

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU DEVRE MÜLK VE DEVRE
TATİL SEKTÖRLERİNDE YAŞANAN MAĞDURİYET
İDDİALARININ ARAŞTIRILMASI VE ALINMASI
GEREKEN ÖNLEMLERİN BELİRLENMESİ KONULU
ALT KOMİSYONU TUTANAKLARI

30 Ekim 2019 Çarşamba

KONU

-Devremülk ile Devre Tatil Yatırımcıları ve Pazarlamacıları Derneği Yönetim Kurulu temsilcilerinin sunumu

30 Ekim 2019 Çarşamba
BİRİNCİ OTURUM
Açılma Saati: 15.22
BAŞKAN: Fehmi KÜPÇÜ (Bolu)

BAŞKAN – Çok kıymetli milletvekillerim, Dilekçe Komisyonumuzun çok değerli üyeleri, yasamadaki arkadaşlarımız, yine Yatırımcılar Derneğinden Komisyonumuza iştirak eden kıymetli misafirler; öncelikle hepinizi baki muhabbetle selamlıyorum.

Toplantı yeter sayımız vardır.

Komisyonumuz, devre mülk ve devre tatil sektörlerinde yaşanan mağduriyet iddialarının araştırılması ve alınması gereken önlemlerin belirlenmesi amacıyla Anayasa'nın 74, İç Tüzük'ümüzün 115 ve 120'nci maddeleri mucibince kurulmuş bir komisyon. Bu, 3'üncü toplantımız olacak. İnşallah toplantımız aynı zamanda jeolojik bir değerimiz olan... Bizim medeniyet hikâyemizde su -Anadolu'da öyle yaparlar- ikram edenin içene elini göğsüne götürerek verdiği, içenin ise ikram edene "Aziz ol." dediği, aslında kadim bir değerdir bizim açımızdan, milletimiz, medeniyetimiz açısından. Tabii, aynı zamanda su, küresel anlamda da beyaz enerjidir. Biz sadece bu kadim hikâyemizde beyaz enerjiye küresel bir silah olarak da bakmıyoruz, bir medeniyet kaynağı olarak bakıyoruz. Hamdolsun, ülkemiz de bu jeotermal açısından zengin bir ülke. Zannedersem Avrupa'da 1'inciyiz, dünyada da 7'nci sıradayız. Buna ilişkin birçok kaynağımız var. Tabii, demin toplantıyı açmadan evvel kendi aramızda da konuştuğumuz gibi, bu kaynaklar hem milletimiz açısından onların hayrına, bereketine hem de aynı zamanda ülkemize bir gelir anlamında da iyi yönetilmesi ve konuşulması gereken hususlardan bir tanesi.

Dilekçe Komisyonumuza özellikle devre mülkle ilgili birçok şikâyet ulaştı. Tabii, bunun teknik birkaç kısmı var hukuki olarak. Bunu hisse satışı sözleşmesi şeklinde yapıyorlar, mülkiyet hukukuna istinaden, Kat Mülkiyeti Kanunu'na, müşterek mülkiyete istinaden satış yapanlar var. Yine, devre tatil sözleşmesi şeklinde, Tüketici Kanunu'na atıfla birden fazla bakanlığın bu mevzuata dâhil olduğu, birden fazla satış şeklinin olduğu ama netice itibarıyla piyasada "devre mülk" olarak bilinen, "kaplıca kültürü" olarak bilinen sorunlar Komisyonumuza yansdı.

Bu, bizim 3'üncü toplantımız. Bizim tabii şifahi olarak dinlediklerimiz oldu. İlk dinlediğimiz genel müdürlük Ticaret Bakanlığının Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğüydü ki bu aslında işin direkt muhatabı olanlardan bir tanesi. 2'nci olarak, geçmiş haftalarda Kültür ve Turizm Bakanlığından -yine paydaş Bakanlığımız- Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürümüzü dinlemiştik. O da güzel bir sunumda bulunmuştu. Onun haricinde yine biz yine bu işin paydaşlarından olan, bu konuya ilişkin müşteki olan, devre mülkle ilgili mağduriyete uğramış, organize olmuş yaklaşık 5-6 kişiyi, platformu dinlemiştik dört beş saat. Tabii, onu resmî toplantı şeklinde yapmadık. İnşallah bugün 3'üncü toplantımızda da Devremülk ve Devre Tatil Yatırımcıları Pazarlamacıları Derneğimiz var.

İNşallah toplantıyı başlatıyoruz. Buradaki usul açısından size söz vereceğiz sunum noktasında, kıymetli milletvekillerimizin katkıları olacak. Hem arkadaşlar açısından hem kaydı kalem olması anlamında kendinizi tanıtırsanız seviniriz.

İNşallah ülkemizin hayrına ve bereketine bir toplantı olur diyorum, yoğun gündem nedeniyle de hemen sözü veriyorum.

Buyurun Sayın Mehmet Ali Doğan Bey.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Sayın Komisyon Başkanım, sayın milletvekillerim, çok değerli katılımcılar; ben de Devremülk ile Devre Tatil Yatırımcıları Derneği Başkanı olarak hepinizi saygıyla selamlıyorum.

Aslında, ülkemizin lokomotifleri olan turizm sektörünün itici güçleri vardır. Türkiye’deki turizmde ürün çeşitliliği ve pazar çeşitliliği için devre mülk ve devre tatil sektörü son derece önemlidir çünkü devre mülk, devre tatil işi bir turizm faaliyetidir. Zira, biraz sonra arkadaşlarımla beraber yapacağımız sunumda devre mülk, devre tatilin çıkış noktası... Zira, İkinci Dünya Savaşı’nda Avrupa’daki turizm krizini aşmak için devre mülk, devre tatil işi onların ekonomik alanına girmiş. Amerika’da bugün çok yaygın, Avrupa’da çok yaygın. Örneğin, dünyadaki en büyük oteller zinciri dediğimiz X markasının yıllık cirosu 7,8 milyar dolar iken bunun yüzde 53’ünü devre mülk, devre tatilden sağlar noktaya gelmişler yani çok önemli bir sektör dünyada. Biraz sonra sunumlarda arz edeceğiz onu.

Tabii, ülkemizdeki mevzuat eksikliğinden dolayı tüketiciyi ilgilendiren bölümü var, yatırımcıyı ilgilendiren bölümü var. Devletimiz, ilgili uygulayıcılar ve yüce Meclis yapacağı yasal düzenlemelerle bu sektörü mutlaka dizayn etmelidir, yapacağı konusunda da hiç şüphemiz yoktur. Bu sebeple biz dernek yöneticileri olarak bu çatı altında bu sektörümüzün sorunlarını paylaşmaktan son derece mutluyuz. İnşallah bu sunumumuzdan sonra bu sektörü mutlaka ekonomimize kazandırmalıyız çünkü ülkemizin yatırıma ihtiyacı var, aşı işe ihtiyacı var. Zatıalinizin bahsettiği gibi, termal kaynaklar açısından büyük bir potansiyelimiz var. Termal devre mülk, devre tatilin dışında kıyı otellerinde devre mülk, devre tatil faaliyetleri var. Denizle beraber yine doğa turizmiyle ilgili devre mülk, devre tatilleri var. Devre mülk, devre tatilleri hem kıyı otellerinde hem dağ otellerinde hem kültür gibi birçok alanda yaygın bir şekilde devam etmektedir.

Sunumumuzda öncelikle derneğimizin kısaca faaliyetleri... Bununla ilgili 2 çalıştay yaptık, devletimizin tüm organlarını harekete geçirdik ki aynı tüketicinin sorunları kadar yatırımcıların da sorunları var. Daha sonra derneğimizin hukukçuları mevzuatla ilgili bir sunum yapacaklar. Sunum sonrasında karşılıklı soru-cevap bölümünde de bize düşen bir soru olursa buraya gelmişken memnuniyetle yanıtlamak isterim.

Öncelikle şunu belirtmek istiyorum Sayın Başkanım: Derneğimizi bu çatı altında toplantıya çağırarak sektörümüzü önemseydiğiniz için ben yüce Meclise ve size çok teşekkür ediyorum, saygılar sunuyorum.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Çok değerli Başkanım, çok değerli milletvekilleri, hazırun; hepinizi saygıyla selamlıyorum.

Başkanımızın da bahsettiği üzere, ben birinci bölümdeki sunumda derneğimiz, derneğimizin faaliyetleri, bugüne kadar ne yaptık, ne yapmayı amaçlıyoruz, bunun dışında da devre mülk ve devre tatil sektörünün dünya ve Avrupa’daki, Türkiye’deki uygulamaları hakkında kısaca bir bilgi vereceğim. Daha sonra derneğimizin hukukçu üyeleriyle bugüne kadar yapılan mevzuatla ilgili yapmış olduğumuz çalışmalar ve sektörde sıkıntılı görmüş olduğumuz konularla alakalı sizlere arz edeceğiz.

Ben şimdi kısaca sunumuma başlıyorum.

Derneğimizin öncelikle amacı nedir, derneğimiz neleri amaçlıyor, hangi faaliyetler konusunda kuruldu?

Devre mülk ve devre tatil sektörünün desteklenmesi ve teşvik edilmesi gerçekten çok önemli bir husus çünkü Türkiye’deki birçok sektör, başta turizm olmak üzere, yatırımcılar desteklerden faydalanıyorlar, teşviklerden faydalanıyorlar. Devre mülk, devre tatil sektöründeki yatırımcıların bu desteklerden faydalanması.

