Devre Mülkten Dönme Hakkı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	30.06.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/5216	2026/4209	6502 s. TKHK 50/9 (7392 öncesi), Devre Tatil Yön. 15/3, KMK 59, HMK 370/2

ÖZET

Tüketici, yüzlerce kişiye hisseli satılan devre mülk için ödediği bedelin iadesini istedi. Mahkemeler sözleşmelerin iptaline ve iadeye hükmetti. Yargıtay, tapuyu devreden şirketin organik bağı ve zilyetlik devrinin ispatlanamaması nedeniyle dönme hakkını kabul etti; harcı düzelterek onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/devre-mulkte-zilyetlik-devrine-kadar-donme-hakki-2026-4209/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

3. Hukuk Dairesi 2026/5216 E. , 2026/4209 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/1753 E., 2025/1020 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Yalova 4. Asliye Hukuk (Tüketici) Mahkemesi

SAYISI : 2022/1013 E., 2023/735 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davalı (İflas Nedeniyle) Tasfiye Halinde ... Otel İşletmeleri Turizm İnş. Tic. A.Ş. vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili asıl ve birleşen davada; taraflar arasında akdedilen 03.07.2011, 19.06.2013, 22.08.2021... .08.2021 tarihli devre mülk sözleşmelerine istinaden müvekkilince toplam 74.341,00 TL

ödeme yapıldığını, ancak davalılarca yalnızca bir adet kat irtifak tapusunun devredildiğini, devredilen tapunun devremülk tapusu olmadığını, sonraki sözleşmelere ilişkin ise hiçbir devir yapılmadığını, sözleşmeleri adi yazılı olarak geçerlilik şartına uyulmadan düzenlendiğini, cayma formu verilmediğini, tecrübe ve muayene koşulunun sağlanmadığını, ayrıca devremülklerin fiili olarak kullanımının da mümkün olmadığını, zira tapu kayıtları incelendiğinde müvekkiline devredilen odaların müvekkil haricinde yüzlerce kişiye hisseli olarak devredildiğinin görüleceğini, müvekkiline satılan devremülkte Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 59. maddesi gereği her yıl 15 günden az olmayacak şekilde tatil yapma hakkı olması gerekirken fiili olarak bu devremülklerde hissedar sayısı dikkate alındığında yılda 1 gün dahi kullanımın mümkün olmadığını, cayma ihtarnamesi gönderildiğini ileri sürerek; sözleşmelerin ve senetlerin iptaline, ödenen 74.341,00 TL'nin (birleşen davada 63.756,00 TL'nin) ihtar tarihi olan 05.11.2021 tarihinden itibaren ticari temerrüt faizi ile birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline, tapunun iptaline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

1. Davalı ... Otel İşl. A.Ş. vekili; müvekkili yönünden mahkemenin görevsiz ve yetkisiz olduğunu ve müvekkiline husumet yöneltilemeyeceğini, iadesi istenilen bedelin diğer davalıya ödendiğini, müvekkilinin sözleşmede imzasının ve kaşesinin bulunmadığını savunarak davanın reddini istemiştir.

2. Davalı ... Paz. A.Ş. ve ... ... Termal A.Ş. vekilleri ayrı ayrı sundukları dilekçelerinde; müvekkillerinin sözleşmede taraf olmaması nedeniyle husumet yöneltilemeyeceğini savunarak davanın reddini istemişlerdir.

3. Asıl davada diğer davalı davaya cevap vermemiştir.

4. Birleşen davada davalı... Sağlık Ltd. Şti. vekili; davacının sözleşmeyi zorla ve iradesi sakatlanarak imzalamasının söz konusu olmadığını, ödeme tutarına itiraz ettiklerini, davaya konu sözleşmenin bir devre mülk sözleşmesi olmadığını, davacı tarafın halihazırda, tapusunu teslim aldığını, sözleşmenin hisseli gayrimenkul satış sözleşmesi olduğunu, müvekkili şirketin tüm üyelere konaklama ile ilgili davet yapmakta olduğunu, tapu müdürlüğünde yapılan devre ilişkin cayma hakkının kullanılamayacağını, cayma süresinin sözleşme tarihinden itibaren başlayacağını, cayma süresinden sonraki 1 yıllık hak düşürücü sürenin dahi geçirildiğini, faiz oranına itiraz ettiklerini savunarak davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; sözleşmedeki kullanım süresine göre davacının maliki olduğu bağımsız bölüm üzerinde tüm pay sahiplerinin bir yıl içinde tatil hakkını kullanmalarının ve davalının tatil sağlama edimini ifa imkânının fiilen mümkün olmadığı, bu nedenle davacının sözleşmelerin feshi talebinde haklı olduğu gerekçesiyle asıl davanın kısmen kabulü ile; dava konusu sözleşmelerin iptaline, sözleşmeler kapsamında davacı tarafından davalılara ödenen 70.076,00 TL'nin 05.11.2021 tarihinden itibaren ticari işlerde uygulanan temerrüt faiziyle birlikte asıl dava davalılarından müşterek ve müteselsilen alınarak

