilir jeotermal kaynak temini konusunda önemli bir tehditle karşı karşıya kalmasına neden olmaktadır.

Bu kapsamda karşılaşılan sorunlar incelendiğinde jeotermal sahalardan aşırı ve kontrolsüz bir şekilde kullanılmasına bağlı olarak ülkemizin termal başkenti olarak bilinen Afyonkarahisar İli başta olmak üzere pek çok ilimizde jeotermal sahalarda rezervuar seviyelerinde önemli ölçüde düşüş olduğu, jeotermal sistemlerin zarar gördüğü gerçeği karşımıza çıkan önemli bir sorundur.

Konuya açıklık getirilmesi amacıyla **Afyonkarahisar İhsaniye Gazlıgöl Termal Turizm Merkezi, Afyonkarahisar Sandıklı Hüdai Termal Turizm Merkezi, Nevşehir Kozaklı Termal Turizm Merkezi** gibi yoğun jeotermal kaynak kullanımı bulunan alanlar örnek olarak incelemeye alındığında, bu alanlarda bulunan jeotermal kaynak kullanımı ile ilgili sorunlar daha iyi anlaşılabacaktır.

Bu nedenle, Bakanlığımızca 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen Turizm Merkezleri ile Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde sağlık ve termal turizm amaçlı yatırımlar ile jeotermal kaynak temini konusunda herhangi bir sorun yaşanmaması amacıyla yatırım programında bu konuya yer verilerek bütçe imkânları kapsamında sağlık ve termal turizmin geliştirilmesi ve jeotermal kaynakların sürdürülebilir kullanımı amacıyla yürütülen çalışmalara destek sağlanmaktadır.

Bunlardan;

- **Afyonkarahisar Gazlıgöl Termal Turizm Merkezi** dâhilinde devre mülk artışları ile birlikte Gazlıgöl Jeotermal Sahasında çok sayıda sondaj açılması, geçmişte ruhsatsız olarak açılmış kuyuların da bulunması veya bunların denetlenememesi ve bu sondajlardan aşırı jeotermal çekilmesi ile mevcut kuyulardan bazılarının kuruması, yeryüzüne gayzer çıkışı jeotermal suyun eksi 1000 metre seviyelerine düşmesi gibi nedenler jeotermal saha için risk oluşturduğundan, bu alanda bulunan jeotermal



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

kaynakların sürdürülebilir kullanımı için Jeotermal Su Dağıtım Projesi çalışmaları Bakanlığımız desteği ile yürütülmektedir.

- **Nevşehir Kozaklı Termal Turizm Merkezi** dâhilinde kalan Kozaklı Jeotermal Sahasında tesis/kuyu sahipleri tarafından aşırı jeotermal kaynak çekilmesi, jeotermal sisteme önemli derecede zarar verdiğinden ve su seviyesinin düşmesine ve jeotermal sistemin basınç dengesinin değişmesine bağlı olarak alanda çok önemli bir çöküntü meydana geldiğinden, bu güne kadar kontrolsüz bir şekilde kullanılan jeotermal sistemin daha fazla zarar görmemesi amacıyla Bakanlığımız koordinasyonunda Nevşehir İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği tarafından Jeotermal Su Dağıtım Projesi çalışmaları yürütülmüştür.

- **İzmir Seferihisar Termal Turizm Merkezi** dâhilinde bulunan jeotermal kaynakların herhangi bir sorunla karşılaşmadan kullanılması ve bölge turizminin kıyı ve deniz turizmi dışında termal turizmin tüm yıla yayılması amacıyla “Jeotermal Su Dağıtım Projesi” çalışmaları Bakanlığımız desteğiyle yürütülmüş, birinci etap çalışmalar tamamlanmıştır.

- **Yalova Armutlu Termal Turizm Merkezi** dâhilinde bulunan jeotermal kaynakların önemli bir bölümünün kontrollü kullanımı amacıyla Armutlu Belediyesinin desteğiyle Jeotermal Su Dağıtım Projesi çalışmaları titizlikle yürütülmüştür.

-**Ankara Haymana Termal Turizm Merkezi** dâhilinde bulunan jeotermal kaynakların mevcut kullanımında bazı sorunlar tespit edildiğinden, bu kaynakların sürdürülebilir kullanımı amacıyla Bakanlığımız tarafından yapılmakta olan jeotermal su dağıtım projesi çalışmaları Ankara Valiliği ve Haymana Belediyesinin destekleriyle devam etmektedir.

Bu alanlar örnek olarak verilmiş olup yoğun jeotermal kaynak kullanımı olan tüm alanlarda bu konunun ayrıntılı olarak incelenmesi önem arz etmektedir.

Jeotermal kaynaklar, her ne kadar beslenen sistemler olsa da sonsuz kaynaklar olmadığı için, devre mülklerde odalarda bilinçsiz ve kontrolsüzce kullandırılması yerine kür merkezi, kür kliniği gibi ortak kullanım alanlarında, insan sağlığı açısından gözetim altında kullandırılması önem arz etmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Ayrıca, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan jeotermal kaynaklar için ilgili idarelerce tesise ait cirodan yıllık % 1 oranında idare payı alınmakta, ancak devre mülkler ticari nitelikli yapılar olmadığı için bu alanlarda kullanılan jeotermal kaynaklar için idare payı ödemesi yapılamamakta ya da bu konuda illerde farklı sorunlarla karşılaşmaktadır.

Ülkemizde 46 ilde 190 civarında kaplıca tesisi bulunmakta ve bu tesislerden her yıl 8.5 milyon civarında vatandaşımız yararlanmaktadır. Ancak, yapılan araştırmalar mevcut termal su kaynaklarının ancak % 5'inin bir tesis vasıtasıyla kullanılabildiğini veya yatırıma dönüşebildiğini göstermektedir. Pek çok yöremizde termal su kaynakları tesis yokluğu nedeniyle boşa akabilmekte, bazı tesislerde ise ihtiyaç dışı kullanılabilmekte ve israf edilmektedir.

Diğer taraftan Bakanlığımızca envanter çalışması sonucu tespit edilen termal otel sayısı ve bunların toplam yatak kapasiteleri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekildedir.

Termal Tesis Sayısı ve Yatak Kapasitesi

TERMAL TESİSLER	2017	
	Otel Sayısı	Yatak Sayısı
Bakanlığımızdan Turizm İşletme Belgeli	103	31.730
Bakanlığımızdan Turizm Yatırım Belgeli	35	14.842
Belediye Belgeli	170	35.424
TOPLAM	308	81.996
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı alan çalışması verileri (31.12.2017)		

Buna göre, yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere ülkemizde; Sağlık Bakanlığınca verilen kaplıca işletme izni belgesi/tesis izni belgesine sahip olan ve termal turizme hizmet edebilecek 308 adet tesis (yatak kapasitesi 81.996) bulunmaktadır. Bunlardan 138 adet tesis (yatak kapasitesi 46.572) Bakanlığımızdan belgeli, geriye kalan 170 adet tesis (yatak kapasitesi 35.424) ise ilgili belediyesinden belgeli olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

5.2.4.1.2 Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörlerinin Planlama Çalışmaları Açısından Değerlendirilmesi

Bilindiği üzere, 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile ilgili mevzuatı uyarınca, tarihî ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve/veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu ya da turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerler, korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve plânlı gelişimi sağlamak amacıyla Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezleri olarak sınırları tespit edilmekte ve Resmî Gazete’de yayımlanarak ilan edilmektedir.

Bu kapsamda ve Türkiye Turizm Stratejisi 2023 Belgesi çerçevesinde geliştirilmeye çalışılan turizm senaryosu kurgusunda;

- 84 adet kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi (KTKGB) ve turizm merkezi (TM) kapsamında kıyı turizmi,

- **75 adet KTKGB ve TM kapsamında termal turizm,**

- 29 adet KTKGB ve TM kapsamında kış turizmi,

- 23 adet KTKGB ve TM kapsamında yayla turizmi,

- 19 adet KTKGB ve TM kapsamında kent turizmi;

- 12 adet KTKGB ve TM kapsamında doğa turizmi;

- 8 adet KTKGB ve TM kapsamında golf turizmi;

- 8 adet KTKGB ve TM kapsamında kültür turizmi;

- 3 adet KTKGB ve TM kapsamında turizm kenti;

- 3 adet KTKGB ve TM kapsamında inanç turizmi;

- 1 adet KTKGB ve TM kapsamında da kongre turizmi ve

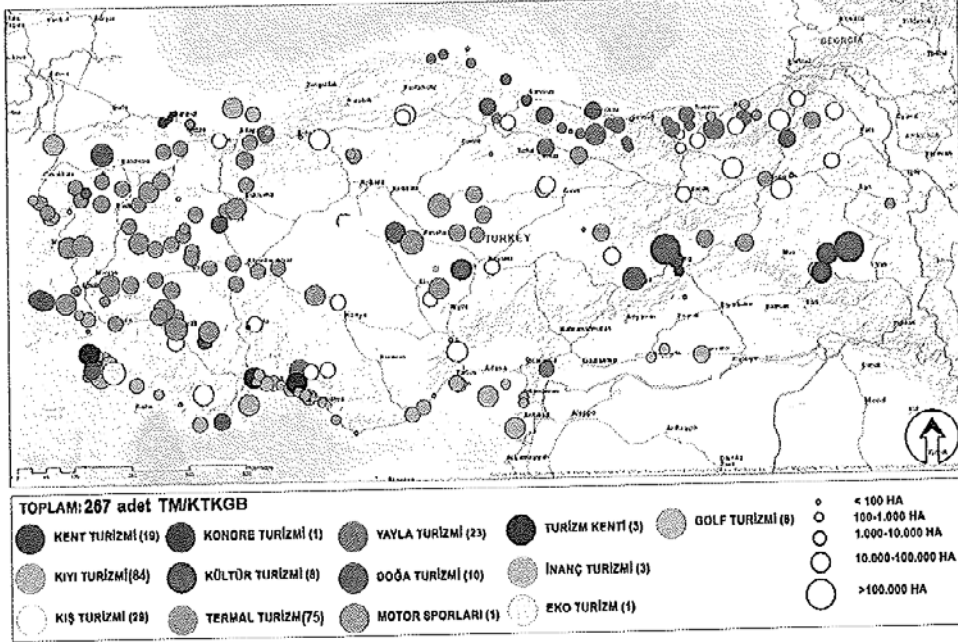
- 1 adet KTKGB ve TM kapsamında da eko turizm,

öncü turizm türleri olarak ön plana çıkmakta olup, bunların yerleri aşağıdaki haritada işaretlenmiştir.

KTKGB ve TM’lerin temaları ve yüzölçümlerine göre dağılımı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU



Ülkemizin sahip olduğu jeotermal potansiyele bağlı olarak en önemli alternatif turizm türlerinden biri olan sağlık ve termal turizm konusunda öncelikli olarak ülke genelindeki potansiyel alanlar belirlenmiş ve bu potansiyel alanlar bölgeleme esasına göre analiz edildikten sonra 2007 yılında hazırlanan Termal Turizm Master Planı öngörülerini çerçevesinde bütüncül planlama yaklaşımı içerisinde 1/25 000 ölçekli çevre düzeni planı kararları üretilmiş ve yatırım alanları belirlenmiştir. Bu kapsamda, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca 72 adet Termal Turizm Merkezi ve 3 adet de Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilan edilmiştir. Bu kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde her ölçekteki plânları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye aynı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca Bakanlığımız yetkili kılınmıştır.

Bu kapsamda, belirtilen TM ve KTKGB sınırları içerisinde planlama faaliyetleri ve Hazine arazilerinin turizm yatırımı yapılmak amacıyla yatırımcılara tahsisi işlemleri Bakanlığımız tarafından yürütülmektedir. Ancak planlama sürecinden sonra yapılması gereken imar uygulamaları ve ruhsat işlemleri vb. işlemleri konusunda Bakanlığımızın herhangi bir görev, yetki ve sorumluluğu bulunmamakta olup, bu işlemler **Yerel İdareler**



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

(Belediyeler, İl Özel İdaresi) tarafından yürütülmektedir.

Devre mülk ve devre tatil sistemleri her ne kadar tüm turizm türlerinde uygulanabilecek potansiyelde olsa da ülkemizde genellikle **termal turizm merkezlerinde** uygulanmakta ve ilgi görmektedir. Termal TM ve KTKGB’lerde plan çalışmaları esnasında termal suyun verimli bir şekilde kullanılması ve sürdürülebilir olmasını sağlayacak planlama yaklaşımının benimsenmesi önemli bir husustur. Bu bölgelerde Bakanlığımızca onaylanan imar planlarında temel amaç turizm yatırımlarını teşvik etmekle beraber konut, ticaret, rekreasyon vb. diğer kullanımlara da yer verilebilmekte, çağdaş standartlarda ve sağlıklı turizm yerleşmeleri oluşturulmak istenmektedir.

İmar planlarında Turizm Tesis/Yatırım Alanı olarak ayrılan yerlerin ise herhangi bir şekilde konut dokunulmazlığı olan yapı türü veya mesken olarak kullanımı amaçlanmadığı gibi teşvik edilmesi de düşünülmemektedir. İmar planlarında yer verilen turizm yatırım alanları, kamuya açık ve kamu yararına tesis olarak değerlendirilmekte ve bu alanlarda Bakanlığımızdan belge alınmadan inşaat ruhsatı alınamayacağı da plan notlarına şerh düşülmektedir. Bu yolla turizm yatırım alanlarının mevzuatlardaki bazı boşluklardan yararlanılarak hiçbir sosyal donatı alanı bulunmayan, çağdaş turizm tesisi anlayışıyla bağdaşmayacak yazlık villa veya konut kooperatifi benzeri uygulamalara dönüşmesi engellenmeye çalışılmaktadır. Ancak bu noktada, son zamanlarda konut alanı olarak planlanmış yerler dışında planda turizme ayrılmış alanlarda da konut kullanımı anlamına gelen devre mülk uygulamaları yapılması yönünde artan talepler olduğu tespit edilmiştir. Bu konuda yerel yönetimler ve yatırımcıların uyarılmasına çalışılmakta ve devre mülk uygulamasının planlarda turizme ayrılan yerler dışında konut olarak planlanmış sahalarda düşünülmesi gerektiği ifade edilmektedir.

Bakanlığımızca onaylanan imar planlarında konut ve ticaret alanlarına da ayrıca yer verilebilmekte, ancak (turizm yatırımlarını teşvik etmek amacıyla) turizm tesis alanlarındaki yapılaşma koşulları konut ve ticaret gibi diğer kullanım türlerine göre daha avantajlı olacak şekilde sadece turizmi özendirmek amacıyla yüksek emsaller ve kat yükseklikleri verilerek belirlenmektedir. Bu şekilde, ülkemizi gelecek yıllara taşıyacak nitelikli turistik yatak kapasitesini arttırmak ve turizm yatırımlarını özendirmek



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

amaçlanmaktadır.

Bunun yanında, devre mülk kullanımları jeotermal suyun kullanımı ile ilgili hususları da barındırmaktadır. Jeotermal suyun verimli kullanılabilmesi ve termal turizm faaliyetlerinin sürdürülebilir olabilmesi için suyun ortak alanlarda tasarruflu bir şekilde kullanılabilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda devre mülk kullanımları her ayrı birime jeotermal su taşıması nedeniyle su tüketimini arttıran bir husustur. **Jeotermal suyun dağıtımında Bakanlığımızın yetkisi bulunmamakta olup jeotermal kaynak ruhsat sahipleri (genellikle İl Özel İdareleri ve Belediyeler) ve tesis malikleri arasında yapılan sözleşme ile belirlenmektedir.** Bunun yanında devre mülk sahiplerinin kendi banyolarında jeotermal suyu yoğun ve bilinçsiz şekilde kullanmaları ciddi sağlık sorunlarına neden olabilmektedir.

3/6/2007 tarihli ve 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunun 17 nci maddesinde;

“(1) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kamımı uyarınca ilan edilen kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinde;

a) Bu Kanun kapsamında verilecek termal turizm amaçlı işletme faaliyet izinlerinde, imar planları ile belirlenen yatırım alanları ve işletmelerin kapasitelerinin gerektirdiği kaynak miktarı sağlandıktan sonra diğer kullanımlara yönelik talepler karşılanabilir. Termal turizme yönelik kullanım alanlarında imar planı olmadan faaliyet izni verilemez.

b) Turizm belgeli tesislerin jeotermal su kullanım bedeli, kullanılan jeotermal su miktarına göre belirlenir.

c) Faaliyetler için idarece önceden Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır.

(2) Enerji üretimi ve ısıtma uygulamalarına uygun olan akışkanlar hariç diğer akışkanların bulunduğu alanlarda termal turizm amaçlı kullanıma öncelik tanınır.

(3) Bu madde kapsamında belediyelerce kurulacak şirketler için 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun 27 nci maddesi uygulanmaz, İçişleri Bakanlığının görüşü alınır.

(4) Bu maddenin uygulanması ile ilgili tüm usûl ve esaslar, Kültür ve Turizm



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.”

Hükmüne yer verilmiştir.

Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 25 inci maddesine ise; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinde:

- Her türlü jeotermal faaliyetlerde veya ilgili İdare tarafından re’sen yapılacak işlemlerde İdare tarafından Bakanlığımızın görüşünün alınacağı,

- Jeotermal alanların etkin, verimli ve sürdürülebilir kullanımına yönelik öncelikli olarak imar planlarının ve bu planlara bağlı olarak jeotermal su dağıtım projesinin hazırlanması gerektiği,

- Sağlık ve termal turizmne yönelik kullanım alanlarında imar planı olmadan Kanuna tabi faaliyetlere izin verilmeyeceği, sağlık ve termal turizm amaçlı işletme faaliyet izinlerinin verilmesi ve bu tesislerin termal su ihtiyacının belirlenmesi, onaylı imar planları ile getirilen yatırım alanları ve plan hükümlerine göre yapılacağı,

Yönünde düzenlemelere yer verilmiştir.

Ayrıca, “Sağlık ve Termal Turizmi Geliştirme Çalışmaları” devlet politikası olarak belirlenmiş, 10. Kalkınma Planı’nın “Sağlık Turizminin Geliştirilmesi” başlıklı öncelikli dönüşüm programı belirlenmiştir.

Bu kapsamda Bakanlığımızca belirlenen 3 bölgede (Afyonkarahisar Ömer Geçek Termal TM, Yalova Termal TM, Eskişehir Kızılınler Termal TM) çevre düzeni planı, imar planı çalışmaları ile jeotermal **su dağıtım projeleri ve ortak kür merkezlerinin** fizibilite çalışmalarının yapılmasına yönelik çalışmalar yürütülmektedir.

Yalova Termal Turizm Merkezi kapsamında ise planlama çalışmalarının tamamlanarak 2019 yılında Termal Belediye Başkanlığınca hazırlanan ön fizibilite raporu çerçevesinde kür merkezi yapımı aşamasına geçilmesi, diğer alanlarda da 2019 yılı içinde planlama eksikliklerinin tamamlanması hedeflenmektedir. Bu kapsamda ortak kür merkezleri kullanımlarının arttırılması jeotermal suyun kullanımını, verimliliğini ve sürdürülebilirliğini arttırıcı yönde etkiler göstermektedir.

Diğer taraftan, devre mülk tarzı yapılanmalar sadece sınırlı bir kullanıcı kitlesine



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

hitap ettiğinden, yurtiçi ve yurtdışı turizm hareketine katkısı da bulunmamaktadır. Ortak kullanım alanları açısından zayıf, sosyal donatı alanlarından yoksun ve eksik/yetersiz işletme modelleriyle yönetildiklerinde ise vatandaşların kandırıldığı ve sürekli şikâyet konusu olan tesisler haline gelebilmektedirler. Bu durum turizm potansiyeli arz eden bölgelerde olumsuz etkiler gösterebilmektedir. Bu açıdan bakıldığında Bakanlığımızca onaylanan termal turizm merkezlerine yönelik imar planlarında devre mülk kullanımları yerine öncelikle kamu kullanımına açık olan ve bir işletmeye bağlı olarak işletilen ortak kür merkezleri ve günübirlik konaklama tesisleri yapılmasını teşvik edecek uygulamalar yapılmaktadır. Bu kapsamda bahse konu imar planlarının plan notlarında aşağıda verilen örneklerde görüldüğü gibi devre mülk yapılmasını engelleyen hükümlere yer verilmektedir.

-30/10/2017 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan Yalova Armutlu Termal Turizm Merkezi sınırları içerisinde bulunan Armutlu Mahallesi 8178 ve 8181 parsel numaralı taşınmazlarda Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının Plan Notlarında;

“Turizm Tesis Alanlarında; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen tesisleri yapılabilir E: 0.90, Yençok: 19.50 m (5 kat) ve min. İfraz:4000 m². Asli konaklama tesisleri ile birlikte termal kür tesisi yapılması halinde E: 1.00 olarak uygulanır. Günübirlik tesis yapılması halinde E:0.30 max. H.7.50m (2 kat). Söz konusu kullanım kapsamında konut, devre mülk ve benzeri konut dokunulmazlığı olan yapı yapılamaz ve kat irtifakı kurulamaz.”

-2/6/2008 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan Afyonkarahisar Ömergecek Termal Turizm Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının Plan Notlarında;

*“4.1. Turizm Tesis Alanları: Bu alanlarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen asli konaklama tesisleri yapılabilir. **Devre mülk ve müstakil apart oteller yapılamaz.** Yapılacak olan tesisler için Kültür ve Turizm Bakanlığından Turizm Yatırımı ve İşletme Belgesi alınması zorunludur. Turizm Yatırımı Belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilmez. Turizm İşletme Belgesi alınmadan işletmeye açılamaz. E: 0.60 Hmax: 19.50m. 5 kat (asma, çatı, çekme, teras vb. katlar dâhil) min.*



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

ifraz 10.000 m² dir. Asli konaklama tesisleri ile birlikte termal kür tesisi yapılması halinde E:0.70 olarak uygulanır. ”

- 12/12/2018 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan Çanakkale Behramkale Kadırgakoyu Termal Turizm Merkezi sınırları içerisinde bulunan Büyükbuzun Köyü 125 ada, 16 parsel numaralı taşınmazda Ekoturizm Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Plan Notlarında;

“3. Ekoturizm Alanı olarak tanımlı alan içerisinde 1/100.000 ölçekli Çanakkale Turizm Merkezleri Çevre Düzeni Planı / Plan Hükümlerinin 6.3.8. Ekoturizm Alanları başlığı altında yer alan; aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evi-dağ evi vb. konaklama kullanımları, yeme- içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilecektir. Bu kapsamdaki uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır. Yapılanma koşulları E: 0.10 Yençok:7.50m (2 kat), alanın ifraz edilmesi halinde min. parsel büyüklüğü 5000 m² olacaktır. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Yerel kaynakların kullanımı sağlanacaktır. Alan içerisinde konut, devre mülk vb. konut dokunulmazlığı olan yapılar yer alamaz ve kat irtifakı kurulamaz.”

Bununla birlikte; yukarıda belirtilen mevzuat uyarınca Bakanlığımız ve Valiliklerin (İl Özel İdaresi) ortak çalışmalarıyla termal turizmin nitelikli ve sağlıklı gelişmesi açısından jeotermal suyun kullanımı ve dağıtımının etkin bir biçimde gerçekleştirilmesi ve sürdürülebilir kullanımı amacıyla turizm merkezlerinde **“Jeotermal Su Dağıtım Projesinin** hazırlanması ve termal su kullanım ücretlerinin kullanılan termal su miktarına göre debimetre ölçümü ile alınması yönünde çalışmalar yürütülmekte, bütçe gönderilmekte ve teknik destek sağlanmaktadır.

Sonuç olarak, Bakanlığımız tarafından onaylanan imar planlarında devre mülk kullanımına ilişkin bir husus veya devre mülk kullanımını teşvik eden bir unsur bulunmamakta olup devre mülk yapılarına ilişkin ayrı bir çalışma da bulunmamaktadır.

5.2.4.2 Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörlerinin Turizm Mevzuatındaki Yeri

5.2.4.2.1 Devre Mülk ve Devre Tatil Hakkına İlişkin Genel Mevzuat Hükümleri:

Devreli tatil sistemleri; ülkemizde daha çok devre mülk ve devre tatil sistemleri



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

Belirli bir süre için kullanım hakkının elde edildiği devreli tatil sistemleri, aynı veya şahsi bir hakka dayanıp dayanmamasına göre türlere ayrılır. Aynı hakka dayalı devreli tatil sistemlerinin, devre mülk ve müşterek mülkiyet payına bağlı yararlanma hakkı şeklinde uygulandığı görülmektedir. Aynı hakka dayalı bu sistem, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Medeni Kanunda yer alan mülkiyet ve irtifak hakkına dayalı olarak, tapuya kayıtlı bir taşınmaz üzerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde ve tapu siciline tescil ile kurulmaktadır.

Ayrıca, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun;

-57 inci maddesinde; ***“Devre Mülk Hakkı”; “Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bu hakka devre mülk hakkı denir.”***

-58 inci maddesinin ikinci fıkrasında; ***“Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.”***

Şeklinde tanımlanmıştır.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinde de; ***“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.”*** hükmüne yer verilmiştir.

Şahsi hakka dayalı “devreli tatil” sistemlerinin en yaygın uygulama şekli ise devre tatil olarak karşımıza çıkmaktadır. Devre mülk sisteminden farklı olarak, devre tatil hakkı sözleşmeden doğan, aynı bir hakka dayalı olmayan, şahsi nitelikli ve taraflar arasında kararlaştırılmış süreli bir istifade hakkı şeklinde kurulmaktadır.

Konut veya tatil amaçlı bu taşınmazlar ise; kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirmek ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

düzenlemek amacıyla yürürlüğe konulan 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamındadır.

Devre mülk ve devre tatil hakkı kazanılmasına esas sözleşmelere ilişkin uygulanacak usul ve esaslar ile bu sözleşmelerde asgari olarak yer alması gereken bilgiler, ön bilgilendirme, sözleşmenin şekli, cayma hakları ve koşulları, satıcı/sağlayıcının yükümlülükleri, eksik bilgilendirme soması yapılacak işlemler gibi hususlar ise; 6502 sayılı Kanunun 84 üncü maddesine dayanılarak hazırlanan ve 14/1/2015 tarihli ve 29236 sayılı Resmî Gazetemde yayımlanan Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinde belirlenmiştir.

Bu Yönetmelikte devre tatil sözleşmeleri; bir yıldan uzun süre için kurulan ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla sayıda gecelik konaklama imkânı veren sözleşmeler olarak tanımlanmıştır.

6502 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinde yetkili Bakanlık ve Genel Müdürlük olarak, Ticaret Bakanlığı ve Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü belirlenmiştir.

6502 sayılı Kanunda yer alan devre mülk tanımında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa atıfta bulunmaktadır. 634 sayılı Kanunda ise uyuşmazlıklar çözüm mercii sulh mahkemeleri olarak belirtilmiştir.

6502 sayılı Kanunun 83 üncü maddesinde; ***“Bu Kanıda hüküm bulunmayan hâllerde genel hükümler uygulanır.***

Taraflardan birini tüketicinin oluşturduğu işlemler ile ilgili diğer kanunlarda düzenleme olması bu işlemin tüketici işlemi sayılmasını ve bu Kanunun görev ve yetkiye ilişkin hükümlerinin uygulanmasını engellemez”

hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, 634 sayılı Kanunun 59 uncu maddesinde de belirtildiği üzere, devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekmektedir. Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikleri arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa, devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına devredebilir. Kanunla tanımlandığı üzere devre mülk sistemleri, sadece mesken nitelikli taşınmazlar üzerinde yapılabilirken, devre tatil sistemleri mesken dışındaki tesislerde de yapılabilmektedir.

634 sayılı Kanun uyarınca devre mülk hakkı, tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde ve düzenlenecek tapu senedinde belirtilmek suretiyle Tapu Müdürlüklerince kayıt altına alınmaktadır.

Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 14 üncü maddesinin yedinci fıkrasında; **“devre mülk ve devre tatil sistemiyle satışı yapılacak taşınmazda, sözleşmeye konu taşınmazın inşa edileceği arsa üzerinde yapı ruhsatı alınmadan tüketicilerle ön ödemeli devre tatil sözleşmesi yapılamayacağı”**, 15 ve 16 ncı maddelerinde ise **“devre mülke konu taşınmaz için devir ve teslimin, devre tatil için ise taşınmazın kullanım hakkının devrinin, otuz altı ay içinde yapılması gerektiği”** yönünde düzenlemelere yer verilmiştir.

Tüketicinin artan tatil ve konaklama ihtiyacını karşılama amacıyla kullandığı; yatırımcı ve işletmecilerin ise finansal kaynak sağlama ve bir pazarlama-satış modeli olarak tercih ettiği devre mülk ve devre tatil sistemleri gün geçtikte yaygınlaşmaktadır. Devre mülk ve devre tatil sistemlerine ağırlıklı olarak termal bölgelerde mesken niteliği olan alanlarda ve ikinci konut alanlarında rastlanılmaktadır. Bunun haricinde mesken niteliği olmayan turizm tesislerinde de devre tatil sistemleri bir pazarlama ve satış modeli olarak uygulanmaktadır.

Uygulamalardaki usulsüzlükler nedeniyle sektörde yaşanan mağduriyet ve tüketici şikâyetleri konusundaki değerlendirmeler Raporun dördüncü bölümünde yer almaktadır.

5.2.4.2.2 Devre Mülk ve Devre Tatil Hakkına İlişkin Bakanlığımız Mevzuatında Yer Alan Hükümler:

Ayrıca, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, devre mülk hakkı tesisi ve kat mülkiyeti



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

hakları, yönetim esasları ve karar alma süreçlerine ilişkin hükümler nedeniyle, Bakanlığımız mevzuatındaki düzenlemenin tam anlamıyla uygulanmasının diğer mevzuatlarda gerekli değişiklikler yapılmadan mümkün olmayacağı değerlendirilmektedir.

Devre mülk ve devre tatil gibi sistemler ve bunların sağladığı haklara esas sözleşmelerin yasal dayanağını, yukarıda da belirtildiği üzere 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunda yer alan hükümler oluşturmaktadır.

Bu kapsamda anılan sözleşmelerden doğan borçların ifası ile hakların kullanımına ilişkin uyuşmazlıkların çözüm yeri adli merciilerdir. Ayrıca, devre mülk ve devre tatil konusunda yaşanan sorunların çözümü, 6502 sayılı Kanun ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği kapsamında Ticaret Bakanlığının yetki ve görev alanına girmektedir. Kaldı ki, anılan Yönetmelik ile bu sözleşmeler özel şekil şartlarına bağlanarak süreç Ticaret Bakanlığının denetimi altına alınmış ve tüketicinin korunmasını amaçlanmıştır.

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin yukarıda belirtilen düzenlemelerinden de anlaşılacağı üzere Bakanlığımız; belgelendirilen tesislerin, belgelendirildikleri tür ve sınıfı için mevzuatımızda tanımlanan asgari niteliklerini ve işletme kalitesini korumaları hususunda yetkili ve görevlidir.

Bununla birlikte, 4/5/2018 tarihli ve 30411 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik ile orman vasıflı olanlar hariç tahsisli kamu taşınmazları üzerindeki yapıların bağımsız bölümlerinde tapuda kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması imkânı getirilmekle birlikte bugüne kadar Bakanlığımızca tahsis edilen taşınmazlar üzerindeki tesislerin bağımsız bölümleri için kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması için işlem tesis edilmemiştir.

5.2.4.3 Tesislerin Belgelendirilmesi Sürecinde Bakanlığımız Tarafından Yapılan İşlemler:

Bakanlığımızca 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca, turizm yatırımı belgesi,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

kısmi turizm işletmesi belgesi ve turizm işletmesi belgeleri düzenlenmektedir. Bu turizm belgeleri, 2634 sayılı Kanun ve anılan Yönetmelikte belirlenen durumlar dışında, konaklama tesislerince alınması zorunlu bir belge olmayıp, talep üzerine Bakanlığımız tarafından düzenlenen bir nitelik belgesidir.

Yönetmelik uyarınca devre tatil hakkı, konaklama tesislerinin tamamına tanınan bir hak olup, devre tatil sözleşmelerinin belgelendirilme açısından Bakanlığımıza bildirilmesi gerekliliği bulunmamaktadır.

Bakanlığımızdan turizm belgesi alınmasını teminen, başvuru esnasında istenilen belgeler Yönetmeliğin 5,6 ve 7 inci maddesinde belirtilmiştir. Buna göre:

Turizm Yatırımı Belgesi alınabilmesi için:

- Talebin tüzel kişilik veya ortaklık adına yapılması hâlinde ticaret sicil numarası ve vergi sicil numarası, gerçek kişi adına yapılması hâlinde Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının yer aldığı başvuru dilekçesi,

- Yatırımın yeri, tür ve sınıfı, kapasitesi, mülkiyet durumu ile kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri veya turizm merkezlerinde yer alıp almadığına ilişkin beyanları içeren rapor,

- İmza sirküleri veya imza beyannamesi,

- İsim tescili yapılmış ise tescile ilişkin belge,

- Tesis tescilli kültür varlığında kurulacaksa buna ilişkin belge,

- Yatırımın kamu taşınmazı üzerinde yer alması hâlinde ilgili kurumun tür, sınıf ve kapasite konularında uygunluk yazısı,

Turizm İşletmesi Belgesi alınabilmesi için:

Yukarıda belirtilen belgelere ilave olarak,

- Tesisin işletmeye açık ve kapalı olduğu dönemleri de bildiren başvuru dilekçesi,

- İşyeri açma ve çalışma ruhsatı,

ile birlikte Bakanlığımıza başvuru yapılması gerekmektedir. Turizm tesislerine ilişkin belge taleplerinde, eksik veya mevzuata aykırı evrakla yapılan başvurular, gerekçesi belirtilerek reddedilir. Başvurusu uygun görülenlerden yatırım belgesi veya yatırıma ilişkin kısmî turizm işletmesi belgesi talebi olanlar belgelendirilir, turizm işletmesi belgesi veya



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

işletmeye ilişkin kısmî turizm işletmesi belgesi talebi olanlar denetim programına alınır. Denetim programına alman tesislerden, denetim sonucunda uygun görülenler belgelendirilir.

Ayrıca, Yönetmeliğin 29 uncu ve 30 uncu maddelerinde düzenlenen ve esasen sağlık turizminde faaliyet gösteren “Termal Tesisler” ve “Sağlıklı Yaşam Tesislerinde, Bakanlığımızdan turizm belgesi alabilmesi için yukarıda belirtilen koşullara ilave olarak Sağlık Bakanlığından da gerekli izin ve belgelerin alınması zorunludur.

Anılan Yönetmelik uyarınca, **tescilli kültür varlığı niteliğindeki yapılarda yer almayan özel tesislere, tatil sitelerine, butik tatil villalarına, müstakil apart otellere ve pansiyonlara ise turizm yatırımı belgesi verilememektedir.**

Diğer taraftan, 26/6/2011 tarihli ve 27976 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Uygulanmasına Dair Tebliğin (Tebliğ No: 2011/1) 8 nci maddesinde; devre mülk gibi kat mülkiyeti veya kat irtifakına konu edilebilecek A tipi tatil sitelerine dair yapılacak turizm işletmesi belgesi başvurularında, ayrıca turizm amaçlı kullanıma ilişkin tüm kat maliklerinin yazılı izninin verilmesinin zorunlu olduğu; ayrıca anılan Yönetmeliğin 51 inci maddesinde tanımlanan A ve B tipi tatil siteleri ile butik tatil villalarına ilişkin yapılan başvurularda, tesislere ilişkin işyeri açma ve çalışma ruhsatlarında belge kapsamındaki ünitelerin kapı numaralarının açıkça belirtilmesi gerektiği düzenlenmiştir.

5.2.4.4 Bakanlığımıza Bu Tesislerle İlgili Yararlanıcılar Tarafından Yapılmış Şikâyetler:

5.2.4.4.1 Devre Mülk ve Devre Tatil Sistemlerine İlişkin Şikâyet Konuları:

Ülkemizde devre mülk ve devre tatil sistemlerinde karşılaşılan tüketici şikâyetleri, satıcı/sağlayıcı sorunları ve çeşitli hukuki konularda yaşanan sorunlar nedeniyle devre mülk ve devre tatil sistemlerine ilişkin kamuoyunda kötü bir etki oluşmaktadır.

Devre mülk ve devre tatil konularında CİMER, doğrudan dilekçe ve Kültür ve Turizm Bakanlığı İletişim Merkezi (ALO 176) kanallarıyla Bakanlığımıza intikal eden şikâyetlerin konu itibarıyla değerlendirilmesi Bakanlığımız mevzuatı ile sınırlı olduğundan, bu konudaki şikâyetçiler genellikle Tüketici Mahkemelerine yönlendirilmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Ülkemizdeki devre mülk ve devre tatil sistemleriyle şikâyetlere konu olan sorunların;

- Devre mülk ve devre tatil sözleşme hükümlerine dayalı sorunlar,
 - Cayma haklarının kullandırılmaması/sözleşme iptalinde yaşanan sorunlar,
 - Para iadelerine ilişkin sorunlar,
 - Devre mülk ve devre tatil satışı yapılan tesislerinin zamanında bitirilmeyerek tüketiciye teslim edilmemesi,
 - Sözleşme devrelerinin açık olarak belirtilmemesi, aynı devrenin başkasına satılması,
 - Satışı yapılan mülk veya tatile ilişkin müşteriye yanıltma (sözleşme tarihlerinin müşteri bilgisi dışında öne çekilmesi, belirtilen dönemde ürünün kullandırılmaması vb.),
 - Devre mülk ve devre tatil satışı/pazarlamasında kullanılan agresif yöntemler,
 - Kalitesiz hizmet sunumu (temizlik, kalitesiz tefriş, ortak kullanım alanlarına ilişkin sorunlar, personel davranışları vb.),
 - Hizmetten yararlanma esnasında fazla ücret talep edilmesi, yıllık katılım payı ve ödemelere ilişkin sorunlar,
 - Tanıtıma ilişkin şikâyetler (her mecrada kontrolsüz tanıtım yapılması, farklı tesislerle ilişkili satışlar, yanıltıcı şekilde tesisin turizm belgeli tanıtımının yapılması vb.),
 - Yaşanan mağduriyet sonrası şikâyetin hangi mercilere yapılacağına ilişkin sorunlar,
- şeklinde sıralanması mümkündür.

5.2.4.4.2 Şikâyetlerin Değerlendirilmesi Yetki ve Sorumluluklar:

Bakanlığımıza iletilen şikâyetler Bakanlığımızdan turizm belgesi bulunan ve turizm belgesi bulunmadan faaliyet gösteren tesisler ve yatırımlara ilişkin olabilmektedir.

Bakanlığımıza intikal eden şikâyetlerde, şikâyetin içeriğinde belirtilen iddianın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun ceza maddeleri içinde değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususu gözetilerek işlemler yürütülmektedir.

Turizm belgeli tesislerin turizm mevzuatı açısından kusurlu olup olmadığının tespiti yetkisi münhasıran, 2634 sayılı Kanunun 30 uncu maddesi gereği Bakanlığımıza ait



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

olmakla birlikte, diğer mevzuatlara aykırılıkların tespitini gerektirir durumlarda “konusu suç teşkil etmemek şartıyla” şikâyetçiler ilgisine göre; Belediye, Valilik ya da Adli Makamlara yönlendirilmektedir. Bahse konu kurumlarca mevzuatlarına aykırılıkların tespiti ve yetkili makamlarca adli ya da idari yaptırım uygulanması ve sonucunun Bakanlığımıza bildirilmesi halinde, 2634 sayılı Kanunun cezai maddeleri yürütülmektedir.

Bakanlığımıza ulaşan şikâyetler hakkında yürütülen işlemler aşağıda belirtilmiştir:

- Bilindiği üzere devre mülk ve devre tatil sözleşmeleri yatırımcıların finansal kaynak bulma ve pazarlama amacıyla kullandıkları sistemlerdendir. Devre mülk ve devre tatil hakkı kazanılmasına esas sözleşmelere ilişkin uygulanacak usul ve esaslar, sözleşmelerde asgari olarak yer alması gereken bilgiler, cayma hakları ve koşulları, satıcı/sağlayıcının eksik bilgilendirmesi sonrası yapılacak işlemler Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinde tanımlanmıştır. Bu kapsamda devre mülk/tatil satışlarının sözleşmeye dayalı uyuşmazlık çözümlerinde, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği uyarınca tüketici mahkemesi veya tüketici hakem heyetleri yetkili kılındığından, Bakanlığımıza bu konularda iletilen şikâyetler için anılan Kurumlara başvurulması gerektiği yönünde şikâyet sahipleri bilgilendirilmektedir.

- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda, devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespiti ve uyuşmazlıkların çözülmesinde bu Kanunda, sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümlerin uygulanacağı hükme bağlandığından, bu konudaki şikâyetler için de adli mercilere başvurulması gerekmektedir.

- Bakanlığımız Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte, Bakanlığımızdan belgeli turizm tesislerinin, uymak zorunda oldukları fiziki şartlar, nitelikler, personel ve işletme özellikleri tanımlanmaktadır. Bu kapsamda Bakanlığımızdan belgeli devre mülk veya devre tatil hakkının kullanımı olan bir tesiste, hizmet sunumu esnasında, tesisin Bakanlığımız mevzuatında tanımlanan, belgelendirildikten tür ve sınıf için sahip olması gereken nitelikleri taşımadığı yönünde bir şikâyetin iletilmesi halinde, dosya ve/veya yerinde tespitlerle inceleme yapılarak, 2634



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

sayılı Kanun uyarınca idari ceza gerektiren hallerde uyarma, idari para cezası ve turizm belgesinin iptali işlemleri uygulanabilmektedir.

Bu kapsamda, Bakanlığımız tarafından yapılan işlemler, tesislere ait turizm belgelerinde belirtilen ünitelerin anılan Yönetmelikte aranılan şartlara fiziksel ve işletmecilik yönleriyle uygunluğunu değerlendirmekten ibaret olmaktadır. Şikâyet sahipleri, sözleşme, haksız fiil, sebepsiz zenginleşme vb. nedenlerle hak kayıpları ile karşılaştıkları gerekçesiyle iade ya da tazminat talebinde bulunmaları durumunda Adli Makamlara yönlendirilmektedirler.

- Bakanlığımızdan turizm belgesi bulunmayan bir tesiste kalitesiz hizmet alındığı ve tesis niteliğine ilişkin Bakanlığımıza iletilen şikâyetlerde, başvurunun tesise işyeri açma ve çalışma ruhsatı veren Belediyelere ve Valiliklere yapılması gerektiği yönünde şikâyet sahibine bilgi verilmekte, ayrıca konusuna göre şikâyetler, değerlendirilmek üzere ilgili Belediyelere ve Valiliklere resen bildirilebilmektedir. Yine bu tesisler hakkında, devre tatil ve devre mülk gibi termal bölgelerde yaygın olarak kullanılan sistemlerde sağlık hizmetinin verilmesinde yaşanan sıkıntılar için İl Sağlık Müdürlükleri, yeme-içme hizmetinin niteliği ve gıda hijyenine ilişkin hususlarda ise İl Tarım ve Orman Müdürlüklerine başvurulması gerekmektedir.

- Yanıltıcı tanıtım da yaygın olarak karşılaşılan şikâyet konuları arasında yer almaktadır. İşletme ve yatırımlar, Bakanlığımızdan turizm belgesi bulunmadığı halde, müşteri güvenini kazanmak amacıyla yıldızlı veya turizm belgeli oldukları şekilde yanıltıcı tanıtım yapabilmektedir. Bakanlığımızdan turizm işletmesi belgesi bulunan tesislerin listesi Bakanlığımız internet sayfasının “Başvurular” kısmında, “Turizm Tesisleri” başlığı altında aylık olarak yayınlanmakta olup, ayrıca Bakanlığımız tarafından düzenlenen belgeler soğuk damgalı olarak düzenlenerek tesis belge sahibine iletilmektedir. Buna göre, Bakanlığımızdan turizm belgesi bulunmaksızın yanıltıcı tanıtım yapıldığı yönünde iletilen şikâyetler Ticaret Bakanlığına iletilmektedir.

- Bakanlığımızdan turizm belgeli bir tesis tarafından, belgelendirildiği tür ve sınıfından farklı şekilde yazı, reklam, afiş, broşür ve benzeri araçlarla Bakanlığın veya müşterilerin yanıltılması veya yanıltıcı unvan kullandığının tespit edilmesi halinde, 2634



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

sayılı Kanun uyarınca idari para cezası uygulanarak, yanıltıcı tanıtımın kaldırılması istenilmekte ve ayrıca Ticaret Bakanlığına bilgi verilmektedir.