Yine, Türkiye’deki devre mülk, devre tatil sektörü hakkında kamuoyunda oluşmuş olan algının olumlu hâle getirilmesiyle alakalı çalışmalar yapılması,

Yine, devre mülk, devre tatil hizmeti veren kuruluşların, yatırımcıların hizmet kalitesini ve standartları yukarı çekmesi. Bu çok önemli bir unsur çünkü sadece bir konut yapmak değil, devre mülk, devre tatil yatırımı yapan yatırımcıların hizmet sektöründe de iyi faaliyetler göstermesi,

Yine, bu işin satış ve pazarlamasını yapan ekiplerin, sektörde faaliyet gösteren satış ve pazarlama ekiplerinin etik ve davranış kurallarını kabulü. Yani bu Komisyon tarafından dinlenen platformlardaki mağdur üyelerin şikâyetlerinin yani oradaki etik ve davranış kurallarının oluşturulması, irtibat ve iş birliği içerisinde bulunulması,

Yine hakeza, sektördeki tüketici haklarının korunması, sektördeki etik ve davranış kurallarının oluşturulması amacıyla 2009 yılında kurulmuş, on yıldır aktif bir derneğimiz var.

Derneğimiz -şu anda ekranda görmekte olduğunuz sertifika bu- Resert Development Organisation dediğimiz Avrupa’daki devre mülk yatırımcılarının oluşturmuş olduğu bir dernek, biz de Türkiye Devremülk ve Devre Tatil Derneği olarak buna üye olduk. Bu da şöyle: Bizim yapmış olduğumuz iki çalıştayda -birazdan arz edeceğim- Ticaret Bakanlığımız bu derneğe üye olunması ve bu dernek kanalıyla yapılan dünyadaki ve Avrupa’daki uygulamaların Türkiye’ye taşınması amacıyla derneğimize bir görev vermişti. Biz dernek olarak çalıştık ve bu birliğe üye olduk.

Şimdi, tabii -kısaca biraz önce Başkanımız arz etti ama- 1960’lı yıllarda Avrupa’da başlamış bir sistemden bahsediyoruz. Bu sistem şu an dünya çapında oldukça büyük bir ekonomik güce ve bir istihdam gücüne sahip. Tabii, bunun böyle olmasının da esas iki ana unsurundan bir tanesi de özellikle devre mülk, devre tatil projelerinin değişime açık olması. Değişim yani siz bir devre mülk, devre tatil projesine üye olduktan sonra dünyanın birçok yerinde özellikle RCI ve Interval International dediğimiz iki tane büyük değişim sistemiyle birlikte dünya üzerinde değişim hakkına sahibiz. Ama bizim için en önemli konu, başlangıç aşamasında konut ancak devamında turizm yatırımı olan devre mülk, devre tatil yatırımlarının özellikle mevzuatlar nezdinde de yasal düzenleme çerçevesinde de desteklenmesi. Çünkü bizim şu anda turizmde 2023 hedeflerimiz var, daha sonrasındaki hedeflerimiz var. Bu hedeflere ulaşabilmek, özellikle nitelikli turist, daha fazla kişi başına gelir seviyesi yüksek turizm amaçladığımız için, yurt içi turizmin çeşitlendirilmesi amacıyla devre mülk, devre tatil yatırımları son derece önemli. Çünkü devre mülk, devre tatil yatırımlarında yurt içi mekanizmaları hareketlendirdiğimizde bu uluslararası faktörlerden bağımsız -yani birkaç yıl öncesinde Türkiye’de yaşadığımız olaylardan ötürü mesela turizm bundan kötü bir şekilde etkilenmişti, o yıl turizm gelirlerimiz oldukça düşmüştü- bunlardan etkilenmeyen, yılın on iki ayı boyunca yüzde 90’lar mertebesinde doluluklara sahip. Yani özellikle sizin de bahsetmiş olduğunuz termal tesislerimizin olduğu bölgelerdeki devre mülk, devre tatil projelerinde çok yüksek doluluk oranları var. Bu yüksek doluluk oranları bize neleri getiriyor? Yanında sürekli istihdamı getiriyor. Kıyı turizminde yani güney bölgelerimizde yapılan turizmde iki-üç aylık doluluklardan sonra yılın dokuz, on yakına yakın boşluklar var. Hatta güney ve Ege Bölgemizdeki birçok tesis derneğimizden de yardım talep ederek, bu sürekli istihdama yönelik veya sürekli doluluğa yönelik olarak mevcut turizm tesislerinin devre mülke ve devre tatile dönüşümüyle alakalı, hatta ikincil konutların... Yani ülkemizin birçok bölgesinde biliyorsunuz yazlık konutlar var ve bunlar yılın on ayı boş duruyor. Bunların ekonomimize kazandırılması amacıyla devre mülk, devre tatil sektörünü katma değeri yüksek, stratejik bir sektör olarak tanımlıyoruz.

Şimdi, dünyada şu anda yaklaşık 20 milyon devre mülk sahibi aile var. Bunlar ARDA’nın ve RDO’nun yani uluslararası derneklerin rakamları. Dünyada şu anda 5.400’ün üzerinde devre mülk tesisi bulunmakta. Devre mülk sektörünün küresel büyüklüğü 19,7 milyar dolar değerinde. Sadece Amerika Birleşik Devletlerinde 2018 yılında 8,2 milyar dolar değerinde devre mülk satışı yapılmış.

Küresel turizmdeki otel doluluk oranlarına baktığımız zaman, yüzde 65,9 iken devre tatil tesislerinin doluluk oranlarının ortalaması yüzde 79,4. Bu rakam ülkemizde yüzde 90'ların üzerinde. Yine dünya genelinde devre mülk tesislerinin yarattığı istihdam 1,3 milyon kişi. Devre mülk sahiplerinin dünya ortalamasındaki ağırlığına baktığımız zaman bir devre mülk, devre tatil sistemine üye olan kişinin yüzde 42'si yine tekraren başka bir devre mülk tesisinde yer sahibi olmakta. Burada tabii, marka belirtmekte fayda var, şunun için fayda var: Dünyada turizm açısından baktığımız zaman Hilton, Marriott, Starwoods, Disneyland, Wyndham gibi dünyaca ünlü markaların hepsinin devre mülk, devre tatil grupları da var. Burada bir örnek olarak, demin Başkanımızın arz ettiği, gelirlerinin yüzde 47'si her yıl devre mülk satışlarından olan Wyndham grubunun 2018 yılı cirosu da 7,8 milyar Amerikan Doları.

Burada, ekranda, devre mülk, devre tatil tesislerinin dağılımını görüyoruz dünya haritası üzerinde.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Vekilim, müsaadenizle ben de bir şey söylemek isterim.

Şöyle: Biz de elimizden geldiğince burada sunumumuzu yapıp bir şeyler aktarmaya çalışacağız ama zamanlar belli, bizim aktarabileceklerimiz belirli ve bu resmî toplantı olmuş olduğu için tutanaklara girecek olan var. Az önce bahsettiniz ya hani “Tutanaklara girmeyen, resmî olmayan toplantılar da yapıldı.” diye, biz burada, sunumla kendimizi izah edememiş olduğumuz noktalarda... Ben hukukçuyum, derneği temsilen katılıyoruz ama amacımız, dernek tarafında ve yatırımcıları aklamak değil, mevcut sıkıntıları tüketiciler anlamında da anlatmak. O yüzden resmî olmayan toplantılar noktasında bize de başka bir zaman fırsat verilirse resmî olmayan toplantılara da katılmak isteriz biz.

Teşekkür ederim.

BAŞKAN – Tabii, bunu belirteyim derken, tutanaklara yansımayanlar açısından...

Bir hususu kayda geçirelim. Şimdi, bu işin paydaşları belli. Dilekçe Komisyonunda Anayasa'mıza göre çalışan, dilekçe hakkındaki kanuna ve İç Tüzük'ümüze uygun kurulmuş bir alt komisyonumuz buradaki komisyonumuz.

Muradımız şu: Burada usul ekonomisi açısından resmî yazışmalarımızı bakanlıklarla, genel müdürlüklerimizle, siz değerli yatırımcılarla, onları temsil edenlerle, bu işin paydaşlarının tamamıyla yapıyoruz ve kaydı kaleme alıyoruz. Bunun haricinde, toplantı açısından süre yetmediği durumlarda da buradaki, Dilekçe Komisyonundaki uzman arkadaşlar, Komisyon Başkanımız, Alt Komisyon Başkanı olarak ben de burada emre amadeyiz. Yani milletvekili olarak da haricen bize gelen talepler noktasında da bu hususta nazarı itibara alınabilecek tüm hususları da tekrar değerlendiriyoruz. Bu anlamda... Çünkü lafzda maksat murattır, meramımızı iyi ifade edelim anlamında söyledim. Gayriresmî toplantı demeyelim buna, resmî toplantılar dışında da bu işin paydaşları tarafından araştırılması ya da bu hususa ilişkin geliştirilmesi gereken bir konu hakkında da tüm milletvekillerimiz zaten buna açık. O konuda ekstra bir randevuya gerek yok, bekleriz inşallah.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Tamam, teşekkür ederim.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Sayın Başkanım, kaldığımız yerden devam ediyorum müsaadenizle.

Ekrandaki haritada dünyadaki devre mülk tesislerinden yer sahibi ailelerin dağılım haritasını görüyoruz. Yine bir sonraki slaytta devre mülk, devre tatil tesislerinin, bu 5.400'ü aşkın tesisin uluslararası haritadaki dağılımını görüyoruz. Özellikle Kuzey Amerika Bölgesi'nde -birazdan Amerika'nın özel rakamlarına da geleceğiz- ve Avrupa bölgesinde birçok ülkede devre mülk, devre tatil tesisinin burada da yüzdesel dağılımını görüyoruz.

