

eğer öyle kabul edilirse geçerli olup olmadığı, devre tatil sözleşmesi mahiyetinde olup olmadığı ve bu hali ile geçerli olup olmadığıdır.

Devre Mülk tanımı 634 sayılı Yasanın 57. Maddesinde yapılmıştır. Bu maddedeki düzenleme: *"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."* şeklindedir. Sözleşmede gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yazmakta olup bu hali ile esasen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi noterliklerce yapılmadığından geçerli değildir ve sırf bu yönden her zaman geçersizliği ileri sürülebilir. Öte yandan Sözleşmede gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yazmakta ise de satışı vaad edilen taşınmaz hissesi yılın belli bir döneminde konaklamayı içeren davalı şirkete ait olmayıp başka bir şirkete ait olduğu ve inandırıcı olan davacı beyanına göre de devre tatil olarak lanse edilerek satıldığı kanaatine ulaşılmıştır. Bir devre tatil mahiyetindeki sözleşmede taşınmaz hisse satışı vaadinin de bulunması sözleşmenin bir devre tatil sözleşmesi olmasını engellemez. Nitekim bu husus 28.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren yeni Tüketicinin Korunması Hakkındaki kanunda açıkça düzenlenmiştir.

Taraflar arasında imzalanan Hisseli Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin kapıdan satış sözleşmesi olduğu, sözleşme içeriğinden kullanım başlangıcının dönem olarak belirlendiği anlaşılmıştır. TKHK'nun 1.maddesinde *"Bu Kanunun amacı, kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, aydınlatıcı, eğitici, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı önlemleri almak ve tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirme ve bu konudaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir."* düzenlemesi yapılmıştır. TKHK'da yer alan hükümler emredici niteliktedir. Davaya konu devre mülk sözleşmesi kapıdan satış olup TKHK'nun 8. ve 9. maddelerinde düzenlenmiştir. TKHK'nun 8/1 maddesinde de *"Kapıdan satış; işyeri, fuar, panayır gibi satış mekanları dışında yapılan satımlardır"* olarak tanımlanmıştır. TKHK'nun 8/3.maddesinde ise *"Bu tür satışlarda; tüketici, teslim aldığı tarihten itibaren yedi gün içinde malı kabul etmekte veya hiçbir gerekçe göstermeden ve hiçbir yükümlülük altına girmeden reddetmekte serbesttir. Hizmetlerin satımında ise bu süre, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren başlar. Bu süre dolmadan satıcı veya sağlayıcı, kapıdan satış işlemine konu mal veya hizmet karşılığında tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez. Satıcı, cayma bildirimini kendisine ulaştığı andan itibaren yirmi gün içerisinde malı geri almakla yükümlüdür"* hükmü bulunmaktadır. BK 219-221 maddelerinde tecrübe ve muayene şartlı satım alıcının mali tecrübe ve mali muayene edip tasvup etme irade şartına bağlı olarak yapılan satım olarak tanımlanmıştır. TKHK'da ve Borçlar Kanununda satımın tecrübe ve muayene koşullu olduğu açık ve belirgin olduğundan cayma süresinin devre mülk tecrübe ve muayenesinden yani hizmet ediminin tüketiciye ulaştığı tarihten başlayacağı kabul edilmiştir. Yargıtay 13 Hukuk Dairesinin 2012/3357 Esas 2012/3260 Karar sayılı ilamı da bu doğrultudadır. Yargıtay 13. HD'nin 31/05/2012 tarih 2012/1660 esas nolu ilamında *"... taraflar arasında devre tatil sözleşmesi imzalanmakla birlikte, davre tatil hakkı kullanım tarihinden itibaren yani tecrübe ve muayene tarihinden itibaren cayma süresinin başlayacağını kabulü gerekir."* şeklinde açıklanmıştır.

Medeni Kanun'un 781. Maddesine göre *"İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmesine bağlıdır."* 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 29. Maddesinde *"Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir. Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, ön sözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır."* hükmüne yer verilmiştir. Medeni Kanunun 781. Maddesi gereğince irtifak hakkı kurulması resmi şekilde düzenlenmesine bağlı olduğuna göre, Borçlar Kanunu'nun 29. Maddesi gereğince irtifak hakkı kurulması vaadini içeren sözleşme de resmi şekilde yapılmalıdır. Taraflar arasında imzalanan ve iptali talep edilen sözleşme resmi şekilde yapılmadığından, yukarıda izah edilen gerekçeye göre geçerli bir sözleşme olarak kabul edilemez. Borçlar Kanunu'nun 12/2. Maddesinin *"Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz."* hükmü dikkate alınarak, resmi şekle uyulmaksızın yapılan sözleşmenin iptaline karar verilmesi de gerekmektedir. 1098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 125/3.maddesine göre *"Sözleşmeden dönme halinde taraflar, karşılıklı olarak ifa*

\*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında e-imza ile imzalanmıştır.\*2/4