- Uygulamada Bakanlığımıza iletilen şikâyetlere konu tesislerin genellikle Bakanlığımız tarafından belgelendirilen tesisler olmadığı görülmüştür. Ancak, turizm belgeli tesisin komşu parselinde yer alan ve devre mülk sistemi ile işletilen bir başka tesisin, turizm belgeli bir tesisle birlikte işletildiği durumlarla karşılaşılabilmektedir. Bu durumlarda, turizm belgeli tesis tarafından belge kapasitesinde olmayan alanın, belgeli gibi tanıtılması halinde 2634 sayılı Kanun uyarınca idari yaptırım uygulanarak, turizm belgesi kapsamı dışında kalan kullanımların, belgeli tesisle tecridinin sağlanması ve yanıltıcı tanıtıma son verilmesi istenilmekte ve ayrıca Ticaret Bakanlığına yanıltıcı tanıtım yapıldığına dair bilgi verilmektedir.

- Bakanlığımızdan turizm belgesi bulunan bir tesise ilişkin devre mülk ve devre tatil sistemleriyle dolandırıcılık yapıldığı yönünde kesinleşmiş yargı kararının Bakanlığımıza iletilmesi halinde, 2634 sayılı Kanun uyarınca tesisin belgeli olarak faaliyet göstermesinin ülke turizmi açısından sakınca yarattığına karar verilerek, turizm belgesinin iptali yönünde işlem uygulanabilmektedir.

- Bakanlığımızdan turizm belgesi bulunan tesislerde üretilen ve sunulan hizmetlerin kamunun kullanımına açık olması esastır. Herhangi bir şekilde ayrımcılık yapılarak kişilerin tatil yapma olanaklarının kısıtlanması ve bu hususun adli makamlarca tespiti halinde Bakanlığımız tarafından da bu tesisler hakkında cezai işlem uygulanabilmektedir.

5.2.5 Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörlerine İlişkin Diğer Hususlar İle Değerlendirme ve Sonuç:

a) Devre mülk ve devre tatil sektöründe yaşanan sorunların ve mağduriyetlerin esasen ve öncelikli olarak 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinde yer alan hükümler dikkate alınmak suretiyle Ticaret Bakanlığı (Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü) tarafından değerlendirilmesi ve bunların giderilmesine yönelik olarak anılan Kanun ve Yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılmasının, bu sorunların ve



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

mağduriyetlerin ortaya çıkmasına neden olan olaylardan (eylemlerden) suç teşkil edenler hakkında da gerekli adli sürecin başlatılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

b) 2634 sayılı Kanun ve diğer mevzuatta belirtilen teşvik unsurlarının devre mülk ve devre tatil gibi sistemlerle işletilen tesislerde hangi koşullarda uygulanacağına ve bu sistemlere özel uygulanacak cezalara ilişkin ilgili mevzuatta düzenleme yapılmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

c) Bakanlığımızdan turizm belgeli tesislerdeki 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmesine ilişkin işlemler ile bunlar üzerinde devre mülk hakkı ve devre tatil kiralamalarına ilişkin olarak, Tapu Müdürlüklerinde yapılacak tapu işlemlerinde Bakanlığımız görüşünün alınması konusunda Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile bir protokol yapılmasının, bu sisteme geçen tesislerin izlenmesi açısından fayda sağlayacağı değerlendirilmektedir.

ç) Devre mülk ve devre tatil pazarlama ve satış modellerinin, turizm sektöründe kullanılmasında, paydaşların sorun ve taleplerini doğru şekilde değerlendirebilmek amacıyla, konuya ilişkin turizm dernek ve birliklerinin görüşlerinin alınmasının faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

d) Jeotermal kaynaklar dinamik bir yapıya sahip olduğundan, bu kaynakların Maden Kanununa benzer ruhsatlandırma sistemi ile yüzeyde belirlenen sınırlarla ruhsat sahası sınırı belirlenerek işletilmesi uygulamalarda sorunlara yer açmakta aynı zamanda uzun vadede sürdürülebilir kullanım için tehdit oluşturmaktadır. Jeotermal kaynak kullanan tesis sahipleri tarafından, turizm sezonunun yoğun olduğu dönemlerde mevcut jeotermal sondajlarından temin ettikleri kaynağın kesilmesi veya azalmasına bağlı olarak varsa kendi kuyularına ilave olarak yedek bir sondaj açılması talebinde bulunmaktadır. Bu amaçla turizm merkezleri ile kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile birlikte bu alanlar dışında kalan tüm jeotermal sahalarda tek elden kaynak yönetiminin sağlanması yönünde mevzuat değişikliğine gidilmesinin fayda sağlayacağı değerlendirilmektedir.

e) Jeotermal kaynak kullanımlarının kür merkezi veya kür kliniği gibi ortak veya özel kullanım alanlarında kontrollü kullanılmasını sağlamaya yönelik yasal düzenleme yapılması, devre mülklerde kontrolsüz kullanımın yasaklanması, tüm jeotermal kaynaklı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

illerde ortak kür merkezlerinde kullandırılması yönünde devlet desteği sağlanması durumunda sürdürülebilir kullanımın destekleneceği değerlendirilmektedir. Ayrıca, devlet destekli fizik tedavi ve kür merkezi klinikleri oluşturulması ve böylece dört veya beş yıldızlı oteller dışında da değişik konaklama imkânları ile tüm bireylerin bu kliniklerde tedavi olmasına olanak sağlanmasının da devre mülk ve devre tatil sisteminden kaynaklanan ve Rapora konu olan sorunların çözümünde fayda sağlayacağı değerlendirilmektedir.

f) Devre mülk yatırımlarının pek çoğu her kesimden insanın termal suya olan ilgisi nedeniyle tedavi amaçlı artan talepler için kontrolsüz gelişen sistemler olup bu konunun denetim ve takip altına alınması önem taşımaktadır. Çoğunlukla sat-yap şeklinde işleyen sistemde yeterli satış yapılamadığı için tamamlanamayan yapıların teslim edilmemesine/edilememesine bağlı olarak pek çok vatandaşın mağduriyetle karşılaştığı anlaşılmaktadır. Bu konuda Türkiye Büyük Millet Meclisi başta olmak üzere ilgili kurumlarca yapılacak düzenlemelerle satışlar belli kriterlere bağlanarak ya da yatırıma başlamak için yatırımcılardan bazı yeterlik şartları aranarak mağduriyetlerin giderilmesinde önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

5.3 Adalet Bakanlığı

Adalet Bakanlığı, Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nün 26.06.2019 tarih ve 11475763/332/16676-E. 00000493934 sayılı cevabi yazısı aşağıdaki gibidir:

Devre mülk ve devre tatil sektörlerinde faaliyet gösteren bazı satıcı/sağlayıcı şirketlerin, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde yer alan düzenlemelere aykırı sözleşmeler ile tüketicilerin yaşadıkları mağduriyetlere (devre tatil sözleşmelerinde öngörülen teslim sürelerinin aşılması, tüketiciye ön bilgilendirme formunun bir örneğinin ve devre mülk tapularının verilmemesi, yapıların tamamlanamaması gerekçe gösterilerek mülklerin hak sahiplerine teslim edilmemesi, tüketicinin haklarının kullanımı konusunda muhatap bulamaması) ve bu konuda yapılan Ticaret Bakanlığınca gerçekleştirilen inceleme ve denetimlere değinilerek; devre mülk hakkına ilişkin kanunlarla ilgili inceleme ve



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

araştırma yapılarak devre mülk/devre tatil sözleşmelerinin tarafları arasında vuku bulan uyuşmazlıklarda tüketicilerin mağduriyet iddiaları dikkate alındığında; tanınan haklar ve yardımlar konusunda bilgilendirilmeleri, adalet erişimlerinin güçlendirilmesi ve tekrarlanan mağduriyetleri önleyici tedbirler hakkında Bakanlığımız önerileri ile devre mülk ve devre tatil sektörleri uygulamalarına yönelik, sözleşmelerin imzalanmasından, ifa aşaması ve sonraki süreçle ilişkin meydana gelen uyuşmazlıkların çözümüne esas olmak üzere, sınıflandırılan uyuşmazlık konu gruplarına göre kabul edilen Yüksek Mahkeme İçtihatları ile devre mülk hakkına ilişkin uyuşmazlıklara yönelik görülen/görölmekte olan dava sayısı, sektörde ortaya çıkan uyuşmazlıklara ilişkin olmak üzere yargı yoluna başvurmalarına alternatif olmak üzere bir sistem getirilmesi hususunda çalışma yapıp yapılmadığı ve sektöre ilişkin diğer hususlarda hazırlanacak ayrıntılı raporun gönderilmesi istenen 29/04/2019 tarihli ve 57747603-DN.2929/663.09/ 1 sayılı yazı, Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Adalet Bakanlığının görevlerini düzenleyen 38 inci maddesi ile "Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü" başlıklı 41/A maddesi gereğince Genel Müdürlüğümüz görevleri kapsamında incelendi.

Devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 50 nci maddesinde düzenlenmiş olup, bu maddeye göre:

"(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 ayni 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.

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

(4) Tüketicilere aşağıdaki sözleşmelerin kurulmasından en az bir gün önce,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Bakanlıkça belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmesi zorunludur:

- a) Devre tatil sözleşmeleri
- b) Uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri
- c) Değişim sözleşmeleri
- ç) Satıcı veya sağlayıcının, devre tatil veya uzun süreli tatil hizmetinin alınıp satılması hususunda tüketiciye yardımcı olduğu yeniden satış sözleşmeleri.

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

(6) Tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden cayma hakkına sahiptir. Devre mülk hakkı veren sözleşmeler hariç olmak üzere, cayma süresi dolmadan satıcı veya sağlayıcı, tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez. Devre tatil, uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri ve bu sözleşmelerle birlikte düzenlenmiş olan yeniden satım, değişim ve ilgili diğer tüm sözleşmeler cayma hakkının kullanılması ile birlikte kendiliğinden sona erer.

(7) 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 bildirimin cayma süresi içinde ayrıca kredi verene de yöneltilmesi hâlinde, bağlı kredi sözleşmesi de herhangi bir tazminat veya cezai şart ödeme yükümlülüğü olmaksızın sona erer.

(8) Bakanlıkça projedeki devre sayısı ya da projenin toplam bedeli kriterlerine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcı veya sağlayıcının ön ödemeli devre tatile konu taşınmazın satışına başlamadan önce kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırmayı veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat veya şartları sağlaması zorunludur. Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

dâhil edilemez, haczolunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz.

(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 getirmezse tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez. Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin 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.

(10) Devre tatil amaçlı taşınmazın ön ödemeli satışında devir ve teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez.

(11) Devre tatil, uzun süreli tatil hizmeti, yeniden satım, değişim sözleşmeleri ve ön bilgilendirmenin içeriği, tüketici ile satıcı ve sağlayıcının hak ve yükümlülükleri, cayma hakkı, ön ödemeli satışlar ile diğer uygulama usul ve esasları yönetmelikle belirlenir" hükümleri yer almaktadır.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 50 ve 84 üncü maddelerine dayanılarak Ticaret Bakanlığı (Gümrük ve Ticaret Bakanlığı) tarafından hazırlanan Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği ise, 14/01/2015 tarihli ve sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Devre mülk konusunda ise, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa (KMK) "Devre Mülk Hakkı" başlıklı sekizinci bölüm ve bu bölüm başlığı altındaki 58 ila 65 inci maddeler, 10/6/1985 tarih ve 3227 sayılı Kanunun 1 inci maddesi ile eklenmiştir.

"Madde 57- 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.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Madde 58- Aksi resmi senetle kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir.

Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.

Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir.

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.

Madde 59- 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.

Madde 60- Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir.

Madde 61- Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında 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 devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerçek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu Kanunun genel hükümlerine göre atanan yöneticilere devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevler de verilebilir.

Madde 62- Kat mülkiyetine çevrilmiş birden fazla bağımsız bölümlerden bazılarının üzerinde devre mülk hakkı kurulması, aksi yönetim planında kararlaştırılmamışsa, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatlarına bağlı değildir.

Madde 63- Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, şuyuun giderilmesini isteyemezler.

Madde 64- Devre mülk hak sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

dönem süresi sonunda istifade ettikleri bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltmaya ve yeni hak sahibine teslim mecburdurlar.

Dönem süresi sonunda tahliye olmadığı takdirde, istifade edecek dönem sahibinden birisinin veya yöneticinin tapu kaydını ve sözleşmeyi talebine ekleyerek ibrazı halinde, mahallin en büyük mülki amirin emri ile, başkaca bir işlem ve tebligata lüzum kalmadan, derhal zabıtaca boşalttırılır. İdare veya yargı organlarına yapılacak başvuru, bu boşaltma işlemini durdurmaz. İlgililerin kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

Madde 65- Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyuşmazlıkların çözümlenmesinde bu Kanunda, sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır. hükümleri yer almaktadır.

Devre mülke ilişkin Kanunun hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 9/7/1985 tarihli ve 1476 sayılı Genelgesi kabul edilmiştir. Genelgeye göre devre mülk hakkı, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümünden yılın belli dönemlerinde müşterek mülkiyet payına bağlı olarak istifade edilmek üzere tesis edilen bir irtifak hakkıdır. (KMK m.57) Bu tariften de anlaşılacağı üzere, devre mülk hakkı ancak müşterek mülkiyete konu olmuş mesken nitelikli taşınmaz mallar üzerine irtifak hakkı tesisi suretiyle kurulabilmektedir.

Devre mülk sözleşmesi aynı bir hak olup resmi şekilde yapılması gerekmektedir. Firma ile tüketici arasında düzenlenen sözleşme, sözleşme imza tarihinde notere gidilerek devre mülk dönemine ilişkin olarak tapuda şerh düşülmemesi halinde yapılan sözleşmelerin tamamı geçersiz olup, tüketiciler sözleşmeyi 14 günlük cayma süresine bağlı olmadan her zaman feshedebilecektir. Şöyle ki; devre mülk hakkı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 57 ila 60 inci maddelerinde düzenlemiş olup, 634 sayılı 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



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanununun 780-781 inci 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.

Nitekim, Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 04.07.2013 tarih ve Esas: 2013/4117 Karar: 2013/18427 sayılı kararında *"Taraflar arasındaki devre mülk satış sözleşmesi ile davacıya 9 nolu dairenin tapu devrinin taahhüt edildiği ve 6. Döneminin kullanımının tahsis edildiği anlaşılmaktadır. Tapuda kayıtlı taşınmazların satışının, MK.706, BK.213, Tapu K.26 ve Noterlik K60 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 davacı, fesih ve ödediği bedelin iadesini her zaman talep hakkına sahiptir."* şeklinde karar verilmiştir.

Yasal düzenlemeler ve yargı uygulamaları karşısında, devre mülk sözleşmelerinin resmi şekilde yapılması zorunludur. Buna rağmen uygulamada, harici sözleşmeler ile taraflar karşılıklı taahhütlerde bulunmakta, taahhütlerin süresinde ya da hiç yerine getirilmemesi sonucunda hukuki uyuşmazlıklar ortaya çıkmaktadır.

2018 yılında Tüketici Mahkemelerinde tüketici tarafından açılan devre tatil sözleşmesinden kaynaklanan dava sayısı 5.684, satıcı tarafından açılan devre tatil sözleşmesinden kaynaklanan dava sayısı ise 68 adettir.

Diğer yandan, 19/12/2018 tarihli ve 30630 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 01/01/2019 tarihinde yürürlüğe giren 7155 sayılı Abonelik Sözleşmesinden Kaynaklanan Para Alacaklarına İlişkin Takibin Başlatılması Usulü Hakkında Kanunun 20 nci maddesi ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa eklenen 5/A maddesiyle, ticari davalardan, konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri hakkında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartı haline gelmiştir. Bu kapsamda, devre mülk ve devre tatil sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların ticari dava şartı kapsamında olması halinde dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması zorunludur. Yine, ticari dava kapsamında olmayan hallerde ise ihtiyari arabuluculuk yöntemine her zaman başvurulabilmesi mümkündür.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Bununla birlikte, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün uygulamalarından aynı haklara ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuk yöntemiyle çözülmesi halinde arabulucu tarafından düzenlenen anlaşma belgesinin infazı için mahkemeden icra edebilirlik şerhi verilmesine yönelik taleplerde, mahkemece verilen şerhe rağmen tapu siciline işletilmediği de müşahade edilmektedir.

Devre tatil ve devre mülk uyuşmazlıklarının konu gruplarına göre sınıflandırılması hususunda ise, Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin uygulanmasından sorumlu Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğünden bilgi ve belge temin edilebileceği değerlendirilmektedir.

T.C.
YARGITAY
13. Hukuk Dairesi

ESAS NO -.2013/4117
KARAR NO -.2013/18427

YARGITAY İLAMI

MAHKEMESİ
TARİHİ : Bursa 1. Tüketici Mahkemesi
NUMARASI : 11/10/2012
DAVACI : 2012/552-2012/594
DAVALI : G. A.
: H.Termal Turizm İnşaat Gıda Sanayi ve Tic A.Ş vekili Avukat H.B.

Taraflar arasındaki itirazın tüketiciyi koruma yasasından kaynaklanan davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacı tarafından temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi gereği konuşulup düşünüldü.

KARAR

Davacı, davalı şirket elemanlarınca aldatıcı vaad ve taahhütler ile psikolojik baskı uygulayarak 12.2.2012 tarihinde devre mülk sözleşmesi imzalandığını, kendisine tapu



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

devri verilmediği gibi, tatil hakkını hiç kullanmadığını, tarafına tatil hakkını kullanmak üzere yer teslimi yapılmadığını, sözleşmenin haksız şartlar içerdiğini bu nedenlerle fesih koşullarının oluştuğunu, ileri sürerek, sözleşmenin feshi ile yapılan ödeme tutarı 2.105 TL.nin davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiştir.

Davalı, davacının tesisi görerek sözleşmeyi imzaladığını, kapıdan satışın söz konusu olmadığını süresinde cayma hakkını kullanmadığını savunarak, davanın reddini dilemiştir.

Mahkemece, davanın reddine karar verilmiş; hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı, davalı şirket elemanlarınca aldatıcı vaad ve taahhütler ile psikolojik baskı uygulayarak devre mülk sözleşmesinin imzaladığını, ancak tatil hakkını hiç kullanmadığını, tesisin kullanıma hazır halde kendisine tesliminin yapılmadığını belirterek, sözleşmenin feshi ile, ödemiş olduğu bedelin iadesi istemiyle eldeki davayı açmış, davalı ise devre mülk sözleşmesinin kapıdan satış şeklinde yapılmadığını, davacının tesisleri bizzat görerek sözleşmeyi 2013/4117-18427 imzaladığını savunmuştur. Taraflar arasındaki devre mülk satış sözleşmesi ile davacıya 9 nolu dairenin tapu devrinin taahhüt edildiği ve 6. Döneminin kullanımının tahsis edildiği anlaşılmaktadır.

Tapuda kayıtlı taşınmazların satışının, MK.706, BK.213, Tapu K.26 ve Noterlik K.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 davacı, 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 bozmayı gerektirir.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenle temyiz olunan kararın davacı yararına **BOZULMASINA**, 4.7.2013 gününde oybirliğiyle karar verildi.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

5.4 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 17.01.2020 tarih ve 30824082-663.05-E.9374 sayılı cevabi yazısı aşağıdaki gibidir:

Devre Mülk hakkı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 57 ila 65 inci maddelerinde düzenlenmiştir. Devre mülk hakkına ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 09.07.1985 tarihli ve 1476 sayılı “Devre Mülk Hakkı” konulu Genelgesi ve 25.12.2013 tarihli ve 23294678-010-07-75-10565 sayılı “Devre Mülk” konulu Genel Duyurusu bulunmaktadır.

Devre tatil, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 50 nci maddesinde düzenlenmiş olup, bu konuda 14.01.2015 ve 29236 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği bulunmaktadır. Bu Yönetmeliğin uygulanmasında, 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 edileceği düzenlenmiştir.

Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü'nce; Cumhurbaşkanlığı Başkanışmanı, T.B.M.M. Dilekçe Alt Komisyonu uzmanları, Yargıtay Başkanlığı 13 ve 14. Hukuk Dairesi Başkan ve Üyeleri, Ankara Bölge İdare Mahkemesi Başkanı, Ankara 17. İdare Mahkemesi Başkanı ve Ankara Adliyesi 5. Asliye Mahkemesi hakimi; Ticaret Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Tapu ve Kadastro Gen. Müd.), Sağlık Bakanlığı, BDDK ve ilgili diğer kurumların yetkilileri, Türkiye Katılım Bankaları Birliği yetkilileri, sivil toplum kuruluşlarının (RCI-Resorts Condominiums International-Uluslararası Devre Tatil Değişim Programı) ve devre tatil hizmeti veren DDYPD üyeleri ve sektör temsilcilerinin katılımıyla 12-13.04.2019 tarihlerinde Balıkesir ilinde gerçekleştirilen devre mülk ve devre tatil çalıştayı sonucu hazırlanan “2. Devre Tatil Devre Mülk Çalıştay Raporu”nun “Kat Mülkiyeti Kanunda Devre Mülk Tanımının ve Süresinin Gözden Geçirilmesi” başlıklı 5 inci maddesinde, sektör temsilcileri tarafından, devre mülkün tanımı, süresi vb. konularda



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Kanuni düzenlemelerin güncel gelişmelere uygun olarak; daha açık, anlaşılır ve uygulanabilir hale getirilmesi ve böylece sorunların azaltılması, bu kapsamda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda belirlenen asgari 15 günlük sürenin uzun olduğu bu nedenle sürenin azaltılması gerektiği ve bağımsız bölümün mesken olması zorunluluğunun gözden geçirilmesi önerilmiş ve Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan sorunların çözümü amacıyla kurulan komisyonun çalışmaları kapsamında devre mülk düzenlemelerinin Kat Mülkiyeti Kanunundan ayrı bir kanun şeklinde düzenlenebileceği ifade edilmiştir.

Devre mülkün tapu sicilinde kayıt altına alınması ve kayıt sistemine ilişkin ilgili kurum ve kuruluşlarla yürütülen iş ve işlemler bulunmamakta olup, devre mülkün tesciline ilişkin işlemlere 1 inci maddede bahsi geçen düzenlemeler kapsamında yön verilmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulamasında karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik düzenlemeler yapılması amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde bir komisyon kurulmuş olup, komisyon çalışması kapsamında Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan devre mülke ilişkin düzenlemeler konusunda da çalışmalar yapılmaktadır. Bu kapsamda devre mülk kurulmasında taşınmazın mesken nitelikli olma koşulunun kaldırılması ve en az 15 gün olan devre mülk süresinin daha kısa bir süre olarak değiştirilmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir.

12-13.04.2019 tarihlerinde Balıkesir ilinde düzenlenen 2. Devre Mülk ve Devre Tatil Çalıştayında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer kamu kurumları ile çalışma yürütmesinin faydalı olacağı değerlendirilmiştir.

Devre mülk ve devre tatil konusuna ilişkin olarak; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün taraf olduğu, Yargı Organlarınca verilen herhangi bir Mahkeme kararı bulunmamaktadır.

5.5 Sağlık Bakanlığı

Sağlık Bakanlığı, Halk Sağlığı Genel Müdürlüğü'nün 20.01.2020 tarih ve 19020089-115.99-E.283 sayılı cevabi yazısı aşağıdaki gibidir:

Önleyici ve tamamlayıcı tıp açısından termal devre mülk ve devre tatil tesislerinde uluslararası sağlık turizmi yapma belgesi ve rehabilitasyon dal hastane ruhsatı verilmesi



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

konusundaki çalışmalar Bakanlığımız Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğünce yürütülmektedir. Bu kapsamda ilgili genel müdürlükçe Sağlık Turizmi ve Turistin Sağlığı Hakkında Yönetmelik gereği kamu sağlık tesisi, kamu üniversite hastaneleri, vakıf üniversite hastaneleri, özel sağlık tesisleri ve aracı kuruluşlara uluslararası sağlık turizmi yetki belgesi verildiği belirtilerek bu kapsamda 83 adet aracı kuruluş, 112 adet kamu sağlık tesisine, 26 adet kamu üniversite hastanesine, 24 adet vakıf üniversite hastanesi ve 598 adet özel sağlık tesisine uluslararası sağlık turizmi yetki belgesi verilmiştir.

Kaplıca tesislerinde kullanıma sunulan termal suların kiralanması hususu büyükşehir belediyesi bulunan illerde valilik yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıkları, büyükşehir belediyesi bulunmayan illerde ise İl özel idarelerince yapılmaktadır. Kaplıcalarda kullanılan termal suların kalitesinin belirlenmesi, endikasyonu ve ruhsatlandırma işlemleri 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu kapsamında Bakanlığımızca yürütülmektedir.

Kaplıca tesislerinde doğal tedavi unsurları ile etkileşimde bulunan tedavi kuvvetleri, havuzlar, peloid uygulama yerleri gibi mekanların tümünde su ile etkileşimi olmayan, kolay temizlenip dezenfekte edilebilen, dezenfektan maddelerle bozulmaya uğramayan malzemeler kullanılmalı, bütün tedavi birimlerinde tek başına tedavi alan hastaların acil durum ihbarı yapabilecekleri ışıklı ve/veya sesli uyarı sistemleri kurulmalıdır.

Kaplıca tedavisinde doğal tedavi unsurlarının tıbbi değerlendirmesine göre aşağıdaki yöntemler kullanılmaktadır;

- Balneoterapi
- Klimaterapi
- Balneoklimaterapi
- Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon
- Elektroterapi
- Medikal Tedavi
- Psikoterapi ve Diğer Psikiyatrik Yöntemler
- Destek Uygulamalar



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Termal kaynakların fiziksel ve kimyasal özelliklerinin, debi ve sıcaklıklarının çeşitli engellerle değişmesini önlemek ve her türlü kirlenmeye karşı korumak amacı ile termal kaynak, kuyu ve sondaj kuyusu çevresinde jeolojik, hidrojeolojik verilere göre koruma zonlarının belirlenmesi ve belirlenen bu zonların uygun ölçekli harita ve ayrıca imar planlarında gösterilerek, alınacak tedbirlerin plana dipnot olarak yazılması, kaptaj, sondaj kuyuları ve üretim sistemlerinin kirlenmeyi önleyici tekniğe uygun olması gerekmektedir.

Tedavi havuzu birimi, havuz, soyunma-giyinme dolapları, duş ve dinlenme mekânlarından oluşmakta olup, havuzun boyutları kullanıcı kapasitesine göre belirlenmektedir. Havuz zemin alanı kişi başına en az üç metrekare olacak şekilde düzenlenerek derinliği en fazla 150 santimetre olmalıdır. Havuz içine inen dolgu basamaklı merdiven ile ayrıca merdiven kenarına ve havuz iç duvarına tutunma kolları yapılmalı, gerekmesi durumunda havuz içine hasta indirmeye yarayan sabit veya hareketli bir sistem kurulmalıdır. Havuzlarda su taşıma ve tahliyesini sağlayan sistemlerin bulunması zorunludur. Havuz çevresinde devamlı su değişimini sağlayan su taşıma olukları yer alır. Havuz suyu kullanıcı başına saatte 1500 mililitre yenilenecek biçimde havuza verilir. Havuza girmeden duş ve ayak dezenfeksiyon kanalından geçilmesi sağlanır. Havuzun doldurulmasında, havuz içinde hareketsiz su bölgelerinin oluşmasını önleyecek şekilde bir doldurma ve taşıma sistemi kullanılır.

Sıra banyoları birimi, banyo odasının alanı en az net 5 metrekare olmalıdır. Banyo odasında ortaya çıkacak su buharı ile karbondioksitli veya kükürtlü su kullanılıyor ise ortama salınacak gazların banyo odasından tahliyesi için yeterli havalandırma düzeneği bulunmalıdır. Banyo odasında sadece tedavi amacına uygun banyo küveti ve donanımı yer alır, tuvalet bulunmaz. Tedavide, karbondioksitli veya kükürtlü su kullanılıyor ise bu tür suların tedavide kullanımı için özel olarak tasarlanmış küvetler kullanılmalı, küvetlerde kullanılan su her hastadan sonra değiştirilerek usulüne uygun küvet temizliğinin yapılmasının ardından bir sonraki hastanın kullanımına sunulmalıdır.

İçme kürü için ayrılan mekanların büyüklüğü, kürden yararlanan hastaların sayısına göre belirlenerek içmede, her hasta için ayrı tek kullanımlık, tercihen kağıt bardaklar



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

kullanılmalı, kullanılan suya dezenfeksiyon amaçlı bir katkı maddesi eklenmemelidir. Kullanılacak su, içme yerine hijyenik koşullara dikkat edilerek doğrudan kaynaktan ve bekletilmeden ulaştırılmalı. Peloidoterapi birimleri, Peloidler (çamur) tedavide kullanılmadan önce peloid hazırlama biriminde içindeki yabancı maddelerden arındırma, sterilizasyon, homojenizasyon işlemlerinden geçirilmeli, peloid hazırlama birimi peloidoterapinin uygulandığı mekândan ayrı, ancak bağlantılı bir mekânda kurulmalıdır. Peloidoterapi uygulamasının yapıldığı odalarda uygulamadan çıkan hastaların yıkanması için duş bulunur. Peloidler, turba hariç, tedavide bir kez kullanılır. Bir kez kullanılan turba, ayrı bir yerde beş yıllık olgunlaşma süresini tamamlamak üzere usulüne uygun şekilde depolanır. Depolanan turba olgunlaşma süresini tamamladıktan sonra yeniden kullanılabilir. Diğer çamurların kullanıldıktan sonra çevre kirliliği yaratmayacak şekilde usulüne ve tekniğine uygun şekilde işletmeciler tarafından bertaraf edilmesi gerekmektedir.

İnhalasyon birimleri, bireysel inhalatörlerin bulunduğu inhalasyon salonu ile oda inhalasyonu için bir veya birkaç kişinin tedaviye alınabileceği, inhalasyonda kullanılacak mineralli suyu endikasyonuna uygun çapta partiküllere bölüp ortama salmak için gerekli teknik gereçlerle donatılmış odalar bulunur. Bütün bu sistemlerde mineralli suyun bakteriyolojik kirlenmesini önleyici tedbirler alınır. Cihazların her bir hastanın kullanımı sonrası dezenfeksiyonu için gerekli düzenleme yapılır. Gaz banyosu birimleri, tıbbi değerlendirme kurulunun önerileri doğrultusunda insan sağlığını koruyacak gerekli önlemler alınarak, uygun teknoloji kullanılarak kurulur ve denetlenir.

Kaplıca tesisinde bulunan fizik tedavi ve/veya rehabilitasyon biriminde soyunma-giyinme dolapları, duşlar, tuvalet ve dinlenme mekanları bulunur. Fizik tedavi ve/veya rehabilitasyon birimleri aşağıdaki özellikleri taşımalıdır.

- Egzersiz birimi; en az 50 metrekarelik bir alan, toplu egzersizler ve aletli egzersizler için düzenlenir.
- Masaj birimi; tek oda veya kabinlerin zemin alanı en az 5 metrekare olmalıdır.
- Fizik tedavi birimi; tek oda veya kabinlerin zemin alanı en az 5 metrekare olmalıdır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

-Hidroterapi birimi (rehabilitasyon havuzu birimi); 2.5 X 2.5 metrekare alan ve 150 santimetre derinlik boyutlarında havuzlardan oluşmalıdır. Havuzlarda kullanılan su her hastadan sonra değiştirilir, usulüne uygun havuz temizliğinin yapılmasının ardından bir sonraki hastanın kullanımına sunulur. Rehabilitasyon havuzlarında karbondioksitli ve kükürtlü sular kullanılmaz.

Ayrıca kaplıca tesisinde;

- Laboratuvar
- Diyet mutfağı
- Bireysel ve grup terapi imkanı veren psikolojik destek birimi
- Sağlık eğitimi birimi gibi destek birimleri de ihtiyaca göre kurulur.

Termal turizm, yalnızca banyolardaki termal suya girip yıkanmakla yapılan bir tedavi ve turizm çeşidi değildir. Aynı zamanda insanların sosyal, psikolojik yönden ve sağlık yönünden rahatlamalarını, iyileşmelerini sağlar. Bunun sağlanabilmesi için de termal suyun yanında, temiz havanın, uygun iklim koşullarının, amacına uygun tesislerin mevcut olması gerekmektedir. Ayrıca mevcut tesislerde çalışan personelin, işletmenin kuruluş amaçlarını ve hedeflerini iyi kavramış, konusunda uzman kişilerden oluşması da son derece önem arz etmektedir. Termal tesislerde insan sağlığını iyileştirici aktivitelerin yanı sıra sağlıklı-zinde insan yaratma, eğlence ve dinlenme olanaklarının da bulunması, diğer alternatif turizm türleri ile kolay bütünleşerek bölgesel dengeli turizm gelişmesinin sağlanması, 12 ay turizm yapma imkanı, kür merkezi (tedavi) bütünleşmesine sahip tesislerin maliyetini çabuk geri ödeyen karlı ve rekabet gücüne sahip yatırımlar olması, yüksek istihdam oluşturulması termal turizmin sağladığı olumlu etkilerden bazıları olarak sayılabilir. Ayrıca ülkemizde kaplıcalar ağırlıklı olarak rekreasyon amaçlı kullanılmaktadır.

Kaplıca ve talassoterapi tesislerinde; uzman hekim ve en az lise düzeyinde sağlık eğitimi almış sağlık personeli çalıştırılması zorunludur. Sağlık personeli bu tesislerde tam zamanlı, uzman hekim ise birden fazla kaplıca ve talassoterapi tesisinde çalışabilmektedir. Ülkemizde mevcut durumda Bakanlığımızca ruhsatlandırılmış 272 adet kaplıca, 9 adet talassoterapi ve 7 adet peloid paketleme tesisi bulunmaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Kaplıca tesislerini işletmek isteyen gerçek ve tüzel kişiler, kaynakta veya çıkış noktasında hiçbir işlem yapmadan kaynağın veya çıkış noktasının yerini tereddüde meydan vermeyecek şekilde belirleyen plan veya kroki ile birlikte valiliğe müracaat ederler. Başvurunun sağlık müdürlüğüne intikali üzerine kaynak veya sondaj-galeri, başvuru sahibi tarafından sağlık müdürlüğü elemanlarının kontrolünde numune alınacak şekle getirilir. İnceleme ve tespit kurulu kaynağı veya çıkış noktasını mahallinde inceleyerek gerekli tespitleri yapar ve inceleme ve tespit kurulu raporunu düzenleyerek imzalar. Alınan numunelerin mikrobiyolojik ve kimyasal analizleri, Bakanlığımız laboratuvarlarında yapılır, pestisit analizleri ise kaplıca suyunun beslenme havzasının tarımsal veya endüstriyel bölgede bulunması halinde yaptırılır. Analiz sonuçları mineralli su için 24.07.2001 tarihli ve 24472 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kaplıcalar Yönetmeliği EK-2 ve EK-3, peleoid (çamur) için EK- 4 deki rapor formatına uygun olarak tanzim edilir. Radyoaktivite analizleri Türkiye Atom Enerjisi Kurumu laboratuvarlarında yapılır. Tesis ve işletme iznine esas her türlü analiz ücretleri işletme sahibi tarafından ilgili laboratuvara ödenir.

Devre mülklerde kaplıca suyu kullanılması planlanmış ise kaplıca suyunu tüm devre mülklerin ortak olarak yararlandığı kaplıca tesisindeki birimler (termal havuz, sıra banyoları vb.) izinlendirilmekte olup devre mülk olarak bireysel kullanıma sunulan kat veya konut içerisindeki havuz, sıra banyosu vb. alanlar Bakanlığımızca izinlendirilmemektedir.

Kaplıca tedavisinde kullanılan doğal, termal ve mineralli sular, tıbbi değerlendirme kurulunun görüşü ile tedavideki etkinliği sağlayan kimyasal bileşimleri değiştirilmemek koşulu ile kontrollü olarak, ısıtma, soğutma, havalandırma ve çökertme gibi fiziksel işlemlere tabi tutulabilir. Kimyasal bileşimleri değiştirmemek koşulu ve tıbbi değerlendirme kurulunun görüşü ile sadece Bakanlıktan izinli ürünlerle dezenfeksiyon yapılabilir. Mineralli suların çıkarılması ve tedavi birimlerine isalesinde, suyun tedavi etkinliğini sağlayan kimyasal bileşimini bozmayan yöntemler kullanılır.

Kaplıca tesisini işletmek isteyen gerçek ve tüzel kişilerin öncelikle ilgili kurumdan termal kaynağı kiralamaları gerekmektedir. Termal kaynağın kiralanmasından sonra sağlık



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

müdürlüğüne başvuru yapılması üzerine Müdürlükçe inceleme ve tespit kurulu oluşturulur. İnceleme ve tespit kurulunca mahallinde gerekli tespitler yapılarak Yönetmelik EK -1 deki rapor düzenlenir. Analiz sonuçları ve inceleme ve tespit kurulunun raporu sağlık müdürlüğüne valiliğin görüşü ile Bakanlığa gönderilir. Söz konusu belgeler tıbbi değerlendirme kurulu tarafından incelenir ve Yönetmelik EK-5’de bulunan rapor ile inceleme sonucu belgelenir. İnceleme sonucu valiliğe bildirilir. Tıbbi değerlendirme kurulunun olumlu raporundan sonra başvuru sahibince Yönetmeliğin 21. maddesinde belirtilen belgeleri içeren dosya düzenlenerek müdürlüğe teslim edilir. Hazırlanan dosyalar sağlık müdürlüğüne Yönetmelik hükümlerine uygun olması halinde onaylanır ve tesis izni verildiği bir yazı ile işletmeciye bildirilir.

Kaplıca tesislerinin konaklamalı fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmeti de sunmak istenmesi durumunda Bakanlığımız Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından iş ve işlemleri yürütülen “Konaklamak Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Yönetmeliği”ne göre izin almak zorunluluğu bulunmaktadır.

Kaplıca tesisleri yılda bir defa Bakanlıkça, en az üç aylık aralıklarla da sağlık müdürlüklerince yerinde denetlenir. Bu denetimlerde tesislerin Yönetmelikte belirlenen kriterlere uyup uymadıklarına bakılır.

Tesislerde kullanılan doğal tedavi unsurlarının Bakanlığımız laboratuvarlarında yapılan analizlerinde Kaplıcalar Yönetmeliğinde öngörülen parametrelerdeki sınırların dışına çıkmadığının tespiti halinde işletme uyarılır. Bir hafta içinde tekrar numune alınır ve bu numunenin analizinde de uygunsuzluk bulunması halinde tesisin faaliyeti geçici olarak 15 gün süre ile durdurulur ve gerekli önlemler aldırılır. Bu süre sonunda tekrar alınan numunenin bu Yönetmeliğe uygun olması halinde işletmenin faaliyetine devamına izin verilir ve bir ay süre ile haftalık izlemeye alınır. Dört defa yapılan analiz sonuçlarının Yönetmeliğe uygun olması halinde normal izleme şekline dönlür.

İşletmeci tesis çevresinin düzenlenmesi ve iyileştirilmesi için yürürlükte bulunan mevzuatın öngördüğü bütün tedbirleri almak zorundadır. Kür merkezi çevresinde kür parkı, spor ve dinlenme tesislerinin düzenlenmesi gerekmektedir.

Bakanlığımızca Alt Komisyonun çalışma alanına girdiği değerlendirilen başka bir



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

husus yer almamaktadır.

5.6 Hazine ve Maliye Bakanlığı

Hazine ve Maliye Bakanlığı, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 10.03.2020 tarih ve 84958988-130[5401-4011]-E.34521 sayılı cevabi yazısı aşağıdaki gibidir:

5.6.1 Vergi Usul Kanunu Yönünden:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun; 229 uncu maddesinde, faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu belirtilmiş, 231 inci maddesinin beşinci fıkrasında ise faturanın malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği ve bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, fatura düzenlenmesi ödemeye bağlı olmayıp, mal teslimine ve/veya hizmet ifasına bağlı olduğundan, faturanın esas olarak mal teslimi ve/veya hizmet ifasından itibaren en geç yedi gün içinde düzenlenmesi gerekmektedir.

Öte yandan, alıcı tarafından satıcıya verilen avanslar, belirli bir malın teslimini veya belirli bir hizmetin yerine getirilmesini isteme hakkını temsil etmekte, sonuç olarak mal ve/veya hizmetin maliyetine dönüşmekte ve daha sonra mal ve/veya hizmetin toplam bedelinden mahsup edilmektedir. Satıcının alıcıdan aldığı avanslar ise satış amacıyla gelecekte yapılacak mal ve/veya hizmet teslimleri ile ilgili olarak peşin tahsil edilen kısımları ifade etmekte ve teslim edilecek mal ve/veya ifa edilecek hizmetin toplam bedelinden mahsup edilerek işlem yapılmaktadır.

Dolayısıyla, malın teslimi ve/veya hizmetin ifasından önce alınan avanslar, henüz teslim yapılmadığından veya hizmet ifa edilmediğinden, işlemlerin karşılığını teşkil eden bir bedel olarak değerlendirilmemekte olup, avans mahiyetindeki tahsilat tutarları için fatura düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır.

Anılan Kanunun 262 nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade ettiği, 269 uncu maddesinde ise iktisadi işletmelere



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedeli ile değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır.

5.6.1.1 Devre mülkler açısından:

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 57 nci 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 kurulabilir. Bu hakka devre mülk hakkı denir.” hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 60 inci maddesinde ise; “Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir.” hükmü bulunmaktadır.

Bu hükümler birlikte değerlendirildiğinde, devre mülk hakkı, ilgili kanunda belirtildiği üzere devre mülke konu edilecek binaların inşasının tamamlanarak alıcılara tapuda tescilinden itibaren doğacağından, alıcılar adına devre mülk satışına ilişkin faturanın, bu tarihten itibaren en geç yedi gün içerisinde düzenlenmesi gerekmektedir.

Ancak, tapuda tescil işlemi gerçekleşmeden önce, meskenin alıcılara fiilen teslim edilmesi halinde ise vergiyi doğuran olay teslim tarihi itibarıyla meydana gelmekte olup, buna ilişkin faturanın da bu tarihten itibaren en geç yedi gün içinde düzenlenmesi gerektiği tabiidir.

5.6.1.2 Devre tatil hakkı açısından:

14.01.2015 tarihli ve 29326 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin;

- 2 nci maddesinde "Bu Yönetmelik hükümleri devre tatil, ön ödemeli devre tatil, uzun süreli tatil hizmeti, değişim ve yeniden satış sözleşmelerini kapsar.

...

(3) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında, 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



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

tanınması halinde devre tatil sözleşmesi olarak kabul edilir." açıklaması,

- 16 ncı maddesinde "(1) 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..." açıklaması yer almaktadır.

Danıştay Vergi Dava Daireleri Genel Kurulunun Esas No:2002/465 Karar No: 2002/540 sayılı kararında, "...Davacı kurumun ticari faaliyetinin devre tatil organizasyon ve pazarlaması olduğu dikkate alındığında, bu faaliyetin konusunu oluşturan sözleşmeleri içerdiği koşullar itibarıyla "kira akdi", yüz yıllık süreyi de kira süresi olarak nitelendirmek mümkün değildir. Yukarıda ana hatlarıyla belirtilen sözleşme koşulları incelendiğinde yapılan işin "devre tatil hakkı satışı" olduğu sonucuna varılmıştır. Bu satış suretiyle elde edilen gelirin de şirket hesaplarına girdiği dönemin ticari kazancı olarak vergilendirmesi gerekirken, toplam gelirin yüzde birinin elde edildiği yılda gelir yazılarak kalanının yüz yıllık sözleşme süresine bölünüp avans hesabında izlenmesi yerinde değildir. Satış bedelleri için döviz cinsinden alınan alacak senetlerinin değerlemesi sonucu ortaya çıkan kur farklarının da doğdukları yılın geliri olarak beyanı zorunludur..." kararı bulunmaktadır.

Yukarıdaki karara göre, devre tatil hakkı devri bir satış olarak değerlendirilmiş bulunmaktadır. Devre tatil hakkı satışı bir kullanım hakkının satışı olup, kullanım hakkı gayri maddi haklar arasında yer almaktadır.

Devre tatil sözleşmeleri tapuya tescil edilmediğinden faturanın, sözleşmenin imzalandığı, diğer bir deyişle devre tatil hakkının kullanıcıya tahsisinin yapıldığı tarihten itibaren yedi gün içerisinde düzenlenmesi gerekmektedir.