Şimdi, esas, sektörün ekonomik büyüklüğüne baktığımız zaman, bizde devre mülk, devre tatil uluslararası anlamda “time share” diye geçen sistemin yıllık dünyadaki global büyüklüğü 146 milyar dolar mertebesinde. Bu çok büyük bir rakam. Yani şu andaki enerji ve suyla ilgili olan dünyadaki turizm pastasının büyüklüğüne baktığımız zaman hiç küçümsenmeyecek, hatta çok da önemsenmesi gereken bir rakam görüyoruz. Biraz önce de bahsettik, dünyada 90 ülkede 5 milyonun üzerinde aile bunun üyesi. Özellikle Amerika kökenli biraz önce saymış olduğumuz büyük grupların Amerika’daki ekonomisine baktığımız zaman, Amerika’da yaklaşık 511 bin kişiye şu anda devre mülk, devre tatil tesislerinde istihdam sağlanıyor, sadece bu sektörde. Yine bunun iş gücü katkısına baktığımız zaman 28 milyar dolar gibi direkt ve indirekt katkısı var. Amerika’nın toplam ekonomisi içerisinde devre mülk, devre tatil sektörünün büyüklüğü 79,5 milyar dolar. Yani bu da oldukça büyük bir rakam; bunun dağılımını görüyoruz. Avrupa’daki örneklerle geldiğimiz zaman, bu 5.400 tane toplamdaki tesisin 1.312 tanesi Avrupa’da, burada da 1,5 milyon time share üyesi bulunmakta. Yani devre mülk, devre tatil tesislerinde yeri olan 1,5 milyon Avrupalı vatandaş var. Bunun da Avrupa Birliği üyelerinin yıllık ekonomisine katkısı 3,2 milyar dolar büyüklüğünde.

Peki, Türkiye’de bu sistem ne zaman başladı, nasıl bu sisteme geçiş yaptık? Türkiye’deki turizm hareketliliği incelendiğinde ülkemizdeki kıyı bölgelerinden başlamış bu sistem. Kıyı bölgelerinden başlama sebebi şu: Malumunuz, kıyı bölgelerindeki devlet arazilerinin yatırımcılara tahsisıyla birlikte bu sistem başlamış. Önce tabii, devre mülk sistemi gerçekleştirilememiş, devre tatil olarak gitmiş çünkü mülkiyet yatırımcıların kendisinde olmadığı için bu şekilde bir sistemle Türkiye’de başlamış. Ama biraz önce sizlerin de bahsetmiş olduğu esas birleşmesi termalle birlikte olmuş çünkü Türkiye’deki termal kaynakların kullanımı noktasında, termalle birleşmesiyle birlikte bu devre mülk, devre tatil sektörü göz önüne gelmeye başladı. Ama 1970 ile 1983 yılları arasında işte bu desteklerden faydalanamayan grupların kooperatifçilik faaliyetleri, daha sonra 1983 ile 1990 yılları arasında Turizmi Teşvik Kanunu’nun getirdiği sınırlamalar... Bununla ilgili de sektörümüze ilişkin esasında çok fazla bilimsel ve akademik bir yayın topluluğu yok. Bu ekranda görmüş olduğunuz, 1994 yılında İstanbul’daki bir devre tatille ilgili seminer dışında, ikincisi biraz önce Başkanımızın belirttiği çalıştay yapmak suretiyle derneğimize nasip oldu. İnşallah bundan sonra da sizlerin çatısı altında daha geniş kitleleri ilgilendirecek bu konuyla alakalı çalışma yapmamız mümkün. Tabii, en son, yine Sayın Bülent Tüfenkçi Bakanımızın Bakanlığı döneminde Gümrük ve Ticaret Bakanlığımız döneminde yapılan çalışmalarla Tüketici Kanunu’nun yürürlüğe girmesiyle birlikte bu konu daha da önem arz etmeye başladı.

Peki, Türkiye’deki durum? Şu anda 102 tane devre mülk, devre tatil tesisi var. Bu tesislerden 55 tanesi işletmede olan tesisler, 47 tanesi de inşa hâlindeki tesis. Tabii, bu sektörün içerisinde yatırım, satış, pazarlama ve işletme ayağı olmak üzere üç ayrı ayak bulunduğu için, bu ayakların tamamında yaklaşık 20 bin kişiye de şu an bu sektörde istihdam sağlanmakta. Türkiye’de devre mülk, devre tatil tesislerinde üyeliği bulunan yani bizim derneğimize üye ve kayıtlara girmiş olarak baktığımız zaman yaklaşık 250 bin aile var Sayın Başkan. Bunların da şu anki aktif yani doğrudan ve dolaylı yatırımlar ve bu yatırımlardan faydalananlarla birlikte Türkiye’deki ekonomik büyüklüğü 2,5 milyar dolar mertebesinde.

Tabii, devre mülk, devre tatil sektörünün ülkemiz açısından faydaları şu şekilde: Biraz önce de bahsetmiştik, krizlerden etkilenmeyen bir sektör yani uluslararası hareketlilikten veya uluslararası oluşan konjonktürden etkilenmeyen bir sektör. Sektör çalışanlarına sürekli istihdam verebilen bir sektör yani işin inşaat bölümünde çalışanlar, inşaat bölümünde çalıştıktan sonra turizm aşamalarına geçmelerinden itibaren sürekli bir istihdam söz konusu; satış, pazarlama aktivitesi hakeza, işletmelerde hakeza. Yılın on iki ayı sürekli çalışma imkânı bulmak, ülke sathındaki tüm termal kaynakları ve

kırsaldan kente göçü tersine döndürmemiz açısından lokal bir faaliyet. Yani işte Afyon Bolvadin'deki, Bolu Gerede'deki veyahut Bolu Karacasu'daki kaynak oradaki kaynakla ilişkilendirildiği için o bölgede yatırım yapmamız mümkün.

Yine tüketici açısından faydaları: Yani bir vatandaş neden bir devre mülk, devre tatil tesisini seçsin? Aile boyu tatil yapma imkânı var. Bir kere geleneksel bir tatil yapma imkânımız var. Yine, garantili ve sabit fiyatlarla uzun yıllar tatil yapma imkânına sahip çünkü herkes, beş yıldızlı otelde, beş yıldız kalitesinde gelir seviyesinde tatil yapma imkânına sahip değil. Yine bir klasik otel odasının dışında, tamamen bir ev ortamında tatil yapma, değişim sistemlerinden faydalanarak tatilini belli periyotlarda, belli ülkelerde, farklı ülkelerde geçirme imkânına ve aynı zamanda da tatil yaparken yatırım yapma imkânına sahip olmak gibi avantajları var.

Tabii, yatırımcı ve işletmeler açısından faydası var. Bunun da faydası, özellikle yatırım aşamasında ön finansman sağlaması, yatırım karar sürecinde işletme dönemindeki dolulukların çok yüksek olması. Mesela güney bölgelerdeki tesisler yılın iki ayında planlama yaparken, özellikle termal devre mülk tesisleri yılın on iki ayında yatırımcılara imkânlar sunuyor. Tabii, bu çok cazip bir şey. Yine bunun dışında da prestij anlamında da bu kanalla dünyanın birçok bölgesinde değişim sistemleriyle tanıtım yapma...

Biz dernek olarak bugüne kadar ne yaptık? 4-5 Mayıs 2018 tarihlerinde Birinci çalıştayımızı düzenledik Sayın Başkan. Bu çalıştayda biz üç ana grup belirledik. Bu ana grupların birincisi tüketici mevzuatı. Yani bu, Ticaret Bakanlığımızın ilgi alanına giren konularla alakalı. Yine, sağlık ve turizm... Sağlık Bakanlığı açısından kaplıcalar, özellikle bu kaplıcaların halk sağlığı ve diğer ilgili konular nezdinde yapılması. Yine, Turizm Bakanlığımızın olduğu grup da aynı grupta. Bunun bir turizm faaliyeti olduğu, turizm faaliyetleri çerçevesinde desteklenmesi, teşvik edilmesi ve turizm faaliyetleri noktasında da standart ve hizmet kalitesinin getirilmesiyle alakalı. Üçüncü olarak da mali ve finansal konularla alakalı.

Biz öncesinde, burada, sektördeki dernek üyelerini, dernekteki yatırımcıları ve pazarlamacıları bir araya getirip hazırlık toplantıları yaptık. Bu toplantılardan görüntüler görüyoruz. Daha sonrasında, tüketicinin korunması çalışma grubunda, çalıştay birinci grubunda o dönemki Gümrük ve Ticaret Bakanlığımız, Adalet Bakanlığımız, Hazine Müsteşarlığımız, Türkiye Bankalar Birliği, Katılım Bankaları Birliği, Sigorta Birliği ve derneğimiz çatısı altında birinci grupta, ekranda görmüş olduğunuz bu konu başlıklarını işledik. Bunlara girmeyeceğim çünkü birazdan hukuki bölümde arkadaşlarımız bunlarla ilgili açıklama yapacaklar. Yine ikinci grupta, Sağlık Bakanlığımız, Ekonomi Bakanlığımız, Kültür ve Turizm Bakanlığımız, Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığımız, hepsinin temsilcileri vardı. Yine hakeza, biraz önce, bizim derneğimizin üye olduğu Avrupa Birliği ve RCI'nın da yurt dışından temsilcileri vardı buradaki toplantılarda. Yine onun konu başlıklarını görüyoruz.