davacıya verilmesine, sözleşmeler uyarınca alınan senetlerin davacı tüketici yönünden geçersiz olduğunun ve davacının borçlu olmadığının tespitine, davacı adına kayıtlı tapu kaydının iptali ile davalı ... Otel İşl. A.Ş. adına tapuya kayıt ve tesciline, birleşen davanın kabulü ile; dava konusu sözleşmelerin iptaline, (asıl dava dosyası ile tahsilde mükerrer olmamak kaydıyla) sözleşmeler kapsamında davacı tarafından davalılara ödenen 63.756,00 TL'nin 05.11.2021 tarihinden itibaren ticari işlerde uygulanan temerrüt faiziyle birlikte davalı... Sağlık Termal Turizm İnş. Paz. ve San. Tic. Ltd. Şti.'nden alınarak davacıya verilmesine, sözleşmeye istinaden alınan senetlerin davacı tüketici yönünden geçersiz olduğunun ve davacının borçlu olmadığının tespitine karar verilmiş; davalı (İflas Nedeniyle) Tasfiye Halinde ... Otel İşl. A.Ş. ve davalı ... ... Termal A.Ş. vekilleri istinaf başvurusunda bulunmuşlardır.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; İlk Derece Mahkemesi kararının usul ve yasaya uygun olduğu gerekçesiyle istinaf başvurularının esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, davalı (İflas Nedeniyle) Tasfiye halinde ... Otel İşl. A.Ş. vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı (İflas Nedeniyle) Tasfiye Halinde ... Otel İşl. A.Ş. vekili; müvekkili şirket dava konusu sözleşmede taraf olmadığından davacının müvekkili yönünden tüketici sıfatına haiz olmadığını, davacının müvekkiline karşı herhangi bir talebi varsa bunu genel Mahkemelerde ve HMK 6. madde hükmü uyarınca müvekkilinin yerleşim yerinde talep etmesi gerektiğini, husumet yöneltilemeyeceğini, sözleşmede imzasının ve kaşesinin bulunmadığını, ödeme yapılmadığını ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, devre mülk sözleşmesinin feshi/iptali, ödenen bedelin iadesi, borçlu olmadığının tespiti ve tapunun iadesi istemine ilişkindir.

1. Tapunun davalı ... Otel İşl. A.Ş. Tarafından devredildiği, davalı ... Otel İşl. A.Ş. ile diğer davalılar arasında organik bağ bulunduğundan husumet itirazının yerinde olmadığı, davalı tarafça dava konusu taşınmazın zilyetliğinin devredildiğinin ispat edilemediği, davacının talil edilen sözleşme tarihinde yürürlükte olan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 50/9. maddesi ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin 15/3. maddesi gereğince zilyetliğin devrine kadar herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönme hakkı olduğu anlaşılmakla davalı (İflas Nedeniyle) Tasfiye halinde ... Otel İşl. A.Ş. vekilinin tüm temyiz itirazlarının reddine karar verilmiştir.

2. Kamu düzeni nedeniyle resen yapılan incelemede; dava, niteliği itibariyle nispi harca tabi olup davada iptal edilen sözleşme bedellerinin toplamı üzerinden karar ilam harcının davalılardan tahsiline karar verilmesi gerekirken, İlk Derece Mahkemesinin hüküm fıkrasında yer verilen asıl ve

birleşen davada karar ilam harcının eksik miktarda hesaplandığı anlaşılmaktadır. İlk Derece Mahkemesince, değinilen bu yön göz ardı edilerek hüküm tesis edilmiş olması usul ve kanuna aykırı olup bozmayı gerektirir.

Ne var ki bu yanlışlığın düzeltilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 370/2 maddesi uyarınca kararın düzeltilerek onanmasına karar verilmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Davalı (İflas Nedeniyle) Tasfiye halinde .... Otel İşl. A.Ş. vekilinin tüm temyiz itirazlarının REDDİNE,

2. Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının ORTADAN KALDIRILMASINA, İlk Derece Mahkemesi kararının, hüküm fıkrasının Mahkememizin 2022/1013 Esas sayılı dosyası yönünden başlıklı 7. bendinin hükümden çıkartılarak yerine "Harçlar Kanunu gereğince alınması gereken 80,70 TL maktu başvuru harcı ile 5.050,15 TL ilam harcı olmak üzere 5.130,85 TL harcın davalılardan müştereken ve müteselsilen alınarak Hazineye gelir kaydına" ve yine Mahkememizin 2023/1250 Esas sayılı dosyası yönünden başlıklı 6. bendinin hükümden çıkartılarak yerine “Harçlar Kanunu gereğince alınması gereken 179,90 TL maktu başvuru harcı ile 5.050,15 TL ilam harcı olmak üzere 5.230,05 TL'nin

davalıdan alınarak Hazineye gelir kaydına,” cümlesinin yazılması suretiyle hükmün DÜZELTİLEREK ONANMASINA,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

30.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.