5.6.2 Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı belirtilmiş, ikinci fıkrasında da safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükmüne yer verilmiş olup ticari kazançta vergiyi doğuran olay tahakkuk esasına bağlanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ticari kazancın tanımının yapıldığı 37 nci



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

maddesinde, ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş ve ticari kazançta vergiyi doğuran olay tahakkuk esasına bağlanmıştır. Gelirin elde edilmesinde tahakkuk ilkesi de gelirin mahiyet ve tutar itibarıyla kesinleşmesini yani geliri doğuran işlemin eksiksiz tekemmül etmesini ifade etmektedir.

Aynı Kanunun 38 inci maddesinde ise bilanço esasına göre ticari kazancın, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet fark olduğu; bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce işletmeye ilave olunan değerlerin bu farktan indirileceği, işletmeden çekilen değerlerin ise farka ilave olunacağı; ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu Kanunun 40 ve 41 inci maddelerine ilişkin hükümlerine uyulacağı hüküm altına alınmıştır.

Mezkur Kanunun indirilecek giderlerle ilgili 40 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde, ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan giderlerin kurum kazancından indirilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, ticari kazancın tespitinde iki temel ilke geçerlidir. Bunlar “dönemsellik” ve “tahakkuk esası” ilkeleridir. Tahakkuk esası ilkesinde, gelir veya giderin miktar ve mahiyet itibarıyla kesinleşmiş olması, yani geliri veya gideri doğuran işlemin tekemmül etmesinin yanı sıra, miktarının ve işlemde kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Bu esas dikkate alındığında bir gelir unsurunun, özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, mahiyet ve tutar itibarıyla kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 14/1/2015 tarihli ve 29236 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin (ç) bendinde, devre mülk hakkının 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Devre Mülk Hakkı başlıklı sekizinci bölümünde düzenlenen hakkı; (d) bendinde ise devre tatil sözleşmesinin 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 ettiği belirtilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde;



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

- Devre mülk satışlarında satışı gerçekleştiren kurumlar vergisi mükellefi şirket açısından vergiyi doğuran olay, taşınmazın tapuda alıcılar adına tescil edildiği veya devre mülkün alıcıların kullanımına fiilen bırakıldığı tarihte meydana gelecektir. Dolayısıyla, devre mülk satışından doğan kazancın, kurumlar vergisi mükellefleri tarafından vergiyi doğuran olayın gerçekleştiği dönemde kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

- Devre tatil yöntemiyle turizm tesisi işletmeciliği yapan kurumlar vergisi mükellefi şirketlerin ticari faaliyet kapsamında yürüttükleri bu faaliyetlerin “devre tatil hakkı satışı” olarak değerlendirilmesi ve satış işleminin gerçekleşmesiyle vergiyi doğuran olayın meydana geldiği kabul edilerek, elde edilen devre tatil bedellerinin satışın yapıldığı dönemin kazancına dahil edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir.

- Devre mülk kiralaması nedeniyle şirketler tarafından tahsil edilen tutarların bir kısmının devre mülk sahibi üçüncü kişilere aktarılacak kira bedelinden, bir kısmının da bu kiralamaya aracılıktan doğan komisyon gelirlerinden meydana gelmesi halinde, tahsil edilen bedelden yalnızca komisyon tutarına isabet eden kısmın kurum kazancı olarak kaydedilmesi gerekmektedir.

- Kredi kartlarıyla yapılan işlemlerden dolayı bankalara ödenen masraf ve komisyon bedelleri ticari kazancın elde edilmesi için yapıldığından, kurum kazancının tespitinde gider olarak indirilmesi mümkün bulunmaktadır.

5.6.3 Gelir Vergisi Kanunu Yönünden:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükmüne yer verilmiş olup, mezkur Kanunun 38 inci maddesinde, "Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:

1. İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir;
2. İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.
- ...”

hükmü yer almaktadır.

Yine aynı Kanunun 39 uncu maddesinde, işletme hesabı esasına göre ticari



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

kazancın bir hesap dönemi içinde elde edilen hâsılat ile giderler arasındaki müspet fark olduğu, elde edilen hâsılatın, tahsil olunan paralarla tahakkuk eden alacakları, giderlerin ise tediye olunan ve borçlanılan meblağları ifade ettiği hükmüne yer verilmiştir.

Diğer yandan, anılan Kanunun “Değer Artışı Kazançları” başlıklı mükerrer 80 inci maddesinde;

“Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

...

6. İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayri menkuller dâhil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.).

Bu maddede geçen “elden çıkarma” deyimini, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

Taksi, dolmuş, minibüs ve umum servis araçlarına ait ticari plakaların elden çıkarılmasından doğan kazançların tamamı ile bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000 (305 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2020 tarihinden itibaren 18.000 TL) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.”

hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, “Devre Mülk Hakkı” 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 57-65 inci maddelerinde düzenlenmiş ve devre mülk hakkının mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı ve bağımsız bölümünden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilen bir hak olduğu belirtilmiştir. Devre mülk hakkı, satışa konu edilebildiği gibi kiralamaya da konu olabilmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Buna göre, ticari işletmenin aktifine kayıtlı devre mülk hakkının satılması veya kiraya verilmesi durumunda elde edilen kazanç 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci madde hükümleri gereği ticari kazanç olarak değerlendirilecektir.

Bununla birlikte, devre mülklerin günlük veya haftalık olarak, süreklilik arz eden bir şekilde farklı kişilerin kullanımına hazır halde bulundurulması, kalacak kişilere konutun teslimi ve kalma sürelerinin sonunda konutun teslim alınması ve yeniden kullanıma hazır hale getirilmesi bir organizasyonu gerektirdiğinden, devre mülklerin günlük ya da haftalık olarak kullanıma sunulması da ticari faaliyet olarak değerlendirilecek ve ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilecektir.

Ayrıca, devre mülk hakları Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin 4 numaralı bendinde sayılan haklar içerisinde yer almakta olup, işletmeye dahil olmayan söz konusu hakların gerçek kişiler tarafından elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak vergilendirilecektir.

Değer artışı kazancında vergilendirilecek kazanç "safı değer artışı" denilmektedir. Değer artışında safı kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan hakların maliyet bedeli ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

Yine aynı Kanunun 70 inci maddesinde; maddede bentler halinde belirtilen mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 72 nci maddesinde;

“Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat, 70'inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır.

Aydın olarak tahsil edilen kiralar, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.” hükmü uyarınca gayrimenkul sermaye iratlarında tahsil esası benimsenmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Mezkûr Kanunun 74 üncü maddesinde de; safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatlara isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatlardan indirilecek olan giderler tadadi olarak hüküm altına alınmış olup, anılan maddenin üçüncü fıkrasında ise, "Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından % 15'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler.

..."

hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan; aynı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında, nakden veya hesaben yapacakları ödemeler (avans olarak ödenenler dâhil) üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapmak zorunda olanlar sayılmış olup, anılan fıkranın (5) numaralı bendinin (a) alt bendinde ise; "70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden" istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben (2009/14592 sayılı B.K.K ile % 20 Yürürlük; 03.02.2009) gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanunun 86 ncı maddesinde de;

"Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dâhil edilmez.

Tam mükellefiyette;

...

c) Vergiye tâbi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2020 takvim yılı gelirleri için: 49.000-TL) aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları,

..."

hükmü yer almaktadır.

Devre mülk hakkı, satışa konu edilebildiği gibi kiralamaya da konu olabilmektedir. Devre mülk hakkı nitelik itibariyle gayrimenkul olarak tescil edilen bir hak olduğundan, bu tür hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelirler de 193 sayılı Gelir Vergisi



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasının (4) numaralı bendine göre gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; hak sahiplerinin, devre mülklerini kendilerinin istifade edeceği dönemler dışında üçüncü kişilere kiraya verilmek üzere devre mülk şirketlerine kiraya vermeleri sonucunda elde edecekleri gelirler ile devre mülk inşaatlarının tamamlanamaması nedeniyle söz konusu şirketlerden elde ettikleri "hediye tatil kullanımı" veya "hediye tatil karşılığı" adları altındaki gelir vergisi tevkifatına tabi tutulması gereken aynı ve nakdi ödemelerin, Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2020 yılı için: 49.000-TL) aşması halinde, mezkûr Kanunun 86 ncı maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin (c) alt bendi uyarınca gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca; devre mülk haklarının kiraya verilmesinden elde edilecek gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının tespitinde ise götürü gider usulünden yararlanılabilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Diğer taraftan; Siirt Vergi Dairesi Müdürlüğü aleyhine Batman Vergi Mahkemesi nezdinde açılmış bulunan bir idari davada, anılan Vergi Mahkemesinin 11.04.2019 tarihli ve Esas No: 2018/755; Karar No: 2019/439 sayılı Kararının kaldırılması istemine yönelik olarak adı geçen Vergi Dairesi Müdürlüğünce yapılan İstinaf kanun yolu başvurusunun, Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi Birinci Vergi Dava Dairesince değerlendirilmesi sonucu anılan Bölge İdare Mahkemesince verilen 16.10.2019 tarihli ve Esas No: 2019/1666; Karar No: 2019/1933 sayılı emsal ve kesin Kararda ;

“... ”

Olayda, uyuşmazlığın çözümü davacı adına yapılan ödemelerinin niteliğinin tespitine bağlıdır. Bu kapsamda, İlgili firma tarafından davacıya yapılan ödemeler, sözleşmeye istinaden ödenen hediye tatil ödemesi olarak tanımlanmışsa da, anılan ödemenin inşaatın zamanında tamamlanamaması nedeniyle ve bu kapsamda davacının mahrum kaldığı kira bedeline ilişkin olduğunun açık olduğu, ismen kira olarak tanımlanmamakla birlikte ödemenin özü ve niteliği itibarıyla kira gelirine ilişkin olduğu,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

ortada davacı tarafından elde edilmiş ve vergiye tabi tutulması gereken bir gelirin mevcudiyetinin ihtilafsız olduğu, yine ödemeyi yapan firmanın ilgili tutarları tevkifata tabi tuttuğu hususları dikkate alındığında, somut olayda gayrimenkul sermaye iradı elde edildiğinin kabulü gerekirken, aksi yönde verilen istinafa konu kararda isabet bulunmamıştır.

...

Açıklanan nedenlerle; istinaf başvurusunun kabulüne, Batman Vergi Mahkemesi kararının kaldırılmasına..." yönünde hükümlere yer verilmiş bulunmakta olup söz konusu Kararın bir örneği ayrıca yazımız ekinde gönderilmektedir.

5.6.4 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:

3065 sayılı KDV Kanununun;

1/1 maddesinde, Türkiye’de, ticarî, sınaî, ziraî faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin, 1/3-d maddesinde, müzayede mahallerinde yapılan satışların, 1/3-f maddesinde ise Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV ye tabi olduğu,

10/a maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi ve hizmetin yapılması, 10/b maddesinde ise malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi halinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olayın meydana geleceği,

17/4-d maddesinde, iktisadi işletmelere dâhil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV den istisna olduğu

hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, KDV oranları 3065 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) ile BKK eki I sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, II sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8, bu listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için %18 olarak tespit edilmiştir.

2007/13033 sayılı BKK eki I sayılı listenin 11 inci sırası uyarınca net alanı 150 m²



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

ye kadar olan konut teslimleri %1 oranında, II sayılı listenin (B) bölümünün 25 inci sırası uyarınca ise otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri konaklama tesislerinde sunulan geceleme hizmetleri %8 oranında KDV ye tabi bulunmaktadır.

Söz konusu BKK nın 1 inci maddesinin (6) numaralı fıkrasında ise net alanı 150 m² ye kadar olan konutlardaki KDV oran uygulamasına ilişkin düzenleme yapılmıştır.

5.6.4.1 Devre mülkler açısından:

İktisadi işletmeye ait devre mülk hakkının satışı 3065 sayılı Kanunun 1/1 nci maddesine göre KDV ye tabi tutulmaktadır. İktisadi işletmeye ait olmayan devre mülk hakkının satışı ise KDV ye tabi bulunmamaktadır.

Devre mülk hakkı satışında vergiyi doğuran olay, devre mülk hakkının teslimi ile meydana gelmekte olup vergiyi doğuran olaydan önce alınan avanslar karşılığında fatura düzenlenmemesi hâlinde KDV hesaplanmasına gerek bulunmamaktadır.

Öte yandan, devre mülk hakkının müzayede yoluyla satışı, 3065 sayılı Kanunun 1/3-d maddesine göre KDV ye tabi olup devre mülk hakkının iktisadi işletmeye ait olup olmadığına bakılmaksızın müzayede mahallerinde satışında KDV hesaplanması gerekmektedir.

Diğer taraftan, devre mülk hakkına konu taşınmazın net alanının 150 m² ye kadar olması hâlinde bu devre mülk hakkı satışında 2007/13033 sayılı BKK nın 1 inci maddesinin (6) numaralı fıkrası ile aynı BKK eki I sayılı listenin 11 inci sırasına göre, %1, %8 veya %18 oranında, net alanın 150 m² yi aşması halinde ise %18 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Ayrıca, iktisadi işletmeye ait olan devre mülk hakkının kiralanması 3065 sayılı Kanunun 1/1 maddesine göre %18 oranında KDV ye tabidir. İktisadi işletmeye ait olmayan devre mülk hakkının kiraya verilmesi işlemi ise 3065 sayılı Kanunun 1/3-f maddesi gereği KDV nin konusuna girmekte, ancak 3065 sayılı Kanunun 17/4-d maddesine göre KDV den istisna tutulmaktadır.

5.6.4.2 Devre tatil hakkı açısından:

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun “Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri” başlıklı 50 nci maddesinde devre tatil sözleşmelerinin bir



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

yıldan uzun süre için kurulan ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla sayıda gecelik konaklama imkânı veren sözleşmeler olduğu belirtilmiştir.

Devre tatil hakkının satışında vergiyi doğuran olay devre tatil hakkının kullanıcıya tahsisinin yapıldığı tarih itibarıyla, bu tarihten önce fatura veya benzeri belge düzenlenmesi hâlinde ise bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olarak belgelerin düzenlendiği tarihte gerçekleşmektedir.

Devre tatil sözleşmeleri kapsamında devre tatil hakkının devri ile daha sonraki yıllarda alınan yıllık aidatlar geceleme hizmeti kapsamında değerlendirilmekte olup bu hizmetlerin 2007/13033 sayılı BKK eki II sayılı listenin (B/25) inci sırasında sayılanlar tarafından verilmesi hâlinde %8 oranında, diğer mükellefler tarafından verilmesi hâlinde ise %18 oranında KDV uygulanması gerekmektedir.

Öte yandan, devre tatil hakkı sahibinin bu hakkı üçüncü kişilere devri, ticari mahiyette olmaması koşuluyla KDV ye tabi değildir. İktisadi işletmeye ait devre tatil hakkının üçüncü kişilere devri ise 3065 sayılı Kanunun 1/1 maddesine göre %18 oranında KDV ye tabi bulunmaktadır.

5.6.5 Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Yönünden:

7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, Türkiye Cumhuriyeti uyruğunda bulunan şahıslara ait mallar ile Türkiye’de bulunan malların veraset yoluyla veya herhangi bir suretle ivazsız bir tarzda bir şahıstan diğer şahsa intikalinin veraset ve intikal vergisine tabi olduğu; aynı Kanunun 2 nci maddesinin (b) fıkrasında “Mal” tabirinin, mülkiyete konu olabilen menkul ve gayrimenkul şeylerle mameleke girebilen diğer bütün hakları ve alacakları ifade ettiği hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 1 Seri No. lu Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Genel Tebliğinin, Kanunun 2 nci maddesi ile ilgili bölümünde, malların; menkul (Kıymet ve mahiyetine hâlel gelmeksizin bir yerden diğer bir yere naklolanabilen mobilya, banknot, kıymetli evrak gibi) ve gayrimenkul (Tarla, ev, apartman gibi yerini değiştirmeyen) olarak ikiye ayırmanın mümkün olduğu gibi (Maddi mallar) ve (Gayri maddi mallar) diye de tefrik edilebileceği belirtilmiş ve mamelek ise bir şahsın hukuki bir bütünlük teşkil eylemek üzere sahip ve mükellef olabileceği, para ile ölçülebilen mal, hak ve borçların tamamı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

şeklinde tanımlanmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, veraset yoluyla veya herhangi bir suretle olursa olsun ivazsız bir tarzda bir şahıstan diğer şahsa intikal eden devre mülkler veraset ve intikal vergisinin konusuna girmektedir.

5.6.6 Emlak Vergisi Kanunu Yönünden:

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, “Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu Kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir.”; 2 nci maddesinde, “Bu Kanundaki bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar...”; 3 üncü maddesinde, “Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder. Bir binaya paylı mülkiyet hâlinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.” hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, Türkiye sınırları içinde bulunan binalar, bina vergisinin konusunu oluşturmaktadır. Bina vergisi; binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler tarafından ödenecek olup, bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanlar verginin ödenmesinden payları oranında, elbirliği mülkiyette malik olanlar ise verginin tamamının ödenmesinden müteselsilen sorumlu tutulmuşlardır.

Anılan Kanunun 7 nci maddesinde, bina vergisinin matrahının, binanın bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeri olduğu; 8 inci maddesinin birinci fıkrasında, bina vergisi oranının meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde iki olduğu, bu oranların 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanacağı, 11 inci maddesinde ise bina vergisinin ilgili belediye tarafından 29 uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunacağı hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 29 uncu maddesinde ise;

“ Vergi değeri,

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Hazine ve Maliye ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

hesaplanan bedeldir.” hükmü yer almaktadır.

Binanın vergi değeri, belediyeler tarafından, Bakanlığımız ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca her yıl müştereken tespit edilerek ilan olunan ve Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği eklerinde yer alan “Binaların metrekare normal inşaat maliyet bedelini gösterir cetvel”de inşaatın türü, sınıfı, kullanım şekline göre belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli ile binanın yüzölçümünün çarpımı ve bu değere varsa %8 kalorifer payı ve %6 asansör payı ilave edilip binanın yaşı ve tülüne göre değişen oranlarda aşınma payının indirilmesi suretiyle bulunan bina inşaat maliyet bedeline, binanın üzerinde bulunduğu arsanın takdir komisyonu tarafından takdir edilen asgari ölçüde arsa veya arazi metrekare birim değeri ile arsa veya arsa payının yüzölçümünün çarpımı sonucunda bulunacak binaya ait arsa veya arsa payı değeri eklenmek suretiyle bulunmaktadır. Bina vergisinin ise bu şekilde belirlenen vergi değerine 1319 sayılı Kanunun 8 inci maddesinde belirtilen bina vergisi oranları uygulanmak suretiyle tarh ve tahakkuk ettirilmesi gerekmektedir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 57 nci 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 kurulabilir. Bu hakka devre mülk hakkı denir.” hükmü yer almaktadır.

Anılan Kanunun 58 inci maddesinde ise,

“...

Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.” hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, devre mülk hakkı sadece mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabileceğinden, devre mülklerin bina vergisine tabi olması gerekmektedir.

Ayrıca, 1319 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, bina vergisi mükellefiyetinin 33 üncü maddenin (1) ilâ (7) numaralı fıkralarında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması hâlinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hüküm altına alınmıştır.

1319 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasında yeni bina inşa edilmesi (mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir.), (6) numaralı fıkrasında ise bir binanın mükellefinin değişmesi vergi değerini tadil eden sebepler arasında sayılmış; 23 üncü maddesinde, bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması hâlinde (geçici ve daimi muafiyetten faydalanılması hali dâhil) emlak vergisi bildirimi verilmesinin zorunlu olduğu, bildirimlerin; yeni inşa edilen binalar için, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı bütçe yılı içerisinde, bu Kanunun 33 üncü maddesinde (8 numaralı fıkra hariç) yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde, değişikliğin vuku bulduğu bütçe yılı içerisinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye verileceği, değişiklik bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde verileceği, paylı mülkiyet halinde ise münferiden verileceği hükme bağlanmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, yeni bina inşa edilmesi vergi değerini tadil eden sebep olacağından inşa edilen devre mülke ilişkin emlak (bina) vergisi bildiriminin, inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmaya başlandığı bütçe yılı içerisinde, değişiklik bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ise olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye söz konusu binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi tarafından verilmesi, değişikliğin vuku bulduğu tarihi takip



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

eden bütçe yılından itibaren de bina vergisi mükellefiyetinin başlaması ve ilgili belediye tarafından tahakkuk ettirilen bina vergisinin binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi tarafından ödenmesi gerekmektedir.

Bununla beraber, inşa edilen devre mülke ilişkin olarak hak sahibi kişilere payları oranında tapu devirleri yapıldığında, vergi değerini tadil eden sebep gerçekleşeceğinden ve adına tapu devri yapılan kişiler bina vergisinin mükellefi olacağından, değişikliğin vuku bulunduğu bütçe yılı içerisinde, değişiklik bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulmuş ise olayın vuku bulunduğu tarihten itibaren üç ay içinde emlak (bina) vergisi bildirimi verilecek, değişikliğin vuku bulunduğu tarihi takip eden bütçe yılından itibaren de bina vergisi mükellefiyeti başlayacak ve devre mülke ilişkin bina vergisi, maliklerin devirleri dikkate alınarak hisseleri oranında devre mülk sahiplerince ödenecektir.

5.6.7 Damga Vergisi Kanunu Yönünden:

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu, bu Kanundaki kağıtlar teriminin yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade edeceği; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; mükerrer 30 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, Cumhurbaşkanının, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yer alan maktu vergileri veya bu vergilerin yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle belirlenmiş olan tutarlarını (maktu ve nispi vergilerin asgari ve azami miktarlarını belirleyen hadler dâhil) ve nispi vergileri, kâğıt türleri itibarıyla ayrı ayrı veya birlikte olmak üzere; maktu vergilerde on katma, nispi vergilerde ise bir katına kadar artırmaya, uygulanmakta olan maktu vergileri yarısına kadar, nispi vergileri ise sıfıra kadar indirmeye, bu had ve miktarlar arasında yeni had, miktar ve nispetler tespit etmeye yetkili olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin; A/8 fıkrasında, resmi şekilde



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin; A/10-c fıkrasında, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Konulması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmelerinin nispi damga vergisine tabi olduğu hükmüne bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 3/2/2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 31/1/2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun "I.Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün "A.Belli parayı ihtiva eden kağıtlar" başlıklı fıkrasının (8) numaralı bendinde yer alan, resmi şekilde düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerine "0" (sıfır) nispetinde damga vergisi uygulanacağı karara bağlanmıştır.

Öte yandan, 1512 sayılı Noterlik Kanununun "Düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemler:" başlıklı 89 uncu maddesinde, "Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, vasiyetname, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış, gayrimenkul satış va'di, vakıf senedi, evlenme mukavelesi, evlat edinme ve tanıma, mirasın taksimi sözleşmesi ve diğer kanunlarda öngörülen sair işlemler bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun "Devre Mülk Hakkı" başlıklı bölümünde yer alan 57 nci 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 kurulabilir. Bu hakka devre mülk hakkı denir." 61 inci maddesinde, "Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında 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 devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir." hükümleri yer almaktadır.

Buna göre, devre mülk hakkı sadece mesken (konut) olarak kullanılmaya elverişli yapılarda kurulabilmekte, mesken niteliği bulunmayan yerlerde devre mülk hakkı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

kurulamadığından bu satışların mesken satışlarından farkı bulunmamaktadır.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun “Devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri” başlıklı 50 nci maddesinde ise, devre tatil sözleşmesinin, bir yıldan uzun süre için kurulan ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir veya daha fazla sayıda gecelik konaklama imkânı veren sözleşme olduğu; uzun süreli tatil hizmeti sözleşmesinin, 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 sözleşme olduğu belirtilmiştir.

14/1/2015 tarihli ve 29236 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleri uyarınca çıkarılan Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasında, “Bu Yönetmeliğin uygulanmasında, 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 imkanı tanınması halinde devre tatil sözleşmesi olarak kabul edilir.” açıklamasının yer aldığı dikkate alındığında, tüketiciye bir yıldan uzun süre için birden fazla dönem için bir veya daha fazla sayıda gecelik konaklama imkanı tanıyan ve tapu tesciline konu edilen satışlara ilişkin devre mülk sözleşmelerinin devre tatil sözleşmesi olarak kabul edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Buna göre, devre mülk hakkının satışına ilişkin olarak düzenlenecek sözleşmelerin, ihtiva ettiği belli para üzerinden 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrası uyarınca nispi damga vergisine tabi tutulması gerekmekte birlikte söz konusu sözleşmelerin resmi şekilde satış vaadi şeklinde düzenlenmesi durumunda, Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-8 fıkrası ve 31/1/2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kumlu Kararı uyarınca sıfır nispetinde damga vergisi uygulanması mümkün bulunmaktadır.

Ayrıca, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri, 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

tablonun I/A-10-c fıkrasına göre ihtiva ettiği belli para üzerinden nispi damga vergisine tabi bulunmakta olup aynı Kanunun mükerrer 30 uncu maddesi uyarınca Cumhurbaşkanının söz konusu kağıtlara ilişkin damga vergisi oranını sıfıra kadar indirme yetkisi bulunmaktadır.

T.C.
GAZİANTEP BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
BİRİNCİ VERGİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO -.2019/1666
KARAR NO -.2019/1933

İSTİNAF TALEBİNDE BULUNAN Siirt Vergi Dairesi Müdürlüğü
(DAVALI) Merkez/Siirt

KARŞI TARAF (DAVACI) M.M.A.

VEKİLİ Av.Y.S.A.

İSTEMİN ÖZETİ Dava, davacı adına takdir komisyonu kararına istinaden yapılan ve 2018... geçici fiş numaralı ihbarname ile bildirilen 2013 yılına ilişkin bir kat vergi ziyai cezalı gelir vergisi (GMSİ) tarhiyatının kaldırılması istemiyle açılmıştır.

SAVUNMANIN ÖZETİ Savunma verilmemiştir.

Batman Vergi Mahkemesi 11/04/2019 tarih ve E:2018/755, K:2019/439 sayılı kararı ile; “banka döküm hareketlerine istinaden satın aldığı devre mülkü kiraya vermesine rağmen kira gelirini 01.01.2013-31.12.2013 dönemine ait GMSİ beyannamesine dahil etmediğinden bahisle davacı adına vergi ziyai cezalı gelir vergisi tarhiyatı yapılmış ise de: tarhiyata dayanak alınan Ümraniye Uygulama Denetim Müdürlüğü tarafından gönderilen ilgili yazı ekinde yer alan banka döküm hareketleri incelendiğinde, davacı adına 60.151, 15-TL bedelin yatırıldığı, söz konusu bedelin neye istinaden yatırıldığına ilişkin banka



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

dökümünde herhangi bir açıklamanın bulunmadığı, bedelin tek seferde veya taksitli şekilde yatırılıp yatırılmadığının tespit edilemediği, buna dair herhangi bir bilginin bulunmadığı, dava konusu cezalı vergi tarhiyatın dayanağını oluşturan takdir komisyonu kararı incelendiğinde, karara dayanak olabilecek nitelikte yapılan bir araştırma ve tespitin olmadığı, takdir komisyonu kararına dayanak alınan banka döküm hareketlerinin yeterli araştırma ve tespiti içermediği, inceleme ve araştırmanın detaylı olarak yapılmadığı, tüm verilerin esas alındığı ve kişilerin ifadelerinin yer aldığı detaylı bir inceleme raporunun bulunmadığı, 11.03.2019 tarihli kararı ile C. G. Yatırım Turizm Ltd. Şti.'ye davacıya banka aracılığıyla 2013 yılında yapılan ödemenin sorulması üzerine bu ödemelerin aralarında yaptıkları sözleşmeye istinaden ödenen hediye tatil ödemelerinin olduğunun bildirildiği, sözleşmenin “Alıcının Yükümlülükleri ve Kendisine Sağlanan Özel Haklar” başlıklı maddesinin (b) bendinde; “Taksitli alımlarda taksitlerin zamanında ödenmiş olması koşuluyla sözleşme tarihinden itibaren 5 ay içerisinde kalan taksitlerin tamamının peşin ödenmesi durumunda yapılan toplu ödemenin ödeme tarihinden itibaren 30 gün sonra başlamak üzere aylık tatil bedeli ödenmeye başlar ve bu ödemeler C-6 maddesindeki teslim tarihinden önceki ay sona erer.” düzenlemesinin yer aldığı anlaşılmakla, davacıya yapılan ödemenin kira ödemesi olmadığı ve dolayısıyla kira geliri elde edilmediği açık olduğundan bahsi geçen takdir komisyonu kararına istinaden salınan cezalı tarhiyatta hukuka uyarlık bulunmadığı" gerekçesiyle davanın kabulüne, dava konusu 2013 yılına ilişkin olarak re'sen tarh edilen vergi ziyai cezalı gelir vergisinin kaldırılmasına karar vermiştir,

Davalı idare tarafından; adı geçen şirketin yaptığı reklamlarda devre mülk inşaatı tamamlanmasa dahi devre mülkler için sahiplerine aylık kira ödeyeceğini tahahhüt ettiği, davacıya banka aracılığıyla 2013 yılında yapılan ödemelerin mahiyetinin sorulduğu, şirket tarafından söz konusu ödemelerin aralarında yapılan sözleşme uyarınca gerçekleştirilen “ hediye tatil ödemesi” olduğunun bildirildiği, söz konusu ödemelerin gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirilmesi gerektiği, esas itibarıyla “hediye tatil kullanımı” veya “hediye tatil karşılığı” adları altında yapılan ayni ve nakdi ödemelerin özü itibarıyla kiralama işlemine dayandığı ... yapılanlarca gayrimenkul sermaye iradı olacak beyanının gerektiği ileri sürülerek kararın kaldırılması istenmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi Birinci Vergi Dava Dairesi'nce. dosyadaki tüm bilgi ve belgeler. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 45.maddesi uyarınca incelenerek işin gereği görüşüldü:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 1. maddesinde: "Gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabidir. Gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır." hükmü, 2. maddesinde; "Gelire giren kazanç ve iratlar şunlardır: ticari kazançlar, zirai kazançlar, ücretler, serbest meslek kazançları, gayrimenkul sermaye iratları, menkul sermaye iratları ve diğer kazanç ve iratlar olarak hüküm altına alınmıştır." hükmü, 70. maddesinde, maddede yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu, hükmü, 85. maddesinde; "Mükellefler, ikinci maddede yazdı kaynaklardan bir takvim yılı içinde elde ettikleri kazanç ve iratları için bu Kanun'da aksine hüküm olmadıkça yıllık beyanname verirler." hükmü düzenlenmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacının İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, S. Mahallesi, ... pafta. ... ada. ... parsel kayıtlı gayrimenkul üzerinde bulunan ve inşa edilecek C. P. binasında yer alan ve mesken olarak kullanıma tahsisli devre mülk dairesini 16.09.2011 tarihli sözleşme ile satın aldığı, Ümraniye Uygulama Denetim Müdürlüğü tarafından gönderilen ilgili yazı ekinde yer alan banka döküm hareketlerine istinaden satın aldığı devre mülkü kiraya vermesine rağmen kira gelirini 01.01.2013-31.12.2013 dönemine ait GMSİ beyannamesine dahil etmediğinden bahisle takdire sevk edildiği, takdir komisyonu kararına istinaden davacı adına 2013 yılı için bir kat vergi zıyaı cezalı gelir vergisi tarhiyatının yapıldığı anlaşılmaktadır.

Olayda, uyuşmazlığın çözümü davacı adına yapılan ödemelerin niteliğinin tespitine bağlıdır.

Bu kapsamda, ilgili firma tarafından davacıya yapılan ödemeler, sözleşmeye istinaden ödenen hediye tatil ödemesi olarak tanımlanmışsa da anılan ödemenin inşaatın zamanında tamamlanamaması nedeniyle ve bu kapsamda davacının mahrum kaldığı kira



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

bedeline ilişkin olduğunun açık olduğu, ismen kira olarak tanımlanmamakla birlikte ödemenin özü ve niteliği itibarıyla kira gelirine ilişkin olduğu, ortada davacı tarafından elde edilmiş ve vergiye tabi tutulması gereken bir gelirin mevcudiyetinin ihtilafsız olduğu, yine ödemeyi yapan firmanın ilgili tutarları tevkifata tabi tuttuğu hususları dikkate alındığında, somut olayda gayrimenkul sermaye iradı elde edildiğinin kabulü gerekirken, aksi yönde verilen istinafa konu kararda isabet bulunmamıştır.

Öte yandan dava konusu vergi ziyai cezasına tekerrür hükümleri de uygulanmakla birlikte davalı idarece tekerrüre dayanak olarak eklenen belgenin incelenmesinden 2010 yılına ilişkin olup 2015 yılında kesinleşen vergi ziyai cezasının tekerrüre esas gösterildiği, dava konusu dönemin ise 2013 yılına ilişkin olduğu görülmekle, dayanak alınan cezanın uygulanan cezadan sonraki tarihle kesinleşmesi nedeniyle uygulamanın amacına ve hukuka uygun düşmediğinden, cezanın tekerrür nedeniyle artılan kısmında hukuka uyarlılık bulunmamıştır.

Açıklanan nedenlerle; **istinaf başvurusunun kabulüne**, Batman Vergi Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden yapılan yargılama neticesinde, **davanın kısmen kabulüne, kısmen reddine**, dava konusu bir kat vergi ziyalı tarhiyat yönünden davanın reddine, vergi ziyai cezasına tekerrür uygulanan kısımlar yönünde davanın kabulüne bu kısmın terkinine ve aşağıda dökümü gösterilen 139,10 TL yargılama giderinin haklılık durumu gözetilerek 100,00 TL'sinin davacı üzerinde bırakılmasına, kalan kısmın davalı idarece davacıya ödenmesine, 65,20 TL istinaf yargılama giderinin 40,00 TL sinin davalı idare üzerinde bırakılmasına, kalan kısmın davacı tarafça davalı idareye ödenmesine, AAÜT uyarınca davacı vekili lehine takdir olunan 1.512,00 TL ücretin davalı idarece ödenmesine, 44,40 TL den az olmamak üzere reddedilen kısmın binde 4.55 i oranında karar harcının davalı idarece tahsiline, istinaf aşamasında muaf olması nedeniyle davalı idareden alınmayan 128,50 TL harcın davalı idarece davacıdan tahsiline artan posta avansının Mahkemesince ilgili tarafa re'sen iadesine, 2577 sayılı Yasa'nın 45. maddesi gereğince kesin olmak üzere, 16/10/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

5.7 Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Finansal Tüketici İlişkileri Daire Başkanlığı'nın 09.03.2020 tarih ve 47916912-622.01 [01-555]-E.2681 sayılı cevabi yazısı aşağıdaki gibidir:

17/02/2020 tarihli ve 100000000-663.09/1 sayılı yazınız ve yazınız ekinde yer alan başvurular incelenmiş olup, Başkanlığınızca devre mülk ve devret tatil sektörlerinde yaşanan mağduriyetlerin önlenmesi amacıyla bankacılık sektörü tarafından alınan/alınması gereken önlemler ve hayata geçirilmesi gereken önerileri içeren hususlar hakkında rapor talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, Kurumumuzun görev ve yetkileri 5411 sayılı Bankacılık Kanunu (Kanun) ve buna ilişkin mevzuatta belirtilmiştir. Anılan mevzuata Kurumumuz internet sayfasından (vwww.bddk.org.tr) ulaşılması mümkün bulunmaktadır.

Mezkur Kanun ile ilgili mevzuat kapsamında, yazınızda talep edilen hususlara ilişkin olarak Kurumumuzca herhangi bir işlem yapılması imkanı bulunmamaktadır.

5.8 Türkiye Katılım Bankaları Birliği

Türkiye Katılım Bankaları Birliği'nin 05.03.2020 tarih ve 63862138-804.01-E.316 sayılı cevabi yazısı aşağıdaki gibidir:

17.02.2020 tarih ve 57747603-DN.2929/663.09/1 sayılı yazıyla devre mülk ve devre tatil sektörlerinin finansmanına ilişkin görüşlerimiz ve önerilerimiz talep edilmiştir.

Birliğimiz üyesi Bankalarca, talep halinde devre mülk ve devre tatil sektörlerinde faaliyet gösteren gerçek ve tüzel kişilere, talepleri halinde finansman desteği sağlanmakta olup; bu taleplerden her biri, proje bazında, gerek ortakların kredi geçmişleri ve sermaye yeterlilikleri gerekse tüzel kişiliğin finansman talebinde bulunduğu projenin fizibilitesi, nakit akışı, yıllık getirileri ve alınacak teminat yapısı gibi çeşitli hususların detaylı bir analizi neticesinde değerlendirilmekte ve finansman desteği sağlanıp sağlanmayacağına karar verilmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

5.9 Türkiye Sigorta Birliği

Türkiye Sigorta Birliği'nin 13.03.2020 tarih ve 2020/0924 sayılı cevabi yazısı aşağıdaki gibidir:

Sayın Komisyonunuzdan alınan 17.02.2020 tarihli ve 57747603-DN.2929/663.09/1 sayılı yazıları, devre mülk ve devre tatil sektöründe faaliyet gösteren bazı satıcı/sağlayıcı şirketlerin 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde yer alan düzenlemelere aykırı hareket edildiği yönünde şikâyet alındığı bildirilmektedir. Bu kapsamda, Dilekçe Komisyonu Genel Kurulunun 31.10.2018 tarihli toplantısında, konuya ilişkin ayrıntılı bir çalışma yapılmasını teminen "Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörlerinde Yaşanan Mağduriyet İddialarının Araştırılması ve Alınması Gereken Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu" kurulmasına karar verildiği ifade edilmektedir.

Bu kapsamda, kurulan Alt Komisyonun çalışmalarına esas olmak üzere, aşağıda yer alan sorular Birliğimize iletilerek yanıtlanmasının beklendiği belirtilmektedir.

Bu çerçevede, konuya ilişkin detaylı görüş ve değerlendirmelerimizi aşağıda takdirlerinize arz ederiz.

5.9.1 Genel Değerlendirme

Bina Tamamlama Sigortası, tüketicinin ön ödemeli konut satışı sözleşmesine istinaden yaptığı ödemeleri teminat altına alan şartlı Kefalet Sigortasıdır.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 42'nci maddesine istinaden ön ödemeli konut satışına başlanılmadan önce Bina Tamamlama Sigortası düzenlenmesi ya da Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikle konut adedi 30 ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırılması ya da veya aşağıda belirtilen diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlaması zorunludur:

- a) Banka teminat mektubu,
- b) Hakediş sistemi,
- c) Bağlı kredi ile teminat.

2014 yılında yürürlüğe girmiş olmasına karşın oldukça az sayıdaki proje bina



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

tamamlama sigortası ile güvence altına alınmıştır.

5.9.2 Bina Tamamlama Sigortasına İlişkin Değerlendirmelerimiz

27.11.2014 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin “Teminat” başlıklı 12’nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “Birinci fıkra da yer alan teminatlar dışında, tüketicinin tüm ödemelerini garanti altına alacak başka bir yöntem öngörülmesi durumunda, bu yöntem Bakanlık tarafından uygun görülürse teminat olarak kabul edilebilir.” hükmü çerçevesinde devre mülk sektörü için alternatif bir teminat türünün geliştirilmesinin gerekliliği hakkındaki değerlendirmeler şöyledir:

27.11.2014 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin “Teminat” başlıklı 12’nci maddesinin 1’inci fıkrası uyarınca; satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırması veya banka teminat mektubu, hak ediş sistemi, bağlı kredi ile teminat ve şartlardan en az birini sağlaması zorunluluğunun yeterlidir. Dolayısıyla başka bir teminat türünün gerekliliği bulunmamaktadır.

Bina tamamlama sigortasının devre mülk ve devre tatil sektöründe uygulanmasında yaşanan sorunlar, tüketici ödemelerinin teminat altına alınmasına yönelik bir sistem geliştirilmesi baklandaki görüşleriniz, bu alanda sigortacılık sektörünün ihtiyaç duyduğu teknik ve hukuki değişikliklerin neler olduğu hakkındaki değerlendirmeler şöyledir:

Bina tamamlama sigortasında yaşanan sorunların başında arz talep yetersizliği gelmektedir. Bina tamamlama sigortasına ilişkin sigorta sektörünce sunulan teminat inşaat sektörünün talebini karşılayabilecek kapasiteye ulaşamamıştır. Bu nedenle bina tamamlama sigortasının yanı sıra Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik’te sayılan teminatların da finansal garanti olarak sunulabilmesine ilişkin ihtiyaç devam etmektedir. Bununla birlikte inşaat sektörünce de sigorta şirketlerinin talep ettiği bilgiler sağlanamamakta olup yeteri kadar arz da oluşturulamamıştır.

Bina tamamlama sigortasının geliştirilmesine yönelik olarak Birliğimiz bünyesinde de çalışmalar devam etmekte olup bu konuda yapılan çalışmaların sonuçlanması sonrasında ilgili kamu kurumları ile iletişime geçilmesi planlanmaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Bununla birlikte konuya ilişkin olarak daha önce yapılan çalışmalarda elde edilen sonuçlar ilgili kamu kurumları ile paylaşılmış olup, söz konusu tespitlerimiz aşağıda arz edilmektedir.

5.9.3 Kanuni Düzenleme İhtiyacı

Bina tamamlama sigortası kapsamında rizikonun gerçekleşmesi halinde farklı borçlar nedeniyle teminat altına alınan projedeki gayrimenkul üzerinde ipotek veya ihtiyari tedbir karan bulunması nedeniyle sigorta şirketinin yarım kalan projeyi tamamlayabilmesi mümkün olamamaktadır. Bu nedenle, bina tamamlama sigortasının yaygınlaştırılması ve yarım kalan projeler nedeniyle tüketicilerin mağduriyetinin önlenmesi için 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 42'nci maddesinde değişiklik yapılarak, poliçe düzenlendiği anda teminat sağlanan gayrimenkul için sigorta şirketi dışında;

- Satıcının borcu nedeniyle iflas ve tasfiye masasına dâhil edilemeyecek,
- Haczolunamayacak,
- Üzerine ihtiyari tedbir konamayacak

bir yapının kurgulanmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Konuya ilişkin ihtiyacın 6502 sayılı Kanunun yanı sıra 4721 sayılı Türk Medeni Kanun'un 870'nci maddesi ve 2004 sayılı İcra İflas Kanunu 206'ncı maddesinde düzenleme yapılarak da hayata geçirilebileceği değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda değişiklik yapılmasına ilişkin Birliğimiz görüşü T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na iletilmiş olup Bina Tamamlama Sigortası'nın yaygınlaştırılabilmesi için önem arz etmektedir.

5.9.4 Damga Vergisi İstisna İhtiyacı

Bununla birlikte, bina tamamlama sigortası düzenlenirken, sigortacının sigorta ettirenden talep ettiği teminatlara ve riskin gerçekleşmesi durumunda borcun yapılandırması sözleşmeleri ile geri ödeme protokollerine ilişkin olarak (damga vergisi gibi), muaf olmayışının yarattığı vergi yükü ürünün gelişmesinin önünde engel teşkil etmektedir.

Bu çerçevede, 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu çerçevesinde yapılacak düzenleme ile finans sektörü ve sigorta sektörü arasında benzer amaca yönelik ürünler arasındaki



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

mevzuat farklılığından doğan haksız rekabetin önüne geçilmesi ve bina tamamlama sigortasına ilişkin sigorta sektörüne damga vergisi muafiyeti sağlanması gerekmektedir.

5.9.5 Poliçe Kapsamında Teminat Sunulabilmesi için Mali Analizin Yanı Sıra Proje Fizibilite Analizi İhtiyacı

Diğer taraftan, bina tamamlama sigortası düzenlenirken, sigortacı tarafından fizibilite analizi yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda, risk değerlendirmesinin ve finansal analizin tam ve sağlıklı yapılabilmesi için bir kefalet ürünü olan bina tamamlama sigortası bilgilerinin de Risk Merkezi'ne aktarılması ve sigorta şirketlerince bina tamamlama sigortası sunulması aşamasında gerekli değerlendirmenin yapılabilmesi için Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezi ile Risk Merkezi arasında gerçekleştirilecek veri alışverişi ile aşağıdaki verilerin sigorta şirketlerince sorgulanabilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

- Çapraz çek ilişkileri
- Karşılıksız çek
- GİB-künye
- Kredi sigortası verisi
- Üye, kredi limit risk bilgisi
- Çek raporu
- Risk raporu
- Ödenen senet
- BKM üye işyeri ciro bilgisi
- Mücbir haller

Söz konusu verilerin paylaşılmasına ilişkin talebimiz kefalet sigortası için Risk Merkezi'nden talep edilmiş olup bu bilgilerin paylaşılması durumunda bir kefalet sigortası ürünü olan bina tamamlama sigortasının düzenlenmesi için gerekli olan fizibilite çalışmaları için büyük öneme sahiptir.