Üçüncü olarak da mali ve finansal konularda Maliye Bakanlığımız, Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız, BDDK ve TOKİ'nin katılımlarıyla... Yani bu sektörün sizin ilk toplantı öncesinde bahsetmiş olduğunuz tüm paydaşlarını çalıştaya davet ettik ve hepsi sağ olsunlar, çalıştaya katılıp destek verdiler, birinci çalıştaya. Bu birinci çalıştaydan görüntüleri görüyoruz şu anda. Kazdağları'ndaki tesisimizde oldukça geniş katılımı, Yargıtay Birinci Başkanımız Sayın İsmail Rüştü Cirit Bey, daha sonrasında Sayın Valimiz, Belediye Başkanımız, Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürümüz, Genel Müdür Yardımcılarımız tamamen tam kadro katılmak suretiyle birlikte bir çalıştay düzenledik. Bu 4-5 Mayıs 2018'deki çalıştay ulusal ve yerel basında da oldukça yer aldı ve bunun bir sonuç bildirgesi yayımlandı. Bu bildirgeyi Ticaret Bakanlığımız yayımladı. Galiba sizlerde de var bu birinci çalıştayın bildirgesi.

Burada da sonuç raporunda... Çalıştayın sonuç bildirgesinde, derneğimize bazı görevler verildi. Biz bu görevlerle alakalı olarak da çalışma yaptık. Burada, ekranda görüyorsunuz. Özellikle yatırımcıların finansman arayışlarına destek verilmesi yani derneğimiz bu yönde aktif rol oynadı, çalışmalar yaptık. Satış pazarlama yöntemi, özellikle bu devre mülk, devre tatil mağduru insanlar üzerinde oluşturulan bu sert, agresif satış pazarlama yöntemlerinin bir şekilde disipline edilmesi, disipline edilirken de özellikle Bakanlığımızın bizden talebi, dünya ve Avrupa'daki bu konuyla ilgili uygulamaları Türkiye'ye getirerek bir etik kurallar ve etik kurullar oluşturmasıyla alakalı. Yine, dernekte bir masa oluşturularak mağdurların, mağdur üyelerin, dernek kanalıyla arayıp özellikle şikâyetlerini dile getireceği, şikâyetlerine çözüm bulacağı bir yardım masasının oluşturulması. Bunlarla ilgili çalışmaları yaptık. Özellikle bizim üyesi olduğumuz Avrupa derneğinden mesleki davranış kuralları hakkında uluslararası yapılan çalışmaları getirdik, bunları Türkçeleştirdik ve üyelerimizle paylaştık. Yine bu rehberlik notlarını paylaştık. Bu bölümde bir çalışma yaptık.

Yine, 12-13 Nisan 2019'da ikinci çalıştayı gerçekleştirdik. Bu çalıştayın katılımcılarını ve grupları Ticaret Bakanlığımız belirledi. İki grup oluşturuldu; Tüketici Mevzuatı Çalışma Grubu, bir de Sağlık, Turizm ve Reklam Çalışma Grubu oluşturuldu. Burada yine yatırımcılar olarak biz çalıştay öncesi bir toplantı gerçekleştirdik bu çalıştaya ilişkin. İkinci çalıştayımıza Yargıtay 13. Hukuk Daire Başkanlığı -Sayın Ali Selman Erkuş Başkanlığında, yine birinci çalıştaya da katılmışlardı- Yargıtay 14'üncü Hukuk Dairesi Başkanlığımız, yine Dilekçe Alt Komisyon Başkanlığımız –buradan da uzman arkadaşlarımız bulundu- bölge idare mahkemeleri, Ticaret Bakanlığımız, Ticaret İl Müdürlüğü, BDDK, Türkiye Katılım Bankaları Birliği, Sağlık Bakanlığı, ilgili tüm kurum ve kuruluşlar yine yoğun bir katılım gerçekleştirdi. Burada bu katılımcıları görüyoruz. Yine iki grup altında, birazdan mevzuat bölümünde de değineceğimiz konu başlıkları üzerinde çalışmalar yapıldı. Bu ikinci çalıştaydan resimleri görüyoruz. Burada yine geniş bir katılım gerçekleşti. Yine ikinci çalıştayımızın da sonuç bildirgesi ve çalıştay raporumuz da yayımlandı.

Benim kısaca derneğimiz, derneğimiz faaliyetleri ve sektörümüzle ilgili arz edeceklerim bunlar efendim. Daha sonraki bölümde, ikinci sunumdan sonra soru olursa onlara da dilim döndüğünce cevap vermeye çalışacağım.

Çok teşekkür ederim, saygılar sunarım.

BAŞKAN – Çok teşekkür ediyorum değerli üstadım.

Herhâlde hukukçu arkadaşlar mevzuata ilişkin önermelerde bulunacaklar.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Sayın Başkanım, o bölümü hukukçu arkadaşlarımız anlatacaklar efendim.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Sayın vekillerim, saygıdeğer katılımcılar; hepinizi saygıyla selamlıyorum.

Devremülk ile Devre Tatil Yatırımcıları Derneği Vekili olarak size sunumumuzu en kısa ve öz şekilde, mevzuat da zaten zor ve ağır olduğu için özetlemeye çalışacağım.

Şimdi, çalıştaydaki çalışmalarımızı anlattık ve biz bu sunumu hazırlarken de çalıştayda yapılan sunumlar sonucunda ne gibi sorunlarla karşılaşıldı her iki taraf açısından ve nelerle karşılaştıktan sonra buna göre bir sunum hazırlamaya çalıştık.

Bildiğiniz gibi devre tatil ve devre mülke ilişkin yasal düzenlemeler Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a ve Kat Mülkiyeti Kanunu'na dayanıyor. Her iki kanundan kaynaklanan hükümlerle bu süreç ilerliyor. Bu sektörde Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'la amaçlanan şeyler tüketicileri korumak olmakla birlikte, sektör anlamında yatırımcılar açısından bazı hükümlerin uygulanması oldukça zor ve mağdur edici hükümler karşımıza çıkıyor. Bu noktada da dernek olarak, değiştirilmesini

istemiş olduğumuz bazı maddeleri başlıklar hâlinde bu şekilde slaytımızda hazırladık ve 4'üncü madde temel ilkeler, 5'inci maddedeki haksız şartlara ilişkin olan hükümler, 50'nci maddedeki devre tatil ve uzun süreli devre tatil sözleşmelerine ilişkin bazı fıkraları, tüketici 73'üncü madde, 75'inci madde ve özellikle ceza hükümlerine ilişkin olarak bizim bazı hükümlerin yatırımcılar açısından değişmesi noktasında sektörün daha iyi bir hâle gelebilecek olduğu noktasında önerilerimiz bulunuyor.

BAŞKAN – Size bir katkı vereyim, hem de nefes almış olun.

Biz işin mağdurlarını dinlediğimizde de onlar dolandırıcılık açısından daha ağır yaptırımların konulmasını da murat ediyorlar yani öyle bir parametre de var; ben söylemiş olayım.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Evet. Şöyle Vekilim: Sektör olarak tüketiciler dolandırıcılardan mağdur olmakla birlikte, zaten mevzuat da buna göre hazırlanmış olduğu için, bunun yanında, hani dolandırıcı demiş olduğumuz, sektörde tüketicilerimizi yanıltan üyelerin yanında, bu sektöre hizmet veren ve... Az önce ailelerimizden bahsedildi, bazı devre mülk sektöründeki yatırımcıların 60 bin, 70 bin üyesi var ve bu sektörde var olan yatırımcılar hizmet vermek istiyorlar. Bu tüketicileri yanıltan kişiler sebebiyle hizmet verememiş oldukları gibi, ağır cezalar sebebiyle onlar da hizmet veremez hâle geliyorlar. O yüzden, dengeyi çok iyi korumak lazım. Tabii ki amaç tüketiciyi korumak ama tüketiciyi koruyalım derken ağır cezaları, iyi şeyler yapmaya çalışan firmalar üzerine de yüklersek, aynı şekilde davranırsak adil davranmaya çalışırken o zaman sektörü tamamen bitiririz. Amacımız da sektörü bitirmek olmayıp tüketicieye faydalı şeyler yapmak olduğu için, bu noktada o dengeyi iyi kurmak gerektiğini biz dernek olarak düşünüyoruz.

Maddeleri kısa kısa, sadece, nelerine ilişkin değişiklikler istemiş olduğumuzu söyleyerek geçmek istiyorum. Kanunun 4'üncü maddesinin birinci fıkrasında sözleşmede bazı eksiklerin bulunduğundan bahsediliyor ve bu eksiklerle ilgili kısımların derhâl giderilebilecek olduğuna ilişkin hükümler var.

Sunumumuzu da şu şekilde hazırladık: Önce kanunun ilgili maddesi, buna ilişkin ceza maddeleri, daha sonrasında da bizim önerilerimiz şeklinde hazırladık. Bu kanunun 4'üncü maddesinin birinci fıkrasındaki bir hüküm. Akabinde, yine kanunun 6'ncı maddesinde adi kefalet ve müteselsil kefalet düzenlenmiş. Tüketiciler yönünden adi kefalet, tüketici alacakları yönünden de müteselsil kefalet şeklinde düzenlemelere gidilmiş. Ceza hükümleri de genelde 77'nci maddede düzenlenmiş vaziyette, 77'nci maddede genelde cezai hükümlere yer verilmiş ve burada da her bir aykırılık ve her bir sözleşme için rakamlar belirlenmiş. 2019 yılı verilerini de biz bu slaytımızda ilgili yerlere kattık.

Bizim burada 4'üncü maddeyle ilgili söylemek istediğimiz şey şu: Yasanın 4'üncü maddesi “Sözleşmede eksikler bulunması hâlinde bunlar derhâl giderilmeli.” diyor. Ama ceza maddesinde hiç bu hususlara yer verilmemiş, aykırılık olması hâlinde ceza uygulamasından bahsedilmiş. Bu hâliyle iki madde birbirine aykırı hükümler içeriyor ve Bakanlık tarafından da idari yaptırımlar düzenlerken bu 77'nci maddeye göre karar veriliyor. 77'nci madde hükmü gereği de sözleşmenin 4'üncü maddesi uygulanmaksızın yaptırımlar uygulanmış olduğu için yine yatırımcılar açısından aleyhe bir düzenleme söz konusu oluyor.

Bu aykırılığın giderilmesi için de ceza maddeleri öngörülürken şu şekilde düzenlenecek olduğunu düşündük biz: Tüketicinin sözleşmesinde usulüne uygun ya da sözleşme açısından eksikliğin olduğu bir durumda tüketici bu eksiklikle ilgili yazılı ya da sözlü talepte bulunabilir. Daha sonra bu bununla ilgili, bu eksikliği gidermek adına yatırımcıya süre verilebilir, süre sonunda yatırımcı bunu gerçekleştirmezse ceza öngörülebilir. Bu hâlde eksikliği giderilmeyen sözleşmelerde yatırımcı cezalandırılır, aksi durumda hani iyi niyetli ve elinden geleni yapmaya çalışan yatırımcılar açısından da sıkıntılar giderilmiş olur diye düşünüyoruz biz.

BAŞKAN – Yani 4’üncü maddedeki “derhâl” kısmı ile 77’nci maddedeki idari ceza... Çünkü “derhâl giderilir” diyor, belki gideriliyor ama idare, giderilmediğinden bahisle idari para cezasına, bu da yatırımcıyı etkiliyor anlamında...

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Evet.

Diğer maddemiz 5’inci madde. 5’inci maddenin de birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarında haksız şartlar ele alınmış. Önce haksız şartları, sonra da ceza maddesini değerlendirerek anlatmaya çalışacağız.

Tüketici korumak için haksız şartlar belirlenmiş, bu haksız şartların neler olduğu, tüketiciyle müzakere edilmeyen hususların haksız şart olarak belirleneceği ve bu haksız şartların kesin hükümsüz olduğu... Burada önemsemiş olduğumuz şey, kesin hükümsüz olduğu noktasındaki husus. Bir diğeri de bu şartların tüketiciyle müzakere edilmeden yapılmış olması hâlinde haksız şart olarak değerlendirilecek olduğu belirtilmiş.

77’nci maddede de bu haksızlıkların olması hâlinde, 2019 yılına ilişkin olarak da idari para cezaları belirlenmiş durumda.

Şimdi 5’inci maddedeki bu haksız şartlar belirlenirken “tüketiciyle müzakere edilmeyen, hak ve dürüstlük kuralına aykırı olan, dengesizliğe neden olan” gibi ibareler belirlenmiş ama bunların takdiri açık bırakılmış. Yani bunlar tamamen soyut kavramlar, kime göre dengeli, kime göre dengesiz, kime göre dürüstlük aleyhine hususlar düzenleniyor; bunlar konusunda objektif kriterlerin sağlanması gerektiğini düşünüyoruz. Bu konuda da şöyle bir önerimiz var, bu, Bakanlık tarafından da kabul edilebilir olduğunu düşündüğümüz ve çalıştayda dile getirmiş olduğumuz bir husus: Buradaki amaç sözleşmedeki haksız şartlar. Biz istiyoruz ki Bakanlık tarafından tip bir sözleşme oluşturulsun, haksız şart içermeyen. Bir yatırımcı taraf olarak, tarafları, hangi konut olacak olduğunu, içeriğini kendimize göre dolduralım ve şartlara etki etmeyelim. Böyle bir durumda bu cezalar ortadan kalkar ve yatırımcı cezalandırılmamış olur çünkü her bir sözleşme için şöyle hükümler düzenleniyor: Her bir sözleşme için ayrı ayrı ceza öngörülüyor ve biz, devre tatili olarak, bir yılda bir daireyi 24’e bölerek satıyoruz. Dolayısıyla 24 defa cezalandırılıyor bir dönem için. Sözleşmedeki bir eksiklik hâlinde tüm devre mülk üyelerimiz için bu cezaya maruz kalıyoruz. O yüzden tip sözleşmelerin, bizler açısından mağduriyeti ortadan kaldıracak bir düzenleme olduğunu düşünüyoruz.

İkincisi, geçersizliğin mahkeme kararıyla olması gerekiyor. Burada, mahkeme kararı olmaksızın haksız şart niteliğinde olan şeylerin kesin geçersiz olduğuna hükmedilmiş. Burada idari para cezasına hükmeden idare yani mahkeme kararı olmaksızın Bakanlık tarafından “Sözleşmedeki hükümler geçersizdir.” denilerek yatırımcılara ceza öngörülüyor. Mahkeme kararı olmadan bir ceza öngördüğü için bunun da yatırımcılar açısından haksız bir durum olduğu kanısındayız.

BAŞKAN – Tabii, tüketiciyle ilgili olduğu için biraz daha mevzuat düzenlenirken tüketici ağırlıklı bir düzenleme yapılmış. Haksızlar mı? Bunu bir hukukçu olarak söyleyeyim, aslında pozitif hukuk gereği yaptığımız ayrımlar olur, işte, kadınla, kiracıyla vesaireyle ilgili, daha farklı gruplara ilişkin himayesiz olarak gördüğümüz zaman devletin o denkleştirici adaleti gereği Meclisin böyle bir refleks alması çok normal. Tabii, tip sözleşme önerisi... Daha doğrusu sıkıntı şu: Bizim hukukumuzda sözleşme serbestisi var yani bunu biliyoruz. Biz bunu sınırlasak bile vatandaş bu konuda her türlü sözleşmeyi yapabilir. Biz sanki bu konuya ilişkin yani ortak bir metodoloji üretip... Çünkü deminki sunumlarda gördüğümüz gibi, yurt dışında herhâlde devre mülkle ilgili bize özel bir şey var yani biz mülkiyet hakkı üzerinden hep hareket ediyoruz. Mülkiyet hakkı üzerinden hareket ettiğimiz için bu çok yatırımcının işine gelmiyor, o bizdeki mülkiyet kültürü bu sefer çok doğal olarak mağdurlarını doğuruyor çünkü biz murat ediyoruz ki hem tatil yapalım hem bir yerimiz olsun, adresi belli olsun. Çünkü ben sadece ekonomik olarak da bakmıyorum hadiseye yani bizim kültürümüzde şey de var yani sadece altmış yıllık, yetmiş yıllık hikâyesi olan değil, buna ilişkin geçmiş bir müktesebatı var.

Biz o maaile kültürü, büyük aile kültürü, bir araya gelelim, bir buluşma noktası gibi, mülkiyeti bize ait olsun diye... Hani buna ilişkin kodifikasyon ya da mevzuat güncellemesi derken elbette ki yatırımcının önünü açarak ama buna mukabil de bizim... Siz iki mevzuat saydınız, ben şöyle bir taradım, şüphesiz siz de biliyorsunuz, yani Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği vesaire yani bu konuya ilişkin birden fazla mevzuat var. Onların hepsi ayrı ayrı, her iki grup açısından da aslında sıkıntı oluşturuyor. Böyle bir katkı vereyim istedim. Yani tip sözleşme hani buna ilişkin biz o devre mülk mantığını... Adı ne olursa olsun yani vatandaş ona o zaviyeden bakıyor, buna kısa süreli tatil sözleşmesi mi diyoruz yani bunun adını koyup bu metodolojiyi çok genişletmeden... Çünkü mağdurları çoğaltıyoruz yani mağdurları dinlediğimizde de onların zaviyesinden, ekonomik dilim olarak uygun fiyatta alan insanların yanında bir hukukçu bulundurması zaten çok mümkün değil. Sizin müşteki olduğunuz, sizin de şikâyetçi olduğunuz daha güçlü grupların zaman zaman bu konuda gerçekten önünü açan, farklı bir misyonu da üstlenen yatırımcılarımıza da zarar veriyor. Bu işin partnerlerini dinlediğimizde işini gerçekten layıkıvechile yapanlar açısından da kötü örnekler oluyor. Bunu ortak tespit edeceğiz, muradımız da bu.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Sayın Vekilim, burada bizim söylemek istediğimiz şey aslında şu: Buradaki tip sözleşmeler söz konusu olmuş olduğu zaman, tip sözleşmeleri tabii ki sözleşme serbestliği kapsamında kullanmak istemeyen kullanmayabilir ama burada tüketicinin zararına olan bir şeyden bahsetmiyoruz, tüketiciyle ilgili kısımdan bahsetmiyoruz, sadece 77’inci maddedeki ceza hükümlerinden bahsediyoruz. Bu sadece yatırımcıyı etkiliyor ve yatırımcının ceza alması demek -ciddi cezalardan bahsediyoruz- tüketiciye hizmet sunamaması demek. Amacımız da tüketiciye hizmet sunmaksa o zaman bu “tip” demiş olduğumuz sözleşmelerle yaptığımız zaman bu sözleşmelerden ötürü ceza almak... Ama tüketici aleyhine bir şey yaptı, tüketiciye hizmet sunmadı, bununla ilgili cezalardan bahsetmiyoruz. Tüketiciye zararı olmayan sözleşmesel noktalardaki cezaları ortadan kaldırıabilirsek yatırımcıyı rahatlatırız, yatırımcı tüketiciye hizmet sunar, herkes mutlu olur bu süreçten. Bizim muradımız daha çok bu noktada.