Ayrıca, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın sunduğu ve aşağıda detayları yer alan son iki bilanço dönemine ait finansal tabloların sigorta şirketlerince teminine ilişkin mevzuat desteğine de ihtiyaç duyulmaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Bu kapsamda, Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezi ile Gelir İdaresi Başkanlığı arasında imzalanacak protokol ile aşağıdaki tabloda yer alan veri paylaşımının sağlanması talep edilmektedir.

1. Hazır Değerler: Alman ve verilen çekler hesabı hariç	7. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar
2. Stoklar	8. Net Satışlar
3. Dönen Varlıklar	9. Amortisman Gideri
4. Şerefiye	10. Faaliyet Karı/Zararı
5. Aktif Toplamı	11. Net Faiz Gideri/Geliri (Kısa ve uzun vadeli borçlanma gideri - faiz gelirleri)
6. Öz Kaynaklar	12. Vergi Öncesi Net Kar

Bu çerçevede, risk analizi için gerekli diğer verilerin tespiti ve temini konusunda T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı ile T.C. Ticaret Bakanlığı koordinasyonunda çalışma gruplarının oluşturulmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

5.9.6 Reasürans İhtiyacı

Son olarak, Bina Tamamlama Sigortasıyla ilgili sunulan teminat sigorta şirketlerinin kendi özsermayeleriyle sağlayabilecekleri kapasitenin üzerinde olup sektörümüzün bu alanda piyasa ihtiyacını karşılayabilmesi için reasürans desteğine de ihtiyacı bulunmaktadır.

Tüketicieye taahhüt edilen konutun teslimini sağlayacak ve konutun maliyetini teminat altına alacak yöntemler hakkındaki değerlendirilmeler şöyledir:

2014 yılında yürürlüğe giren Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartlarının “B.6. Tazminat Tutarı ve Tazminatın İfası” başlıklı maddesinde tüketiciye taahhüt edilen konutun teslimini sağlayacak ve konutun maliyetini teminat altına alacak yöntemler tanımlanmış olup sigortacının rizikonun gerçekleşmesi halinde iki seçeneği bulunmakta olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu çerçevede tazmin;

- Sigortacının tüketiciye rizikonun gerçekleştiği tarihe kadar ödemiş olduğu taksitleri tazmin etmesi ya da
- Yarım kalan konutun inşaatının tanımlanması şeklinde gerçekleştirilmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Tüketicilerin devre mülk ve devre tatiller için yaptığı ödemelerinin garanti altına alınması amacıyla geliştirilen uygulamalar, dünyadaki iyi uygulama örnekleri ile bunların ülkemizdeki uygulanabilirliği hakkındaki değerlendirilmeler şöyledir:

Bina tamamlama sigortası yurtdışında ön ödemeli konut satışı dâhil inşaat projeleri için düzenlenmekte olup devre mülk ve devre tatil projeleri için bina tamamlama sigortası uygulaması örneği tespit edilememiştir.

Birlik tarafından Alt Komisyonun çalışma alanına girdiği değerlendirilen diğer hususlar hakkındaki değerlendirilmeler şöyledir:

Yukarıda da arz edildiği üzere bina tamamlama sigortasında yaşanan sorunlar ve söz konusu ürünün geliştirilmesine yönelik çalışmalar Birliğimiz nezdinde devam etmektedir. Söz konusu çalışma tamamlandığında elde edilecek diğer bilgiler ayrıca Sayın Komisyonunuza arz edilecektir.

5.10 Devremülk ile Devre Tatil Yatırımcıları Derneği

Devremülk ile Devre Tatil Yatırımcıları Derneği'nin 28.03.2019 tarihli yazısı özetle aşağıdaki gibidir:

Sektörde Alıcılar ile Satıcı/Hizmet Sağlayıcıların Haklarını Korumaya, Olası Hak Kayıplarını ve Saldırgan Satış Yöntemlerini Önlemeye Yönelik Mevzuat Değişikliği Önerileri

5.10.1 Kanun Maddeleri ile İlgili Yorum ve Öneriler

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Genel Esasları Düzenleyen 4 üncü ve 5 inci Maddesi ile İlgili Yorum ve Öneriler

6502 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin ikinci ve üçüncü cümleleri, “Sözleşmede bulunması gereken şartlardan bir veya birkaçının bulunmaması durumunda, eksiklik sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Bu eksiklik sözleşmeyi düzenleyen tarafından **derhâl giderilir.**” şeklinde düzenlenmiştir.

Kanun 77 nci maddesinin birinci fıkrası, “Bu Kanunun **4 üncü**, 6 ncı, 7 nci, 18 inci, 19 uncu, 20 nci, 21 inci, 23 üncü, 26 ncı, 30 uncu, 33 üncü, 35 inci, 48 inci, 49 uncu, 51 inci, 52 nci, 54 üncü ve 57 nci **maddelerinde belirtilen yükümlülöklere aykırı hareket**



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

edenler hakkında aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için iki yüz Türk Lirası idari para cezası uygulanır” şeklinde düzenlenmiştir.

Kanun 4 üncü maddesi ile eksikliğin sözleşmeye hâlel getirmeyeceği, eksikliğin derhal giderileceği belirtildikten sonra 77 nci madde ile 4 üncü maddeye aykırılık halinde ceza uygulanacağı öngörülmüştür.

Bu hali ile Kanunun 4 üncü maddesi ile 77 nci maddesi birbirine aykırılık taşımaktadır. Aykırılığın giderilmesi için;

1- Taraflarca sözleşme düzenlenip teslim edildikten sonra, sözleşmenin şekli şartlarında bir noksanlık varsa ;

a. Tüketicinin sözleşmeyi teslim aldıktan sonra makul süre içerisinde sağlayıcıya yazılı başvuruda bulunarak sözleşmedeki noksanlıkların ve aykırılıkların giderilmesini istemesi.

b. Bu noksanlıkların giderilmesi için sağlayıcıya makul bir süre öngörülmesi,

c. Bu sürede noksanlığı ve aykırılığı gidermeyen sağlayıcıya 77 nci madde hükmüne göre ceza tayini yoluna gidilmesi gerekmektedir.

2- Akit taraflar yönünden şekil şartları kanunda belirlenmiş sözleşmenin kurulması esasında şekil şartlarının biri veya bir kaçının eksikliğinin sözleşmeyi geçersiz kılmayacağı ve giderilebilir olduğu dikkate alındığında;

a. Bu şartların giderilmesinin tüketiciyi zarara uğratmayacağı, tüketici aleyhine hükümler içermeyeceği dikkate alındığında, sözleşmenin dış dünyada etki yaratması bu eksikliklerin giderilmesine bağlıdır. Akit tarafların bu sözleşmeden bekledikleri faydanın sağlanması esas amaçtır. Eksikliklerin giderilmesinde tarafların hukuki ve mali hiçbir kayba uğramadığı dikkate alındığında, Kanunun 77 nci maddesindeki sağlayıcıyı ağır şekilde cezalandırmanın anlamsız olduğu açıktır. Bu sebeple 77 nci maddenin birinci fıkrasına; 77 nci maddenin ikinci fıkrasında yer alan “Bakanlıkça verilecek süre içinde bu haksız şartın sözleşme metninden çıkarılmaması hâlinde” düzenlemesi gibi 4 üncü maddedeki aykırılığı gidermek için sağlayıcıya makul bir süre verilmesi ve süre içerisinde aykırılığı gidermeyen sağlayıcıya ceza öngörülmesi gerekmektedir.

b. Sözleşmede noksanlıkların giderilmemesi halinde maddeye aykırı davranma



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

nedeniyle bir ana ceza ve birden fazla eksikliğin giderilmemesi halinde ana cezanın yarısı nispetinde artırılarak uygulanması daha doğru olacaktır. Her noksanlık için ayrı ayrı cezalandırma tarafların akitten beklediği faydayı azaltacaktır ve ceza adaletine aykırıdır.

3- 4 üncü maddenin altıncı fıkrasındaki kefaletlerin farklı nitelikte tanımlanması akit serbestisi prensibine aykırıdır. Eşit bir düzenleme sözleşmeler hukukuna uygun düşecektir.

5.10.1.16502 sayılı Kanunun 5 inci ve 77 nci maddeleri Hakkında

5 inci maddedeki düzenleme genel bir soyutlamadır. “...tüketiciyle müzakere edilmeden Hak ve yükümlülüklerde dürüstlük kuralına aykırı ... tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan ..” gibi belirlemeler ölçülebilir değildir.

Üçüncü fıkradaki “... tüketici içeriğine etki edememişse. müzakere edilmemiş sayılır.” hükmü ve sair müzakereye ilişkin iddialar ile ilgili olarak; Sözleşme şartlarının tüketiciyle müzakere edildiği hususunda, sözleşmenin son maddesine “müzakerenin yapıldığı ve rızaen akdin imzalandığı” şeklinde düzenlenmesi halinde 5 inci madde yönünde ispat hükmü olarak kabul edilebilir. Aksi görüş ileri süren taraf iddiasını her türlü araçla ispat edebilir. Bu sözleşme adaletine de uygun düşer.

“Dürüstlük kuralına” aykırılık nesnel olarak tanımlanmadığına göre akit taraflar yönünden bir tartışma konusudur. Bu halde ikinci fıkradaki kesin geçersizlik hali ancak mahkeme kararı ile olması gereken bir sonuçtur. Geçersizliğin idari bir karar olarak düşünülmesi akit taraflar yönünden eşitliği bozan ve sözleşme özgürlüğünü sakatlayan bir sonuçtur.

Bu maddede verilecek cezanın her aykırılık için ayrı ayrı değil, bir temel cezanın yarı nispetinde artırılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

77 nci maddede belirtilen cezanın verilmesi, “verilen süreye rağmen eksikliğin giderilmemesi” haline bağlanması taraf menfaatlerine ve sözleşme adaletine gayet uygun olacaktır. 4 üncü maddedeki düzenlemenin de bu hükme paralel olması arzulanan bir haldir.

Tüketiciler ile imzalanan devre mülk-devre tatil sözleşmelerinde haksız şartların somut bir şekilde ortadan kaldırılabilmesi için Bakanlık ve sektör temsilcileri birlikte Tip



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Sözleşmeler oluşturabilir ya da mevcut sözleşmelerin Bakanlıkça denetimi ile yasalara aykırı hükümleri ortadan kaldırılabilir.

Yasanın ve Bakanlığın ana amacı, bu haliyle cezalandırmak gibi görünmektedir.

Tüketicileri koruma adına aşırıya kaçmış düzenlemeler getirilmiş durumda. Bu hali ile hiçbir yatırımcının ceza almadan tesis yapması ve işletmesi mümkün değildir. Yasanın önceliği, cezalandırmak yerine denetlemek ve denetim neticesinde eksiklik ve yasaya aykırılıkları gidermek olmalıdır.

5.10.1.2.6502 sayılı Kanunun Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmelerini Düzenleyen 50 nci Maddesi ile İlgili Yorum ve Öneriler

Sözleşme imzalanmadan ön bilgilendirme formunun tüketiciye **en az bir gün önce** verilmesi devre mülk sektöründe neredeyse imkânsızdır.

Günübirlik, yurt dışından ve şehir dışından turlarlarla getirilen misafirler ile münferit gelenlerin satış pazarlama faaliyetinin gerçekleştiği gün ne zaman geleceğinin bilinmemesi gibi sebeplerden dolayı ön bilgilendirme formunun **bir gün önce** tüketicilere imzalatılması mümkün olamamaktadır.

Yönetmelik ekinde yer alan ön bilgilendirme formu tüketici ile satıcı arasında kurulan ikinci bir sözleşme gibidir. Sözleşme hükümlerinin büyük bir kısmı ön bilgilendirme formunda da yer almaktadır. Kırtasiye ve bürokratik işlemler gereksiz yere artmaktadır.

Sektörde uygulanması mümkün olmayan **bu madde için her bir aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için 2019 yılında 1.707.-TL idari para cezası kesilmektedir**. Bu ceza caydırıcı olmaktan ziyade yıkıcıdır.

Örneğin; sektörde bir daire 24 kişiye satılabilmektedir. Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı ön bilgilendirme formunun düzenlenemediğinin bakanlıkça tespiti halinde kesilecek ceza tutarı (24 adet x 1.707,-TL) 40.968,-TL olmaktadır. Bu tutar 40-60 m² büyüklüğünde bir dairenin neredeyse inşaat maliyeti kadardır. Devre mülkün hisseli de satılabildiği düşünüldüğünde düzenlenen sözleşme adedi bir daire için 35-40'a kadar çıkmaktadır. Bu durumda kesilecek cezanın tutarı daha da artacaktır. Bu ceza tutarı kabul edilebilir ve uygulanabilir değildir. Yatırımcı tarafından ödenmesi de mümkün değildir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Cezanın uygulanması durumunda sadece yatırımcı değil tüketicilerde cezalandırılmaktadır. Ceza caydırıcı olmaktan ziyade yok edicidir.

Burada hakkaniyetli olmayan diğer bir hususu da şu örnekle açıklamak gerekmektedir. Ön ödemeli konut satışı kapsamında **bir daireyi bir tüketiciye ve örneğin 1.000.000,-TL'ye satan** bir konut satıcısının ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmemesinden **dolayı muhatap olacağı ceza 1.707.-TL'dir**. Oysa; **bir daireyi 24 kişiye ve örneğin 240.000.-TL'ye satan bir devre mülk satıcısının muhatap olacağı ceza (24 x 1.707.-) 40.968.-TL** olmaktadır. Eş baza getirmek adına her iki satıcının da daire satış fiyatının eşit ve 240.000.-TL olduğunu düşünelim. Ön ödemeli devre mülk satışı yapan satıcının ödeyeceği ceza, daire satış fiyatının yüzde 17,7'sine, diğer konut sektöründeki satıcının ödeyeceği ceza, daire satış fiyatının yüzde 0.711'ine tekabül etmektedir.

Devre mülk tesisleri genel olarak Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 50 nci maddesinde düzenlendiği halde, taksitli devre mülk satışları ön ödemeli konut satışı gibi değerlendirilmiştir.

Devre mülk sektörü için ön bilgilendirme formu düzenleme zorunluluğu kaldırılmalıdır. Ayrıca yönetmelikte belirtilen **içeriği de sadeleştirilmelidir**. 50 nci maddenin dördüncü fıkrası;

“Devre mülk sözleşmeleri hariç olmak üzere; Tüketicilerin aşağıdaki sözleşmelerin kurulmasından en az bir gün önce, Bakanlıkça belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme verilmesi zorunludur.” şeklinde düzenlenmelidir.

Yönetmelikte belirtilen unsurlar sadeleştirilerek sözleşmede var olan hususların tekrarlanması önlenmelidir.

Kanunun 77 nci maddesindeki ön bilgilendirme formunun düzenlenmemesine ilişkin **idari para cezası hükmü devre mülk açısından tamamen kaldırılmalıdır**.

Tüketici ile yapılacak sözleşmelerin konusu, kapsamı, hukuki sonuçları vb. hususlar için Kanunun 4 üncü ve 5 inci maddeleri ile sair hükümlerinde ayrıntılı düzenlemeler mevcuttur. Bu hükümlere aykırı davranılması hali ayrı ayrı cezalandırılmıştır. Belirtmek gerekir ki; bilgilendirme formu olarak tanımlanan evrakın taraflara sağladığı hiç bir hak ve yükümlülük yoktur. Taraflar yönünden hak ve yükümlülük doğurmayan bir formun eksik



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

ifası veya ifa edilmemesi halinde her işlemin ve her sözleşmenin ayrı ayrı cezalandırılması yanlıştır ve hukuka aykırıdır. Ceza Hukukunda dış dünyada etki yaratan, sonuç doğuran haksız eylem cezalandırılır. Bilgilendirme formu niteliği gereği hiç bir haksız sonuç doğurmaz. Bu nedenle bu form için yapılmış cezalandırma hükmü kaldırılmalıdır.

Formun bir gün önceden verilmemesi tüketici yönünden bir zarar doğuruyorsa bu tanımlanmalı ve cezalandırılmalıdır. Bu da her bir işlem ve sözleşme için değil aykırılık eyleminin tespiti halinde “aykırılık eylemine ilişkin maktuen, kabul edilebilir ölçülerde, hakkaniyetli ve ödenebilir bir tutarda ceza olmalıdır.

Eğer İdare bu formun tüketiciye bir gün önceden verilmemesinin tüketicinin iradesini zayıflatıcı, sözleşme hürriyetini ortadan kaldırıcı bir hal olarak düşünüyor ise bu halde; Yönetmelikteki temel prensipleri kapsayan tip sözleşme düzenleyerek tüketici ile bu sözleşmenin imzalanmasını hükme bağlayabilir. Böylece ön bilgilendirme formuna ilişkin düzenleme ortadan kalkabilir.

5.10.1.36502 sayılı Kanunun 50 nci maddenin altıncı fıkrası ve 77 nci maddesinin üçüncü fıkrası, Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 7 ilâ 10 ncu maddeleri Bağlamında Yorum ve Öneriler

Cayma hakkı konusunda tüketicinin bilgilendirildiğinin ispatı sorunu Kanunun 4 üncü ve 5 inci maddelerinde tartışıldığı üzere sorunludur. Söz konusu maddede önerildiği üzere sözleşme metnine bilgi verildiği şerhinin düşülmesi halinde bu lazimiyeinin ifa edildiğini kabul etmek gerekir. Yasal düzenlemede böyle tadil edilmelidir.

Cayma hakkı hiçbir şekil şartına tabi tutulmaksızın tüketiciye tanınmıştır. Kanun hükmünde bu hakkın kullanımında herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin cayma hakkına sahiptir denilmekte, yönetmelikte ise bu bildirimin **noter aracılığıyla** yapılması öngörülmektedir. Ancak yönetmelikteki bu düzenleme mutlaka yerine getirilmesi gereken bir hal değildir. Uygulamada tüketici cayma iradesini noter aracılığıyla temin ediciye bildirmeden doğrudan dava açma yoluna gitmektedir. Buda temin edici yönünden çok yüksek miktarda yargılama gideri, vekalet ücreti ve harç doğurmaktadır. Bu nedenle tüketicinin **caymaya ilişkin beyanının noter marifetiyle yapılması hususunun kanun maddesi haline gelmesini gereklidir ve yazılı ihtarın**



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

tebliği dava şartı olarak düzenlenmelidir. (Sözleşmeden cayma ve sözleşmeden dönme hallerinde.)

Yönetmelikte tüketicinin aldıklarını iadesi ikincil bir iradeye bağlanmıştır. Bu hakların yarışmasında eşitlik kuralını ihlal edicidir. “aldıklarını iade” eş zamanlı olmalıdır. Zira tüketicinin iade yükümlülüğü ikincil iradeye bağlandığından iadede zorluklar yaşanmaktadır. Tüketicie yönelik bir yaptırım olmadığından zorlanamamaktadır. Bu halde;

- İadeler eş zamanlı olmalıdır veya,

- Tüketici, tapuyu iade etmediği veya geç iade ettiği hallerde sözleşme bedelinin belli bir nispetinde temin ediciye tazminat ödemelidir. (Olası yargılama giderlerinden ari olarak)

- Tapu sicilinde yapılan iade işleminin giderlerine tüketici katlanmalıdır. Sözleşme ile kendisine yüklenen edimi yerine getiren, tapu devrini yapan sağlayıcı açısından hiçbir gerekçe göstermeksizin cayma hakkına kullanan tüketicinin keyfi davranışının önüne geçilebilmesi adına bu husus zorunludur.

Kanunun 77 nci maddesindeki ceza şartının uygulanması için yazılı ihtarın tebliği, kanunda belirtilen sürede talebin gereğinin yapılmaması halinde ceza hükmü uygulanmalıdır. Maddeye eklenmelidir.

5.10.1.46502 sayılı Kanunun 50 nci ve 77 nci maddelerinin sekizinci fıkraları, Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 14 üncü maddesinin ikinci fıkrası, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin 12 ilâ 16 ncı maddeleri Bağlamında Yorum ve Öneriler

Bina Tamamlama Sigortasının kapsamı, koşulları ve uygulama esaslarına ilişkin genel şartlar Hazine Müsteşarlığı tarafından hazırlanarak 11.03.2015 tarihli yazı ile Türkiye Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderilmiştir. Aradan dört sene gibi bir süre geçmesine rağmen bina tamamlama sigortasına ilişkin poliçe hiçbir sigorta şirketi tarafından düzenlenememiştir. Söz konusu sigortanın ilk poliçesi düzenlemenin yayınlandığı tarihten yaklaşık 3 yıl sonra, 2017 yılının son iş günü kesilebilmiştir. Üç yıl içinde kesilebilen tek poliçedir. Başka da yoktur.

Kesilen bu poliçe pilot çalışma olarak başlatılmış, henüz yaygınlaşmamış ve çok



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

yenidir. Seçilen pilot Proje Tepe Grubuna ait 3'er katlı 16 bloktan oluşan 98 daireli Aura projesidir. Tüketici sayısı az ve riski düşük bir projedir. Devre mülk sektöründe bir projede tüketici sayısının 15-20 binlere ulaştığı düşünüldüğünde sigorta şirketleri nezdinde bu madde kapsamında devre mülk projeleri için poliçe kesilmesi mümkün görünmemektedir. Bina tamamlama sigortası bir kefalet sigortası türüdür. Bu sebeple sigorta şirketleri risk almamaktadırlar. Zorunlu bir sigorta türü değildir.

Bina tamamlama sigortası, ideal hukuk açısından değerlendirildiğinde en iyi teminat türü olsa bile, hayatın gerçekleri karşısında tamamen ütöpik bir sigorta türüdür. Sigorta şirketleri açısından da, yatırımcı şirketler açısından da imkansız bir sigorta sözleşmesi türüdür. Bu tür bir sigorta da, sigorta primini belirlemekte mutlak bir imkansızlık yaşanmaktadır. Prim bedelinin, toplam yatırım değerinin ne kadarı oranında olması gerektiğini belirlemeleri mümkün değildir. Örneğin 100.000.000,00-TL. toplam yatırım bedelli bir tesisin inşaat bitirme sigortasında prim bedelinin %10 olduğunu düşünelim. Bu prim bedeli, iyi niyetli sigortacı ve iyi niyetli yatırımcı ticari ilişkisinde makul görülebilir. Ancak bu prim oranı iyi niyetli yatırımcı için ciddi bir ekstra gider kalemi olup, dolaylı olarak tüketiciler açısından da zararlıdır. Bu prim gideri mecburen satış fiyatlarına yansıtılacak ve tüketicilerin daha yüksek bedelle devre mülk almalarına sebebiyet verilecektir.

Tüm yatırımcıların iyi niyetli olduğu durumda, ekstra maliyet ve külfet getirirse de, %10 gibi prim oranları belki kabul edilebilir. Ancak, Türkiye şartlarında düşünüldüğünde, 100.000.000,00-TL yatırım gerektiren bir işi 10.000.000,00- TL'na sigortalatan kötü niyetli yatırımcılar, inşaatı yapmayarak kaçıp gidecekler, yatırımın tamamlanmasını inşaat bitirme sigortası ile yaptırılmasının önünü açacaklardır. Böyle bir durumda tüketici ve kötü niyetli yatırımcı mağdur olmasa da, sigorta şirketi ve iyi niyetli yatırımcılar mağdur olacaktır. 10.000.000,00-TL sigorta primi alan sigorta şirketi, böyle bir inşaat bitirme sigorta poliçesi düzenlemekten dolayı 90.000.000,00-TL inşaat bitirme gideri yapacak ve neticede 90.000.000,00-TL zarar edecektir. İyi niyetli yatırımcı ise 100.000.000,00-TL yatırım için 10.000.000,00-TL sigorta primi de ödeyip inşaatını toplam 110.000.000,00-TL'ye mal etmiş olacaktır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Bina tamamlama sigortası, iyi niyetli yatırımcılar için külfet, kötü niyetli yatırımcılar için nimet niteliğindedir. Kötü niyetli yatırımcıya, sigorta prim bedeli kadar maliyetle yatırımını tamamlama yolunu açıp, iyi niyetli yatırımcının inşaat maliyetine sigorta prim giderini yüklemekten başka bir amacı yoktur. Ayrıca, kötü niyetli yatırımcı lehine haksız rekabet koşullarının oluşmasını temin etmektedir. İyi niyetli yatırımcı, devre mülk satış bedellerini hesaplarken inşaat maliyetlerini de kalem kalem hesaplamak zorundayken, kötü niyetli yatırımcı inşaat bitirmek gibi bir amacı olmadığı için prim bedelleri ve kar payı hesabıyla yetinecektir.

Yukarıda arz ettiğimiz üzerine, bina tamamlama sigortası, kötü niyetli yatırımcılar karşısında uygulanması imkansız bir yöntemdir. Yatırım maliyetinin %100'ü oranında sigorta primi belirlense dahi, artacak inşaat maliyetleri nedeniyle hiçbir sigorta şirketi böyle bir riskin altına girmek istemeyecektir. Bina tamamlama sigortası; sigorta şirketlerini, tüketicileri ve iyi niyetli yatırımcıları mağdur eden ve edecek olan bir düzenlemedir. Uygulamaya geçirilmesi, sadece kötü niyetli yatırımcıların lehinedir.

Bakanlıkça belirlenen diğer teminat türlerinin de şu an itibarıyla uygulanabilirliği yoktur. Teminat mektubunun şahıslar nezdinde düzenlenemediği, düzenlenmiş olsa bile binlerce adet tüketici adına düzenlenecek olan teminat mektubunun riski/maliyeti dikkate alındığında uygulanabilirliğinin olmadığı açıktır. Kaldı ki; devre mülkünü 36 ay vade ile almış bir tüketicinin cayma veya sözleşmeden dönme hakkını hangi tarihte kullanacağı bilinemeyeceğinden, ödenmemiş bir senet veya vade ödemesi için teminat verilmiş olduğundan kötü niyetli tüketiciler kendisine verilen teminat mektubunu kolayca nakde çevirebilecek, yatırım ve yatırımcılar büyük zarar görecektir.

Hakediş sistemi ve bağlı kredi ile teminat sisteminin devre mülk sektöründe uygulanabilirliği mümkün değildir. Zira bankalar bu konuda herhangi bir çalışma yapmamaktadır.

Piyasada uygulaması mümkün olmayan teminat şartlarının yerine getirilememesi sebebiyle yatırımcılar 2019 yılı için 854.804,-TL tutarında idari para cezası ile muhatap olmaktadır. Bir devre mülkün ortalama satış fiyatının 10.000.- TL olduğu düşünüldüğünde (854.804.-TL /10.000.- TL) kesilen ceza 85 tüketiciye yapılan satışla karşılanabilmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Diğer bir deyişle 10-15 adet devre mülkün inşaat maliyeti ceza olarak ödenmek zorunda kalınmaktadır.

Bu ceza tutarı kabul edilebilir ve uygulanabilir değildir. Yatırımcı tarafından ödenmesi de mümkün değildir. Cezanın uygulanması durumunda sadece yatırımcı değil tüketicilerde cezalandırılmaktadır. Ceza caydırıcı olmaktan ziyade yok edicidir.

Tüketicilerin korunabilmesi adına iyi düşünülmüş olmakla birlikte, uygulama imkânsızlığından dolayı iyi niyetli yatırımcıları cezalandırmaktan başka bir fonksiyonu olmayan bu hükümlerin yasadan çıkarılmasını, tüketicilerin korunması yöntemi olarak, yatırımcı firmaların, satış, pazarlama ve yatırım yönlerinden sıkı denetime tabi olmalarını sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi ve gerekirse bu denetimlerin sağlanabilmesi için Bakanlık içinde gerekli ve yeterli birimlerin kurulması ve yeterli personel kadrolarının oluşturulması uygun olacaktır.

Devre mülk sektörü başta olmak üzere ön ödemeli konut satışlarında tüketici ödemelerinin garanti altına alınması için getirilen teminat hükümlerinin uygulanma şansı yoktur. Tüketici ödemelerinin tamamının teminat altına alınması ticari hayatın olağan akışına uygun değildir. Yatırımcının karı bile teminat altına alınmakta veya bloke edilmektedir. Tüketicie taahhüt edilen konutun teslimini sağlayacak ve konutun maliyetini teminat altına alacak bir sistem geliştirilmelidir.

Bu itibarla;

1. Özellikle devre mülk sektörü bu madde kapsamı dışında bırakılmalıdır veya devre mülk sektörü için ayrı bir teminat türü geliştirilmelidir.

2. Bina tamamlama sigortası yerine zorunlu deprem sigortası gibi bir sigorta zorunluluğu getirilebilir. Zorunlu sigorta şartları konutun maliyeti ile orantılı, uygulanabilir ve bedeli karşılanabilir olmalıdır.

3. Bakanlık veya Ticaret İl Müdürlüğü nezdinde bir teminat hesabı oluşturularak, proje maliyetinin makul bir oranında teminat yatırılabilir veya teminat mektubu verilebilir.

4. Bakanlık nezdinde ve denetiminde kurulacak bir fon yönetimi ile teminat altına alınabilir.

Yeni düzenleme yapılana kadar ilgili yasa maddesi;



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

“(1) Devre mülk projeleri hariç olmak üzere; Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur.” şeklinde değiştirilmelidir.

Bu maddeye aykırı fiillerin tespiti halinde uygulanmakta olan idari para cezası devre mülk sektörü için tamamen kaldırılmalıdır veya kabul edilebilir ölçülerde ve ödenebilir bir tutarda olmalıdır.

77 nci maddede gerekçesi temin edicinin iflas etmesi hali düşünülerek yapılmış bir düzenlemedir. Bu itibarla düzenleme hem yatırımcılar yönünden hem de sigorta/teminatçılar yönünden sürdürülebilir/risk üstlenilebilir olmaktan çıkmaktadır. Bu düzenleme; toplam proje tutarı yıllara sari olarak bölünebilir hale getirilebilir, yatırımcının devre mülk/devre tatil satışı bu bölünebilirlik esasına paralel hale getirilebilir. Yatırımcının yıllara sari yatırım planı esas alınarak sigortalanabilir, bunun gerçekleşmesinin temini amacıyla idarece periyodik kontrol/denetim/yaptırım planına bağlanabilir. Bu haller hem temin edici hem de tüketici yönünden ortak menfaat doğurucu olacaktır.

Maddede belirlenmiş ceza miktarı kötü niyetli (iflası hedefleyen/tüketiciyi zarara uğraticılar) için düşünülmüş gibidir. İflası hedefleyen bir temin edici için bu maddenin bir anlamı yoktur. Zira, parayı toplayıp iflasını ilan edebilir ve bu durumda cezanın bir anlamı kalmaz. Ancak, bu işi liyakatla yapmak isteyenler yönünden ceza miktarı yatırım yapmayı engeller boyuttadır ve kanunun gerekçesinde belirtilen tüketiciyi koruma amacına hizmet etmekten uzaktır.

Bu nedenle de yukarıdaki düzenleme esas alınarak gözden geçirilmeli ve her halükarda **“iflas/dolan” yapmayı planlayanlar ile “gerçek yatırımcı” için birbirinden ayırt edici tanımlar yapılmalı ve yaptırımlar buna göre düzenlenmelidir.**

İdare tarafından teminat yükümlülüğü ile ilgili uygulama aşamasında olan ceza işlemleri yasal düzenleme yapılana kadar askıya alınmalı veya iptal edilmelidir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

5.10.1.56502 sayılı Kanunun 50 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası, 77 nci maddesinin üçüncü fıkrası ile Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 14 ncü maddesinin üç ilâ sekizinci fıkraları Bağlamında Yorum ve Öneriler

Kanunun **ön ödemeli konut satışlarını** düzenleyen maddeleri içerisinde yer alan ve sözleşmeden dönme hususlarını düzenleyen 45 inci maddesinde tüketiciye yirmi dört aya kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vermiştir. **Devre tatile konu taşınmazın ön ödemeli satılması durumunda ise devir veya teslim tarihine kadar** tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Bu husus 45 nci maddedeki gibi düzenlenmelidir. Ayrıca, Kanun hükümlerine göre ön ödemeli devre tatile konu taşınmazın teslimine kadar kadar sözleşmeden dönme için hiçbir gerekçeye ihtiyaç yoktur. Kanunda bu bildirimin nasıl yapılacağı belirtilmemiştir. Yönetmelikte bildirimin noter aracılığıyla yapılması hüküm altına alınmıştır. Kanun ve yönetmelik aynı hükmü taşımaktadır.

Kanundaki düzenlemenin sözleşmeden dönme bildiriminin noter aracılığıyla yapılması zorunlu hale getirilmeli ve bu bildirim dava şartı olmalıdır. Zira uygulamada tüketici bildirim yapmaksızın doğrudan mahkemeye başvurmaktadır. Bu da temin ediciyi gereksiz şekilde dava harç ve masraflarıyla, avukatlık ücreti, icra harç ve masraflarına muhatap kılmaktadır. Bu miktar sözleşme bedelinin 1/3' üne ulaşmaktadır ki bu çok yüksek maliyete neden olmaktadır.

Kanun maddesi, temin ediciye yüklenen taksitle satış sözleşmesini kabul yükümlülüğü karşısında tüketicinin de, temin edicinin bu sözleşme değişikliği nedeniyle uğrayacağı maddi kaybın bir kısmına katılmasına amir olmalıdır.

77 nci maddede öngörülen ceza hükmünde, öncelikle ihlal edildiği ileri sürülen aykırılığın giderilmesi için süre vermelidir. Süreye rağmen aykırılığın giderilmemesi halinde ceza hükmü uygulanmalıdır. Bu kabul şeklinin tüketici ve temin edici yararına olacağı açıktır. Uygulamanın böylece yapılması olası dava ihtimalini ortadan kaldıracak ve bu alanda rahatlık sağlayacaktır.

Sözleşmeden dönme halinde tüketicinin ödeyeceği tazminat ile ilgili husus 45 inci maddedeki gibi **“sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden**



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila on iki ay arası için yüzde altısına ve on iki ila yirmi dört ay arası için de yüzde sekizine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir.” şeklinde değiştirilmelidir.

5.10.1.66502 sayılı Kanunun 50 nci maddesinin onuncu fıkrası, 77 nci maddesinin dördüncü fıkrası ile Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 15 ilâ 16 ncı maddeleri Bağlamında Yorum ve Öneriler

a) Sözleşmeye konu taşınmazın teslim süresi kanunda net olarak belirtilmiştir. Bu sürenin sonunda devre mülkün teslim edilmeyişi cezalandırılmıştır. Kanunda ki düzenlemenin doğru olmadığı görüşündeyiz. Kanun koyucunun konut teslimini süreye bağlamasının ana nedeni tüketicinin bir an önce hakkına kavuşmasıdır. Bu da tümüyle doğrudur. Ancak bir kısım hususların dikkatten kaçtığını düşünmekteyiz.

- Mücbir haller nedeniyle yapının yapım süresinin uzaması hiç dikkate alınmamıştır.

- Taşınmazın mülkiyetinin devri tapu sicilinde yapılamamasına rağmen kullanım sağlanması hallerinde nasıl bir yol izleneceği hiç düzenlenmemiştir.

- Gerek mücbir hallerle gerekse temin ediciden kaynaklanan nedenlerle yapının 36 aylık sürede tamamlanamaması hallerinde, idarece yapının seviye tespitinin yapılması, temin ediciye yapıyı tamamlaması için uygun süre verilmesi ceza uygulamasının bu süreden sonra gündeme gelmesinin daha uygun olacağı, gerek tüketicinin gerek yatırımcının gerekse düzenleyici idarenin ortak iradesine uygun düşeceği görüşündeyiz.

Sözleşmeye konu hakların bir ayrımı yapılmadığı için ön ödemeli konut ile devre mülk için öngörülen ceza aynı tutulmuştur. Yani milyonlarla ifade edilen bir ön ödemeli konut ile devre mülk payının aynı tutulması adil değildir. Ayrıca devre mülke konu taşınmazın hak sahiplerinin en az 24 kişi olacağı dikkate alındığında 1 adet devre mülke dair daire için uygulanacak ceza $24 \times 1.707 \text{ TL} = 40.968 \text{ TL}$ 'si olmaktadır ki bu ceza miktarı fahiş olmaktan öte bir sonuçtur.

Maddenin yazılışına dikkat edilir ise burada kastedilenin konutun devre mülke konu hak olmadığını da söylemek mümkündür. Bu halde de buradaki mülkiyeti nasıl



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

tanımlamak gerektiği sorunu ile karşılaşmaktayız.

Madde metnini şöyle de yorumlamak mümkündür. “kanun her konut için” dediğine göre hak sahiplerinin birden fazla olması konut sayısının bir olmasını değiştirmeyeceğine göre uygulanacak ceza miktarı bir konut esas alınarak hak sahibi sayısına bölünmesi de anlaşılabilir. Hasılı her halükarda yasal düzenlemede bir sorun vardır.

Öte yandan devre mülk ve paydaşlar dikkate alındığında ceza miktarının fahişliği açıktır. Bu ceza miktarı ile yapının tamamlanmasının esas alınması akit tarafların iradelerine ve düzenleyici idarenin iradesine çok daha uygundur.

77 nci maddenin 4. fıkrasının son cümlesindeki her işlem ve her sözleşme için belirlenen maktu cezada; ön ödemeli konut satışı ve devre mülk satışı için aynı tutulması hakkaniyete aykırıdır ve eşitliği bozucu bir durumdur.

Ceza hükmünün 1. bölümü devre mülkler için tümüyle kaldırılmalıdır. Maktu ceza düzenlemesi ise mülkiyet hakkının kapsadığı mülkün niteliği (mülkiyetin tümü ve paylı olması) mutlaka dikkate alınarak uygun ve adil bir çözüm yaratılmalıdır.

Kanunun 4 üncü maddesindeki şartlardan bir veya birkaçının bulunmaması sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. 4 üncü maddedeki geçerlilik hali ile 50 nci maddedeki geçersizlik halinin nasıl değerlendirileceği tartışma konusudur.

b) Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi ve satış vaadi sözleşmesinin noterde düzenlenmesi ve noter dışında yapılan sözleşmelerin geçerli bir sözleşme olarak kabul edilmemesi devre mülk sisteminin işleyişini tıkamaktadır. Devre mülk satış organizasyonlarının yüzde doksani hafta sonlarında, Cumartesi ve Pazar günleri yapılmaktadır. Belirli aralıklarla kiralanın otobüsler ile devre mülke konu yere /tesise getirilen tüketicilere tesisle ilgili tanıtım sunumları yapılmakta ve almak isteyen tüketicilerle sözleşmeler düzenlenmektedir. Daha sonra ise tüketiciler alındıkları il ve ilçelere aynı gün ve aynı otobüslerle geri götürülmektedirler.

Dolayısıyla, devre mülk satışlarının yüzde doksanının Cumartesi ve Pazar günleri yapıldığı gerçeği göz önüne alındığında sözleşmenin, yapılan satışların kat irtifakı devrinin **tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi şeklinde**



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

kurulması mümkün olamamaktadır.

- İşlem tesis edilecek iki kurumun resmi tatil nedeniyle kapalı olması asli sorunlardan biridir.

- Sözleşme konusu edimlerin ifasının karşılıklı olarak süreye bağlı olması gerçeği de tapu sicilinde ferağ işleminin yapılmasını engellemektedir.

- Tüketicinin sözleşmeden cayma/dönme hakkının alabildiğince geniş düzenlenmiş bulunması karşısında, cayma/dönme halinde tüketici lehine yapılmış bulunan ferağ işleminin tekraren yapılması gerekir. Bu durumda tüketicinin tapu sicilinde işleme gelmemesi hali satıcı yönünden ciddi bir sorundur. Bu hal dava yükü yaratacağı gibi, temin edici yönünden masraf ve avukat tutma yükü doğuracaktır. Öte yandan ikinci tapu devri yeni tapu harcı doğuracaktır.

- Noter huzurunda sözleşme düzenlenmesi ciddi bir harç ve masraf gerektirmektedir. Bu da tüketici yönünden ek bir maliyet doğurmaktadır.

Sektörde uygulanması mümkün olamayan **bu madde için her bir aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için 2019 yılında 1.707.-TL idari para cezası kesilmektedir.** Bu ceza caydırıcı olmaktan ziyade yıkıcıdır. Örneğin; sektörde bir daire 24 kişiye satılabilmektedir. Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı sözleşmelerin noterden yapılamaması sebebiyle kesilecek ceza tutarı (24 adet x 1.707.-TL) 40.968,-TL olmaktadır. Bu tutar 40-60 m² büyüklüğünde bir dairenin neredeyse inşaat maliyeti kadardır. Bu ceza tutarı kabul edilebilir ve uygulanabilir değildir. Yatırımcı tarafından ödenmesi de mümkün değildir. Cezanın uygulanması durumunda sadece yatırımcı değil tüketicilerde cezalandırılmaktadır. Ceza caydırıcı olmaktan ziyade yok edicidir.

Burada hakkaniyetli olmayan diğer bir hususu da şu örnekle açıklamak gerekmektedir. Ön ödemeli konut satışı kapsamında **bir daireyi bir tüketiciye ve örneğin 1.000.000,-TL'ye satan** bir konut satıcısının sözleşmeyi noterde yapmamasından **dolayı muhatap olacağı ceza 1.707.-TL'dir.** Oysa; **bir daireyi 24 kişiye ve örneğin 240.000.-TL'ye satan bir devre mülk satıcısının muhatap olacağı ceza (24 x 1.707.-) 40.968.-TL** olmaktadır. Eş baza getirmek adına her iki satıcının da daire satış fiyatının eşit ve 240.000.-TL olduğunu düşünelim. Ön ödemeli devre mülk satışı yapan satıcının ödeyeceği



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

ceza, daire satış fiyatının yüzde 17,7'sine, diğer konut sektöründeki satıcının ödeyeceği ceza, daire satış fiyatının yüzde 0. 711'ine tekabül etmektedir.

Kanun ve yönetmeliklerin yazımında ciddi bir hata olduğunu düşünmekteyiz. 41 inci Madde “(1) Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Aksi hâlde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.” şeklinde düzenlenmiş olup 41.1 maddesinin son cümlesi, resmi şekil dışında yapılmış sözleşmelere tüketici yönünden geçerlilik tanımakta, satıcıya sözleşmenin geçersizliğini ileri süremeyeceği yasağı getirmektedir. İkinci fıkrası ise, bu tür sözleşmelere dayanarak sağlayıcının bir talepte bulunmasını önlemektedir. Bu durumda satıcı yönünden sözleşmeyi geçerli saymakla birlikte geçerli sözleşme sebebiyle tüketiciden talepte bulunamayacağını belirterek geçerli sözleşmeyi uygulanamaz hale sokmaktadır. Bu durum uygulamadaki maddi gerçekle de örtüşmemektedir. Ayrıca,

- Sözleşme hürriyetine,
- Akit tarafların eşitliği prensibine aykırıdır.

Bu durum bir akit taraf olarak tüketiciye fazladan koruma sağlamakta, temin edicinin haklarını ortadan kaldırmaktadır.

Devre mülk satış sözleşmesinin, yapılan satışların kat irtifakı devrinin **tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi şeklinde** kurulması zorunluluğu devre mülk sektörü için tamamen kaldırılmalıdır.

Ayrıca;

Tüketicinin aldığı iade etme yükümlülüğüne daha sıkı şartlar getirilmeli, uyulmaması halinde belli miktarda tazminat ödemeye mahkum edilmeli, cayma halinde tapu harçları ve noterlik giderlerini tüketici ödemelidir.

Devre mülk satışlarında içeriği veya örneği Bakanlıkça düzenlenecek yönetmelikte belirlenen şartları taşıyan tip sözleşmeler kullanılır.” şeklinde maddeye ilave bir bent eklenebilir.

Bu maddeye aykırı fiillerin tespiti halinde uygulanmakta olan idari para cezası



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

devre mülk sektörü için tamamen kaldırılmalıdır veya her bir işlem ve sözleşme için değil aykırılık eyleminin tespiti halinde eyleme ilişkin maktuen, kabul edilebilir ölçülerde ve ödenebilir bir tutarda olmalıdır.

5.10.1.76502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Yargılama, Denetim ve Cezaya İlişkin Hükümlerini Düzenleyen 73 üncü Maddesi ile İlgili Yorum ve Öneriler

Devre tatil ve devre mülk kaynaklı ihtilafların “zorunlu arabuluculuk” sistemi içerisine alınmalı veya cayma/sözleşmeden dönme bildiriminin noter aracılığıyla yapılması zorunlu hale getirilmelidir. Bu bildirimin dava şartı olması yararlı olacaktır.

5.10.1.86502 Sayılı Kanunun 75 inci ve 77 nci Maddesinin on beşinci fıkrası Bağlamında Yorum ve Öneriler

75 inci maddenin on beşinci fıkrasının ikinci cümlesindeki “...mali yıl sonunda oluşan gayri safi gelirinin % 1’i ne kadar idari para cezası verilir” hükmü açıkça hukuka aykırıdır. Zira hukukta temel prensiplerden biri “hukuki belirlilik” prensibidir. Cezanın tayin edilme şekli ve kuralı, alt hadden ayrılmayı gerektiren durumların nelerden ibaret olduğu ve hangi durumda % 1 e kadar olan oranın hangi nispetinin uygulanacağı belli değildir. Bu belirsizlik hukukta kabul edilir bir durum değildir.

Öte yandan gayri safi gelir tanımının kapsamı hususunda cezalandırma işlemi yapan idarenin görüşü ile Maliye Bakanlığının ve Danıştay’ın görüşü farklıdır. Ceza işlemi yapan idare gelir tablosu dışında bilanço hesaplarında yer alan **avans kalemlerini de gayri safi gelire dahil ederken, Maliye Bakanlığı** bilanço hesapları içerisindeki **avans kalemlerini gayri safi gelir dışında tutmaktadır.** Yine Danıştay da içtihatlarında **Maliye Bakanlığı görüşünü kabul etmiştir.**

Bu kapsamda önerimiz cezalandırma işlemi yapan idarenin de hukuksal uyumsuzluklarına engel olmak adına görüşünü Maliye Bakanlığı ve Danıştay kararları doğrultusunda revize etmesidir. Yine ceza oranı tayin edilir iken en üst sınırdan ceza öngörüldüğünün kararlarda açıklanması gerekir.

5.10.1.96502 Sayılı Kanunun 77 nci Maddesinin on sekiz ilâ yirminci fıkraları Bağlamında Yorum ve Öneriler

Kanunilik ilkesi gereği yasada gösterilmeyen bir fiil suç oluşturmaz ve suça ancak



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

yasada gösterilen ceza uygulanabilir. Ceza gerektiren fiilin kanunla belirlenmesi hukukun temel prensibidir. Kanunilik ilkesi gereği, hakim in eylemleri suç sayma ve cezalandırma yetkisi sınırlandırılmış ve keyfilik önlenmiş iken **Kanunun 77 nci maddesinin on sekizinci fıkrası** ile cezayı gerektiren eylem belirlenmeden “idareye sınırsız ve dayanaksız ceza verme yetkisi” verilmiştir. Bu yetki hukuken kabul edilemez nitelikte olup bu hüküm kanundan çıkarılmalıdır.

On dokuzuncu fıkranın (a) bendinde gerçek ya da tüzel kişiler için belirlenen **“yıllık gayri safi gelirin yüzde beşini aşamaz”** ifadesi hukuki belirlilik ilkesini ihlal etmektedir. Aynı ceza, fıkranın (b) bendinde “Bankalar, tüketici kredisi veren finansal kuruluşlar ve kart çıkaran kuruluşlar için” **öz kaynağın binde beşini aşamaz** olarak belirlenmiştir.

Yirminci fıkranın “Bakanlık bu maddenin uygulanmasında doğacak tereddütleri gidermeye yetkilidir.” cümlesi hukuka uygun değildir. Zira, Bakanlık T.C. İdari Sisteminin bir parçasıdır. İdarenin her türlü işlem ve kararı yargı denetimine tabidir. Bir kanun hükmünün dış dünyada meydana getireceği değişiklik yargısal bir kararla belirlenebilir. Bu itibarla İdarenin Anayasal bir erke ait yetkiyi kendisine ait kılması yanlıştır. Son cümle nin maddeden çıkartılması gerekmektedir.

Bu madde hükmünde cezalandırılacağı hüküm altına alınmış bulunan eylem ve aykırılıklara ceza tayini yoluna gidilmeden evvel aykırılığın/eksikliğin giderilmesi, kanuna uygun olmayan halin ortadan kaldırılması veya kanuna uygun hale getirilmesi için temin ediciye uygun süre verilmelidir. Aykırılığın belirlenen süre içerisinde giderilmesi ihtar edilmesi, belirtilen hususlar süre içerisinde giderilmediği veya kanuna uygun hale getirilmediği takdirde ceza uygulaması yapılmalıdır. Kanunun temel kabulünün bu olmasını önermekteyiz.

5.10.1.10 6502 Sayılı Kanunun 77/A Maddesi Hakkında Yorum ve Öneriler

Madde uzlaşma prensiplerini belirlerken birinci fıkrada sınırlandırma yapmıştır. Bunun yanlı ş olduğu inancındayız. Sınırlandırma yapılmaksızın her ceza için uzlaşma yolu açık olmalıdır.

Beşinci fıkrada ise uzlaşma sınırı cezanın % 50 si olarak belirlenmiştir. Bu



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

düzenleme şekli en baştan itibaren idarenin uzlaşmadan yana olmadığı anlamını taşımaktadır. Oysa uzlaşma, yanlış yapılmış işlemi ortadan kaldırmayı amaçlamalıdır. Uzlaşma görüşmelerinde idarenin yaptığı yanlışlığı, maddi hatayı anlaşması durumunda söz konusu cezayı hukuki hale getirmek adına % 50 sınırı ile kısıtlanmaması gerekir. Aksi durumda hukuki durum uzlaşma değil erken ödeme indirimine dönecektir.

5.10.1.11 6502 Sayılı Kanunun 78 nci Maddesi Hakkında Yorum ve Öneriler

Maddenin başlığında “itiraz” müessesesi olmasına karşın madde kapsamında cezaya itiraz usulü belirtilmemiştir. Bu düzenleme şekli “etkin başvuru yollarına” başvurmayı engelleyen bir durumdur ve “adil yargılanma hakkı” kuralını ihlal eder mahiyettedir.

5.10.1.12 Bina Tamamlama Sigortası veya Yasa ve Yönetmelikte Sayılan Diğer Teminat Şartlarını Sağlama Zorunluluğu ile İlgili Olarak Uygulamada Yaşanan Sıkıntılar ve Öneriler

Devre mülk ve devre tatil sisteminde ön ödemeli olarak gerçekleştirilen satışlar bir finansman modeli olarak kullanılmakta, önce satışlar yapılmakta devre mülk ve devri tatil üniteleri en geç 36 ay içerisinde alıcılara teslim edilmektedir. Ön ödemeli sistem tüketicilere de cazip gelmekte, bütçelerine uygun fiyatlara devre mülk veya devre tatil sahibi olabilmekte, olası inşaat maliyeti artışlarından etkilenmemektedirler. Ülkemizde bu sistemi başarıyla uygulayan pek çok yatırımcı üyemiz mevcuttur.

Ancak; 6502 sayılı yasa ve yönetmelikleri ile uygulamaya konulan ve **“tüketicinin yapmış olduğu ödemelerin garanti altına alınması”** için bina tamamlama sigortası veya yönetmelikte belirlenen diğer teminat türlerinden birisinin sağlanması zorunluluğu sistemin önünü tıkamakta, tüketici ve yatırımcıları mağdur etmektedir.

Bina tamamlama sigortası ile ilgili olarak özellikle devre mülk, devre tatil sisteminde hiçbir sigorta şirketi poliçe düzenlememektedir. Yasada öngörülen diğer teminat türlerinde ise **“ödemelerin garanti altına alınması”** zorunluluğu, bankalar ve finans kuruluşlarında tüketici ödemelerinin bloke altına alınması veya satıcıdan tüketici ödemesi tutarı kadar teminat istenmesi sonucunu doğurmaktadır.

Tüketici ödemeleri, devre mülk veya devre tatil ünitelerinin sadece inşaat maliyetlerini içermeyip, satış pazarlama, dağıtım, reklam ve genel yönetim giderlerini de kapsamaktadır. Dolayısıyla teminat şartının yerine getirilmesi için tüketici ödemelerinin



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

blokeye alınması “Ön Ödemeli Konut” sistemin ruhuna aykırı olmakta ve finansman yaratma sistemini tıkamaktadır. Ön Ödemeli sistemden çıkılmakta yatırımcılar dolaylı olarak “yap-sat” sistemine zorlanmaktadır.

Ülkemizde tüketicilerin “Ön Ödemeli Konut, Devre Mülk ve Devre Tatil” sistemine olan taleplerinin yadsınamayacak derecede fazla olduğu ve yarattığı istihdam ile katma değer göz ardı edilmemelidir.

Kaldı ki, bina tamamlama sigortası ile ilgili poliçe düzenleyen hiçbir sigorta şirketi bulunmamaktadır. Yasada belirtilen diğer teminat türlerinden (Hakediş sistemi ve teminat mektubu) hiç birisi banka ve finans kuruluşlarınca uygulanmamaktadır.

Yukarıda yapmış olduğumuz genel değerlendirme çerçevesinde, 6502 sayılı yasada bahsi geçen teminat hükümleri ile ilgili olarak öncelikle yasa değişikliğine gidilmeli, ön ödemeli konut, devre mülk ve devre tatil satışlarında **“tüketici ödemelerinin garanti altına alınması”** zorunluluğu kaldırılmalı, tüketiciye teslim edilmesi taahhüt edilen **“konut maliyeti ile orantılı bir garanti”** sistemi getirilmelidir.

5.10.2 Bina Tamamlama Sigortası

Bina tamamlama sigortasının kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca hazırlanmış, 11.03.2015 tarihinde Türkiye Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliğine gönderilmiştir. Aradan dört sene gibi bir süre geçmesine rağmen bina tamamlama sigortasına ilişkin poliçe hiçbir sigorta şirketi tarafından düzenlenememiştir. Tüm sigorta şirketleri ve brokerleri sigorta sektörü genelinde reasürans ve poliçe yönetimi anlamında değerlendirme ve alt yapı hazırlıklarının devam etmekte olduğunu ve henüz poliçe düzenleyemediklerini belirtmişlerdir.

Ayrıca; **Hazine Müsteşarlığı, Sigortacılık Genel Müdürlüğü’nün** Derneğimize hitaben yazmış olduğu 30.04.2018 tarih ve E.11946 nolu yazısında, Bina Tamamlama sigortası ile ilgili olarak özetle; Reasürans teminatı bulunmasında yaşanan sıkıntıların olduğu, bazı sigorta şirketlerinin bina tamamlama sigortasında uzmanlaşmış personelinin olmaması gibi teknik nedenlerden ötürü söz konusu sigorta teminatının sigorta şirketleri tarafından sağlanmasında sorunların yaşandığı, bu kapsamda öncelikle bina tamamlama sigortasının sunulmasında engel oluşturduğu anlaşılan teknik hususların çözülmesi



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

gerektiği ve sonrasında ilgili mevzuat çalışmalarının da yapılabileceği değerlendirilmiştir.

Ayrıca, Ticaret Bakanlığı ve Derneğimiz işbirliğinde 04-05 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleştirilen Devre Mülk, Devre Tatil Çalıştayı kapsamında Tüketici Mevzuatı Çalışma Grubunda yer alan Hazine Müsteşarlığı, Sigortacılık Genel Müdürlüğü ile Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği temsilcileri tarafından bina tamamlama sigortasının mevcut haliyle ve özellikle devre mülk, devre tatil sektörü için uygulanmasının mümkün olmadığı açık bir şekilde dile getirilmiştir.

Devre mülk sektöründe bir projede tüketici sayısının 15-20 binlere ulaştığı düşünüldüğünde sigorta şirketleri nezdinde bu madde kapsamında devre mülk projeleri için poliçe düzenlenmesi mümkün görünmemektedir. Bina tamamlama sigortası bir kefalet sigortası türüdür. Bu sebeple sigorta şirketleri risk almamaktadırlar. Zorunlu bir sigorta türü değildir.

5.10.3 Teminat Mektubu

Gerek derneğimiz gerekse üyelerimizin bankalar ile yapmış olduğu görüşmelerde **Teminat Mektubu**'nun şahıslar nezdinde düzenlenmesinin mümkün olamayacağı, mümkün olsa bile devre mülk sektörü dikkate alındığında on binlerce tüketici adına düzenlenecek ve tüketiciye verilecek **“kesin”** ve **“süresiz”** teminat mektubunun, risk ve operasyonel yükü dikkate alındığında uygulanabilirliğinin olmadığı ve teminat mektubu verilemeyeceği verilmiş olsa bile karşılığında bire bir hatta marjlı olmak üzere teminat talep edileceği belirtilmektedir. Dolayısıyla tüketici ödemelerinin teminat mektubu verilmesi suretiyle teminat altına alınması da mümkün olamamaktadır.

5.10.4 Hakediş Sistemi ve Bağlı Kredi ile Teminat

Hakediş Sistemi ile tüketici ödemelerinin teminat altına alınması hususunda üyemiz olan yatırımcıların başvuru yapmış olduğu bankalardan bir çoğu, devre mülk sektöründeki tüketici yoğunluğu, riskler, yönetim sistemleri, kendi bünyelerinde ve faaliyet konularında hakediş sistemini denetleyici yapısal organizasyonlarının olmaması (yapı denetim, ekspertiz vs.) gibi nedenlerle hakediş sistemi şeklinde bir çalışmayı yapamayacaklarını beyan etmekte veya taleplere cevap verememektedirler. Üyelerimiz tarafından bankalara yapılan yazılı başvurularda genel müdürlük ilgili birimlerinden görüş



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

alınarak bilgi verileceği şeklinde cevap verilmekte, geçen zaman içerisinde incelemenin devam ettiği belirtilmekte ve müspet veya menfi bir cevap alınamamaktadır.

Bağlı Kredi ile Teminat konusunda bankalar, hakediş sisteminde bahsetmiş olduğumuz risk ve şartlar paralelliğinde kredi kullandırmamadadırlar. Bu teminat türünde de sonuç alınamamaktadır.

5.10.5 Teminat Şartının Yerine Getirilmemesi Halinde Uygulanan Ceza

Piyasada uygulaması mümkün olmayan teminat şartlarının yerine getirilememesi sebebiyle yatırımcılar 2019 yılı için 854.804,-TL tutarında idari para cezası ile muhatap olmaktadır. Bir devre mülkün ortalama satış fiyatının 10.000.- TL olduğu düşünüldüğünde (854.804.-TL/10.000.- TL) kesilen ceza 85 tüketiciye yapılan satışla karşılanabilmektedir. Diğer bir deyişle 10-15 adet devre mülkün inşaat maliyeti ceza olarak ödenmek zorunda kalınmaktadır.

Bu ceza tutarı kabul edilebilir ve uygulanabilir değildir. Yatırımcı tarafından ödenmesi de mümkün değildir. Cezanın uygulanması durumunda sadece yatırımcı değil tüketicilerde cezalandırılmaktadır. Ceza caydırıcı olmaktan ziyade yok edicidir.

Yeni düzenleme yapılana kadar ilgili yasa maddesi;

“(1) Devre mülk projeleri hariç olmak üzere; Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur.” şeklinde değiştirilmelidir.

Bu maddeye aykırı fiillerin tespiti halinde uygulanmakta olan idari para cezası devre mülk sektörü için tamamen kaldırılmalıdır veya kabul edilebilir ölçülerde ve ödenebilir bir tutarda olmalıdır.

77 nci maddede gerekçesi temin edicinin iflas etmesi hali düşünülmüş yapılmış bir düzenlemedir. Bu itibarla düzenleme hem yatırımcılar yönünden hem de sigorta/teminatçılar yönünden sürdürülebilir/risk üstlenilebilir olmaktan çıkmaktadır. Bu düzenleme; toplam proje tutarı yıllara sair olarak bölünebilir hale getirilebilir, yatırımcının



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

devre mülk/devre tatil satışı bu bölünebilirlik esasına paralel hale getirilebilir. Yatırımcının yıllara sari yatırım planı esas alınarak sigortalanabilir, bunun gerçekleşmesinin temini amacıyla idarece periyodik kontrol/denetim/yaptırım planına bağlanabilir. Bu haller hem temin edici hem de tüketici yönünden ortak menfaat doğurucu olacaktır.

Maddede belirlenmiş ceza miktarı kötü niyetli (iflası hedefleyen/tüketiciyi zarara uğraticılar) için düşünülmüş gibidir. İflası hedefleyen bir temin edici için bu maddenin bir anlamı yoktur. Zira, parayı toplayıp iflasını ilan edebilir ve bu durumda cezanın bir anlamı kalmaz. Ancak, bu işi liyakatle yapmak isteyenler yönünden ceza miktarı yatırım yapmayı engeller boyuttadır ve kanunun gerekçesinde belirtilen tüketiciyi koruma amacına hizmet etmekten uzaktır.

Bu nedenle de yukarıdaki düzenleme esas alınarak gözden geçirilmeli ve her halükarda **“iflas/dolan” yapmayı planlayanlar ile “gerçek yatırımcı” için birbirinden ayırt edici tanımlar yapılmalı ve yatırımlar buna göre düzenlenmelidir.**

İdare tarafından teminat yükümlülüğü ile ilgili uygulama aşamasında olan ceza işlemleri yasal düzenleme yapılana kadar askıya alınmalı veya iptal edilmelidir.

Bina Tamamlama Sigortası veya Yönetmelikte Sayılan Diğer Teminat Şartlarını Sağlama Zorunluluğu ile İlgili Derneğimiz Öneri ve Değerlendirmeleri

Devre mülk sektörü başta olmak üzere ön ödemeli konut satışlarında tüketici ödemelerinin garanti altına alınması için getirilen teminat hükümlerinin uygulanma şansı yoktur. **Tüketici ödemelerinin tamamının teminat altına alınması ticari hayatın olağan akışına uygun değildir.** Yatırımcının karı bile teminat altına alınmakta veya bloke edilmektedir. Tüketiciye taahhüt edilen konutun teslimini sağlayacak ve **konutun maliyetini** teminat altına alacak bir sistem geliştirilmelidir. Bu itibarla;

- a) Özellikle devre mülk sektörü bu madde kapsamı dışında bırakılmalıdır veya devre mülk sektörü için ayrı bir teminat türü geliştirilmelidir.
- b) Bina tamamlama sigortası yerine zorunlu deprem sigortası gibi bir sigorta zorunluluğu getirilebilir. Zorunlu sigorta şartları konutun maliyeti ile orantılı, uygulanabilir ve bedeli karşılanabilir olmalıdır.
- c) Bakanlık veya Ticaret İl Müdürlüğü nezdinde bir teminat hesabı oluşturularak, proje



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

maliyetinin makul bir oranında teminat yatırılabilir veya teminat mektubu verilebilir.

d) Bakanlık veya ilgili bir kamu kuruluşu nezdinde ve denetiminde kurulacak bir fon yönetimi ile teminat altına alınabilir. Devremülk Devre Tatil sektöründe Bina Tamamlama Fonu Kurulması ile ilgili olarak İngiltere ve İsviçre'deki Seyahat Garanti Fonları örnek alınabilir.

İsviçre'de seyahat sektöründe, 1994 yılında, Swiss Travel Association (STA) tarafından tatile giden insanların seyahat için ödedikleri paraların ve seyahat hizmetlerinin garantiye alınması için Reisegarantie Fond (The Guarantee Fund) kurulmuştur.

İsviçre'den ve Liechtenstein'dan 1100 Tane Tur Operatörü bu fona üye olarak önce belirli bir üyelik giriş ücreti (admission fee) ödemişler ve daha sonra seyahata gönderdikleri kişi başına küçük bir ücret (fee) ödeyerek seyahat ve tur operatörlüğü sektöründe ticari faaliyetlerini sürdürmektedirler.

Reisegarantie Fond kendi web sitesinde üyelerinin listelerini ve bilgilerini yayınlamaktadır. Doğal olarak seyahat ve tatil için ürün paketi almak istedikleri Tur Operatörünün fona üye olup olmadıklarını inceleyebilmektedirler.

Üye Tur Operatörlerinin sattıkları tur paketlerinde Reisegarantie Fond'un mührü de bulunmaktadır. Ya da yine Seyahat Garanti Sigortası Poliçesi şeklinde bilete benzer bir Seyahat Garanti Belgesi verilmektedir.

İngiltere'de aynı sistemle ATOL-Air Travel Organiser's Licence Havayolu ile seyahat satan tur operatörlerinin üye olduğu bir garanti sistemi bulunmaktadır. Hava Trafikçi Koruma Fonu (ATT - Air Travel Trust) ATOL'le bağlantılı olarak, Tur Operatörünün batması durumunda insanların uçuşlarını ve tatil paketlerini karşılayarak insanları tekrar güvenli bir şekilde evlerine uçurmaktadır.

Yine bu tür hizmetler Protected Travel Services - Güvence Altına alınmış seyahat hizmetleri olarak İngiltere yasaları ile koruma altındadır.

ATOL, 1973 yılında kurulmuş bir seyahat garanti fonu şeklinde çalışmaktadır. İngiltere'de Tur Operatörü ATOL'e rezervasyon başına sadece 2,5 sterlin ödenerek tüketicinin seyahati garanti altına alınmaktadır.

Devre mülk, devre tatil sektörü için Bina Tamamlama Fonu kurulup, ödemesi yapılan



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

her devre başına cüzzi bir rakam bu fonda biriktirilerek tüketici garanti altına alınabilir. Bu fona İnşaat ve Gayrimenkul sektöründe dahil edilip hepsi bir fonda biriktirilerek fon güçlendirilebilir. Gayrimenkulde Konut satışları için daha yüksek rakamlar fona aktararak fonda ciddi miktarda birikim sağlanarak sektör güvence altına alınabilir.

Ayrıca Devremülk Devre Tatil sektöründe yatırım yapan firmalar ilk olarak fona bir giriş ücreti ödeyerek üye olabilirler. Fonun web sitesinde bu firmalar yayınlanarak tüketicinin Bina Tamamlama Fonuna üye olan kurumlardan ürün almaları durumunda güvence altında oldukları bilgisi yine fonun sitesinde duyurularak fona üye olacak firma sayılarının da artışı sağlanmış olur.

Fonun yönetimi ise, fona para yatırırlardan tamamen bağımsız bir yönetim olacak şekilde devletimizin yasalarına uygun olarak oluşturulabilir.

5.11 Tüketici Dernekleri Federasyonu

Tüketici Dernekleri Federasyonu'nun 02.06.2020 tarihli cevabi yazısı aşağıdaki gibidir:

Federasyonumuz; Evrensel Tüketici hakları ile tüketici bilincinin ve tüketici örgütlenmesinin ülkemizde geliştirilmesi, yaygınlaştırılması temelinde; genel ilke ve politikaları oluşturmak, Federasyonun üyesi tüketici dernekleri arasındaki koordinasyonu sağlamak, derneklerin genel ilke ve politikalara uymalarını ve uluslararası ilişkileri sağlamak, mal ve hizmet üretiminde bulunan kamu ve özel kuruluşların tüketici haklarına ilişkin doğrudan ve dolaylı tüm mevzuata uymaları için gerekli girişimlerde bulunmak, evrensel tüketici haklarının ulusal düzeyde yasal düzenlemelere girmesi için çalışmalar yapmak üzere 25/Eylül/2003 Yılında Ülkemizde ilk tüketici federasyonu olarak kurulmuştur.

Federasyonumuzun bileşenleri, Tüketicuyu Koruma Derneği (Tükoder) Tüketicileri Koruma Derneği (Tükder), Tüketici Hakları Derneği (Thd), Bursa Tüketiciler Derneği(Btd), Eskişehir Tüketicileri Koruma ve Dayanışma Derneği (Estükder), Burdur Hasta ve Tüketicileri Koruma Derneği (Burtükoder), Adana Tüketiciler Derneği (Adtükder) den oluşan Türkiye de Tüketici dernekleri olarak faaliyet sürdüren ilk



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

derneklerden oluşmaktadır. Bileşenlerimizden Tükoder ve THD Kamu yararına Dernek statüsündedir. Bileşenlerimizin Türkiye genelinde toplan 102 şubesi bulunmakta olup, Türkiye de örgütlü tüketici hareketinin %60 ını temsil etmektedir.

Ülkemizde yaşanan tüketici hak ihlalleri ile yaşanan tüketici sorunları çerçevesinde tüketici politikalarının oluşturulması ve bu politikaların hayat bulması için gerekli çalışmaları yürütmekteyiz. Ayrıca Federasyonumuz ve bileşenlerimiz Evrensel Tüketici Haklarının Ülkemizde karşılığını bulması içinde politika ve lobi faaliyetlerini sürdürmektedir.

İki milyona yakın insanın sorunu ve mağduru olan devre mülk ve devre tatil ile ilgili kısa ve özet sorunlar ile çözüm önerilerimiz ek'te yer almaktadır.

5.11.1 Devre Mülk, Devre Tatil ile İlgili Federasyonumuz ve Bileşenlerine Gelen Şikayetlerin Özeti

Devre Tatil, devre mülk ve termal dönem satışlarında, genellikle bir günlük bedava tatil, bedava kahvaltı v.b. söylemler ile vatandaşlarda algı oluşturularak, toplantı düzenlenmekte. Bu görüşmelerde aydınlatıcı ön bilgilendirme yapılmamakta, görüşme başlangıcı olan anket uygulamasından satış gerçekleşinceye kadar geçen süreçte tüketici; aldatici ve yanıltıcı ifadelerle ve yoğun müzik ortamında iradesi sakatlanarak satış gerçekleştirilmektedir. Bedava tatil diye bir gecelik konaklamalı yapılan toplantılarda, satış temsilcilerinin yoğun baskıları oluşmakta imza atılana kadar tüketici serbest bırakılmamaktadır. Tüketici nasıl olsa cayarım diyerek psikolojik baskıdan kurtulmak için imzalar atılmakta. Ama sonrası için zor süreç başlamış olmaktadır.

İlk satışı gerçekleştiren şirket, sözleşme gereği teslim etmesi gereken devre mülkü teslim etmeden sözleşmeden doğan sorumluluklarını yerine getirilmeden, tüketicileri yeniden mekanlarına davet ederek mevcut sözleşme imzaladıkları devre mülkleri daha fazla getirisi olacağı vaadi ile 2+1, 3+1, mavi dönem, kırmızı dönem denilerek yeniden resmi olmayan satışlar yapmakta, yapılan yeniden satış sözleşmeleriyle tüketiciye yeni bedeller ödetilerek soyulmaktadır.

Tüketiciye hem satın aldığı taşınmazın vasfı konusunda sözleşme öncesi yasal bilgilendirme yapılmamakta, sözleşmeler 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Kanunun ilgili hükümlerine aykırı düzenlenmekte, boş kime ait olduğu belli olmayan araziler gösterilmekte, gayrimenkul hisse payı adı altında tapu verilmekte tapu çok hisseli olup farklı kişiye ait yada farklı şirkete ait tapunun hissesi satılmakta bir çok tapuda kişi başına bir metrekare arsa yada arazi düşmektedir. Sözleşmeyi yapan şirket farklı tapuyu veren şirket farklı, ödeme yapılan şirket farklı, özellikle Yalova bölgesini göstererek o bölgede olan merkezleri İstanbul'da olan şirket bu yönde yıllardır tüketiciyi mağdur etmekte ve halen bu faaliyetlerine devam etmektedirler. Tüketiciler bu yolla aldatılmakta hem de binada katı ve yeri belli olmayan hisselerle fahiş bedeller ödemektedir.

Devre tatil, devre mülk ve termal mağduriyetleri ülkenin kanayan toplamsal yarası haline dönüşmüştür. Yargı süreci çok uzun sürmekte, tüketici lehine sonuçlanan yargı kararlarına rağmen tüketici, ödediği bedelleri geri alamamaktadır. Şirketlerin içi boşaltıldığı için icra yolu da çözüm olmamaktadır. Resmi dolandırıcılık yapan devre mülk şirketlerinin birçoğu davalar yoğunluk kazanınca şirketlerin içini boşaltıp bir başka şirket kurarak tüketici lehine verilen yargı kararını da boşa çıkartmaktadırlar, her şirket satışını Yalova'da bir tesislerde termali burada yapacağız diye satış yapmaktadır. Kısa bir araştırma ile aslında şirketlerin bir merkezden idare edildiğini görüyorsunuz.

Uygulamada Devlet'in etkin ve yaygın denetimine ihtiyaç bulunmaktadır. Satıcı, 50.000,00 TL sermaye ile kurduğu şirket üzerinden bağımsız bir hisseli devre tatil, devre mülk ve devre termal satışından milyonlara varan haksız kazancın kapısını aralamaktadır.

Devre mülk hakkı veren sözleşmeler hariç olmak üzere satıcı şirket, cayma süresi içinde tüketiciden para ve kıymetli evrak alması Tüketici Kanunu hükümlerine aykırı olmasına rağmen uygulamada bu hükmü dikkate almamakta, tüketici noterden Cayma Bildiriminde bulunmasına rağmen satıcıdan ödediği bedeli ve senetlerini geri alamamaktadır. Bu hukuksuz uygulamanın karşı taraf için bir caydırıcı yaptırımını da bulunmamaktadır.

Mahkemelerin tüketici lehine verdiği iptal kararlarına rağmen tüketici; belirli büyüklüğün üstündeki yapıların teminat ve sigorta güvencesinden yararlanamamaktadır.

Satılan devre mülk, devre tatil ve devre termal sayıları ile mevcut hisse sayıları arasında ciddi bir orantısızlık mevcuttur. Bu orantısız ve belirsiz satış hisselerinden vergi



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

kaçırılmakta, Devleti de zarara uğratmaktadır. Sözleşmelerde yer alan bağımsız bir bölüm için tahsil edilen 7/3650 hisse, hukuki bir engelle karşılaşmaksızın teorik olarak 520 kişiye dahi satılabilmektedir. Ortalama bir hisse bedelinin 20 milyon olduğu düşünülürse, yukarıda belirttiğimiz sayıdan 10 milyon 400.000 bin TL gibi fahiş haksız kazanç elde etmek mümkün olabilmektedir. Tüketicileri dolandıran bu şirketler yıllardır bu haksız kazancı sağlamaya devam ederek haksız zenginleşmektedirler. Diğer bir ifade ile yasalardaki boşluk nedeniyle dolandırıcılık faaliyetlerine devam ediyorlar.

Mevcut tüketiciye teslim edilen devre mülklerde ise aidat sorunu tüketicinin canını yakmaktadır. Yüksek tutarda aidat taleplerini yerine getiremeyen, devre mülkünü kullanmayan ödemelerini yapamayan tüketicilere icra takibi yapılmakta ve aidat borçları ileri sürülerek hisseleri ucuz fiyata geri alınmaktadır. Toplanan aidat paralarının da nasıl harcadığına ve nerelere harcadığına dair hissedarlara bilgi verilmemekte ve denetimi yapılamamaktadır. Bu durum tüketicilerin katmerli bir şekilde ayrıca soyulmalarına neden olmaktadır. Devre mülk inşaatının dahi olmadığı halde, devre mülk şirketinin yaptığı sözleşmede teslim süresi geçince satış sonrası; sözleşme hükümlerine göre tüketiciye devredilmeyen ve kullandırılmayan hisseler için keyfi olarak yıllık 300-800 dolar bakım-tadilat aidatı talep edilmektedir. Ödemeyenler icra ile tehdit edilmektedir.

5.11.2 Çözüm Önerilerimiz

Öncelikle Ceza Kanununda yapılacak değişiklik ile devre mülk veya devre tatil yöntemi ile tüketicileri dolandıranların suçu, dolandırıcılık suçu kapsamına alınmalıdır.

Devre mülk, devre tatil ile ilgili düzenlemeler, uygulama tebliğleri, tarafların (şirket temsilcileri, meslek odaları, tüketici, temsilcileri ile kamunun) görüşleri alınarak sil baştan ortak akıl ile yeniden düzenlenmelidir.

Aidat sistemi gözden geçirilmeli, aidatlar ile ilgili, haksız zenginleşmeye meydan vermeyecek bir düzenleme yapılmalıdır.

Maket üzerinden satış yapılması yasaklanmalı, sözleşmeler noterden yapılmalı ve cayma hakkı teslimden devre mülkün kullanım için tesliminden itibaren 14 gündür ibaresi konulmalıdır. Noterden satış sözleşmesi yok ise tapu işlemi yapılmamalı, sözleşmeyi noterden yapmayan şirketler dolandırıcılık suçu içerisine sokulmalı ya da büyük bir para



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

cezaları getirilmelidir.

Devre mülk ve devre tatil sorununun 6502 sayılı Yasadan kaynaklanan sıkıntıları oldukça azdır. Hem 6502 sayılı Yasanın kendisi hem bu konuda eklentisi olan Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği tekrar gözden geçirilerek eksiklikler tamamlanabilir. Burada en fazla göze çarpan en büyük sıkıntı Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinin genel esaslarını düzenleyen 14. maddesinin 2. bendinde söz edilen *Teminat* konusudur. Bu hüküm ön ödemeli konut satışlarının teminatla ilgili düzenlemesine atıf yapıyor. Burada satıcı veya sağlayıcılara ruhsat veya izin verilirken Bakanlık tarafından bu düzenlemeler dikkate alınıp; tüketicilere gerekli *teminatların* verilmesi sağlandıktan sonra satıcı/sağlayıcılara talep ettikleri izin veya ruhsat verilmelidir.

Esas tüketicilerin mağduriyeti, Kat Mülkiyeti Kanunu ve oradaki devre mülkler ile ilgili düzenlemelerden kaynaklanmaktadır. Bu da satıcı/sağlayıcı ile tüketicinin alışveriş işlemleri bitip, tüketici devre mülke konu taşınmazı kullanmaya başladığı zaman ortaya çıkmaktadır. Bir başka anlatımla; ana gayrimenkulün yönetimi ile ilgilidir. Bu düzenleme de; Kat İrtifakı kurulurken düzenlenen *Yönetim Planı* konusudur. Satıcı/sağlayıcılar; Kat İrtifakı kurulması için tapuya gerekli evrakları verirken hazırladıkları yönetim planında yönetimin tek başına bir şirkete verildiği şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Ve yönetim süresi de ya 40-50 yıl gibi uzun bir süre ya da süresiz olmaktadır.

Yönetim planı, kat maliklerinin oybirliği ile değişebileceğinden bunun da sağlanması mümkün olmamaktadır. Bu nedenle de; ana gayrimenkul tüketicileri pişman ettiren bir şekilde yönetilmekte, yıllık aidatlar oldukça yüksek belirlenmekte ve tüketici buna mahkum edilmektedir. Çünkü devre mülklerde malik olduğu sürece yıllık aidatlardan sorumlu olduğundan tüketici devre mülkten onu satmadan kurtulamamaktadır. Bu nedenle; Devre mülk ve devre tatillere yönelik *yönetim planları* emredici şekilde kanun veya yönetmelikle düzenlenip bu şekilde tüketicilerin mağdur edilmeleri önlenabilir.

Devre mülk ve devre tatil tesisleri kuracak şirketlere bu işi yapabilmeleri için özel izin uygulamasına gidilmelidir. Şirketin ve ortaklarının mali ve mesleki yeterliliği, öz



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

kaynak durumu, ticari sicili araştırılarak devre mülk veya devre tatil yapılacak yerin inşaat ruhsatı ve projeleri dikkate alınarak izin belgesi verilmelidir.

Bedava tatil, yada kahvaltı gezi gibi toplu satış yada pazarlama yöntemlerine yasak getirilmelidir.

Devre mülk ve devre tatil şirketleri ile ilgili ticari sabıka tutulmalı, tüketiciyi mağdur eden, durumlarda, şirkete ve şirket ortaklarına ticari yasaklar suçun ağırlığına göre yasak getirilmelidir.



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

6 ALT KOMİSYONUN YAPTIĞI TOPLANTILAR

Alt Komisyonun 8.1.2019 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda Bolu Milletvekili Fehmi KÜPÇÜ alt komisyon başkanlığına seçilmiştir. Alt Komisyon; 8.1.2019, 9.10.2019, 30.10.2019, 4.3.2020, 10.3.2020 ve 26.05.2021 tarihlerinde toplam altı toplantı gerçekleştirmiştir.⁵

Alt Komisyon tarafından yapılan toplantılar ile bu toplantılara Komisyonu bilgilendirmek üzere katılan kurum, kuruluş ve ilgili uzman şahıslar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Alt Komisyon Toplantıları ve Toplantıya Katılıp Görüşlerinden Yararlanan Kişiler Tablosu		
Yapılan Toplantılar	Toplantıya Katılan Kurum/Kuruluş ve Sivil Toplum	Katılımcılar
1.Toplantı 8/1/2019	Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü	Ahmet ERDAL Genel Müdür
		Bayram UZUNOĞLAN Genel Müdür Yardımcısı
2.Toplantı 9/10/2019	Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	Murat DEMİRÖREN Genel Müdür
		Mücahit KÖSE Kontrolörler Kurulu Başkan Yardımcısı
		Fatih ÖZKAN Stratejik Planlama ve Koordinasyon Dairesi Başkanı

⁵ Komisyon toplantısı tutanaklarına https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.donem_listele?pKomKod=10268&pAlt=2 bağlantısı üzerinde erişmek mümkündür.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Alt Komisyon Toplantıları ve Toplantıya Katılıp Görüşlerinden Yararlanılan Kişiler Tablosu		
Yapılan Toplantılar	Toplantıya Katılan Kurum/Kuruluş ve Sivil Toplum	Katılımcılar
		Elçin ŞİMŞEK ÖNCÜ Deniz Turizmi Daire Başkanı
3.Toplantı 30/10/2019	Devremülk ile Devre Tatil Yatırımcıları ve Pazarlamacıları Derneği	Mehmet Ali DOĞAN Yönetim Kurulu Başkanı
		Tolgay BENDERLİ Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
		Caner MAZIBAŞI Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
		Esra MUTLU DEMİRCİ Avukat
		Ali SARIGÜL Avukat
4.Toplantı 4/3/2020	Kızılcahamam Akasya Vadisi Termal Tesisleri Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği	Süleyman POLAT Üye
	Hilal ve Akkuş Termal Üyeleri Yardımlaşma ve Dayanışma Derneği	Sevinç ÖYLÜ Yönetim Kurulu Başkanı
	Termal Mağdurları Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği	Tevfik SEYREK Üye
	Devremülkzedeler Dayanışma Derneği	Bahri ODABAŞI Başkan
	Devremülk ve Tüketiciyi Koruma Derneği	Veysel SALTAN Başkan
		Nuri İBA



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Alt Komisyon Toplantıları ve Toplantıya Katılıp Görüşlerinden Yararlanılan Kişiler		
Tablosu		
Yapılan Toplantılar	Toplantıya Katılan Kurum/Kuruluş ve Sivil Toplum	Katılımcılar
		Kayseri Temsilcisi
	NARVEN A.Ş.	Halit YILDIZ İcra Kurulu Başkanı
	Dilekçi	Büşra DOĞAN
5. Toplantı 10/3/2020	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Ömer Sinan BAYÇELEBİ Genel Müdür Yardımcısı V.
	Sağlık Bakanlığı Halk Sağlığı Genel Müdürlüğü	Bekir KESKİNKILIÇ Genel Müdür Yardımcısı
6. Toplantı 26/5/2021	Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Mevzuat Genel Müdürlüğü	Erdinç YILMAZ Hukuk İşleri Genel Müdür Yardımcısı Mehmet DAĞLI Mevzuat Genel Müdürlüğü Daire Başkanı
	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Mehmet Zeki ADLI Tapu ve Kadastro Genel Müdürü
	Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü	Bayram UZUNOĞLAN Genel Müdür Yardımcısı

6.1 8 Ocak 2019 tarihli Alt Komisyon Toplantısı

Elâzığ Milletvekili Zülfü DEMİRBAĞ'ın en yaşlı üye sıfatıyla açtığı ilk toplantıda yapılan oylama neticesinde Bolu Milletvekili Fehmi KÜPÇÜ, Alt Komisyon Başkanlığına seçilmiştir. Ardından Alt komisyonun konusuyla ilgili olmak kaydıyla 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun'un 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan yetkilerin kullanımı ile gerek görülmesi hâlinde kamu kurum ve kuruluşlarından geçici



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

olarak uzman görevlendirilmesine yönelik iş ve işlemleri yürütüme hususunda Alt Komisyon Başkanına yetki verilmesine, aksi kararlaştırılmadığı sürece alt komisyon toplantılarının basına açık olmasına, alt komisyon toplantılarında tam tutanak tutulmasına karar verilmiştir.