Daha sonraki madde 50’nci madde. 50’nci maddenin 4’üncü fıkrası ön bilgilendirme formu. Şimdi, ön bilgilendirme formu tüketiciye sözleşme kurulmasından bir gün önce verilen bir form şeklinde ve devlet tahvili sözleşmelerinde de bu formun verilmesi gerektiği, tüketiciyi aydınlatmak adına verilmesi gerektiği kaleme alınmış ve bu hükme uymayanlar için de 2019 yılı için 1.707 TL para cezası öngörülmüş ve her bir işlem için bu öngörülmüş. Buradaki sorununuz da şudur: Devre mülk sektöründe ön bilgilendirme formunun verilmesi gibi bir sistem söz konusu olamaz, üzgünüz ama olamaz çünkü doğasına aykırı. Burada misafirlerin yurt dışından, şehir dışından -çünkü tesisler başka yerde katılımcılar başka illerde ikamet ediyorlar- davet edilip bir yere götürülmesi, orada sistemin tanıtılması, tesisin tanıtılması, akabinde sözleşmenin anlatılması, sözleşmenin tanıtılması ve sözleşmenin imzalanması var. Daha sonra da tekrar misafirler evlerine uğurlanıyor. Dolayısıyla bir gün bunu yapıp, ertesi gün aynı misafirleri tekrar toplayıp tekrar sözleşme imzalanması devre mülk sektörünün doğasına aykırı. O yüzden sözleşmedeki bu hususun devre mülkler için çıkarılması gerekiyor.

BAŞKAN – Yani pratikte şöyle aslında: İlk gün imzalamasanız da anladığım kadarıyla “Misafir edecekseniz ikinci gün falan bari imzalayın.” anlamında herhâlde, kanun koyucunun muradı bu anladığım kadarıyla. Ha, pratikte, gelen misafirler sizde iki üç gün kalıyor anladığım kadarıyla.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Aynı gün, günübürlük gelenler de var. Gece kalmak istemiyor mesela...

BAŞKAN – O zaman şöyle yani aynı gün gelenleri bir gün tutacağız o zaman çünkü ikinci gün sözleşme imzaladığımızda ilk gün o bilgilendirmeyi yapmış varsayılırız diye tahmin ediyorum ama pratikte de bu sıkıntı anladığım kadarıyla.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Evet, herkesçe mümkün olmadığı için bu maalesef böyle bir sıkıntı yaşıyor.

Ceza maddelerindeki ilgili sıkıntı da şu: Ön ödemeli konut satışı ile devre mülk sektörü aynı maddeyle cezalandırılmış olduğu için aynı değerlendiriliyor. Şöyle mesela: Bu maddede bir devre mülk dönemi 24'e ayrılıyor ve biz bir daireyi 24 aileye satıyoruz. Sözleşmedeki ya da bir ön bilgilendirme formunun verilmemesi durumunda 1 kişi değil 24 tane ceza yatırımcılar açısından karşımıza çıkıyor. Bu da cezaların fahişliğini ortaya çıkarıyor.

BAŞKAN – Bir soru: Şimdi, Dilekçe Komisyonunda ya da kamuoyunda devre mülk mağdurlarıyla ilgili oluşan algının altında yatan bu güruhu temsil eden temel anlayış buna ilişkin... Hani o demin "saldırgan satış" mı diyorduk?

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Evet.

BAŞKAN – Satılıp geri alamaması, agresif satış; iki, buna ilişkin devre mülkü alıp aidaat vesaire başka ad altında belli bir süre sonra kullandırılmaması ya da aldığı tesisin yarım ya da yarıda kalması. Yatırımcılar açısından bu hükümleri istismar eden bir tüketici toplumumuzda var mı yani bunu hukuki olarak zaman zaman yasanın aslında şahıslarla ilgili, hani onları güçlülere karşı koruma amacıyla yasa koyucunun refleksiyle böyle organize olup yatırımcıya karşı kullanan bir meslek grubu var mı? Yani bunu şey açısından soruyorum...

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Bir de ben paylaşayım Esra Hanım.

Örneğin bir gerçekten yola çıkarak yaşadığımız olayı paylaşmak istiyorum Sayın Başkanım. Türkiye'deki hukuk otoritelerinin dediği şu: Türkiye'de yeterli olan, Türkiye için yeterli olan avukat sayısı 40 bin iken şu an 100 bin avukatımız var. Nitekim, bizim dernek üyelerimizden bir tanesi bir avukatlar grubunun saldırısı altında şu an. Neden? Bir "call center" oluşturmuşlar, tek tek insanlara ulaşıyorlar ve hatta sosyal medya üzerinde örgütleniyorlar. Bitmiş olan tesisin, kullanıma açık olan tesisin üyelerini onları yanıltarak hatta "Daha çok para alacağım." diyerek o tesisi şu an çöktürme noktasına getirmiş durumdalar. Efendim, şuradaki temel prensip şu...

BAŞKAN – Tırnak içinde, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un bu ilgili hükümlerine istinaden mi hareket ediyorlar?

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Efendim şöyle: Nasıl ki bir pazarlama firması, etik kurallardan farklı, onlardan arı bir davranış içerisinde tüketiciyi mağdur ediyorsa diğer tarafta organize olmuş kötü niyetli insanlar da yatırımcıyı mağdur ediyorlar. Bu yatırımcının batması demek, dolayısıyla tüketicinin haklarını alamayacağı anlamına gelmektedir.

Efendim, kısacası, bizim Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'daki cezalar eğitici, yönlendirici, iyileştirici, öldürücü. O yatırımcı iflas edince bu sefer tüketici mağdur oluyor. Dolayısıyla buradaki kanun koyucunun, Sayın Başkanım, iyi yatırımcı ile iyi olmayan yatırımcıyı ayırt etmesi lazım. Ta işin başından beri yani bir devre mülk, devre tatil yatırımcısı yatırıma başlamadan, öz kaynağı var mı, bununla ilgili yeteri kadar ehliyeti var mı... Tıpkı şampiyonlar ligindeki bir futbol takımı ile amatör kümedeki futbol takımının aynı platformda yarışmaması gerektiği gibi bunu düzenlemek gerekiyor Sayın Başkanım. Tabii, tüketiciler haklı, aslında bir yatırımcı olarak tüketicinin mağdur olması, benim ekmeğimin küçülmesi anlamına gelmektedir. Biz tüm yatırımcılar olaya böyle bakıyoruz ama kanun koyucunun da objektif, adil ve uygulanır olması lazım Sayın Başkanım.

BAŞKAN – Başkanım, buyurun, şeref veriniz.

Başkanım, bugün güzel bir sunum oldu. Yatırımların mahiyetiyle ilgili genel olarak, dernekle ilgili, dünyadaki ölçeğinden hareketle, sağ olsun değerli başkanlarımız bizi bilgilendirdiler. Hukukçu olan üyelerimizle mevzuat güncellemesi açısından, işin paydaşları tarafından da karşılıklı sorunlara ilişkin değerlendirme aşamasındayız. Eğer siz uygun görürseniz devam edelim Başkanım ya da söylemek istediğiniz varsa...

MİHRİMAH BELMA SATIR (İstanbul) – Öncelikle, ben böldüm, kusura bakmayın.

BAŞKAN – Estağfurullah Başkanım, keyif duyduk.

MİHRİMAH BELMA SATIR (İstanbul) – Hoş geldiniz.

Ben Mihrimah Belma Satır, AK PARTİ İstanbul Milletvekiliyim ve Dilekçe Komisyonu Başkanım.

Bu konuda bize gelen dilekçeler vardı, bununla ilgili bir çalışma yapalım kararı verildi. Sağ olsun Başkanımız da hem hukukçu hem bu konuda ilinde de sorunlar olduğu için bu Alt Komisyonu kurduk ve kendisine bu işi havale ettik. Çok güzel çalışmaları olduğunu da biliyorum. Neticesinde güzel bir rapor çıkacak ve kamu kurumlarını, özellikle bakanlıklarımızı bu konuda yapılması gerekenlerle ilgili görevlendireceğiz. Cumhurbaşkanlığı sisteminde de bunlar takip edilecek. Bu anlamda sizin gibi sivil toplum örgütleri de çok değerli; alanı daha iyi bildiğiniz için, uygulamadaki sıkıntıları bildiğiniz için fikirleriniz bizim için çok değerli. Hoş geldiniz, teşekkür ediyoruz. Sizi dinleyelim.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Çok sağ olun.

BAŞKAN – Başkanım, usul esasa takaddüm eder. Siz böyle gelin, ben rahat edemem, ben şöyle geçeyim Başkanım.

MİHRİMAH BELMA SATIR (İstanbul) – Peki, çok teşekkür ederim sağ olun.

Buyurun.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Sunuma devam edeyim ama isterseniz önce sormuş olduğunuz soruyu cevaplayayım ben.