6.1.1 Ticaret Bakanlığı, Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı Bayram UZUNOĞLAN tarafından,

➤ Devre mülk ve devre tatil sektörünün günümüzde tüketicilerin en çok mağdur edildiği alanlardan bir tanesi olduğu,

➤ Dünyadaki ilk uygulaması 1960 yılında İsviçre’de çıkan devre tatil sistemine Türk Mevzuatı’nda ilke kez mülga 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununda yer verildiği, bu düzenleme kapsamında devre tatil sistemlerine ilişkin olarak yalnızca şahsi hak sağlayan devre tatil sistemlerine ilişkin sözleşmelerin devre tatil sözleşmesi olarak kabul edileceği esas iken; devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmelerinin, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile “Devre tatil sözleşmeleri, 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.” şeklinde tanımlandığı,

➤ Uygulamada devre tatil sistemlerinin çok çeşitli hukuki yapılarda ve birbirinden farklı isimler altında ortaya çıktığı, bununla birlikte devre tatil sistemlerinin, sağlanan dönemsel tatil hakkının hukuki niteliğine göre iki ana grupta sınıflandırılabilirliği; bu çerçevede, devre tatil sisteminin şahsi hak olarak nitelendirilebileceği, devre mülk sisteminin ise kişiye mülkiyet hakkı gibi ayni hak tanıdığı ve söz konusu hak üzerinde kişiye sınırsız tasarruf imkânının verildiği, söz konusu sistemin kendi içerisinde müşterek mülkiyet payına bağlı olarak paylı sistem, dönem mülk veya hisseli gayrimenkul olarak sınıflandırıldığı,

➤ Türkiye’de devre mülk ve devre tatil sisteminin yer aldığı 7 bölgenin (Yalova-Balıkesir-Bursa-Çanakkale; İzmir-Manisa-Aydın-Denizli; Kütahya-Uşak-Afyon-Eskişehir-Ankara; Yozgat-Kırşehir-Sivas-Nevşehir-Aksaray-Niğde; Amasya-Tokat-Erzincan; Kocaeli-Bilecik-Sakarya; Düzce-Bolu) tespit edildiği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Söz konusu sistemlerle ilgili olarak devre mülk tanımının yapıldığı 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun temel düzenleme olarak nitelendirilebileceği, bununla birlikte 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 50 nci maddesi ve buna dayanılarak çıkarılan yönetmeliklerde de devre mülk ve devre tatil sistemine ilişkin ayrıntılı düzenlemelere yer verildiği,

Sektörde yaşanan tüketici sorunlarına ilişkin olarak;

➤ Devre tatil ve devre mülk işletmelerinde, kendi içinde birtakım riskler barındıran “ön ödemeli konut satışı” ve “ön ödemeli devre tatil satışı” denilen sonradan teslimli proje üzerinden yapılan satışların öne çıktığı ve bu projelerin öne çıkmasının temelinde firmaların ya da bu işletmecilerin yeterli sermayeye sahip olmamaları nedeniyle proje finansmanını tüketici üzerinden sağlamalarının yattığı,

➤ Saldırgan satış yöntemleri uygulanarak devre tatil tanıtımlarında tüketicilere devrelerin satın alınması ve sözleşmelerin imzalanması için baskı uygulanması,

➤ 6502 sayılı Kanun ve Yönetmelikte yer alan düzenlemelere aykırı olarak sözleşme ve ön bilgilendirme formunun bir örneğinin tüketicilere verilmemesi veya eksik verilmesi,

➤ Sözleşmeye geriye dönük tarih atılarak tüketicinin cayma hakkının elinden alınması,

➤ Tüketicilere sözleşmeden cayma veya dönme haklarının kullandırılmaması,

➤ Yasal süresi içinde cayma hakkını kullanan tüketicilerden kesinti yapılarak ödediği bedelin iadesinin yapılmaması,

➤ Cayma hakkı süresi içinde tüketiciden ödeme alınmaması ve tüketiciyi borç altına sokan belge alınmaması yasağına aykırı hareket edilmesi,

➤ Yapı ruhsatı alınmadan satışa ilişkin sözleşme yapılması,

➤ Devre tatile konu taşınmazların sözleşmede ön görülen teslim sürelerinin aşılması,

➤ Tüketicilere devre mülk tapularının verilmemesi,

➤ Tüketicilerin haklarının kullanımında muhatap bulamaması,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Tüketicilerden sözleşmede belirtilen tutarların üzerinde aidat bedeli talep edilmesi,

➤ Tüketicilere devre tatil sözleşmeleri kapsamında ayıplı mal ve hizmet verilmesi,

➤ Devre tatilin bulunduğu tesislerin sahibi şirketlerin veya yönetimlerinin tüketicilerin bilgisi dışında değişmesi,

➤ Yapılan tanıtımlarla henüz inşaat aşamasında olan tesis inşaatlarının bitmiş ve tamamlanmış gibi gösterilmesi
olarak özetlenmiş,

Ayrıca, tüketicilerden intikal ettirilen başvurulara ilişkin olarak,

➤ Ticaret Bakanlığı'na yazılı veya elektronik ortamda (E-devlet, CİMER, BİMER üzerinden) 2017 yılında 1.181 adet, 2018 yılında 1.078 adet; Tüketici Hakem Heyetlerine ise Tüketici Bilgi Sistemi (TÜBİS) üzerinden 2017 yılında 752 adet, 2018 yılında 1.245 adet hak arama adına şikâyet başvurusunda bulunulduğu yönünde istatistiki bilginin mevcut olduğu,

➤ Tüketicilerden intikal ettirilen şikâyetler karşısında, Ticaret Bakanlığı olarak devre tatil ve devre mülk sektörünü temsil eden tüm paydaşlarla bir araya gelinerek geniş kapsamlı bir çalışma yapıldığı ve bunun sonucunda tespit edilen sorun ve hususlar ile ilgili olarak bir rapor düzenlendiği, raporun gereğinin yapılması hususunda taraflara bildirimlerde bulunulduğu,

Tüketiciyi korumaya yönelik olarak;

➤ Yaşanan problemlerden kaynaklı olarak tüketiciye kendi el yazısıyla tarih atarak sözleşmeyi imzalamasının öngörüldüğü,

➤ Şekil şartına uyulmaması hâlinde, firma tarafından sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülemeyeceği, ancak tüketicinin sözleşmenin resmî şekilde yapılmadığını iddia ederek sözleşmenin feshini ileri sürebilme imkânına sahip olduğu,

➤ Ön ödemeli satışlardan kaynaklı tüketici mağduriyetlerini engellemek amacıyla, Ticaret Bakanlığı tarafından; yapı ruhsatı alınmadan bu tür satışların yapılamaması, yapılan sözleşmelerde satıştan bir gün önce tüketiciye, taşınmazın durumu, kullanım şekli,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

ortak tesislerden yararlanma hakkı ve diğer hususlarda bilgilerin yer aldığı bilgilendirme formu verilmesinin zorunlu tutulduğu,

➤ Devre tatil sözleşmesinin adi yazılı sözleşmeyle yapılması mümkün iken, devre mülk sözleşmelerinin resmi şekilde yapılması zorunluluğunun bulunduğu, bu kapsamda 6098 sayılı Borçlar Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 1412 sayılı Noterler Kanunu ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda öngörülmüş yazılı şekil şartının esas alındığı,

➤ Devre tatil ve devre mülk sözleşmelerinde on dört gün içerisinde tüketicinin herhangi bir koşul öngörmeksizin, gerekçesiz olarak sözleşmeden cayma hakkının bulunduğu ve firma ya da işletmecinin cayma durumu ile ilgili hususlarda tüketiciyi yeterince bilgilendirmemesi hâlinde cayma süresinin bir yıla kadar uzaması hususlarının düzenlendiği,

➤ Cayma süresi içinde tüketiciden herhangi bir ödeme veya kıymetli evrak talebinde bulunulamayacağı,

➤ Cayma bildiriminin devre tatil sözleşmelerinde adi taahhütlü olarak gönderilmesi mümkün iken, devre mülk sözleşmelerinde cayma hakkının noter vasıtasıyla kullanılmasının gerektiği,

➤ Tüketicilerin cayma hakkı dışında, devre tatilin ya da devre mülkün teslim tarihine kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkının olduğu, ancak bu hakkın kullanımı durumunda tüketicinin sözleşme bedelinin %2'sine kadar bir tazminatı ödeme yükümlülüğünün olduğu,

➤ Dönme hakkının kullanılması hâlinde, firma tarafından tüketici ödemelerinin ve senetlerin 90 gün içinde, tüketici edimlerinin de 10 gün içinde firmaya iade edilme yükümlülüğünün bulunduğu,

➤ Devre mülk ve devre tatil sistemlerinde proje üzerinden satış yapıldığı için teslim süresinin 36 ayı aşmaması gerektiği,

➤ Tüketici ödemelerinin teminat altına alınması ve ön ödemeli satışlardan kaynaklı sorunları önlemek adına, 27.11.2014 tarih ve 29188 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin "Teminat" başlıklı Beşinci Bölümü hükümleri çerçevesinde, firmaların proje başlamadan önce proje bedelinin 1 milyon TL'yi



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

aşması hâlinde, bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hakediş sistemi, bağlı kredi ile teminat veya Bakanlığın onayı ile tüketici ödemelerini garanti altına alacak başka bir teminat yöntemi geliştirilmesi düzenlemelerinin getirildiği,

➤ Türkiye'deki sigortacılık kültürünün geliştirilmesine yönelik çalışmalar yapılmasının önemsendiği, Türkiye'deki sigorta şirketlerinin öz kaynaklarının yeterli olmaması nedeniyle kapasitenin geliştirilmesi için Bakanlık tarafından birtakım tedbirlerin alındığı, ayrıca 17.1.2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanun ile Hazine ve Maliye Bakanlığına bağlı olarak kurulan Türk Reasürans A.Ş.'nin reasürans hizmetinin büyük ölçüde Türkiye içinden karşılanması ihtiyacına cevap verebileceğinin düşünüldüğü,

➤ Bazı şirketlerin kayıt dışılığı tercih etmesi ve mali yapılarının güçsüz olmasının, sigorta şirketlerinin bu firmalara güvenerek sigorta yapmalarına engel olabildiği, bu konuda çalışmaların sürmekte olduğu,

hususlarına yer verilmiş;

6.1.2 Alt Komisyon Başkanı Fehmi KÜPÇÜ tarafından;

➤ Karşılaşılan sorunların çoğunun tüketici tarafından ödenen meblağın geri alınamaması gibi finansal kaynaklı sorunlardan oluştuğu, şirketlerin infaz erteleme gibi durumlarının tüketiciye yansımaması konusunda Bakanlıkça bazı tedbirlerin hayata geçirildiğinin anlaşıldığı ve bu noktada hem tüketici hem de yatırımcı açısından kontrol-denge sistemi kurulmasının murat edildiği, gelinen noktada Genel Müdürlük tarafından tüketici şikâyetlerin sübut bulduğunun tespiti üzerine ilgili firmalar hakkında idari para cezalarının uygulandığının anlaşıldığı,

➤ Türkiye'nin devre mülk ve devre tatil sektörleri temelinde termal turizmde yükselen bir ivmeye sahip olduğundan ve bu sebeple iyi yatırımcıların haklarını da dikkate alma gereğinden hareketle, bu sektörlerin gerek tüketici gerekse yatırımcı paydaşlarının sayıca fazla olduğu düşüldüğünde eşgüdümü sağlamak için çatı bir kuruluşa ihtiyaç duyulduğu,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

6.1.3 Ticaret Bakanlığı, Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı Bayram UZUNOĞLAN tarafından,

➤ Tespit edilen hususlar doğrultusunda işletmelere Bakanlık Müfettişleri tarafından yapılan denetimler sonucunda denetlenerek idari para cezası uygulandığı 2017 ve 2018 döneminde yaklaşık 30 firmada yapılan denetimlerin sonucunda 35 milyon TL civarında bir idari para cezasının firmalara uygulandığı,

➤ Devre mülk ve devre tatil sektöründe çeşitli satış yöntemlerinin olduğu, bunlardan yaygın bir yöntem olan referans sisteminde, tanıtıma daha önce katılmış olan bir kişinin referans olması veya söz konusu kişi üzerinden diğer kişilere ulaşmak suretiyle firma tarafından talep toplanmaya başladığı, çağrı merkezleri vasıtasıyla tüketicilerin bilgilerini edinerek tüketicilerin daha sonra aranmak suretiyle yapılan tanıtımlara katılmalarının öngörüldüğü, sonrasında ise tüketicilerin ücretsiz tatil kazandığı, belli bir yerde ağırlandıkları istendikleri yönünde vaatlerle etki altına alınmaya çalışıldığı,

➤ Anket yönteminde, genellikle öğrencilerin anketör olarak çalıştırıldığı, tüketicilerin anket formlarında yer alan telefon numaraları üzerinden aranarak çeşitli organizasyonlara davet edilmesi sonucu hafta sonu insanların taşıma yoluyla bir tatil bölgesine, tesise veya otele yönlendirildiği, söz konusu yerlerde loş ışıklar, yüksek ses müzik ve çok profesyonel tanıtım pazarlama elemanları vasıtasıyla insanlara kurgu ve mizansenle tanıtım programlarının yapıldığı ve nihayetinde saldırgan satış yöntemi (baskıcı satış yöntemi) ile sözleşmelerin imzalandığı,

➤ Tesislerin tüketiciye tanıtımı sırasında satış vaat edilenlerden farklı bir ürün/hizmet ile teslimatın yapıldığı ve böylelikle tüketicilerin iradelerinin sakatlandığı,

➤ Tüketicilerin güvenini kazanmak için, bazı Devlet büyüklerinin firma yetkilileri ile çekilmiş fotoğraflarının, projede Ticaret Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı gibi bakanlıkların güvencesi olduğu yönünde yanıltıcı bilgilerin kullanılabildiği,

6.1.4 Alt Komisyon Başkanı Fehmi KÜPÇÜ tarafından;

➤ Mülkiyet devri ve satış vaadi sözleşmeleri dâhil tüm işlemlerin noter huzurunda yapılmasının, ödeme işlemlerinin de banka üzerinden yapılmasının sigorta kapsamından yararlanabilme bakımından önem arz ettiği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Yasal altyapısının oluşturulmasına ilişkin tüm paydaşlardan, özellikle bakanlık düzeyinde, Ticaret Bakanlığı, Aile, Çalışma ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, imar ve iskanla ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı temsilcilerinin davet edilerek görüşlerinin alınabileceği, konuya yönelik veriler oluşturulduktan sonra mağduriyet yaşayan tüketicilerle bağlantı kurulabileceği,

6.1.5 Ticaret Bakanlığı, Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı Bayram UZUNOĞLAN tarafından,

➤ Bazı şirketlerin tüketicilerin yaptıkları ödemeleri bankalar yerine elden veya başkaca yöntemlerle tahsil ettiği, bu durumun şirketlerin mali ve finansal durumlarının şeffaf olmasını ve tüm ödemelerin kayıt altına alınmasını önemseyen sigorta şirketleri tarafından olumsuz değerlendirildiği,

belirtilmiştir.

Çözüm önerisi olarak Ticaret Bakanlığı tarafından özetle;

➤ Bina tamamlama sigortasının dışında, tüketicilerin ödemelerinin karşılığını teminat altına alan, banka teminat mektubu verilmesinin imkân dâhilinde olduğu, böylelikle tüketici mağduriyetlerinin giderilebileceği veya TOKİ, Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. tarafından uygulandığı gibi hak ediş sistemi geliştirilerek yapılan ödemelerin karşılığında inşaatın elde etmiş olduğu seviyenin ölçüsünde firmaya bu ödeneklerin serbest bırakılmasının ve bu suretle bütün tutarlar firmaya aktarımı yerine inşaatın ilerlemesi ölçüsünde firmaya kaynak aktarımının söz konusu olacağı, nihayetinde ise tüketici mağduriyetlerinin azaltılmasının/önüne geçilmesinin mümkün olabileceği,

➤ 6502 sayılı Kanun ile düzenlenen teminat yöntemlerinin uygulanmasının önündeki engellerin kaldırılması, bu kapsamda bina tamamlanma sigortasının yaygınlaştırılması, hak ediş sisteminin uygulamasının artırmaya yönelik çalışmalara hız verilmesi ve genel politikanın belirlenmesine yönelik mevzuat değişikliği yapılması gerektiği,

➤ Sektörde faaliyet gösteren firmaların belirlenmiş kurallar manzumesi çerçevesinde ve mesleki özen içinde hareket etmelerini teminen, turizm sektöründeki TÜRİSAB örneğinde olduğu gibi bir üst kuruluş altında ve yarı kamusal bir kimlik altında



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

kurumsallaşarak etkin bir öz denetim mekanizması geliştirmesinin ve sonrasında personelin eğitime tabi tutması ve satış yaptıracakları acenteleri bu eğitimden geçmiş olan kişilerden seçilme zorunluluğu getirilmesinin faydalı olacağı,

➤ Sigorta şirketlerinin en büyük çekincesinin bankacılık sistemi dâhilinde yapılmayan ödemelerden kaynaklandığı, sigorta sistemi olmasa dahi hakediş sisteminin geliştirilebileceği ya da bir garantör kuruluşun oluşturulabileceği ve bahsedilen uygulamalar ile tüketici mağduriyetlerinin en aza indirilebileceği, ortadan kaldırılabileceği, sektörde itibar kaybı olarak görülen bu durumların önüne geçilebileceği,

➤ Sektör için yazılı ve imza altına alınmış “Etik Değerler Sözleşmesi”nin hazırlanmasının gerekli olduğu,

➤ Satış yöntemlerinin tüketiciyi mağdur etmeyecek şekilde gerçekleştirilmesinin sağlanması ve bu kapsamda, Tüketicinin Korunması ve Piyasa Genel Müdürlüğü nezdinde oluşturulan Reklam Kurulu’nun haksız ticari uygulamalara ilişkin yasal mevzuatının daha etkin ve sık kullanılmasının gerektiği,

➤ Devre mülk ve devre tatil sektörün genelinde uygulanan yasal düzenlemeler ile uygulamaya ilişkin işlemler (Belediye/ yapı ruhsatı düzenlenmesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu kayıtları ve yapı inşaatının ilerlemesi, satış gelirleri ve teminat yükümlülüğü) üzerinde denetimle yetkili kamu kurum ve kuruluşlarının uyum ve işbirliğinin artırılmasının gerektiği,

➤ Tüketicilerin bilinçlendirilmesi için basın duyuruları, konuya ilişkin hazırlanmış kitapçıkların kamuoyu ile paylaşılması suretiyle farkındalık oluşturma faaliyetlerinin artırılmasının yararlı olacağı,

ifade edilmiştir.

6.2 9 Ekim 2019 tarihli Alt Komisyon Toplantısı

6.2.1 Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürü Murat DEMİRÖREN tarafından;

➤ Türkiye’nin doğal jeotermal kaynak bakımından dünyada 7’nci, Avrupa’da 1’inci konumda olduğunu, tesis yeterliliği bakımından ise 3’üncü sırada yer alan bir ülke olduğu,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Ülkedeki termal kaynakların bulunduğu alanların, 1962 yılında başlatılarak Maden Teknik ve Arama Enstitüsü tarafından tespitinin yapıldığı, 1.500 civarında doğal çıkış şeklinde ve değişik sıcaklıklarda jeotermal kaynağın mevcut olduğu, bunlardan termal turizme kazandırılabilir yerlerin termal turizm alanı olarak ilan edildiği, söz konusu alanların kamu arazisi olması hâlinde bunların ilana çıkarak yatırımcılara tahsis edildiği, özel mülkiyete ait olması hâlinde ise konut, ticaret alanı veya oteller şeklinde planlamaların yapıldığı, planlama sonrasında, Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu gereğince bu alanlardaki doğal kaynakların, su kaynaklarının işletilmesi, ruhsatlandırılması yetkisinin il özel idarelerine ve belediyelere ait olduğu,

➤ Devre mülkler ile ilgili sorunların; vatandaşlara tatil siteleri veya binalar henüz yapılmadan kâğıt üzerinde satışının gerçekleşmesinden, inşaatların eksik teslim edilmesinden veya hiç teslim edilmemesinden veyahut inşaat sorunu olmayıp işletmesi sorunlu tesislerin tesliminden kaynaklandığı,

➤ B tipi tatil sitesi veya apart otel yapmak için Bakanlığa müracaat olduğunda yatırımcıların yatırım belgesi ve işletme belgesini Bakanlıktan alabildiklerini, ancak 1 Haziran 2019 tarihinde yayımlanan yeni yönetmelikle B tipi tatil sitesi, apart otel kavramının kalmadığını ve bu böylelikle tür yerlerin belgelendirilmesine ilişkin olanağın da bulunmadığı,

➤ Turizm Tesislerinin Belgelenmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin yürürlükten kaldırıldığını, böylelikle özel mülkiyette olan yer dışındaki kamu arazileri üzerinde tahsis yapıldığı zaman irtifak haklarının kurulamadığını, devre tatil sisteminin ise özel mülk olması hâlinde tapu kütüğüne işlenebildiğini, geçmişte yapılmış olan ve hâlihazırda yapımı devam eden özel mülkiyette olan yerlerdeki olası aksaklıkların önüne geçmek için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda ve ilgili yönetmeliklerde değişiklik yapılmasının yerinde olacağı,

➤ Termal otellerde ve tesislerde, suyun verimsiz kullanılmasının doğal su kaynaklarının azalmasına sebep olduğu, bu sebeple en büyük sorun olan reenjeksiyon konusunun ele alınmasının gerekli olduğu,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Devre tatil ve devre mülklerde ortak alanlar oluşturulup bu alanlarda hamam, havuz, kür merkezleri gibi ortak kullanım alanlarının yapılması gerektiğini, ancak uygulamada konut olarak belediyeden izin alınıp sonrasında devre mülk ve devre tatil projesine çevrilerek sayılan hizmetlerin verilmeye başlandığı, böylelikle yasal olmayan bir durumun oluşturulduğu ve bu sebeple bu durumların önüne geçmek için önlem alınması gerektiği,

6.2.2 Alt Komisyon Başkanı Fehmi KÜPÇÜ tarafından;

➤ Suyun sınırsız bir şekilde kullanılmasının hem su seviyesini aşağı çektiğini hem de kaynaklarını hızlı bir şekilde tükettiği,

➤ Vatandaşların bu konudaki sıkıntılarını gidermek için, bakanlıklardan görüş alıp bir yerde onların ortaklaştırılması gerektiğini, çünkü mevzuat anlamında çeşitliliğin fazla olduğunu, bunların tek bir yerde toplulaştırılmasının önemli olduğu,

➤ Bu sektörün bir diğer artısının da katma değerinin çok yüksek olmasında yattığını, ayrıca yerel pazarı hareketlendirdiği,

6.2.3 Afyonkarahisar Milletvekili Mehmet TAYTAK tarafından;

➤ Afyonkarahisar'a bağlı Gazlıgöl İlçesi ve Bolvadin Heybeli Termal Tesislerinin yakın zamanda bir düzenleme ile turizm alanından çıkarılmasının hangi kıstaslar çerçevesinde yapıldığı hakkında tarafının bilgilendirilmesini istediği,

➤ Devre mülk ve devre tatil sektörlerindeki genel sorunların Gazlıgöl bölgesi için de geçerli olduğundan bahisle, bu durumlara çözüm olarak birtakım ölçütlerin belirlenmesinin önemli olduğunu, bu anlamda Kat Mülkiyeti Kanununda değişikliğe gidilmesinin yararlı olacağı,

➤ Sorunların tespiti ve yerinde değerlendirilmesi için Alt Komisyon üyelerinden müteşekkil bir heyetinin Afyonkarahisar'da inceleme yapmasının faydalı olabileceği,

6.2.4 Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürü Murat DEMİRÖREN tarafından;

➤ Afyonkarahisar Milletvekili Mehmet TAYTAK'ın sorusuna cevaben, 13.09.2019 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan bir karar ile (12.9.2019 tarihli ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanî Kararının Eki Karar) aralarında Gazlıgöl'ün de bulunduğu 30 adet turizm



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

merkezinin iptal edildiğini, yapılan işlemin gerekçesinin zamanında turizm potansiyeli olduğu değerlendirilerek turizm merkezi ilan edilen ve bir kısmının planı yapılan alanlarda, ilan sonrası yatırımcı talebinin yetersiz kalması; ayrıca hâlihazırda Kültür ve Turizm Bakanlığı planlama yetkisini elinde bulundurmasının gereksiz görülerek yetkinin yerel idarelere bırakılmasında fayda görülmesinin olduğu,

➤ Tesislerin denetimi hususunda, otel olarak tescillenen işletmelerin denetiminin Bakanlık kontrolörlerince usulünce yerine getirildiği, ancak turizm tesisi olmakla birlikte konut statüsüne sahip devre mülk ve devre tatil hizmeti sunan işletmelerin denetim kapsamında olmadığı, tüketici şikâyetlerinin yoğunlaştığı bu türden bazı işletmelerin turizm geliri açısından sorun oluşturduğu, işletmelerde belli bir standart oluşturmak için otel statüsüne sahip olmasa bile Bakanlık denetimi kapsamına almanın faydalı olacağı,

➤ Planı Bakanlıkça yapılmasına rağmen, mesken niteliği taşıyan yapılarda Bakanlığın denetleme yapamadığını, bu konu ile ilgili şikâyet söz konusu olduğu zaman müşterileri belediyeye ya da ilgili birimlere yönlendirdikleri,

6.2.5 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kontrolörler Kurulu Başkan Yardımcısı
Mücahit ÜSTE tarafından;

➤ Devre mülk hizmeti sunan tesislerin meslek niteliğine sahip olması sebebiyle Bakanlığın konut dokunulmazlığı kapsamında herhangi bir denetim faaliyeti gerçekleştiremediği,

➤ Mülga Turizm Tesisinin Belgelendirilmesine, Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 52 nci maddesi kapsamında, oda kapasitesinin %20'sini aşmamak kaydıyla devre mülk satışına izin veren hükmün, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile yapılan istişareler sonrasında uygulanamaz olduğunun anlaşıldığının ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte, turizm belgeli konaklama tesislerinin konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu hakların tesis edilemeyeceği ve bu şekilde satış yapan tesislerin turizm belgelerinin iptal edileceği yönünde hüküm konulduğu,

➤ Yeni yönetmeliğin hazırlanması sürecinde, denetim sorununu çözmek için mülkiyete konu alanların diğer bölümlerden tecrit edilerek Bakanlıkça belgelendirme



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

yapılabileceği yönünde fikir beyan edildiğinin, ancak işletmeciler tarafından, belgelendirmesi yapılanmayan bölümlerin reklamasyon bakımından değerlendirilemeyeceği ve bunun finansman açığı oluşturacağı endişesi belirtilerek taraflar arasında görüş birliğinin sağlanamadığı,

➤ Turizm işletmesi belgesi ve turizm yatırım belgesinin edinilmesinin zorunlu olmadığını, ancak bu belgeyi edinen tesislerin Bakanlığın denetimi altında olduğunu, sunulan hizmette bir sıkıntı olduğu durumda idari yaptırım uyguladıklarını, ancak sözleşmeden kaynaklanan vaatlerin yerine getirilmemesi, devre mülk, devre tatil sözleşmesindeki hususlarda bir ihtilaf olması gibi durumların adli yargının alanına girdiği,

6.2.6 Kültür ve Turizm Bakanlığı Daire Başkanı Fatih ÖZKAN tarafından;

➤ Ülkemizin jeotermal kaynaklar açısından oldukça yüksek bir potansiyele sahip olduğundan, bu potansiyelin doğru bir şekilde kullanılması gerektiğinden, ancak bu potansiyelin kontrolsüz bir şekilde kullanıldığından bahisle, turizm merkezleri ile kültür ve turizm koruma gelişim bölgesi sınırları içerisinde, su dağıtım projelerinin hazırlanması ve düşük kaynak kullanımı için yerel yönetimlerle ortaklaşa çalışmaların devam etmekte olduğu,

➤ Bakanlığın yetki alanı dışında kalan bölgeler ile merkez dışındaki yerlerde jeotermal kaynakların ve doğal mineralli suların ruhsatlandırması yetkisinin il özel iradelerine ait olduğundan bahisle, yerel yönetimlerin ruhsatları verirken daha dikkatli hareket etmesi gerektiği,

➤ Devre mülk ve devre tatil sözleşmelerinden kaynaklı mağduriyetlerin birlikte anılmasına rağmen iki kavramın birbirinden oldukça farklı hukuki sonuçlar doğurduğu, bu anlamda devre tatil sözleşmesi tamamen şahsi bir hakka dayanarak iki kişi arasında kurulan ve sonuçları itibarıyla alıcı ve satıcı taraflarını bağlayan bir sözleşme iken, devre mülk kurumu ile, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilen bir bağımsız bölüm üzerinde kurulan, tapusu olan, üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilen bir hakkın nitelendirdiğini, bu ayrım çerçevesinde iki kavramın da teknik ve mevzuat bakımından ayrı bir değerlendirme yapılmasını gerektirdiği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

6.2.7 Kültür ve Turizm Bakanlığı Daire Başkanı Elçin ŞİMŞEK ÖNCÜ tarafından;

➤ Türkiye'nin sahip olduğu jeotermal kaynak potansiyeli açısından Avrupa'da 1'inci, dünyada 7'nci sırada bulunduğunu ve bu bakımdan oldukça yüksek potansiyele sahip olduğunu, ancak bilinçsiz kullanım yüzünden bu potansiyeli koruma noktasında bazı endişelerin bulunduğu,

6.2.8 İstanbul Milletvekili Hüda KAYA tarafından;

➤ Türkiye'nin deprem kuşağında bulunmasının jeotermal kaynakların zenginliğini arttırdığı,

➤ Devre mülk ve devre tatil sisteminin insanlara aile boyu tatil yapmak ve yatırımlarını değerlendirme fırsatı verdiği,

➤ Tesis sahibi ile en başta yapılan sözleşme hükümlerinin daha sonradan değiştirilmesi nedeniyle tüketicinin mağdur edildiğini, bu konuda her iki tarafla iş birliği yapıp sıkıntıların giderilmesi için çalışmaların bir an önce tamamlanması gerektiği,

6.2.9 İzmir Milletvekili Özcan PURÇU tarafından;

➤ Yer altından çıkan suyun içerisinde binlerce farklı mineralin bulunduğunu, bu minerallerin bir kısmı insan sağlığına ve çevreye oldukça zararlı olduğu,

➤ Çok yüksek sıcaklıklarda çıkan suların soğutulması sırasında çıkan yoğunluklu buhar sebebiyle Aydın/Germencik'te nem dengesinin bozulduğunu, bunun tarımı olumsuz etkilediğini, ayrıca suyu işleyen fabrikaların atık suyu yerin altına basmayıp dereye salmasından kaynaklı olarak sudaki canlı yaşantısını olumsuz etkilediğini, insanlarda kanser riskini arttırdığını,

➤ Aydın ve çevresinde jeotermalle ilgili birçok kuyu açıldığını, bu kuyuların birçoğunun denetimsiz olduğu,

6.2.10 Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürü Murat DEMİRÖREN tarafından;

➤ İzmir Milletvekili Özcan PURÇU'nun eleştirisine cevaben, bazı suların içerdiği mineraller bakımından oldukça zararlı olduğu ve bunların depolanması gerektiği, ancak bu suların teknik analizlerin yapılmasının ardından faydalı olan suların otellerde kullanımının yapıldığı,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Suyun reenjeksiyon sürecinin denetim sürecinin oldukça sıkı bir şekilde takip edilmesinin önem arz ettiği, sorunlu olduğu belirtilen bazı bölgelerde ilgili bakanlıkların dâhliyle sorunun bertaraf edilebileceği,

➤ Termal turizm tesislerinin planlama aşamasında, tesislerin çevreye ve tarım arazilerine olası olumsuz etkilerinin hesap edilerek ve ilgili tüm kurumların görüşleri alınarak konunun bütüncül bir açıdan ele alınmasının önem arz ettiği,

6.2.11 Alt Komisyon Başkanı Fehmi KÜPÇÜ tarafından;

➤ İzinsiz açılan su kuyularıyla ilgili Dilekçe Komisyonun da vatandaşlar tarafından kendisine intikal ettirilen başvurular sebebiyle Konya ve Trakya Bölgesi'ndeki bazı kuyularla ilgili işlemler yaptığı,

Çözüm önerisi olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından özetle;

➤ 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve diğer mevzuatta belirtilen teşvik koşullarının devre mülk ve devre tatil gibi sistemlerle işletilen tesislerde hangi koşullarda uygulanacağına ve bu sistemlere özel uygulanacak cezalara ilişkin ilgili mevzuatta düzenleme yapılmasına ihtiyaç duyulduğu,

➤ Kültür ve Turizm Bakanlığında turizm belgeli tesislerdeki 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmesine ilişkin işlemler ile bunlar üzerinde devre mülk ve devre tatil kiralamalarına ilişkin olarak, Tapu Müdürlüklerinde yapılacak tapu işlemlerinde Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşünün alınması konusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile bir protokol yapılmasının, bu sisteme geçen tesislerin izlenmesi açısından fayda sağlayacağı,

➤ Devre mülk ve devre tatil pazarlama ve satış modellerinin, turizm sektöründe kullanılmasında, paydaşların sorun ve taleplerini doğru şekilde değerlendirmek amacıyla, konuya ilişkin turizm dernek ve birliklerinin görüşlerinin alınmasının faydalı olacağı,

➤ Turizm merkezleri ile kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile birlikte bu alanlar dışında kalan tüm jeotermal sahalarda tek elden kaynak yönetiminin sağlanması yönünde mevzuat değişikliği yapılmasının faydalı olacağı,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Devre mülk yatırımcılarının satışı belli kriterlere bağlanarak veya yatırıma başlamak için yatırımcılardan bazı yeterlik şartları aranarak mağduriyetlerin önüne geçilebileceği,

➤ Jeotermal kaynak kullanımlarının kür merkezi veya kür kliniği gibi ortak veya özel kullanım alanlarında kontrollü kullanılmasını sağlamaya yönelik yasal düzenleme yapılması, devre mülklerde kontrolsüz kullanımın yasaklanması, jeotermal kaynaklı tüm illerde ortak kür merkezlerinin kullandırılması yönünde Devlet desteğinin sağlanması durumunda sürdürülebilir su kullanımının desteklenebileceği,

➤ Devlet destekli fizik tedavi ve kür merkezi kliniklerinin oluşturulması, böylelikle dört veya beş yıldızlı oteller dışında da değişik konaklama imkânları ile tüm bireylerin bu kliniklerde tedavi olmasına olanak sağlanmasının gerektiği,

➤ Türkiye’de termal turizmin ağırlıklı olarak iç turizm bakımından değerlendirildiğinden, ancak dış turizm potansiyeli bakımından ekonomik ve diplomatik ilişkilerin geliştirilmesi açısından dikkate alınması gereken bir kapasiteye sahip olduğundan bahisle, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı ve ilgili diğer bakanlıklarla birlikte ele alınmasında fayda görüldüğü,

➤ Vatandaşların devre mülk satışı konusunda usulsüz satışlar, agresif pazarlama yöntemleri konusunda bilinçlendirilmesi gerektiğini, bu hususta kamu spotlarının etkili olarak kullanılabileceği,

ifade edilmiştir.

6.3 30 Ekim 2019 tarihli Alt Komisyon Toplantısı

6.3.1 Devremülk İle Devre Tatil Yatırımcıları ve Pazarlamacıları Derneği Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Ali DOĞAN tarafından;

➤ Türkiye’deki turizmde ürün ve pazar çeşitliliği için devre mülk ve devre tatil sektörünün son derece önemli olduğu,

➤ İkinci Dünya Savaşı’nda Avrupa’daki turizm krizini aşmak için devre mülk, devre tatil işinin Avrupa’nın ekonomik alanına girdiği ve zamanla yaygınlaştığı,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Dünyadaki en büyük otel zincirlerinin yıllık cirosunun 7,8 milyar dolar iken bunun yüzde 53'ünü devre mülk ve devre tatilden sağladıkları ve bu bakımdan dünyada çok önemli bir sektör olduğu,

➤ Yapılacak yasal düzenlemelerle sektörün yeniden şekillendirilmesinin hem tüketici hem yatırımcı için faydalı olacağı,

➤ Tarafları bir araya getirmek ve sorunların belirlenmesi amacıyla 4 -5 Mayıs 2018 ve 12-13 Nisan 2019 tarihlerinde iki çalıştay düzenledikleri,

6.3.2 Dilekçe Komisyonu Başkanı İstanbul Milletvekili Mhriimah Belma SATIR tarafından;

➤ Sektörde faaliyet gösteren sağlayıcıların hizmet verebilmesi için sürdürülebilirliğin bu bakımdan sağlayıcıların ve tüketicilerin haklarını gözetmenin önemli olduğu,

➤ Mevzuatta bulunan birtakım boşluklardan dolayı hakkın suiistimaline yol açan vakaların söz konusu olabildiği, bu tür konularda yasama organının üzerine düşen görevi yerine getireceği,

6.3.3 İstanbul Milletvekili Hüda KAYA tarafından;

➤ Sektörün, aile ortamında tatil yapmak ve sağlık turizmi açısından çok önemli olduğu,

➤ Yatırımcıların tüketicilerle ilk muhatap olduğundan itibaren ortaya koydukları vaatler ve sözlerin yerine getirilmesi gerektiği,

➤ Tüketicilerde vaat edilen inşaatın bitmeyeceğine dair bir kanaat oluşması durumunda insanların bu mağduriyetinin giderilmesinin gerektiği, bunun için iki tarafın da gözetileceği, samimiyetle hareket edenlerin mağdur olmayacağı bir yöntem geliştirilmesi gerektiği,

6.3.4 Devremülk ile Devre Tatil Yatırımcıları ve Pazarlamacıları Derneği Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Tolgay BENDERLİ tarafından;

➤ Türkiye'deki devre mülk ve devre tatil sektörü hakkında kamuoyunda oluşmuş olan algının olumlu hâle getirilmesiyle alakalı çalışmalar yapılması gerektiği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Sektördeki yatırımcıların hizmet kalitesini ve standartları yukarı çekmesinin, faaliyet gösteren satış ve pazarlama ekiplerinin etik ve davranış kurallarını kabulünün önemli olduğu,

➤ Devre mülk sektörünün küresel büyüklüğünün 19,7 milyar dolar olduğu, ABD’de 2018 yılında 8,2 milyar dolar değerinde devre mülk satışı yapıldığı,

➤ Dünyada devre mülk tesislerinde 1,3 milyon kişinin istihdam edildiği, ABD’de devre mülk ve devre tatil tesislerinde 511.000 kişiye istihdam imkânı sağlandığı,

➤ Küresel turizmdeki otel doluluk oranları yüzde 65,9 iken, devre tatil tesislerinin doluluk oranlarının ortalamasının yüzde 79,4’e ulaştığı, Türkiye’deki oranın ise yüzde 90’ların üzerinden olduğu,

➤ 2023 hedefleri doğrultusunda, nitelikli turist, daha fazla kişi başına gelir seviyesi ile yüksek turizm oranları amaçlandığı için, yurt içi turizmin çeşitlendirilmesi amacıyla devre mülk, devre tatil yatırımlarının son derece önem kazandığı,

➤ 1970 ile 1983 yılları arasında Devlet’in verdiği desteklerden faydalanamayan grupların kooperatifçilik faaliyetleri ile daha sonra 1983 ile 1990 yılları arasında Turizmi Teşvik Kanunu’nun getirdiği sınırlamalardan dolayı sistemdeki ivmenin azaldığı,

➤ Hâlihazırda, Türkiye’de 102 tane devre mülk ve devre tatil tesisinin olduğunu, bu tesislerden 55 tanesinin işletmede, 47 tanesinin de inşa hâlinde bulunduğu, sektörün içerisinde yatırım, satış, pazarlama ve işletme ayağı olmak üzere üç ayrı ayak olduğunu ve bu ayakların tamamında yaklaşık 20 bin kişiye istihdam sağlandığı,

➤ Sektörün uluslararası hareketlilikten ve uluslararası konjonktürden etkilenmeyen bir sektör olması, çalışanlarına sürekli istihdam edilme imkânı vermesi bakımından Türkiye açısından faydalı olduğu,

➤ Tüketiciler açısından sektörün, kişilere aile boyu tatil yapma olanağı sunması, garantili ve sabit fiyatlarla tatil olanağı vermesi, klasik bir otel odasının dışında ev ortamında tatil yapma fırsatı tanınması, ayrıca değişim sistemlerinden faydalanarak tüketicini tatilini belli periyotlarda, belli ülkelerde, farklı ülkelerde geçirme imkânına ve aynı zamanda da tatil yaparken yatırım yapma imkânına sahip olması bakımından çeşitli avantajlar barındırdığı,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Yatırımcı açısından sektörün, yatırım aşamasında ön finansman sağlaması, yatırım karar sürecinde işletme dönemindeki dolulukların çok yüksek olması gibi yararlarının olduğu,

6.3.5 Devremülk ve Devre Tatil Yatırımcıları ve Pazarlamacıları Derneği Avukatı Esra MUTLU DEMİRCİ tarafından;

➤ Devre tatil ve devre mülke ilişkin yasal düzenlemelerin 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa dayandığı, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunla amaçlananın tüketicileri korumak olmakla birlikte, sektör anlamında yatırımcılar açısından bazı hükümlerin uygulanmasının oldukça zor ve mağduriyete yol açtığı,

➤ Tüketicilerin kötü niyetli yatırımcılardan dolayı mağdur oldukları, ancak bunun yanında sektörde kaliteli hizmet sunan 60-70 bin civarında yatırımcının bulunduğu, bu yatırımcıların tüketicileri yanıltan firmalar sebebiyle hizmet verememekle birlikte, ağır cezalar sebebiyle sektörden çekilmek zorunda bırakıldıkları, bu nedenle mevzuattaki dengenin iyi kurulması gerektiği,

➤ 6502 sayılı Kanunun 4'üncü maddesinin birinci fıkrasında, "Sözleşmede bulunması gereken şartlardan bir veya birkaçının bulunmaması durumunda, eksiklik sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Bu eksiklik sözleşmeyi düzenleyen tarafından derhâl giderilir." hükmünün varlığına karşın, ceza hükümlerini düzenleyen 77'nci maddede, aykırılık olması durumunda ceza uygulamasına yer verilmemiş olduğu, mevcut hâliyle idari yaptırımların uygulanmasında 77'nci maddenin temel alındığını ve bu madde gereğince, sözleşmelerin 4'üncü maddesi uygulanmaksızın yaptırımların uygulanmasının söz konusu olduğu ve bu durumun yatırımcılar açısından olumsuz bir düzenleme olduğu,

➤ 6502 sayılı Kanunun 5'inci maddesinde tüketici sözleşmelerindeki haksız şartların el alındığı; tüketiciyle müzakere edilmeyen hususların haksız şart olarak belirleneceği ve bu haksız şartların kesin hükümsüz olduğunun yazıldığı, ancak bu şartların soyut kavramlar olduğu ve sübjektif bir nitelik taşıdığı, bunun giderilmesi için de objektif kriterlerin belirlenmesi gerektiği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ 6502 sayılı Kanunun 77'nci maddesi çerçevesinde, ön ödemeli konut satışı ile devre mülkün aynı kapsamda değerlendirdiği, devre mülk sektöründeki bir üye için her bir sözleşme için ayrı ayrı ceza öngörülmüş olduğu için bu cezanın 24'e katlandığı ve bunun cezaların fahişliği sorununu ortaya çıkardığı,

➤ Mevzuatta gayrisafi gelire göre cezanın belirlenmesinin hükme bağlandığı, gayrisafi gelir tanımının ise hukukumuzda net olmadığını; Hazine ve Maliye Bakanlığının gayrisafi gelir tanımı ile idarelerin tanımının farklı olduğu, cezaların gayrisafi gelir tanımına avans kalemlerini de dâhil ederek belirlendiği için miktarının ciddi ölçüde değiştiğini, bunun sonucundan ceza miktarının öngörülemezliği riskinin ortaya çıktığı ve sürecin yargıdaki dava yükünün artması ile sonuçlandığı,

Çözüm önerisi olarak Devremülk ve Devre Tatil Yatırımcıları ve Pazarlamacıları Derneği tarafından özetle;

➤ 6502 sayılı Kanunun 4'üncü maddesi ile 77'nci maddesi arasında var olduğu belirtilen aykırılığın giderilmesini teminen, taraflarca sözleşmenin düzenlenip teslim edilmesinden sonra sözleşmenin şekli şartlarında bir noksanlık bulunması hâlinde, tüketicinin sağlayıcıya yazılı veya sözlü başvuruda bulunarak sağlayıcıdan sözleşmedeki noksanlıkların giderilmesini istemesi ve bunun için sağlayıcıya makul bir süre tanınması, süre sonunda sağlayıcının noksanlık veya aykırılığı gidermemesi hâlinde, sağlayıcıya 77'nci madde hükmüne göre ceza tayini yoluna gidilmesi,

➤ Bakanlık tarafından haksız şartları içermeyen tip bir sözleşme oluşturulması durumunda yatırımcının bu şartlara etki edemeyeceği, böylelikle de cezaların ortadan kalkacağı ve yatırımcının cezalandırılmamış olacağı,

➤ 6502 sayılı Kanunda mahkeme kararı olmaksızın haksız şart niteliğinde olan şeylerin kesin geçersiz olduğuna hükmedildiği için, Bakanlık tarafından "Sözleşmedeki hükümler geçersizdir." denilerek yatırımcılara ceza öngörüldüğü, bu duruma çözüm olarak sözleşmenin geçersizliğinin mahkeme kararıyla belirlenmesi gerektiği,

➤ 6502 sayılı Kanunun 50'nci maddesinin ön bilgilendirme formuna ilişkin hükümler içerdiği, bu hükme uymayanlara da idari para cezası uygulandığı, ancak devre



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

mülk sektöründe ön bilgilendirme formunun verilmesi gibi bir sistemin bu sektörün doğasıyla uyuşmadığı, bunun sebebinin tüketicilerin şehir dışı ve yurt dışı gibi uzak mesafelerden gelmesinden kaynaklandığı, bu nedenle ilgili Kanun hükmünün devre mülkleri için istisna tutulması gerektiği,

➤ Mevzuatta cayma hakkı hiçbir şekil şartına tabi tutulmaksızın tüketiciye tanındığı. 6502 sayılı Kanunda bu hakkın kullanımında herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin cayma hakkına sahip olduğu yönünde hüküm bulunurken, Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri yönetmeliğin 8 inci maddesinde ise bu bildirimin noter aracılığıyla yapılmasının öngörüldüğü, uygulamada tüketicinin cayma iradesini noter aracılığıyla temin ediciye bildirmeden doğrudan dava açma yoluna gittiği, bunun sonucunda temin edici yönünden çok yüksek miktarda yargılama gideri, vekalet ücreti ve harcın doğduğu, çözüm olarak tüketicinin caymaya ilişkin beyanının noter marifetiyle yapılması hususunun kanun düzeyinde düzenlenmesinin ve sözleşmeden cayma ve sözleşmeden dönme hâllerinde, yazılı ihtarın tebliği dava şartı olarak düzenlenmesi gerektiği,

➤ Cayma hakkının kullanılmasından sonra “aldıklarını iade” sürecinin sağlayıcı bakımından olduğu gibi tüketici edimlerinin iadesi bakımından eş zamanlı olması gerektiği,

➤ Maliyet ve usul ekonomisine uygunluk bakımından, tüketiciye ilişkin devre mülk, devre tatil sözleşmelerinin arabuluculuk kapsamına alınması yoluyla yargılama masrafları, diğer harçlar ve tapunun devri gibi hususların daha kolay şekilde çözülebileceği,

➤ Mevzuatta tüketici ödemelerinin garanti altına alınması zorunlu hâle getirildiği, ancak tüketici ödemelerini garanti altına almak yerine, konut maliyeti orantılı bir garanti sistemi getirilirse her iki tarafın korunarak cezaları daha makul orana indirmenin çözüm olabileceği,

➤ Gerek mücbir hallerle gerekse temin ediciden kaynaklanan nedenlerle yapının 36 aylık sürede tamamlanamaması hâllerinde, idarece yapının seviye tespitin yapılması, temin ediciye yapıyı tamamlaması için uygun süre verilmesi ceza uygulamasının bu



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

süreden sonra gündeme gelmesinin daha uygun olacağı, gerek tüketicinin gerek yatırımcının gerekse düzenleyici idarenin ortak iradesine uygun düşeceği, ifade edilmiştir.

6.4 4 Mart 2020 tarihli Alt Komisyon Toplantısı

6.4.1 Kızılcahamam Akasya Vadisi Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği Üyesi Süleyman POLAT tarafından;

➤ Platformlarının çatısı altında toplamda dokuz ilde 384 bin devre mülk mağdurunun, dernekleşemeyen diğer termal tesisler de göz önüne alındığında tahminen 650-700 bin civarında termal mağdurunun bulunduğu,

➤ Devre mülk sektöründe tanıtım ve reklam sorunlarının yaygın olduğu, görsel ve yazılı basında gerçeği yansıtmayan, bazı siyasi figürlerin istekleri dışında güven unsuru olarak kullanıldığı reklamlar üzerinden insanların yanıltıldığı, kendi girişimleri ile bu şekildeki 200 tane reklamın yayımının durdurulduğu,

➤ Sektörde satış sonrası sorunlara gelişkin olarak; noter onaylı olmayan sözleşmelerin yapıldığı, yasal olarak süresi on beş günden az olmaması gereken devre mülklerin daha az günlerden oluşan periyotlar hâlinde müşterek tapu adı altında birçok kişiye satışının yapıldığı, bunun sonucunda bedelini ödemesine rağmen mülksüzleştirilen mağdurların oluştuğu,

➤ Termal tesis satışlarında, ödemelerde peşin ödeme dahi olsa tapu verilinceye kadar güvence gerekçesiyle, tapu verilince iade şartıyla senet alındığı, ancak senetlerin üzerine hangi amaçla verildiği yazılmadığı, senetlerin gizli ortak veya yapım firmasına yada alacaklı olan firmalara ciro edilerek verildiği, daha sonra senedini ödemiş olanların bile senetleri geri verilmeyerek üçüncü firmaların bu senetlere yönelik icra işlemi ile mükerrer tahsilat yapılmasının söz konusu olduğu, senetlerde devre mülk karşılığı verildiği şerhi bulunmaması nedeniyle icra dairelerine açılan davaların kaybedildiği,

➤ Termal devre mülk tesisi, satış yaptığı kişilerden topladığı ücret ve bedelleri tesis ve inşaat yapım şirketi ile ilgisi bulunmayan kişi ve kuruluşlara ait banka hesaplarına toplama veya hukuki geçerliği olmayan fiş ve makbuzlar karşılığı elden tahsil yoluna



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

gittiğinden bahisle, bu sebeple mağduriyete uğrayan kişilerin ödediği meblağların belgelendirilmesinde sorunların yaşandığı,

➤ Yapım aşamasında proje, inşaat ve iskan sorunlarına ilişkin olarak; termal tesis satışlarının, proje üzerinden kurulan irtifak hakkına göre ve maket üzerinden satışa sunulduğu, birden fazla binadan oluşan sitelerde yapılardan betonarmesi bitirilen bina gösterilmesi, bazı durumlarda, bina içine örnek bir daire yapılmak suretiyle satışlarda inandırıcılık sağlanmaya çalışıldığı, bununla birlikte süreç içerisinde yapımçı firmanın iflas yoluna başvurması veya kağıt üzerinde gizli ortağını başka firmalara devretmesi sonucu binaların tamamlanamadığı, bu durumda satışı yapılan ve tapusu verilen ancak binası bulunmayan termal tesislerin söz konusu olabildiği ve bu süreçte devre mülk sahiplerinin yapı denetim firması ile hiç bir irtibatının bulunmadığı,

➤ Yönetim aşamasındaki sorunlara ilişkin olarak; termal tesislerin yapımı öncesinde devre mülk hakkı oluşturulurken yönetim planlarının yapıldığı, yapılan yönetim planlarında yapımçı firma veya uygun gördüğü gizli ortak firmaların uzun zaman için (10-15-20 yıllığına) yönetici olarak atandığı, böylelikle yönetim planı ve yönetim tayin ve seçiminin tamamen tesisi yapan şahıslar ve tüzel kuruluşun kontrolünde olmasının sağlandığı, bu yönetim kurulu kararlarıyla yıllatların belirlendiği, sonuç olarak devre mülk sahiplerinin, binası bulunmayan veya henüz tamamlanmamış tesisler için borçlandırıldıkları,

➤ Genel kurullarda gelir gider tablolarının genellikle sunulmadığı, sunulanlar gerçeği yansıtmadığı,

➤ Tesislerde ortak alanların ve işletmelerin yürütülmesi için yapılan bakım, onarım, tadilat ve yenileme gibi giderlerde göstermelik olarak genel kurul kararı çıkarıldığı,

➤ Devre mülk sahiplerince devre mülklere gidilmediği zamanlarda şirketlerce otel olarak üçüncü kişilere pazarlanabildiği, bu şekilde şirketler gelir elde ederken yıllat borçlarının devre mülk sahiplerine kaldığı,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Yasal mevzuat kaynaklı sorunlara ilişkin olarak; devre mülk tesislerinin apartman yönetimleri gibi Kat Mülkiyeti Kanununa göre yönetildiği, ancak tesislerin işletilmesinde turizm mevzuatının uygulandığı,

➤ Bazı yatırımcı şirketlerce, müstakbel devre mülkçülerin paraları toplandıktan sonra yapım işine başlamadan veya yapım işini yarıda bırakarak veyahut zorlukla yapımı tamamlanıp işletmeye açılan tesislerde mağduriyetler olduğu, mali açıdan zor durumda bulunan bazı yatırımcıların iflas ettikleri, ancak bu yatırımcıların başka şirket adı altında faaliyetlerine devam ettikleri,

➤ Dernekler tarafından takip edilen hukuki süreçler sonucunda, tesis yönetimlerinin şirketler yerine devre mülk sahiplerinden oluşması sağlanmakla birlikte, hâlihazırda sorunlar devam etmekte olup yargısal süreçlerin sürdüğü,

➤ Mükerrer icra işlemlerindeki uygulananlar için kazanılmış davaların bulunduğu, sözleşmesi olup tapusunu almayanlar için açılan tapu tescil davaları kazanıldığı, usulsüz uygulama yapan şirket yönetimleriyle ilgili savcılıklara suç duyurusunda bulunulmuş olduğu ve sürecin devam etmekte olduğu, bunun yanı sıra yıldıtların iptali ve devre mülk sözleşmelerinin iptali için davaların açıldığı ve bu davaların kazanıldığı, ancak kazanılmış tapu bedellerinin geri alınması konusunda muhatap şirketlerin mali güçlerinin olmaması nedeniyle sorunlar yaşandığı, bu nedenle iflas eden şirketlerden alacaklar için iflas masalarına başvurular yapıldığı,

Çözüm önerisi olarak sivil toplum kuruluşları tarafından özetle;

➤ İmar izni almamış veya inşaatı başlamamış tesislere tapu dairesi tarafından satış yapılma kaydı ile tapu verildiği, bu suretle boş arazilere kat irtifak tapusu verilerek satışların güvence altında yapıldığı intibainın yaratıldığından bahisle, bitmeyen binalar için tapunun verilmemesi gerektiği,

➤ Reklam ve tanıtım aşamasında mağduriyetleri gidermek için reklam mevzuatında gerekli değişikliklerin yapılması, bina ve inşaatlar için maketten satışa ilişkin reklamların yasaklanmış olduğundan bahisle, devre mülk sektöründeki aldatıcı reklamların önüne geçmek ve tüketiciyi korumak için tedbirler alınması gerektiği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Türk Ceza Kanununda devre mülk satıcılarıyla ilgili düzenlemeler yapılması ve maket satışlar yapıp tesisler tamamlanmadan kaçan veya dolaylı yollardan iflaslarını veya iflas erteleme davalarını açan şirket yetkililerinin bu eylemlerinin “dolandırıcılık” suçu kapsamına alınması gerektiği,

➤ Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda, devre mülk konusunda “ayıplı mal” tanımı yapılarak tamamlanmamış veya tam hizmet vermeyen devre mülklerin “ayıplı mal” kapsamına alınmasının gerektiği,

➤ Mülklerde tamamlanmayan veya belli bir orana gelmeyen binalarda tapu verme işleminin veya satışların yapılması yasaklanması ya da sınırlandırılması gerektiği,

➤ Kat Mülkiyeti Kanununda yapılacak değişikliklerle, devre mülk genel kurullarında hükümet komiseri uygulamasına geçilmesi gerektiği, ayrıca termal devre mülk tesislerine ait yönetim hesapları, harcamaları ve para transferleri kamu denetimine açık hâle getirilmesine yönelik mezkûr Kanunda gerekli düzenlemelerin yapılması gerektiği,

➤ Kat Mülkiyeti Kanununda yapılacak değişikliklerle, tesislere ait defter ve belgelerin ticari esaslara göre tutulması ve denetim işinin ticari işletme temel alınarak yetkili kurum veya muhasebe birimlerince yapılmasının sağlanması gerektiği,

➤ Turizmi Teşvik Kanunu ve diğer ilgili mevzuatta yapılacak değişikliklerle, termal devre mülk tesislerinin “turizm tesisleri” kapsamında denetiminin sağlanması gerektiği,

➤ Devre mülk yönetimlerinde tespit edilen usulsüzlükler ve hukuki uyumsuzluklar için yasal düzenlemeler yapılması gerektiği,

➤ Türk Ticaret Kanununda yapılacak değişikliklerle, devre mülk satışı sırasında tanzim edilecek bonolara veya kıymetli evraklara standart getirilerek sağlanarak bunlara devre mülk için alındığını gösteren bir ibarenin düşülmesi gerektiği,

➤ Yarım kalan ve satış yapıldığı hâlde hiç başlanmayan tesislerin tamamlanması için Devlet kontrolünde yapılmasının gerektiği,

➤ Kat Mülkiyeti Kanununda yapılacak değişikliklerle, yönetim planı ve devre mülk planı yapımı ve onayının, satış sonrasında devre mülkleri alanların takdirine bırakılması ve



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

devre mülkü yapan şirket veya şahısların, yönetim planlarına, kendi lehlerine uzun süreli yöneticilik/yöneticilik hakkı tesis etmelerinin önüne geçilmesi gerektiği,

➤ Kat Mülkiyeti Kanununda yapılacak değişikliklerle, devre mülk yönetimlerinin seçim esaslarının yeniden belirlenmesi gerektiği; bu kapsamda seçim öncesi delege seçimi, buna ilişkin tebligatların ne şekilde yapılacağı, vekaletten oy kullanacakların durumu ve vekaletnamelerin geçerlilik şartlarının tereddüde yer vermeyecek şekilde belirlenmesi gerektiği,

➤ Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanununda yapılacak değişiklikle, devre mülk termal sularının tesislere kadar ulaştırılmasında kanal açan, depo kuran müteahhit firmaların aboneliklerinin, kanal veya depo üzerindeki mülkiyet haklarının devre mülk maliklerini temsilen devre mülk yönetimlerine devrinin sağlanması için veya devre mülklerde yönetimlerin oluşturulmasıyla, sayılan bu hakların doğrudan devre mülk yönetimlerine geçeceğine ilişkin yasal düzenlemenin yapılması gerektiği,

6.4.2 Dilekçe Sahibi Büşra DOĞAN tarafından;

➤ 2016 yılında vad edilen toprak üzerinden otuz ay sonra teslim edileceği belirtilen bir devre mülk satın aldığını, ancak bu tesisin yapımına hiçbir şekilde başlanılmadığını ve konuyla ilgili herhangi bir muhatap da bulunamadığını,

➤ Devre mülkü satın almış olduğu firma dışında başka bir tesis yetkililerinin kendilerine ulaştıklarını ve akabinde tesislerinde kendilerini misafir ettiklerini, orada diğer devre mülk sahipleriyle birlikteyken satın aldıkları devre mülkün yerine kendilerine başka devre mülklerin teklif edildiğini ve bunun için fazladan para talep edildiğini, bunun üzerine bir dolandırıcılık söz konusu olabileceğinden hareketle, diğer devre mülk sahipleri ile birlikte savcılığa suç duyurusunda bulundukları,

➤ Devre mülk mağdurları ile biraraya gelerek mağduriyetini yargı mercilerine intikal ettirip dava açtığını ve bu davayı kazandığı hâlde maddi kaybının muhatap firma bulunamaması nedeniyle hâlen karşılanamadığı,

➤ Devre mülk projelerinin pazarlanması sürecinde, maket üzerinden veya potansiyel müşterilere yönelik yansılar aracılığıyla, pazarlama stratejilerinin yoğunluklu kullanımı ile geçersiz sözleşmelerin ve senetlerin tüketicilere imzalatılabildiği, imza



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

sürecinde tüketicilerin eş, aile ve yakınlarıyla istişare süreçlerinin engellendiği, bu kapsamda kişilerden cep telefonlarını kapatmalarının talep edilmesinin söz konusu olabildiği,

➤ Yapı ruhsatı olmayan, zeytinlik, tarım arazisi vasfını taşıyan taşınmazların gösterilmesi suretiyle tüketicilere güven telkin edilmeye çalışıldığı, vadedilen süreçte teslimi yapılmayan projelerin sahibi şirketlerin başka isimler altında ticari faaliyetlerine devam ederek mağduriyetlerin artmasına sebebiyet verdikleri,

Çözüm önerisi olarak dilekçi tarafından özetle;

➤ Geçersiz sözleşmelerle tüketicilere mağduriyet yaşatan şirketlerin tespitini, ağır para cezası uygulanması ve söz konusu şirketlerin faaliyetlerinin sona erdirilmesi gerektiği,

➤ Özellikle Yalova ve Afyon bölgelerinde denetimin artırılması gerektiği,

➤ Stand, satış ve reklamlarının, broşür ve pazarlama araçlarının kullanımının engellenmesi gerektiği,

➤ Hukuki şartları sağlamayan ve olası mağduriyetlere sebep olabilecek taşınmaz alımlarında, satış ve devir işlemlerinde tüketicileri bilinçlendirmeye yönelik kamu spotlarının oluşturulması gerektiği,

➤ Mağdurların haklarının iadesi için gerekli çalışmaların yapılması gerektiği,

➤ Düşük teminatlarla şirket açılışının engellenmesine, güveni kötüye kullanarak hileli iflas suçunu işleyenlere yönelik denetim ve yaptırımların artırılması için yasal düzenleme yapılması gerektiği,

6.4.3 Alt Komisyon Üyesi Mehmet TAYTAK tarafından özetle;

➤ Devre mülk projelerinde, yatırımcının planlanan satışı gerçekleştirmesi hâlinde, hem yatırımcının hem de devre mülk sahibinin kazançlı çıktığını, aksi hâlde planlanan düzeyde satış gerçekleştiremeyen ve vaatlerinin yerine getiremeyen yatırımcıların projeleri yarım bırakmasının söz konusu olduğu ve bu durumun sektördeki örnek yatırımcılar açısından güvensiz bir yatırım ortamı yaratarak mağduriyet oluşturduğu,

➤ Arz edilen devre mülk projelerinin oldukça düşük fiyatlarla ve cazip ödeme imkânlarıyla tüketiciye sunulmasının, birçok kimseyi sektöre çekerek hızlı pazarlama



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

stratejilerinin doğmasına neden olduğu ve bunun sonucunda mağduriyetlerin yoğun olmasına sebebiyet verebildiği,

➤ Mağduriyetlerin önüne geçebilmek için, ilgili bakanlık nezdinde ve genel müdür düzeyinde yetkilendirilmiş bürokratik bir kurumun oluşturulmasının gerektiği,

6.4.4 Alt Komisyon Üyesi Ahmet Salih DAL tarafından özetle;

➤ Devre mülk projesinin hayata geçirilmesi sürecinde öncelikle, tesislerin ve konutların inşaatı, çevre düzenlemesi gibi hususlarda ilgili Çevre İl Müdürlüğü nezdinde işlemlerini tamamlamasına, ayrıca gerekli banka teminatları ve gerekli diğer yasal şartların yatırımcı tarafından sağlanmasının ardından, ilgili Devlet kurumlarının onay sürecini tamamlayan firmaların projelerini satışa çıkarabilmesine, bunun akabinde kontrolden geçen projelerin tüketiciye sunulmasına yönelik yasal düzenleme yapılması gerektiği,

6.4.5 NARVEN A.Ş. İcra Kurulu Başkanı Halit YILDIZ tarafından özetle;

➤ Hâlihazırda, devre mülk projelerinde ilgili kurumlar nezdinde izin alma sürecinin işletildiği, bu kapsamda yatırımcı firma tarafından ruhsat alma zorunluluğun bulunduğu, ancak ruhsat alma sürecinin akabinde takibatın yapılmasının söz konusu olmadığı,

➤ Hâlihazırda, tüketicilerin sözleşmeden 14 gün içinde hiçbir yükümlülüğü bulunmaksızın cayma haklarını kullanabilmelerine imkân tanıyan koruyucu düzenlemeler bulunmasına rağmen, bu haklarını kullanmak isteyen tüketicilerin, sermaye yeterliliği olmayan firmalar ile karşı karşıya gelmesinin söz konusu olduğu, bu sebeple sektördeki sorunların ağırlıklı olarak sermaye yeterliliği olmayan firmaların faaliyet göstermesinden kaynaklandığı,

Çözüm önerisi olarak şirket yetkilisi tarafından özetle;

➤ Sektörde denetimi sağlamaya yönelik bağımsız bir kurumun oluşturulması, tüm ruhsat işlemleri, diğer yeterlilikleriyle birlikte bütüncül bir takip mekanizmasının kurulması, böylelikle tüm sözleşmelerin söz konusu kurum tarafında kayıt altına alınmasının sağlanmasının gerektiği, bu suretle yatırımcıların satışlardan elde ettikleri gelirlerden doğan verginin zayi olmayacağı,

➤ Kurumsal bir yapılanma altında, yatırımcı şirketlerin ortaklarının ticari geçmişlerinin şeffaf bir şekilde kayıt altına alınmasının, ortaklardan birinin payını



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

devretmek istemesi hâlinde ilgili kurumdan izin alındıktan sonra devir işleminin gerçekleştirilmesinin gerektiği,

➤ Mali kriterleri sağlayan firmaların sektörde faaliyet göstermelerine izin verilmesi, ancak belirlenen mali kriter ile, yatırımcıyı aşırı zorlamayacak bir teminat bedeli üzerinden denge sağlanmasının sektörün geleceği açısından önem taşıdığı,

➤ Tüketicileri korumaya yönelik kurumsal bir yapılanmaya gidilmesi, böylelikle e-Devlet Kapısı gibi elektronik sistemler üzerinden tüm devre mülk sağlayıcılarının belge ibrazına olanak tanıyan, tüm sözleşmelerin yüklenmesi gereken, ayrıca memnuniyetsizlik yaşayan müşterilerin vazgeçme haklarını bu kanal üzerinden başvurmak suretiyle gerçekleştirebileceği işlevsel bir sistemin oluşturulması gerektiği,

ifade edilmiştir.

6.5 10 Mart 2020 tarihli Alt Komisyon Toplantısı

6.5.1 Alt Komisyon Başkanı Fehmi KÜPÇÜ tarafından özetle;

➤ Alt Komisyon çalışmalarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın bilgisine başvurulmuş olup Bakanlık tarafından gönderilen 17 Ocak 2020 tarihli cevabi yazıda, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 9 Temmuz 1985 tarihli ve 1476 sayılı "Devre Mülk Hakkı" konulu bir Genelgesi ile 25 Aralık 2013 tarihli "Devre Mülk" konulu bir Genel Duyurusunun bulunduğu,

➤ Genel Müdürlük bünyesinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmasında karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik bir komisyon teşkil edildiği ve bu komisyon çalışmaları kapsamında mezkûr kanunda devre mülke ilişkin düzenlemeler konusunda da çalışmaların yapıldığı, bu kapsamda devre mülk kurulmasında taşınmazın mesken nitelikli olma koşulunun kaldırılması ve en az 15 gün olan devre mülk süresinin daha kısa bir süre olarak değiştirilmesine yönelik olarak çalışmaların devam ettiği yönündeki bilgilerin verildiği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

6.5.2 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genel Müdür Yardımcısı Ömer Sinan BAYÇELEBİ tarafından özetle;

➤ Devre mülk ve devre tatil kurumlarının yasal olarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 57 ila 65 inci maddeleri ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 50 nci maddesinde düzenlenmiş olduğu, devre mülkün Kat Mülkiyeti Kanununda tapu siciline yansıyan tarafıyla ve devre mülk hakkının kurulmasında mesken ve süre yönüyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görev alanına girdiği,

➤ Kat Mülkiyeti Kanununun 57 nci maddesinde, devre mülk hakkının müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabildiği, Kanunun 58 nci maddesinde bu hakkın kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabileceğinin belirtilmesi suretiyle, mesken niteliğine işaret edildiği; buradan hareketle, mesken niteliği dışında kalan sağlık evi, termal bölüm, güzellik salonu ve benzeri bölümler üzerinden devre mülk kurulmasının yasaklandığının, konut yapılanmasının mümkün olmadığı alanlarda inşa edilen yapılarının devre mülk hakkına konu edilemeyeceğinin anlaşıldığı,

➤ Kat Mülkiyeti Kanununun 59 uncu maddesinde, devre mülk hakkının yılın belirli dönemlere ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması yönüyle süre hususunun belirlendiği,

➤ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü nezdinde, Kat Mülkiyeti Kanunu üzerinde çalışmak üzere bir komisyon oluşturulduğu, devre mülk hakkının kurulmasında taşınmaz mesken nitelikli olma koşulunun kaldırılması ve en az 15 gün olan devre mülk süresinin daha kısa bir süre olarak değiştirilmesine yönelik çalışmaların sürmekte olduğu,

Çözüm önerisi olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından özetle;

➤ Genel Müdürlük nezdinde kurulan komisyon çalışmalarında geline nokta, devre mülk hakkının Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlemesinin terk edilerek müstakil bir kanuna konu edilmesinin gerektiği yönünde görüş oluştuğu; bunun, günümüz koşullarında, doğan ihtiyaçlar neticesinde devre mülk uygulamasından beklentilerin artması nedeniyle devre mülkün tanımı, süresi ve benzeri konularda kanun düzenlemelerinin güncel ihtiyaçlara uygun olarak daha açık ve uygulanabilir hâle getirilmesinin de bir sonucu olarak görülebileceği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

- Konut yapılanmasının olanaklı olmadığı alanlarda inşa edilen yapıların da devre mülk hakkına konu edilmesinin günümüz koşullarına uygun düşeceği,
- Devre mülk sisteminin Devlet güvencesi altında nitelik kısıtlaması olmaksızın yaygınlaştırılmasının ekonomik bir canlanma sağlayabileceği,
- Mevcut durumun varlığı ve güncel ihtiyaçların değerlendirilmesiyle Kat Mülkiyeti Kanunu üzerinde yapılacak tartışmaların ve güncel ihtiyaçlara cevap verecek bir yapının oluşturulması noktasında Genel Müdürlüğün hazırlıklı olduğundan bahisle, konunun başta Adalet Bakanlığı olmak üzere ilgili kurumların, akademik çevrenin, sektör temsilcilerinin katılımıyla geniş tabanda ele alınmasının yararlı olacağı, ifade edilmiştir.

6.5.3 Halk Sağlığı Genel Müdürlüğü Genel Müdür Yardımcısı Bekir KESKİNKILIÇ tarafından özetle;

- Konu ile ilgili olarak Genel Müdürlüğün temel alanının termal sulara ilişkin olduğu, bu anlamda termal suların kamunun malı olduğu, valiliklerin veya büyükşehir belediyelerinin olmadığı yerlerde il özel idareleri tarafından kiralandığı ve irtifak hakkına sahip olanların vatandaşların hizmetine sunulduğu, bir değer olan termal suyun doğru kullanılabilmesinin esas olduğu, bu nedenle Genel Müdürlüğün termal suların kullanım alanlarına ve bunların kullanımı sırasında sağlık açısından çeşitli tedbirler olarak vatandaşın mağduriyetinin önüne geçilmesine yönelik çalışmalar yürütüldüğü,
- Genel Müdürlüğün kaplıca mevzuatına ilişkin; 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 3153 sayılı Radyoloji, Radyum ve Elektrikle Tedavi ve Diğer Fizyoterapi Müesseseleri Hakkında Kanun, Fizyoterapi ve Bunlara Benzer Müesseseler Hakkında Nizamname, 663 sayılı Sağlık Bakanlığı ve Bağlı Kuruluşlarının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, Peloidlerin Üretimi ve Satışı Hakkında Tebliğ ve Kaplıcalar Yönetmeliği olmak üzere altı temel düzenlemenin bulunduğu, ancak konuya ilişkin en kapsamlı düzenlemenin Kaplıcalar Yönetmeliği olduğu,
- Genel itibarıyla, mevzuatla amaçlarının; kaplıcalar ve içmelerle ilişkili ve “iklim kür merkezi” olarak adlandırılan merkezlerle ilgili hususları düzenlemek, bunların



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

kurulması, işletilmesi, sağlık kurallarına uygun bir şekilde devamının sağlanmaya ilişkin bir düzenlemeyi ortaya koymak olduğu,

➤ Kaplıca tesislerinin tedavi edici unsuruna odaklanıldığından ötürü, söz konusu tesislerde birer uzman hekimin çalıştırılmasının öngörüldüğü, ancak alanda çalışan hekim sayısının azlığı, işletmeler açısından doğan maliyet ve bu alanın potansiyel olarak doğrudan bir iş alanı olarak görülmemesinden dolayı uygulamada her tesise bir uzman bulundurma şeklinde gerçekleşmediği, bunun yerine uzmanların farklı tesislerde yarı zamanlı çalıştıkları bir sistemin uygulanageldiği, bununla birlikte tesislerde en az lise düzeyinde bir sağlık meslek okulunu bitirmiş gerektiğinde acil müdahalede bulunabilecek bir sağlık personelinin de bulunmasının şart koşulduğu,

➤ Bir girişimcinin kaplıcayı tesis olarak kullanmak istediğinde, Genel Müdürlüğe başvuruda bulunması gerektiği, bunun ilgili olarak bir teknik kurul oluşturulduğu ve yerinde inceleme yapılarak gerekli numunelerin alındığı ve numune sonuçlarının bilim kuruluyla birlikte değerlendirilmesi neticesinde, tıbbi değerlendirme raporunun gönderildiği, sonrasında tesisin işletmesine izin verildiği ve kuruluma başlanabildiği,

➤ Faaliyete geçen tesisin çeşitli aralıklarla kontrole tabi tutulduğu, ayrıca üç yılda bir suyun tüm nevini kontrol etmek için kaynağından çeşitli testlerin yapıldığı,

➤ Hâlihazırda, Genel Müdürlük tarafından toplamda 272 tane kaplıca tesisine ruhsat verildiği, bunların 21 tanesinin aynı zamanda fizik tedavi rehabilitasyon merkezi olarak da düzenlenmiş olduğu,

➤ Tesislerdeki odalarda kaplıca suyunun kullanımı konusunda açık bir düzenleme bulunmamasına rağmen, Genel Müdürlük tarafından bu tür tesislerden yararlananların yaş ortalaması yüksek kişilerden oluşması sebebiyle, bu kişilerde tansiyon ve kalp hastalıklarına yol açabileceği ve kaplıca sularının yüksek mineral içermesinden ötürü boru içinde odalara taşınması sırasında birikim ve paslanmaya sebebiyet vererek işletmeciler açısından tesisat değiştirme maliyeti doğurduğu, bu sebeple işletmecilerin normal su ile kaplıca suyunu karıştırma yolunu seçtikleri ve bunun suyun nevini büyük ölçüde değiştirdiği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

6.5.4 Alt Komisyon Başkanı Bolu Milletvekili Fehmi KÜPÇÜ tarafından özetle;

➤ Su mülkiyetine ilişkin olarak Yargıtay İçtihatlarında, genel su ve özel su olmak üzere ikili bir ayırım yapıldığı, Genel suların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan ve kamu yararına ait sulardan olduğu, bu bakımdan bir malikin tapulu taşınmazından çıkmış olsa dahi malikin istifade hakkına hâlel getirmemekle birlikte taşınmazın sınırları aşan ölçüde suyun herkesin kullanımına açık olduğu yönünde temel bir doktrinin bulunduğu,

➤ Türkiye'nin termal kaynak zenginliği bakımından Avrupa'da birinci, dünyada yedinci sırada yer alması dikkate alınarak ve kaynakların sınırsız olmadığı bilincinde olarak aşırı su tüketiminin önüne geçilmesinin önem arz ettiği, ifade edilmiştir.

6.6 26 Mayıs 2021 tarihli Alt Komisyon Toplantısı

6.6.1 Alt Komisyon Başkanı Fehmi KÜPÇÜ tarafından özetle;

➤ Alt Komisyonun kurulduğu 2018 yılının sonlarından itibaren gerçekleştirilen toplantılarda, devre mülk ve devre tatil sektörlerinde yer alan taraflar ve konuyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarında görev yapan bürokratlar ile ayrıntılı görüşmeler yapıldığı ve kamu ve sivil toplum kuruluşlarının konuya ilişkin ayrıntılı raporlarının temin edildiği,

➤ Gerçekleştirilen altıncı toplantı itibarıyla, komisyon çalışmalarının tamamlanarak raporun tekemmül ettirileceği ve raporun "Gereği Düşünüldü" Kısmı ile birlikte muhatap kurumlardan yapılması istenen çalışmaların sıralandığı ve bu kapsamda ilerleyen süreçte de bu çalışmaların takibinin yapılacağı,

➤ Komisyon raporu ile kurumlardan istenen çalışmalar doğrultusunda kurumlar arasında iş birliği ve eşgüdüm sağlanması gerektiği,

➤ Haksız rekabet, kamu spotlarının hazırlanması gibi konularda Ticaret Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının etkin iş birliği içinde olması beklentisinin taşındığı,

➤ Sektörü düzenleyici yarı kamusal bir birlik kurma noktasında ortak bir kanaatin hasıl olduğu ve bunun gelecekte ortak bir çalışmayı gerektireceği,

➤ Tüketici kaynaklı davaların yoğun olduğu bölgelere bu alanlarda ihtisaslaşmış hâkimlerin görevlendirilmesinin yerinde olacağı,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

**6.6.2 Ticaret Bakanlığı, Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel
Müdür Yardımcısı Bayram UZUNOĞLAN tarafından özetle;**

➤ Alt Komisyon çalışmaları ile birlikte devre mülk ve devre tatil sektöründe yaşanan sorunların çözümü için bütün paydaşların dinlendiği ve sorunun bütün boyutlarının ele alındığı çalışmaların yapıldığı,

➤ Taslak Raporun kurumları ile paylaşıldığı, Alt Komisyon tarafından çalışmalar süresince konuyla ilgili tüm paydaşların görüşlerinin alındığının görüldüğü ve çok nitelikli bir raporun ortaya çıktığı,

➤ Sektöre ilişkin sorunların en çok ön ödemeli satışlar nedeniyle yaşandığı, bu sorunların çözümüne yönelik raporda Bakanlığa ilişkin yapılan öneri ve görevlerin yerine getirileceği,

➤ Tüketicilerin en çok zarar gördüğü konuların başında gelen saldırgan satış yöntemlerine ilişkin başvuru ve şikâyetleri daha etkin biçimde değerlendirmesi ve sonuçlandırması için Reklam Kurulu faaliyetlerine ağırlık verilmesi yönündeki önerinin son derece makul ve uygulanabilir olduğu,

➤ Ön ödemeli satışlarda sıkça yapılan mükerrer satışların önlenbilmesinde özellikle devre mülk işlemlerinin resmî şekilde yapılmasının önem arz ettiği, ancak noterde satış vaadi sözleşmesinin düzenlenmesi ve tapuda tescil yoluyla yapılması gereken satışlara ilişkin harçların yüksek olmasından ötürü tüketicilerin bunlardan imtina edebildiği, bu bağlamda harç oranlarının düşürülmesi önerisinin yerinde ve kıymetli bir öneri olarak değerlendirildiği, böylelikle satış vaadi sözleşmesinin noterde yapılmasıyla birlikte eş zamanlı tapuya entegrasyon sağlanarak doğrudan sistem üzerinden kayıtlara geçilmesinin mükerrer satışları engelleyeceği,

➤ Sorunların çözümüne yönelik olarak yapılacak yasal düzenlemeler ve mevzuat altyapısı ile ilgili olarak Bakanlığa verilen görevlerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve ilgili diğer bakanlıklar ile eşgüdüm içinde yapılmasının önem arz ettiği, bu bakımdan özellikle ön ödemeli konut satışlarında ve ön ödemeli devre tatil satışlarında teminat yöntemlerinin geliştirilmesine, Emlak Katılım Bankası'nın sisteme dâhil edilmesine ve teminat yöntemini bina tamamlama sigortası veya hakediş sistemiyle daha etkin şekilde kullanılabileceğine ilişkin önerinin oldukça önemli olduğu,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Sigorta müessesinin geliştirilmesi konusunda Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu ile iş birliği yapılmasının ve sürece etkin katılımının önem arz ettiği,

6.6.3 Adalet Bakanlığı, Hukuk İşleri Genel Müdür Yardımcısı Erdinç YILMAZ tarafından özetle;

- Raporda yer verilen çözüm önerilerinin yerinde ve uygulanabilir olduğu,
- Devre tatil satış vaadi sözleşmelerinin noterlere devredilmesiyle ilgili mevzuat çalışmalarının yürütüldüğü, böylelikle satış vaadi sözleşmelerinde doğrudan noterler aracılığıyla sisteme işlenebilmesinin öngörüldüğü,
- Salgın sebebiyle ara verilen nöbetçi noterlik uygulamasına yeniden başlanacağı, ayrıca özellikle hafta sonları noterlik işlemlerinin artmasından dolayı noterlerin cumartesi yarım gün çalışmasının ve cumartesi ile pazar günleri nöbetçi noterlik uygulamasının hayata geçirilmesinin planlandığı,
- Alt Komisyon Başkanı Fehmi KÜPÇÜ'nün özellikle termal bölgelerde nöbetçi noterlik uygulamasının önemli olduğunu vurgulaması üzerine cevaben, Türkiye Noterler Birliğinden görüş alınarak söz konusu bölgelerde nöbetçi noter sayısında artışın mümkün olabileceği,
- Diğer kamu kurumlarının yapacağı mevzuatla ilgili çalışmalara destek verileceği,
- Devre mülk ve devre tatil sektörüyle alakalı davaların yargılama süreçlerinin kısaltılmasıyla ilgili Adalet Akademisinden olumlu görüş alındığı ve hâkimlere meslek içi eğitim verilebileceği,

6.6.4 Adalet Bakanlığı, Mevzuat Genel Müdürlüğü Daire Başkanı Mehmet DAĞLI tarafından özetle;

- Yargı Reformu Strateji Belgesi ve İnsan Hakları Eylem Planı'nda taşınmaz satışlarının noterler tarafından yapılmasına dair hükümlerin bulunduğu,

6.6.5 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki ADLI tarafından özetle;

- Bünyelerinde Kat Mülkiyeti Kanunu ile ilgili çalışmanın yapıldığı, bu çalışmada devre mülk konusunun da ele alındığı, çalışmanın rapor ile uyumlu hâle getirilmesi için



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

çalışma yapıldığı, bu çalışmanın Adalet Bakanlığı, Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer taraflar ile görüşülmesi neticesinde olası bir kanuni düzenlemede taslak olarak kullanılabileceği,

➤ Noterler ile ilgili hususlarda eylem planı kapsamında çalışmanın var olduğu, özellikle ön ödemeli satışlar ve ön ödemeli devre mülkler ile ilgili yasal düzenleme dâhilinde değerlendirilse, noterler ile entegrasyon hâlinde çalışmanın yürütülebileceği,

➤ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde kurulan ve Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan devre mülke ilişkin düzenlemeler konusunda da çalışmalar yürüten komisyon çalışmaları ile Alt Komisyon Raporu'nun birbiri ile örtüştüğü,

6.6.6 İstanbul Milletvekili Mahmut TANAL tarafından özetle;

➤ Özellikle alım-satım işlemlerinde yoğunluk yaşanan pilot bölgelerin tapu sicil müdürlüklerinde nöbetçi tapu uygulamasını başlatmakta fayda görüldüğü, bununla birlikte tapu işlemlerindeki yeniliklere ilişkin tanıtımların yetersiz kaldığı,

6.6.7 Kilis Milletvekili Ahmet Salih DAL tarafından özetle;

➤ Alt Komisyon çalışmaları süresince konuyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının, dernek temsilcilerinin ve mağdurların görüşlerine başvurularak etraflı bir değerlendirme yapıldığı, ilerleyen süreçte gerekli yasal değişiklikler ile birlikte muhatap bakanlıkların konuyu takip edecekleri,

6.6.8 İzmir Milletvekili Özcan PURÇU tarafından özetle;

➤ Raporda, şirketlerin sermaye yeterliliğinin sağlanması için yapılan önerilerin önemli görüldüğü,

➤ Adalet Bakanlığı tarafından, tüketici mağduriyetlerinin sorumlusu kişi veya şirketler hakkında cezai yaptırım öngören bir önerisinin bulunup bulunmadığı hakkındaki sorusu üzerine cevaben;

6.6.9 Ticaret Bakanlığı, Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı Bayram UZUNOĞLAN tarafından özetle;

➤ Mevzuat değişikliği gündeme geldiğinde mevcut cezaların caydırıcı olması düşünüüyorsa bunların artırılması yönünde bir düzenleme yapılacağı,

ifade edilmiştir.



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

Beyan olunan görüşler sonrasında, Dilekçe Komisyonu Genel Kuruluna sunulmak üzere Alt Komisyon çalışmalarının rapora bağlanmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

7 DİLEKÇE KOMİSYONU GENEL KURUL TOPLANTILARI

7.1 31 Ekim 2018 tarihli Dilekçe Komisyonu Genel Kurul Toplantısı

7.1.1 Komisyon Başkanı İstanbul Milletvekili Mihrimah Belma SATIR özetle;

➤ Devre mülklerin kaydının tutulması ile devre tatil ile farklı mevzuatı nedeniyle ülkenin farklı bölgelerinden şikayetlerin Komisyona ulaştığı, bu nedenle geçen dönem hazırlıkları yapılmasına rağmen erken seçim nedeniyle Alt Komisyon kurulmadığı,

➤ Müteahhitlerin hatalarının yanı sıra mevzuattaki eksikliklerin sıkıntılara yol açtığı,

ifade edilmiştir.

Komisyonumuza gelen dilekçelerde; devre mülk ve devre tatil sektörlerinde faaliyet gösteren bazı satıcı/sağlayıcı şirketler hakkında yoğunlaşan şikayetlerde özetle aşağıdaki hususlar yer almaktadır:

- i.) 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve yönetmeliklerde yer alan düzenlemelere aykırı olarak sözleşme ve ön bilgilendirme formunun bir örneğinin tüketicilere verilmemesi veya eksik verilmesi,
- ii.) Devre tatile konu taşınmazların sözleşmede ön görülen teslim sürelerinin aşılması,
- iii.) Tüketicilere devre mülk tapularının verilmemesi,
- iv.) Yapıların tamamlanamaması gerekçe gösterilerek hak sahiplerine mülklerin teslim edilmemesi,
- v.) Tüketicinin haklarının kullanımında muhatap bulunamaması ve sayılan durumların ciddi maddi kayıplara sebebiyet verdiği.

Yukarıda sayılan sebeplerle ortaya çıkan mağduriyet iddialarının araştırılması ve denetimlerin sıklaştırılması talepleri hakkında ilgili bakanlık ve kurum temsilcilerinden bilgi alınması suretiyle taleplerin ayrıntılı bir şekilde değerlendirilebilmesi, devre mülk ve devre tatil sektörlerinde yaşanan mağduriyetinin araştırılarak alınacak önlemlerin belirlenmesini teminen mer'i mevzuat yönünden konunun etraflıca değerlendirilmesi ve idari yönden alınabilecek tedbirlerin belirlenmesi için konu hakkında Bolu Milletvekili Fehmi KÜPÇÜ, Elazığ Milletvekili Zülfü DEMİRBAĞ, Kilis Milletvekili Ahmet Salih DAL, İzmir Milletvekili Özcan PURÇU ve Afyonkarahisar Milletvekili Mehmet



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

TAYTAK'tan oluşan bir alt komisyon kurulmasına ve bu alt komisyonun görevleriyle ilgili olmak kaydıyla 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanunun 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile özel kuruluşlardan her türlü bilgi ve belgeyi almak, ilgilileri çağırıp bilgi almak, idari denetimin yapılmasını istemek, bilirkişi görevlendirmek ve yerinde inceleme yapmak yetkilerini kullanabilmesine karar vermiştir.

7.2 9 Haziran 2021 tarihli Dilekçe Komisyonu Genel Kurul Toplantısı

2345 numaralı dilekçe ile birleştirilen 541 dilekçe hakkındaki Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörlerinde Yaşanan Mağduriyet İddialarının Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu Raporu 26.05.2021 tarih ve 57747603/130.05/820986 sayılı yazı ekinde Komisyona sunulmuştur.

Alt Komisyon çalışmaları ve alınan kararlar hakkında Alt Komisyon Başkanı Bolu Milletvekili Fehmi KÜPÇÜ tarafından yapılan sunumun ardından Alt Komisyon Raporu benimsenmiş ve görüşmelere geçilmiştir.

7.2.1 Bolu Milletvekili Fehmi KÜPÇÜ özetle;

- Türkiye'nin yaklaşık 1500 jeotermal kaynakla Dünya'da 7'nci, Avrupa'da 1'inci sırada olduğunu, bu kaynakların enerji üretimi, seracılık, ısıtma ve termal turizmde kullanıldığını,
- Meri mevzuat tüketiciyi koruyucu tedbirler içermesine rağmen mağduriyetlerin giderilmesi için müstakil bir kanun gerektiğini,
- Sözleşme serbestisi gereği tip sözleşmelerin zorunlu olmamasının mağduriyete sebep olabildiğini,
- Yatırımcıların tüketici tarafından kaynak aktarılmaksızın öz kaynaklarıyla faaliyetlerini sürdürememesinin sorunlara sebep olduğunu,
- Devre mülk ve devre tatillerin hedef kitlesinin orta gelir ve daha alt gelir grubu olduğunu,
- Devre tatil sisteminin sürdürülebilir olmadığını,
- Saldırgan satış yönteminin yoğun biçimde kullanıldığını,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

- Süreç içinde ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinin ancak belli yeterlilikleri haiz yatırımcılar tarafından yapılabilmesi yönelik düzenleme yapıldığını,
- Pandemi sebebiyle askıya alınan nöbetçi noterlik uygulamasının süreç içinde tekrar uygulama konulduğunu, yoğun bölgelerde sayılarının artırılmasının planlandığını,
- Tüketici mahkemelerinin görev alanına giren konularda arabuluculuk uygulamasının dava şartı sayılarak zorunlu hale getirildiğini,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde diğer bakanlıklarla denge, denetleme ve eş güdümü sağlayacak bir kurul kurulması gerektiğini, bunun için Konut Koordinasyon Kurulu'yla ilgili taslağın kapsamının Gayrimenkul Koordinasyon Kurulu olarak genişletilmesinin düşünülebileceğini,
- Devre tatil ve devre mülklerle ilgili inşaatları yapacak müteahhitlerin sınıflandırılmasının gerektiğini,
- İş bitirme, sermaye yeterliliği ve ön ödemeli satışa ilişkin teminatlardan birini sağlamayan şirketlere yapı ruhsatı verilmemesi gerektiğini,
- Kentsel dönüşüm projeleri için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Emlak Katılım Bankası tarafından hayata geçirilen hak ediş ve bina tamamlama sigortası teminat sisteminin ön ödemeli devre mülkler için de uygulanabileceğini,
- Devre tatile ilişkin satış vaadi sözleşmelerinde otomatik şerh sistemi kurulması gerektiğini, böylece bir yerin birden fazla kişiye satılmasının engellenebileceğini,
- Bina tamamlama sigortasının zorunlu hale getirilebileceğini, böylece maliyetlerin de düşürülebileceğini,
- Devre mülk ve devre tatille ilgili bir meslek birliği kurulabileceğini,
- Konuyla ilgili noter harçlarının düşürülmesi gerektiğini,

7.2.2 Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürü Avni DİLBER özetle,

- Mevzuatın dağınık olmasının sorunlara yol açabildiğini,
- Bakanlık tarafından Devre Mülk ve Devre Tatilciler Derneği adında bir derneğin kurulduğunu,
- Saldırgan satış yönteminin sorunun sebeplerinden olduğunu,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki ADLI özetle,
- Müstakil bir kanun çıkartılmasının mümkün olmaması durumunda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılabilecek değişikliklere ilişkin bir çalışma yaptıklarını,
- İnşaat aşamasında hak ediş esaslı bir sistem kurulması gerektiğini,
- İnşaat bitirme sigortasının uygulamaya geçirilmesi gerektiğini,

7.2.3 Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme Ve Denetleme Kurumu Başkan Yardımcısı Mete GÜLER özetle,

- Bina tamamlama sigortasının önce yaygınlaştırılması ve ardından zorunlu hale getirilmesi gerektiğini,

7.2.4 Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdür Vekili Şennur Aldemir DOĞAN

- Devre mülkler konut niteliğinde olduğundan Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nün alanında olduğunu, bu sebeple koordinasyon için aralarında bir protokol yapılacağını,
- Otellerde jeotermal kaynakların kullanımının ortak alanlarla sınırlandırıldığını, kaynakların sürdürülebilirliği için bu durumun devre mülklerde de sağlanması gerektiğini,

7.2.5 Türkiye Sigorta Birliği Koordinatörü Alper TAN özetle,

- Bankaların kredi verdiğinde tapuya ipotek koyduğunu, sigorta şirketlerinin bu nedenle ipotek koymasının mümkün olmadığını, sadece ödenen tazminat için hak sahibinin halefi durumunda olduğunu,
- Banka teminat mektupları için tanınan vergi avantajları ve damga vergisinden muafiyetin bina tamamlama sigortası için sağlanmadığını, bunun da maliyeti artırdığını,
- Yurt dışında maketten konut alan şahsın parayı sigorta şirketinin kontrolündeki blokeli bir hesaba yatırdığını ve ödemelerin sigorta şirketi tarafında onayladığını, bu sebeple inşaatı tamamlamayan müteahhidin bakiyeye ulaşmasının mümkün olmadığını, bu sistemin Türkiye'de bankalar tarafından uygulanabildiğini, fakat sigorta şirketlerinin bu sistemi uygulayamadığını,
- Belirtilen yapısal sorunlar giderilmeden bina tamamlama sigortasının zorunlu kılınmasının sektörü kaldıramayacağı bir yük altına sokacağını,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

➤ Devre mülk ve devre tatile yönelik bir sigortanın yurt dışında bulunmadığını, bu sebeple böyle bir sigortanın yurt dışında reasüre edilmesinin mümkün olmadığını, bina tamamlama sigortasının ise sadece binanın tamamlanmasına yönelik olduğunu, bu sebeple devre mülk ve devre tatil sözleşmelerindeki otelcilik hizmetini kapsamadığını,

7.2.6 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürü Murat ORAL özetle,

➤ Konut Koordinasyon Kurulu'nun istişari nitelikte olmasının planlandığını, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın tüm birimleri hâlihazırda istenildiği anda toplayabileceğini, bu sebeple yeni bir kurul kurulmasının bürokratik hantallığa yol açabileceği değerlendirilerek çalışmaların durdurulduğunu,

➤ Müteahhitlik için belli ekonomik yeterliliklerin aradığı bir yönetmeliğin yürürlüğe konulduğunu, bu yönetmelikle müteahhit sayısının Avrupa ortalamasıyla uyumlu bir hale getirildiğini ve kalitenin arttığını,

➤ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 57-65. maddeleri arasında yer alan Devre Mülk Hakkı'na ilişkin 8. Bölüm'de bazı değişikliklerin önerildiğini, bu kapsamda devre mülk sektöründe inşaatın ilerleme seviyesinden daha fazla satış yapılmasının engellenmesinin düşünüldüğünü,

7.2.7 Türkiye Noterler Birliği Başkanı Dursun CİN özetle,

➤ Taraflar arasındaki ilişkinin resmi olarak veya bir sözleşmeyle kurulmamasının en büyük sorunu teşkil ettiği, ifade etmiştir.