Şu şekilde sorunlar yaşayabiliyoruz: Mevzuat belli ve mevzuata göre amaç tüketiciciyi korumak olduğu için Yargıtay içtihatlarıyla da tüketiciler nasıl korunur diye düşünülüyor. Bunun için de şunlar öngörülmüş: Bir, sözleşme tapuda ya da resmî şekilde yapılsın; tapuda yapıldıktan sonra üyeye yeri teslim edilsin; yeri bitsin ve konaklama yapsın. Bunlar sağlanmış olduğu zaman tüketicici açısından şartlar yerine gelmiş oluyor. Uygulamada sağlayıcılar açısından tesis devam ederken mevzuat da cevaz vermiş olduğu için ön ödemeli satış şeklinde yapılıyor. Dolayısıyla tapusu devredilmekle birlikte üyeye, inşaat devam ederken başka yerlerde konaklamak suretiyle tüketiciler mağdur edilmeden hem tapusunu almış oluyor hem de başka yerde aynı hizmet sunularak konaklaması sağlanıyor ama tapu devri gerçekleşmemiş olduğu için ve mevzuat ve içtihatlar da tüketiciciyi korumuş olduğu için sağlayıcı her türlü hizmeti sunsa, tapusunu devretse, konaklamasını sağlasa, bu beş yıl böyle devam etmiş olsa, bunun için masraf yapmış olsa da tüketicici “Benim tapum devredilmedi, benim cayma hakkım var.” diyerek sözleşmesinden cayıyor. Bu sebeple, sağlayıcı olarak o beş yıllık personel hizmeti, konaklama hizmeti, tüm hizmetler bize yansıyor. Almış olduğumuz parayı faiziyle ödüyoruz, yargılama masraflarına katlanıyoruz ve vekâlet ücretine katlanıyoruz. Yani düşünmüş olduğumuz zaman da bunu kullanan tüketicici sayısı da az değil çünkü tüketicici mahkemelerindeki dava sayısı çok yüksek.

BAŞKAN – Hatta Yargıtay kararlarına ben şöyle bir baktım Başkanım, çoğunda da mahkemeler... Yani Yargıtaya yansıyan dosyalarda mülkiyetle ilgili kısımda vatandaşa o fesih hakkını kullandırırken tüketicinin mülkiyeti hak sahibine iadesiyle ilgili de bir karar vermiyor, çoğu bozma sebebi oluşturuyor.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Evet, vermiyor. Daha sonrasında da mesela tapuyu aldığımız varsayımında, tapuyu aldık ama yerinde konaklamadı mesela, “Yerimde konaklamadım.” diye itiraz edenler de çok sayıda çünkü vaktizamanında yatırmış olduğu parayı faiziyle birlikte tatilini de kullandıktan sonra almak isteyen tüketici sayısı da çok fazla. Herhangi bir ekonomik sıkıntıya düşüyor, parayı yatırmış, şartları biliyor. Avukatlar da yani bizler de bu noktada onları yönlendiriyor. Dolayısıyla parasını yatırdı, tatil haklarından faydalandı ama sonrasında bir paraya sıkıştı “Ben yerimde konaklamadım.” deyip iptalini istiyor ve tapusunu verdik biz ve yerlerini kullandı diyelim, akabinde mahkemeler de tapu devrine ilişkin karar vermemiş olduğu zaman bunları yaptıktan sonra bir de tapuyu kendi üzerimize almak için tekrar masraf yapıyoruz.

BAŞKAN – Şu an peki, bunlarda en fazla... Dernek olarak elinizde bir veri var mı?

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Hangi konuda?

BAŞKAN – En fazla devre mülk mü, tatil sözleşmesi mi, hisseli sözleşme mi yani hangi hukuk metodolojisi kullanılıyor, buna ilişkin bir veri var mı elinizde? Şu an bizim devre mülk olarak bildiğimiz şey ön ödemeli mi yapılıyor şu anki güncel uygulamada?

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Evet, ön ödemeli yapılıyor.

BAŞKAN – Yani rakam olarak herhâlde en fazla o anladığım kadarıyla.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Ön ödemeli yapılıyor çünkü yatırımcıların da mali anlamdaki sıkıntıları sebebiyle sektör ön ödemeli şeklinde ilerliyor.

Mevzuattaki 77'nci maddeden bahsederken şunu izah etmeye çalıştım: Tek mevzuat var, hem ön ödemeli satışı hem de devre mülkü aynı maddede cezalandırıyor. Şimdi örnekleri de bu şekilde yaptık: Şu an ön ödemeli satışla bir gayrimenkul satılmış olduğunda, 1 milyon TL'ye bir konut satıldığında ön bilgilendirme formunun verilmemesi hâlindeki ceza miktarı 1.707 TL ama devre mülk sektöründeki bir üye için her bir sözleşme için ayrı ayrı ceza öngörülmüş olduğu zaman 24 çarpı 1.707 yani 40 bin TL cezayla muhatap olmak zorunda kalıyor ve söz konusu durumda da binanın, ön ödemeli bir konuttaki gayrimenkulün değerinin 1 milyon olduğunu düşündüğünüz zaman devre mülke konu dairenin bedeli 10 bin TL yani 10 bin TL'lik bir devre mülk için 40 bin TL cezaya maruz kalıyor. O yüzden, ceza maddelerinin ön ödemeli konut satışı ile devre mülk sektörü için aynı olmaması gerekiyor. Bizim sıkıntılarımızdan bir tanesi de budur.

Cayma hakkı... Diğer tüketicilerin daha çok davalar açarak karşımıza gelmiş olduğu konulardan biri de cayma hakkı. Mevzuat tüketiciyi koruma odaklı ilerlemiş ve herhangi bir gerekçe göstermeksizin tüketicilere cayma hakkını veriyor. Yine madde madde gidecek olursak; bu maddeye aykırılık hâlinde de yine 2019 yılı için 1.707 TL para cezası düzenlenmiş durumda.

Şimdi, cayma hakkının herhangi bir şekle tabi olmaksızın ortadan kaldırılması durumunda öncelikle biz bunun noter aracılığıyla olmasını istiyoruz. Bunun gerekçesini de şu şekilde izah ettik: Tüketiciler herhangi bir bildirim tabi olmamış olduğu zaman, herhangi bir caymaya, herhangi bir gerekçeye ve ivaza bağlı tutmamış olduğumuz durumda sözleşmeden caymak istemiş olduğu zaman davasını açıyor. Dava açması demek, yargılama masrafları, vekâlet ücretleri ve diğer tüm masrafların sağlayıcı tarafından karşılanması demek. Öncesinde bir yazılı ihtar dava şartı hâline gelebilirse dava yükü ortadan kaldırılarak bu cayma üzerine sözleşmeler ortadan kaldırılabilir. O yüzden mevzuatta bu hüküm düzenlenmemiş. Yazılı ihtarın dava şartı hâline gelmesi sağlayıcılar açısından önem arz ediyor.

BAŞKAN – Pratikte, uygulamada noter marifetiyle bunu kullanmıyorlar mı?

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Kullanmıyorlar, kullanmak zorunda da değiller, gidip dava açmayı tercih ediyorlar.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Sayın Başkanım, ayrıca şu an iş davalarında çok önemli sonuç alınan zorunlu ara buluculuk şartı getirilmesi lazım. Örneğin, biz muhatap oluyoruz, bildirim yapsa zaten parasını iade edecek yatırımcı, on dört gün içerisinde koşulsuz parasını olduğu gibi iade edecek fakat bildirim yapmıyor, kötü niyetli avukatların eline düştüğü zaman avukatlar onu hemen mahkemeye diye karar aldırıyolar, bir de vekâlet ücretiyle yüksek bir rakamla yatırımcıyı mağdur ederek... Bu sefer tüketici hizmet alma noktasında sıkıntı yaşıyor. İnşallah ara buluculuk da gelir Sayın Başkanım. Bu, tüketici davalarında büyük rahatlama getirecektir efendim.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Cayma iradesi noktasında aldıklarını iade de yasada eş zamanlı olarak düzenlenmemiş hâlde. Sözleşmeden cayan tüketiciye aldığını verme yükümlülüğü sağlayıcıya derhâl gelmiş olduğu hâlde tüketici edimlerini aynı zamanda yerine getirmiyor. Mevzuat bu şekilde düzenlenmiş. Bu davranışın önüne geçilmesi şöyle zorunlu: Az önce izah etmiş olduğum gibi, tapu devirlerinden bahsetmişim ya, sözleşmeden cayması durumunda tüketici cayıyor, sağlayıcı aynı şeyleri yerine getirmek zorunda ama tapu devrini aldığını varsaydığımızda -caydığı zaman sözleşmeden cayılmış oluyor ama tapu devri tüketici üzerinde- sağlayıcının bu tapu devrini alabilmesi lazım. Tüketici bunu vermemiş olduğu zaman alabilecek olduğu bir yol yok, dava açmak dışında başka bir hakkı da yok ve o tapu üyede olduğu müddetçe sağlayıcının bu yeri satma şansı da yok.

BAŞKAN – Yani cayma hakkını kullanan tüketici açısından yasaya bir hüküm düşülüp “Eğer tapuda devri intikali gerçekleşmişse bu konudaki edimlerini de iade etmekle mükellef” demekle...

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Eş zamanlı olması sorunu ortadan kaldıracak olan bir düzenleme.

Sağlayıcılar açısından sıkıntı doğuran hükümlerin en önemlilerinden bir tanesi de teminat kısmı. Bu ön ödemeli satışlar...

HÜDA KAYA (İstanbul) – Pardon, ben oraya geçmeden bir soru...

BAŞKAN – Tabii, buyurun.

HÜDA KAYA (İstanbul) – Bu vazgeçme ve dava açmayla ilgili, acaba firmaların tüketicileri kendi vaatleri doğrultusunda mı böyle hareket ediliyor? Benim bildiğim kadarıyla onun belli bir sınırı var, belli bir günü var, o kadar gün içerisinde sözleşmede yazıldığı gibi cayarsa cayıyor zaten. Ondan sonra aradan üç yıl, beş yıl geçmiş, tekrar nasıl cayıyor?