7.2.8 Değişikliğin oylanması

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun "Kamu yatırımları:" başlıklı 9 uncu maddesi ve 1 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 285 inci maddesinin (f) bendi ile verilen yetkiye istinaden; Yılı yatırım programında yer alan proje ve ödenekler nispetinde mahalli idareler tarafından yürütülen turizm amaçlı çevre düzenlemesi ve altyapı yatırımlarından gerekli kriterleri sağlayanlara Kültür ve Turizm Bakanlığınca mali yardım yapılmaktadır. Bu yardım tüm turizm yatırımları ile birlikte termal turizme yönelik altyapı yatırımlarını da kapsamaktadır. Ancak, sağlık ve termal turizme yönelik üst yapı



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

yatırımları ile ilgili olarak Bakanlığın mali destek sağlamasına yönelik herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

Belirtilen nedenle Alt Komisyon Raporunun Kültür ve Turizm Bakanlığından “2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen Turizm Merkezleri ile Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde sağlık ve termal turizm amaçlı yatırımlar ile jeotermal kaynak temini konusunda herhangi bir sorun yaşanmaması amacıyla, yatırım programında bu konuya yer verilerek bütçe imkânları kapsamında sağlık ve termal turizmin geliştirilmesi ve jeotermal kaynakların sürdürülebilir kullanımı amacıyla yürütülen çalışmalara sağlanan desteğin artırılmasının,” istenmesine ilişkin önerisinin, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdür Vekili Şennur Aldemir DOĞAN tarafından yapılan açıklamalar üzerine aşağıdaki şekilde değiştirilmesi kabul edilmiştir:

Jeotermal kaynak kullanımlarının kür merkezi veya kür kliniği gibi ortak veya özel kullanım alanlarında kontrollü kullanılmasını sağlamaya yönelik düzenleme yapılması, devre mülklerde kontrolsüz kullanımın yasaklanması, tüm jeotermal kaynaklı illerde ortak kür merkezlerinde kullandırılması yönünde devlet desteği sağlanarak sürdürülebilir kullanımın desteklenmesinin,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

8 USUL VE ESASA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

8.1 Genel Olarak

Komisyonumuz, devre mülk ve devre tatil sektörlerinde faaliyet gösteren bazı satıcı/sağlayıcı şirketler hakkında tüketici şikâyetlerini havi dilekçelerin yoğunlaşması, bu konunun toplum nezdinde meydana getirdiği rahatsızlığı dile getiren başvuruların ülke çapında genellik arz etmesi gibi hususlar dikkate alınarak ve söz konusu sektörlerde yaşanan mağduriyetin araştırılarak alınacak önlemlerin belirlenmesini teminen mer'î mevzuat yönünden konunun etraflıca değerlendirilmesi ve idari yönden alınabilecek tedbirlerin belirlenmesi amacıyla konuyu gündemine alıp esastan incelemeyi uygun bulmuştur.

Dilekçe üzerinde yapılan usulî incelemede gündeme alınan dilekçenin, 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun ve TBMM İçtüzüğü'nün 115 ilâ 120'nci maddelerinde belirtilen koşulları taşıdığı görülmüş, dilekçelere konu edilen hususların Alt Komisyon tarafından esastan incelenmesi uygun bulunmuştur.

Komisyonumuza iletilen dilekçede özetle, devre mülk sektöründe faaliyet gösteren bazı firmalar tarafından tüketicilere psikolojik baskı uygulanarak sözleşme imzalatıldığı, sözleşmedeki taahhütlerin yerine getirilmediği, ayrıca kullanılmayan tesislerin yılda ödemeleri için tüketiciler hakkında icra takibi başlatıldığı belirtilmiş; firma yetkililerinin cezalandırılması ve ödenen meblağın kendilerine iadesi talep edilmiştir.

Sanayileşme ve şehirleşme ile birlikte artan tatil talebini karşılamak amacıyla girişimciler tarafından, dar ve orta gelirli kesimlere yönelik alternatif tatil yöntemleri geliştirilmiş; bir taşınmazdan yararlanma hakkı, zaman dilimlerine bölünerek bu dilimlerin birden fazla kişiye tahsis edilmesi suretiyle 'zamanla sınırlı yararlanma modelleri' geliştirilmiştir.

Uygulamada farklı türleri olmakla birlikte, esasen devre tatil ve devre mülk sistemlerinin mülkiyetin kaynağı olarak görülüp görülmemesi bakımından şahsi hak olarak nitelendirilebilecek devre tatil sistemleri ile aynı hak tanıyan kişiye mülkiyet hakkı tanıyan ve onun üzerinde sınırsız tasarruf imkânı veren devre mülk sistemleri olarak tasnif edilebilmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Son yıllarda, tüketicilerden farklı mercilere intikal ettirilen mağduriyet iddialı başvurular arasında devre mülk ve devre tatil sektörüne ilişkin olanları dikkat çekici boyuta ulaşmıştır. Ticaret Bakanlığı tarafından verilen bilgilerde, yazılı ve elektronik ortamlar üzerinden (E-Devlet, CİMER ve BİMER) 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla 1.181 ve 1.078 adet; tüketici hakem heyetlerine aynı yıllarda sırasıyla 752 ve 1.245 adet tüketici başvurusunun intikal ettiği beyan edilmiştir. Adalet Bakanlığı tarafından verilen bilgilerde ise 2018 yılında Tüketici Mahkemelerinde tüketici tarafından açılan devre tatil sözleşmesinden kaynaklanan dava sayısı 5.684, satıcı tarafından açılan devre tatil sözleşmesinden kaynaklanan dava sayısı 68 adet olarak beyan edilmiştir.

Yasal düzenlemeler ve yargı uygulamaları karşısında, devre mülk sözleşmelerinin resmi şekilde yapılması zorunludur. Buna rağmen uygulamada, harici sözleşmeler ile taraflar karşılıklı taahhütlerde bulunmakta, taahhütlerin süresinde ya da hiç yerine getirilmemesi sonucunda hukuki uyuşmazlıklar ortaya çıkmaktadır.

8.2 Yürürlükteki Mevzuat Hükümleri Açısından

Dünyadaki ilk uygulaması 1960 yılında İsviçre’de çıkan devre tatil sistemine Türk Mevzuatı’nda ilk kez 23.02.1995 tarih ve 4077 sayılı mülga Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununda yer verilmiştir. Bu düzenleme kapsamında devre tatil sistemlerine ilişkin olarak *yalnızca şahsi hak sağlayan devre tatil sistemlerine ilişkin sözleşmelerin devre tatil sözleşmesi olarak kabul edileceği* esastır. Bunun akabinde, 07.11.2013 tarih ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 86 ncı maddesi ile 4077 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmış, yeni kanunda devre mülk ve devre tatile ilişkin ayrıntılı düzenlemeler yapılmıştır. Devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmeleri, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile “*Devre tatil sözleşmeleri, 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.*” şeklinde tanımlanmıştır.

Devre tatil 6502 sayılı Kanun ile düzenlenirken devre mülke ilişkin hükümlerin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda yer aldığı görülmektedir. Devre mülk hakkı, Türk Medeni Kanununun 688, 689 ve 700 üncü maddelerinde düzenlenen müşterek mülkiyet ve 799



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

uncu ve devamı maddelerinde düzenlenen irtifak hakkı müesseseleri üzerine kurulmuş olup bu hakkın kullanımına ilişkin düzenlemeler ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 57 nci ve devamı maddelerinde yapılmıştır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 58 inci maddesine göre devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir. 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 yararlanma hakkı veren müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak en az on beş gün için kurulmaktadır. Bu hakkın doğumu ve devri resmi yazılı şekil kuralına tabi olup tapuda yapılan tescil işlemi ile üçüncü kişilerde dâhil olmak üzere herkese karşı ileri sürülebilen ve Anayasal güvence ve teminata bağlanan mülkiyet hakkı doğmaktadır.

Devre mülke ilişkin Kanunun hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 9/7/1985 tarihli ve 1476 sayılı Genelgesi kabul edilmiştir. Genelgeye göre devre mülk hakkı, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden herbiri lehine bu yapı veya bağımsız bölümünden yılın belli dönemlerinde müşterek mülkiyet payına bağlı olarak istifade edilmek üzere tesis edilen bir irtifak hakkıdır. (KMK m.57) Bu tariften de anlaşılacağı üzere, devre mülk hakkı ancak müşterek mülkiyete konu olmuş mesken nitelikli taşınmaz mallar üzerine irtifak hakkı tesisi suretiyle kurulabilmektedir.

Devre tatil sözleşmeleri, devre mülk sözleşmelerinden farklı olarak sadece 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunun 50 nci maddesinde münhasıran düzenlenmiş olup Ticaret Bakanlığına devre tatil sözleşmelerinin usul ve esaslarını belirleme yetki ve görevi verilmiştir. Bu kapsamda, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunun 50 ve 84 üncü maddelerine dayanılarak Ticaret Bakanlığı (mülga Gümrük ve Ticaret Bakanlığı) tarafından 14.01.2015 tarihli Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir.

Devre mülk sözleşmesi aynı bir hak olup resmî şekilde yapılması gerekmektedir. Firma ile tüketici arasında düzenlenen sözleşmenin, imza tarihinde notere gidilerek devre mülk dönemine ilişkin olarak tapuda şerh düşülmemesi hâlinde tamamının geçersiz olduğu



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

gerekçesiyle, tüketicilerce 14 günlük cayma süresine bağlı olmadan her zaman feshedebilmesi mümkündür. Şöyle ki; devre mülk hakkı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 57 ila 60 inci maddelerinde düzenlemiş olup 634 sayılı 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 780-781 inci maddelerinde ise; irtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescilin şart olduğu ve irtifak hakkına ilişkin sözleşmenin ancak resmî şekilde yapılması halinde geçerli olduğu açıkça belirtilmiştir.

Özetle, devre mülk ve devre tatil sözleşmelerinin bazı yönlerden farklı nitelikte olduğu söylenebilir. Öyle ki, devre mülk sınırlı ayni hak niteliğinde iken devre tatilin atipik sözleşme hükmünde olduğu, devre mülkün sınırlı ayni hak niteliğinde olmasından ötürü devre mülk tapu siciline şerh edilirken devre tatil için böyle bir koşulun bulunmadığı, devre tatilin kural olarak süreli olduğu, buna karşın devre mülkün sınırlı ayni hak niteliğinde olmasından dolayı tapuda devredilmediği sürece sınırlı süreli olmadığı belirtilebilmektedir.⁶

Yapılan toplantılarda, devre mülkün tanımı, süresi vb. konularda kanuni düzenlemelerin güncel gelişmelere uygun olarak daha açık, anlaşılır ve uygulanabilir hâle getirilmesi ve böylece sorunların azaltılması; bu kapsamda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda belirlenen asgari 15 günlük sürenin uzun olduğu bu nedenle sürenin azaltılması gerektiği ve bağımsız bölümün mesken olması zorunluluğunun gözden geçirilmesi sıklıkla dile getirilmiştir.

Nitekim, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Alt Komisyon'a intikal ettirilen yazılı bilgilerde ve bakanlık temsilcilerinin Alt Komisyon toplantılarındaki sunumlarında, Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmasında karşılaşılan sorunların çözümü amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde bir komisyonun kurulmuş olduğu, komisyon çalışması kapsamında Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan devre mülke ilişkin düzenlemeler

⁶ Taneri, Gökhan (2017) Devre Mülk, Ankara: Savaş Yayınevi, s. 5.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

konusunda da çalışmaların yapılmakta olduğu bildirilmiştir. Bu kapsamda devre mülk kurulmasında taşınmazın mesken nitelikli olma koşulunun kaldırılması ve en az 15 gün olan devre mülk süresinin daha kısa bir süre olarak değiştirilmesine yönelik çalışmalar devam ettiği ifade edilmiştir. Kurulan komisyonun çalışmaları kapsamında, devre mülk düzenlemelerinin Kat Mülkiyeti Kanunundan ayrı bir kanun şeklinde müstakilen düzenlenebileceği ifade edilmiştir.

Yapılan tespit ve değerlendirmeler ışığında, devre mülk ve devre tatil sektörlerine ilişkin mer'î mevzuatın her ne kadar tüketiciye yönelik koruyucu tedbirler içerdiği görülmüşse de, yaygın mağduriyetlerinin giderilmesine yönelik müstakil bir kanuni düzenleme yapılmasının aciliyet arz ettiği aşîkârdır.

8.3 Tüketici Mağduriyetlerinin Giderilmesi Açısından

Temelinde yararlanıcılarına sırayla, dönemler itibarıyla kullanım hakkı sağlayan devre tatil sistemi, söz konusu kullanım hakkını sözleşme kurulduğu anda verebildiği gibi, taşınmazın inşaat hâlinde olması durumunda inşaat bitiminde hakkın kullanılması söz konusu olmaktadır. Bu durumda, kullanım hakkının devri taahhüt edilmiş olmaktadır. Böylece, inşaatı tamamlanmamış yapılar devre tatil sözleşmesine konu edilerek yatırımcı açısından finansman kaynağı oluşturulmuş olmaktadır.⁷ Bu noktada, Ticaret Bakanlığı ile yapılan toplantıda ifade edildiği üzere, sektördeki yatırımcıların öz kaynakları ile faaliyetlerinin devamını sürdürememesinin, yani tüketici tarafından aktarılabilecek kaynağa ihtiyaç duyulmasının sorunların temelini teşkil ettiği barizdir. Bu noktada, ancak mali kriterleri sağlayan firmaların sektörde faaliyet göstermelerine izin verilmesine yönelik tedbirlerin alınmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Ön ödemeli devre tatil ve ön ödemeli konut satışlarında yaşanan sorunların en aza indirilmesi amacıyla, belirli yeterlilikleri haiz yatırımcıların ön ödemeli olarak satış yapabilmesine olanak sağlayacak düzenlemelerin hayata geçirilmesini teminen çalışmaların yürütüldüğü görülmüştür. Bu kapsamda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

⁷ Aslan, Yılmaz'dan aktaran; Zevkliler, Aydın &Özel, Çağlar (2016), Tüketicinin Korunması Hukuku, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 343.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

tarafından hazırlanan Yapı Mütahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik 02/03/2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmesi ilerleme kaydedilen hususlardan biridir.

Gerek Ticaret Bakanlığı’na yapılan başvurulardan gerekse de gerçekleştirilen denetim faaliyetlerinden devre tatil satışlarının taşınmalı sistem adı verilen yöntemle yapılması sebebiyle, tamamına yakını satış vaadi şeklinde yapılan aynı hak sağlayan devre tatil sözleşmelerinde şekil şartına uyulmadığı görülmektedir. Bu noktada, 2018 yılında yapılan Ticaret Bakanlığı tarafından düzenlenen “Devre mülk ve Devre Tatil Çalıştayı”nda alınan kararlardan «noterliklerin hafta sonu da açık olması» hususu, çalıştay kararı olarak Bakanlığın yazısı ile Adalet Bakanlığı ve Noterler Birliği’ne bildirilmiştir. Bu kapsamda, yapılan satışların ilgili yasal düzenlemelere tam uyumunu sağlamak üzere tapu dairelerinin veya noterliklerin satışların yoğun olarak yapıldığı hafta sonları da açık tutulması vb. ek düzenlemelere gidilmesinin yararlı olabileceği değerlendirilmiştir. Bunun akabinde, 6 Haziran 2019 tarihi itibarıyla noterlerin haftasonu da hizmet vermesine yönelik nöbetçi noterlik uygulamasına geçilmesi olumlu bir gelişmedir.

22 Temmuz 2020 tarih ve 7251 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 59 uncu maddesi ile, tüketici mahkemelerinde görülen uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olmasının dava şartı olarak getirilmesi bir diğer olumlu gelişmedir. Bundan önce, 19/12/2018 tarihli ve 30630 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak 01/01/2019 tarihinde yürürlüğe giren 7155 sayılı Abonelik Sözleşmesinden Kaynaklanan Para Alacaklarına İlişkin Takibin Başlatılması Usulü Hakkında Kanunun 20 nci maddesi ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa eklenen 5/A maddesiyle, ticari davalardan, konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri hakkında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartı haline gelmişti. Bu kapsamda, devre mülk ve devre tatil sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların ticari dava şartı kapsamında olması hâlinde dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması zorunludur. Yine, ticari dava kapsamında olmayan hâllerde ise ihtiyari arabuluculuk yöntemine her zaman başvurulabilmesi mümkündür. Buradan hareketle, ayrıca yapılacak mevzuat çalışması ile; devre tatil ve



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

devre mülk kaynaklı ihtilaflarda bütün olarak arabuluculuk müessesesinin zorunlu hâle getirilmesi, ihtilafların hızlıca çözüme kavuşturulması ve yargıdaki iş yükünün hafifletilmesi yönlerinden usul ekonomisine uygun olacaktır.

Alt Komisyonumuzda yapılan çalışmalar ve toplantılarda, tüketicinin korunmasına yönelik mevzuat hükümlerinin bulunmasına rağmen, tüketici mağduriyetlerinin bertaraf edilmesine yönelik sektörün tarafları arasında denge-denetleme sistemi ve eş güdüm sağlayacak yapının olmayışından kaynaklı bir boşluğun olduğu sonucuna varılmıştır.

Devre mülk ve devre tatil sektörün genelinde uygulanan yasal düzenlemeler ile uygulamaya ilişkin işlemler (Belediye/yapı ruhsatı düzenlenmesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, tapu kayıtları ve yapı inşaatının ilerlemesi, satış gelirleri ve teminat yükümlülüğü) üzerinde denetime yetkili kamu kurum ve kuruluşlarının uyum ve iş birliğinin artırılması gerekmektedir.

Alt Komisyon toplantılarında, Ticaret Bakanlığı uhdesinde ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlar ile eşgüdüm hâlinde, hem tüketici hem de iyi niyetli yatırımcıya dost bütüncül bir takip mekanizması öngören bir kurulun oluşturulmasının, kurul tarafından oluşturulacak sisteme ancak gerekli mali kriterleri taşıyan yatırımcı firmaların katılabilmesinin ve bu firmaların tüm belgelerinin sisteme ibrazının sağlanmasının, yatırımcı ve tüketici açısından şeffaflığın sağlanabilmesi açısından gerekli tüm tedbirlerin alınmasının önem arz ettiği kanısına varılmıştır. Böylesi bir yapı altında, tüm sözleşmelerinin kayıt altına alınabileceği, bu suretle yatırımcıların satışlardan elde ettikleri gelirlerden doğan verginin zayi olmayacağı değerlendirilmektedir. Bunun yanı sıra, kurumsal yapılanma altında, yatırımcı şirketlerin ortaklarının ticari geçmişlerinin şeffaf bir şekilde kayıt altına alınmasının, ortaklardan birinin payını devretmek istemesi hâlinde ilgili kurumdan izin alındıktan sonra devir işleminin gerçekleştirilmesinin gerektiği görüşü hasıl olmuştur.

Mer'î mevzuatın tüketiciyi koruma amacına yönelik birçok düzenlemeyi içermesine rağmen, uygulamada farklı hukuki kaynaklara dayanan sözleşme türlerinin uygulanması nedeniyle yaşanan mağduriyetlerin tümüne ilişkin olarak 6502 sayılı Kanun ve ikincil düzenlemeler uygulanamadığı anlaşılmıştır. Bu bakımdan, devre mülk satışlarında içeriği



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

veya örneği Ticaret Bakanlığı tarafından düzenlenecek yönetmelikte belirlenen şartları taşıyan tip sözleşmeler kullanılmasının da sorunların çözümü noktasında etkili olabileceği değerlendirilmektedir.

Alt Komisyon toplantılarında, devre mülk ve devre tatil sektörlerinde faaliyet gösteren firmaları bünyesinde toplayan, sektörün ve üyelerin mesleki, etik ve ekonomik gelişimi için çalışmaları yürüten etkili bir dernek veya birlik yapılanmasına ihtiyaç duyulduğu sıklıkla dile getirilen hususlar arasındadır. Bu sebeple, Alt Komisyon Ticaret Bakanlığı'ndan bu tip yapıların dünyadaki muadilleri hakkında bilgi talebinde bulunmuştur.

Ticaret Bakanlığı tarafından Alt Komisyon'a intikal ettirilen raporda, dünyadaki iyi uygulama örnekleri hakkında doğrudan devre tatil sözleşmelerine ilişkin iyi uygulama örneklerine rastlanmamakla birlikte Avrupa Birliği nezdinde Avrupa Komisyonu tarafından yürütülen çalışmaların ilgili internet sayfasında⁸ yer aldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan, Amerika Birleşik Devletleri'nde ise devre tatil sektöründe faaliyet gösteren firmaları bünyesinde toplayan, sektörün ve üyelerinin mesleki ve ekonomik gelişimi için katkı sağlayan ARDA (American Resort Development Association)⁹ isimli ticari birliğin devre tatil sözleşmeleri kapsamında çalışmaları olduğu anlaşılmıştır. Benzer olarak, İngiltere'de kurulan ve AB ülkelerinde bahsi geçen işlevleri yerine getiren TATOC (Devre Tatil Sahipleri ve Kuruluşları Birliği)¹⁰ tüketicilere doğrudan ve dolaylı olarak eğitim ve hukuk desteği veren AB kurumları ve ülkeleri nezdinde görüş ve önerileri dikkate alınan çok etkili bir tüketici örgütü olarak ifade edilmiştir.

Ülkemizde, devre tatil sektöründe inşaat, satış veya hizmet alanlarında faaliyet gösteren pek çok firma bulunmakla birlikte, bu firmaların sektöre girişini ve uygulamalarını mesleki açıdan düzenleyen ve 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu Kanun gibi özel bir yasa veya anılan Kanun uyarınca kurulmuş olan Türkiye Seyahat Acentaları Birliği (TÜRSAB) benzeri bir meslek birliği bulunmamaktadır. Bu sebeple, firmaların belirlenmiş kurallar manzumesi çerçevesinde

⁸ https://europa.eu/youreurope/citizens/travel/holidays/timeshare/index_en.htm

⁹ <http://www.arda.org/arda/home.aspx>

¹⁰ <https://www.timeshareassociation.co.uk/>



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

mesleki özen içinde hareket etmelerini sağlayacak ve sektörün özdenetimini yapacak yarı kamusal çatı bir meslek kuruluşunun kurulmasının sektör faaliyetlerinin düzenlenmesi açısından faydalı olacağı düşünülmektedir. Söz konusu yapının sektör için yazılı ve altına imza atılmış bir etik değerler manzumesi hazırlamasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Özellikle Ticaret Bakanlığı'na ulaşan başvurulardan, tüketicilerin çoğunlukla henüz sözleşmenin imzalanması öncesinde devre mülk ve devre tatil faaliyeti gösteren şirketler tarafından uygulanan haksız ticari uygulama faaliyetleri sonucu mağdur edildiği anlaşılmaktadır. Bakanlık bünyesinde bulunan Reklam Kurulu, saldırgan pazarlama faaliyetini haksız ticari uygulamalar yönüyle ele alarak ilgililer hakkında idari para cezası uygulanabilmektedir. Ancak, tüketiciler tarafından maruz kalınan psikolojik baskı ve eylemler soyut düzeyde kaldığından idari yaptırıma konu eyleme ilişkin tüketici başvuruları dışında ispatlayıcı bilgi ve belge temin edilememektedir. Bu durumun, haksız ticaretin önlenmesini sağlamak üzere tesis edilen idari işlemin caydırıcılığını azalttığından hareketle, devre mülk ve devre tatil pazarlama ve satış faaliyetinin yürütüldüğü tesis çevresinde mülki idare amir tarafından yeterli sayıda yetkili kolluk kuvvetinin görevlendirilmesinin bu uygulamalara gitmeleri konusunda caydırıcı olabileceği düşünülmektedir.

Tüketicilerden intikal ettirilen yoğunluklu şikâyetler arasında kat mülkiyetinin kurulması sürecinde oluşturulan yönetim planlarında satıcı/sağlayıcı şirket veya şahısların kendi lehlerine uzun süreli/süresiz yöneticilik hakkı tesis etmeleri, bunun sonucunda fahiş oranlarda yıllatların belirlenebildiği yer aldığından, bu konuda yönetim planlarına tüketicilerin etkin katılımını sağlamaya yönelik önlemlerin alınması gerektiği değerlendirilmektedir. Bu noktada, devre mülk yıllık aidatlarının belirlenmesi, toplanması, harcanması, site yönetiminin toplanması gibi hususların 643 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında ele alınması gerekirken, tüketiciye sağladığı hak bakımından farklılık arz eden devre tatil sözleşmelerinde yıllık aidatların toplanması mevzuunun sözleşme hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu noktada, yaşanan uyuşmazlıklara ilişkin olarak, tüketici mevzuatı yerine genel hukuki düzenlemelerin uygulanması, tüketici



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

mevzuatının sağladığı etkinliği ve usul ekonomisi ile sağlanan faydaları azalttığı düşünülmektedir.

Son yıllarda özellikle proje üzerinden satılan sonradan teslimli ön ödemeli devre tatil sözleşmelerinde en sık karşılaşılan tüketici mağduriyetlerinden birisi devre tatile konu taşınmazın sözleşmede belirtilen süre içinde devir ya da teslim edilmemesi ve ölüm ve iflas halleri neticesinde tüketici ödemelerinin iade edilememesidir. Bu duruma ilişkin olarak, 6502 sayılı Kanun ve uygulama yönetmeliklerinde yer alan düzenlemeler uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin olarak satıcının konut satışına başlamadan önce konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için; ön ödemeli devre tatile konu sözleşmelere ilişkin olarak da satıcı veya sağlayıcıların proje toplam bedeli bir milyon Türk Lirasını aşan projeler için teminat sağlanması yükümlülüğü getirilmiştir. Bu kapsamda, satıcı veya sağlayıcılar tarafından yürütülen ve yasal düzenlemeler uyarınca teminat sağlama zorunluluğu bulunan projelere ilişkin olarak; bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu verilmesi, hakediş sistemi kurulması, bağlı kredi ile teminat sağlanması ya da sayılan bu teminatlar dışında Bakanlık tarafından uygun görülecek başka bir yöntemle tüketicinin teslimine kadar yapmış olduğu tüm ödemelerini garanti altına alması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Teminat yükümlülüğüne aykırılığın tespiti hâlinde, 6502 sayılı Kanunun 77 nci maddesinin sekizinci fıkrası hükmü uyarınca bir aylık süre verilerek aykırılığın giderilmesi ihtar edilir. Bu ihtara karşın süre sonunda aykırılığın giderilmemesi halinde ise aykırı hareket edenler hakkında Bakanlıkça beş yüz bin Türk Lirası (2019 yılı için 854.804-TL) idari para cezası uygulanmaktadır.

Uygulamada ön ödemeli devre tatil sektöründe gerçekleştirilen projeler ilişkin olarak tüketici ödemelerinin teminat altına alınması veya bina tamamlama sigortası yapılması uygulamalarına rastlanmamakta, dolayısıyla tüketici mağduriyetleri ortaya çıkmaktadır.

Bina tamamlama sigortasında yaşanan sorunların başında arz talep yetersizliğinin geldiği, bina tamamlama sigortasına ilişkin sigorta sektörünce sunulan teminat inşaat sektörünün talebini karşılayabilecek kapasiteye ulaşamadığı ve bu nedenle bina tamamlama sigortasının yanı sıra Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

sayılan teminatların da finansal garanti olarak sunulabilmesine ilişkin ihtiyacın devam ettiği sonucuna varılmıştır. Bununla birlikte inşaat sektörünce de sigorta şirketlerinin talep ettiği bilgiler sağlanamamakta olup yeteri kadar arz da oluşturulamamıştır.

Satın alınan devrenin teslim edilmeme vb. risklerden tüketicilerin korunması için 6502 sayılı Kanun ile düzenlenen teminat yöntemlerine ilişkin olarak, ülkenin genel ekonomik koşullarına bağlı olarak uzun vadeli para piyasasının ve sigortacılık kültürü gelişmemesi, şirketlerin kayıt dışılığa çıkma nedeni ile satış ve gelirlerinin gizleme çabaları söz konusu teminat yöntemlerinin uygulanmasının önündeki engeller olarak karşımıza çıkmaktadır. Kimi zaman tesis edilen idari para cezalarının azlığı belirli bir büyüklüğün üzerindeki projelerde söz konusu olan maliyet fazlalığı şirketleri teminat sağlamamaya teşvik etmektedir.

Sigorta ve reasürans şirketleri, satıcı ve sağlayıcılar nezdinde bina tamamlama sigortasının uygulanmasını kolaylaştırıcı ve yaygınlaştırıcı önlemlerin alınmasının önem arz ettiği sonucuna varılmıştır.

Bu tespitler çerçevesinde Komisyonumuz, görev ve sorumluluklarının gereklerini yerine getirme konusunda ilgili idarelerce, konu ile ilgili çözüm sağlayabilecek düzenleme ve çalışmaların yapılması gerektiği sonuç ve kanaatine ulaşmıştır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

9 GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ

Devre mülk ve devre tatil sektörlerinde faaliyet gösteren bazı satıcı/sağlayıcı şirketler tarafından, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve yönetmeliklerde yer alan düzenlemelere aykırı sözleşme ve ön bilgilendirme formunun bir örneğinin tüketicilere verilmemesi veya eksik verilmesi, devre tatile konu taşınmazların sözleşmede öngörülen teslim sürelerinin aşılması, tüketicilere devre mülk tapularının verilmemesi, yapıların tamamlanamaması gerekçe gösterilerek hak sahiplerine mülklerin teslim edilmemesi, tüketicinin haklarının kullanımında muhatap bulunamaması ve sayılan durumların ciddi maddi kayıplara sebebiyet verdiğinden bahisle, mezkûr sektörlerde tüketici mağduriyetlerinin önüne geçilmesi taleplerini içeren dilekçelere ilişkin yukarıdaki tespit ve değerlendirmeler çerçevesinde;

Ticaret Bakanlığı'ndan;

1. Saldırgan satış yöntemlerinin önüne geçmek amacıyla, Bakanlık bünyesinde bulunan Reklam Kurulu aracılığıyla haksız ticari uygulamalara ilişkin mevzuat kapsamında yapılan denetimler ve uygulanan idari yaptırımlara ağırlık verildiği bilgisinden hareketle, güncel çalışmalar hakkında bilgi alınmasının,

2. Devre mülk ve devre tatil sektörünün genelinde uygulanan yasal düzenlemeler ile uygulamaya ilişkin işlemler üzerinde denetime yetkili kamu kurum ve kuruluşlarının uyum ve iş birliğinin artırılması için;

- a. Ön ödemeli devre tatil inşaatı yapacak müteahhitlerin sınıflandırılması, iş bitirme, sermaye yeterliliği vb. nitelikleri taşımayan ve ön ödemeli satış için yerine getirilmesi zorunlu teminat türlerinden birini sağlamayan şirketlere yapı ruhsatı verilmemesi, kentsel dönüşüm projelerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Emlak Katılım Bankası vasıtasıyla hayata geçirilen hakediş ve bina tamamlama sigortası teminat sistemlerinin ön ödemeli devre mülk sektöründe de uygulanması ve tapu kayıtlarına tescil ve şerhlere ilişkin sorunlarla ilgili konularda *Çevre ve Şehircilik Bakanlığı*,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

- b. Ön ödemeli devre tatile ilişkin satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline otomatik şerh edilmesi amacıyla bir mekanizmanın kurulması için *Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Türkiye Noterler Birliği,*
- c. Teminat usullerinden olan bina tamamlama sigortasının tabana yayılarak maliyetinin düşürülmesi için zorunlu sigorta hâline getirilmesine ilişkin somut çalışma yapılması amacıyla *Hazine ve Maliye Bakanlığı, Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu,*

ile koordineli şekilde çalışmalar yapılmasının,

3. Bakanlıkça tüketicilerin sahip olduğu haklar ve olası mağduriyetler konusunda bilgilendirilmenin ileri seviyede bir koruma sağlayacağı değerlendirildiğinden, gerekli bilgilendirici yayınlar ve kamuoyu duyuruları hazırlanarak tüketiciler ile paylaşılması çalışmalarına hız verilmesinin,

4. Devre mülk ve devre tatil sektörlerinde ihtiyaç duyulduğu belirtilen olası müstakil yasal düzenleme hazırlık çalışmalarında Ticaret Bakanlığı, Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve ilgili diğer tüm kamu kurum ve kuruluşları tarafından katkının sağlanması amacıyla etkin iş birliğinin sağlanmasının,

5. Yatırımcının sigortalanabilmesine, bunun gerçekleşmesi amacıyla sürecin İdarece periyodik kontrol/denetim/yaptırım planına bağlanabilmesine yönelik çalışma yapılmasının,

6. Devre tatil sektöründe inşaat, satış veya hizmet alanlarında faaliyet gösteren firmaların sektöre girişini ve uygulamalarını mesleki açıdan düzenleyen ve mesleki özen içinde hareket etmelerini sağlayacak ve sektörün özdenetimini yapacak yarı kamusal çatı bir meslek kuruluşunun kurulması yönünde çalışmalar yürütülmesinin ve söz konusu yapıya ilişkin yazılı ve altına imza atılmış bir etik değerler manzumesi hazırlanmasının,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan;

7. Kat Mülkiyeti Kanununun uygulamasında karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik düzenlemeler yapılması amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde kurulan



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

ve Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan devre mülke ilişkin düzenlemeler konusunda da çalışmalar yürüten komisyon çalışmalarının takibinin yapılmasının, bu kapsamda devre mülk kurulmasında taşınmazın mesken nitelikli olma koşulunun kaldırılması ve en az 15 gün olan devre mülk süresinin daha kısa bir süre olarak değiştirilmesine yönelik devam etmekte olan çalışmalar hakkında bilgi alınmasının,

8. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı uhdesinde ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlar ile eşgüdüm hâlinde bir kurul veya komisyon oluşturulması için hazırlık çalışmalarına başlanmasının, bu bağlamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan Konut Koordinasyon Kurulu Yönetmelik Taslağında kamu sektöründe konuta ilişkin görev ve sorumluluğu bulunan kurum ve kuruluşlar arasında iş birliği ve koordinasyon sağlamak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Konut Koordinasyon Kurulunun kurulmasının amaçlanmış olduğu dikkate alınarak devre mülk ve devre tatil ile ön ödemeli konut satışları ile ticari niteliği haiz taşınmazlar veya kentsel dönüşüm kapsamında hak sahiplerinin ya da arsa sahiplerinin karşılaştıkları sorunlar çerçevesinde gayrimenkul sektöründe yaşanan mağduriyetlerin kapsamlı bir şekilde değerlendirilmesi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan mevcut taslağın tüm gayrimenkulleri kapsayacak şekilde (örneğin Gayrimenkul Koordinasyon Kurulu olarak) geliştirilmesinin,

9. Devre mülk ve devre tatil sektörün genelinde uygulanan yasal düzenlemeler ile uygulamaya ilişkin işlemler (Belediye/yapı ruhsatı düzenlenmesi, tapu kayıtları ve yapı inşaatının ilerlemesi, satış gelirleri ve teminat yükümlülüğü) üzerinde etkin bir denetim mekanizmasının sağlanması ve buna yönelik tüm işlemler için kamu kurum ve kuruluşlarının uyum ve iş birliğin artırılmasının,

10. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer kamu kurumları ile eş güdüm hâlinde çalışma yürütmesinin,

Hazine ve Maliye Bakanlığı'ndan;

11. Bina tamamlama sigortası düzenlenirken sigorta şirketlerince risk değerlendirmesi ve finansal analizin sağlıklı ve eksiksiz yapılabilmesini teminen, yapılması gereken mevzuat ve idari çalışmaların belirlenmesinin,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

12. Gelir İdaresi Başkanlığı'nın sunduğu, şirketlere ait son iki bilanço dönemine ait finansal tabloların sigorta şirketlerince teminine ilişkin Bakanlık görüşünün alınmasının ve bu kapsamda Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezi ile Gelir İdaresi Başkanlığı arasında veri paylaşımına ilişkin protokol yapılmasının,

13. Satıcıların ve tüketicilerin, resmî şekil şartına uymaktan imtina etmelerinin önlenmesi adına devre mülk hakkının, mülkiyetin nakli ile birlikte tesis edilmesi hâlinde alınacak tapu harçları ile satış vaadi sözleşmelerinin resmî şekilde yapılması hâlinde alınan noter harçlarının düşürülmesi yönünde çalışmalar yapılmasının,

İçişleri Bakanlığı'ndan;

14. Özellikle devre mülk ve devre tatil pazarlama ve satış faaliyetinin yoğun olarak yürütüldüğü illerdeki tesislerin çevresinde mülki idare amir tarafından yeterli sayıda yetkili kolluk kuvvetinin görevlendirilmesinin kötü niyetli şirketlerin haksız ticari faaliyetlerinin önlenmesi konusunda caydırıcı olabileceği düşüncesiyle, ilgili valilik ve kaymakamlıkların desteğinin sağlanmasının,

15. Özellikle devre mülk yatırımlarının yoğunlaştığı Afyonkarahisar, Ankara, Bolu, Balıkesir ve Yalova gibi illerde, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca tüketicilerin satıcı/sağlayıcı şirketlerin yapı ruhsatiyesi başvurusunun veya onaylanan başvurusunun bulunup bulunmadığının, tapuda söz konusu arazinin şirkete ait olmadığı ve ruhsatiyenin devre mülk yapılmak üzere alınıp alınmadığının tüketici tarafından araştırılmasına yönelik yoğun bilinçlendirme faaliyetinin başlatılmasının,

16. Bilhassa saldırgan satışlarda, yapı ruhsatı şartının yerine getirilip getirilmediğinin denetlenmesinde belediyelerin de etkin görev almasının,

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan;

17. Turizm belgeli tesislerdeki 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmesine ilişkin işlemler ile bunlar üzerinde devre mülk hakkı ve devre tatil kiralamalarına ilişkin olarak, tapu müdürlüklerinde yapılacak tapu işlemlerinde



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Bakanlık görüşünün alınması konusunda Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile bir protokol yapılmasının,

18. Jeotermal kaynak kullanımlarının kür merkezi veya kür kliniği gibi ortak veya özel kullanım alanlarında kontrollü kullanılmasını sağlamaya yönelik düzenleme yapılması, devre mülklerde kontrolsüz kullanımın yasaklanması, tüm jeotermal kaynaklı illerde ortak kür merkezlerinde kullandırılması yönünde devlet desteği sağlanarak sürdürülebilir kullanımın desteklenmesinin,,

Sağlık Bakanlığı'ndan;

19. Tesislerde konaklama ve turizm hizmetinin yanı sıra sağlık turizmi belgesi, dal hastane belgesi gibi yetkilendirmelerin yapılması ve fizik tedavi hizmetinin verilmesine yönelik çalışmalar yapılmasının,

20. Tesis bünyesinde geleneksel tamamlayıcı tıp uygulamalarının yapılabilmesine yönelik tesisler tarafından yapılan başvurularda bürokratik sürecin hızlandırılmasının,

Radio ve Televizyon Üst Kurulu'ndan;

21. Devre tatil sektöründe kimi kötü niyetli firmaların özellikle orta yaşın üzerindeki eğitim seviyesi düşük tüketicileri hedef kitle olarak seçtiği gerçeğinden hareketle, özellikle televizyonda yayınlanacak eğitici ve uyarıcı içerikteki kamu spotları vasıtasıyla tüketicilerin bilgilendirilmesi ve bilinçlendirilmesinin,

Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumundan;

22. Bina tamamlama sigortasının zorunlu sigorta hâle getirilmesi ve yaygınlaştırılması hususlarında çalışma yapılmasının,



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

Türkiye Sigorta Birliği'nden;

23. Bina tamamlama sigortasının geliştirilmesine yönelik olarak Birlik bünyesinde çalışmaların devam etmekte olduğu ve bu konuda yapılan çalışmaların sonuçlanması sonrasında ilgili kamu kurumları ile iletişime geçilmesi planlandığı bilgisinden hareketle, söz konusu süreçte gelinecek noktanın bildirilmesinin,

24. Sigorta ve reasürans şirketleri, satıcı ve sağlayıcılar nezdinde bina tamamlama sigortasının uygulanmasını kolaylaştırıcı ve yaygınlaştırıcı önlemlerin alınması konusunda çalışmasının,

25. Bazı sigorta şirketlerinin bina tamamlama sigortasında uzmanlaşmış personelinin olmaması gibi teknik nedenlerden ötürü söz konusu sigorta teminatının sigorta şirketleri tarafından sağlanmasında sorunların yaşandığından bahisle, bu kapsamda öncelikle bina tamamlama sigortasının sunulmasında engel oluşturduğu anlaşılan teknik hususların çözümlenmesine yönelik çalışma yapılmasının,

Türkiye Noterler Birliği'nden;

26. Türkiye genelinde alınan koronavirüs tedbirleri kapsamında, nöbetçi noterlik uygulamasının ikinci bir karara kadar ertelendiğinden hareketle, söz konusu uygulamanın uygun koşullar altında tekrar başlaması hususunun değerlendirilmesinin

İSTENMESİNE 3071 sayılı Kanun ve TBMM İçtüzüğü'nün ilgili maddeleri gereğince karar verildi.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Karar No :12

9.6.2021

Konu Devre Mülk Ve Devre Tatil Sektörlerinde Yaşanan Mağduriyet İddialarının Araştırılması Ve Alınması Gereken Önlemlerin Belirlenmesi

Mihrimah Belma SATIR
İstanbul Milletvekili
Dilekçe Komisyon Başkanı

İsmail TAMER
Kayseri Milletvekili
Başkanvekili

Fehmi KÜPÇÜ
Bolu Milletvekili
Sözcü

Mustafa KENDİRLİ
Kırşehir Milletvekili
Kâtip Üye

Mehmet TAYTAK
Afyonkarahisar Milletvekili
Üye

Arzu AYDIN
Bolu Milletvekili
Üye

Hüda KAYA
İstanbul Milletvekili
Üye

Özcan PURÇU
İzmir Milletvekili
Üye

Metin İLHAN
Kırşehir Milletvekili
Üye

Ahmet Salih DAL
Kilis Milletvekili
Üye

Behiç ÇELİK
Mersin Milletvekili
Üye

Aziz AYDINLIK
Şanlıurfa Milletvekili
Üye