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Mevzuatta on dört gün sürse de cayma hakkı tanınmış olmakla birlikte içtihatlarla devre mülk teslim edinceye kadar cayma hakkı sağlanmış. Dolayısıyla, az önce izah etmiş olduğum örnekte olduğu gibi, beş yıl kullanmış olsa dahi söz konusu yer bitmemişse ve... Tapu devredememenin de bazı sorunları var, onu da izah edecektim ama burada yeri gelmişken bahsedeyim. Mesela Kat Mülkiyeti Kanunu’nda “Mesken nitelikli olmayan yerlerde devre mülk kurulamaz.” diye bir hüküm var. Şimdi sektör gereği de artık mesken tipi yerlerde kurulmuyor devre mülkler, tatil ve turizm amaçlı yerlerde kuruluyor. Dolayısıyla Tapu Kanunu’ndan kaynaklı sebeplerle üyelere tapu veremediğimiz durumlar oluyor. Bu tamamen Tapu Kanunu’ndan kaynaklanıyor, sağlayıcıdan kaynaklanmıyor çünkü mesken nitelikli görünmüyor söz konusu yerler.

BAŞKAN – Mesela Devre Tatil Yönetmeliği’nin 14’üncü maddesinde “Otuz altı ay içerisinde kullanım hakkının devrinin gerçekleşmesi lazım.” diyor. Bu gerçekleşmiyor, 37’nci şeyde diyor ki: “Ben vazgeçiyorum.” Belki üç yıl boyunca da kullanıyor o şeyi.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Sayın Başkanım, bazı üyelerimiz sekiz yıl kullanmış ve sekiz sene sonra tekrar mahkemeye gidiyor, mahkeme resen evet diyor. Sekiz sene

kullanıyor devre tatilini ve devre mülkünü, sekiz sene sonra mahkemeye gidiyor ve bir emsal kararla, hiç bildirimde bulunmadan, 8 bin liraya aldığı yeri faiziyle birlikte 18 bin lira olarak geri alabiliyor. Eğer bir de o dönemde kat mülkiyeti değil, kat irtifak tapusu vermişse tapu da onda kalıyor.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Mevzuat çok uygun. Hani bir para yatırdıktan sonra vazgeçmek istediği zaman, tüketiciye sağlanan imkânlar çok fazla olmuş olduğu zaman açık bulmak çok zor değil bu sektörde. “Tapumu vermedi.” “Kendi yerimde konaklamadım.” Bazen mesela tüketicilere seçenek sunuluyor, yine Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre on dört gün olması gerekiyor devre mülk sözleşmesinin ama sistemde, sektörde şu an yedi günlük ve on dört günlük devre mülkler de var. Yedi günlük devre mülk verilmiş, tapusu da verilmiş, konaklamasını da yapmış, aradan beş yıl geçmiş, diyor ki tüketici: “Benim devre mülk sözleşmem yedi günlük, Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre bunun on dört günlük olması gerekiyor. Sözleşmenin feshi...” Mahkeme de sözleşmenin feshine karar veriyor.

BAŞKAN – Hatta “On beş günden az süreli olamaz.” diye bir hüküm var devre mülklerle ilgili.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Evet, on beş günden az süreli olamaz.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Ama tapu hukukunda 1/2 olarak alıyor Sayın Vekilim, hisseli tapu veriliyor orada.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI CANER MAZIBAŞI – Hisseli tapu veriliyor 1/24, 1/48 gibi oranlarda.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Oranın düzenlenmesi lazım.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Sayın Vekilim, bir de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünden katılım oldu çalıştımıza, şu anda Tapu Kanunu’yla ilgili yeni bir mevzuat çalışması yapıldığı ve devre mülklerle ilgili de bu konuda bir çalışma yaptıklarını belirttiler. Bilgilerinize arz ediyoruz, hani o bölgeden de haberiniz olmuş olur.

BAŞKAN – Belma Başkanına da bilgi vereyim.

MİHRİMAH BELMA SATIR (İstanbul) – Çalıştaya biz de katılmıştık değil mi? Uzman arkadaşlar katılmıştı.

BAŞKAN – Evet.

Başkanım, şimdi bu konuya ilişkin -siz de hukukçusunuz, bizim de pirimizsiniz- o kadar çok düzenleme var ki sıkıntı orada yani sözleşme serbestisi olması hasebiyle, Tüketicinin Korunması Hakkındaki Yasa da aslında o şekil şartları açısından sınırlandıramıyor vatandaş, yatırımcı açısından da yani işte ön ödemeli, hisseli... Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği var, Kat Mülkiyeti Kanunu var, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun var, bir sürü bakanlık paydaş olarak giriyor, hepsinin farklı farklı şeyi var, işte devre mülkle ilgili on beş günden az olamaz bir yıl içerisinde, öbür, devre tatil sözleşmesiyle ilgili otuz altı ay içerisinde tamamlanma şartı var yani birçok mevzuatın zannınca Başkanım güncellenip hem mağdurlar açısından yeni mağduriyetlere yol açmaması yani tüketiciler açısından oluşmaması hem de yatırımcı anladığım kadarıyla bazen pratik olarak işte küresel sermaye de nazara alındığında... Çünkü bu dış bağlantılı da oluyor, kabul edelim yani bizim orada Araplara satıyorlar mesela. Doğal olarak domine edebilmesi anlamında sanki buna ilişkin özel bir sözleşme oluşması lazım, adının konulması lazım. Kat Mülkiyeti Kanunu mu, Kat İrtifak Kanunu mu, Mesafeli

Sözleşmeler Yönetmeliği mi? Çünkü hani vatandaşın pratikte muradı tatil yapmak ya da burada ailesiyle beraber yılın belli dönemleri içerisinde konaklamak. Yani birden fazla metodoloji olduğu için Başkanım çok da çıkılamıyor, bu da hani yatırımcılar açısından da sıkıntı oluyor.

Demin şunu da konuştuk Başkanım, onunla ilgili de kısa bir bilgi vermiş olalım: Şimdi, bizim Komisyonumuza gelen Anayasa'nın 74, İç Tüzük'ümüzün 112, 115, 120 ve 2071 sayılı Dilekçe Kanunu'yla ilgili gelen mağduriyetler genelde işte Hüda Hanım'da olduğu gibi, yer alıp -o mülkiyet kültüründen de kaynaklanan- yerini teslim alamamış olan insanlarla ilgili ya da aيداتlarıyla ilgili devre mülk hakkını kullanamayanlarla ilgili. Bir de bunun mefhumu muhalifinden yatırımcılar açısından da şöyle bir sıkıntısı var: Şimdi, o kadar sıkı şartlara bağlanmış ki işini iyi yapanlar açısından Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun, buna ilişkin sözleşme, buna ilişkin farklı meslek grupları da kendi arasında birleştirip bunu yeni bir pazar olarak yeni bir hani nasıl biz saldırgan satışları yatırımcılar açısından eleştiriyorsak da tüketicileri demeyelim ama tüketicilerin bu konudaki...

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Vekilleri, avukat vekilleri, saldırgan...

BAŞKAN – ...iyi niyetli muratlarını farklı bir meslek grubu hâline getirip yani üç yıl sonra, beş yıl sonra, on yıl sonra sözleşmeden cayma hakkını... Bu kredi kartlarından alınan aيداتlarla ilgili bir şey vardı ya, böyle bir şey de oluşmuş durumda anladığım kadarıyla.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Ama aيداتlarda en azından kişinin vermemiş olduğu para alınmış oluyor ve onun iadesi yine mazur görülebilir bir şey. Burada ise hizmet sunuluyor, yıllarca hizmet sunuluyor, tapu devri yapılıyor. Sunulmuş olan bir hizmet var, sadece mevzuattan kaynaklı hükümlerle iyi niyetli olan yatırımcılar cezalandırılıyor. Yoksa hiçbirimiz tüketicinin hakkının verilmemiş olduğu durumda sağlayıcıları koruyalım demiyoruz. Böyle bir durumda tabii ki sağlayıcılar tüketicie hakkını vermek zorunda. Biz, sağlayıcıların hizmet sunmuş olduğu aşamada tüketicilerin ve mevzuatın bazı yanlışları sebebiyle sağlayıcıların cezalandırılmamasından yanayız ki aynı şekilde bu sağlayıcı cezalandırılmış olduğu zaman tüketicie hizmet sunamayacak. Sonuçta bu sağlayıcının da hizmet vermiş olduğu birçok tüketici söz konusu.

MİHRİMAH BELMA SATIR (İstanbul) – Sürdürülebilir olması lazım, hizmetini verebilmesi için sürdürülebilir olması lazım.

Şimdi, tabii, çok detaylı, çok güzel şeyler anlatıyorsunuz, ben de bir hukukçuyum, avukatım. Avukatların tabii iyisi de vardır, kötüsü de vardır; o konuda biraz çekincemizi koyalım. Biz Allah'a çok şükür, helalinden kazandık zamanında paramızı.

Çok detaylı bir konu, size çok hak veriyorum. Burada sürdürülebilirlik önemli, iki tarafın da hakkının korunması önemli. Birtakım mevzuat açıklamalarında hak kullanmak değil, aslında hakkın suistimali noktasına gelinmiş durumlar, vakalar, olaylar, gruplar var anladığımız kadarıyla. Bununla ilgili de tabii görev yasama organına düşüyor. Yargıda farklı farklı içtihatlar var. İchtihatların iyi olanları var, biraz daha tartışmaya açık olanlar var. Ama bize düşen bir görev olursa biz burada kalanını yaparız. Burada birazcık toplumda sesi çok çıkan haklıymış gibi bir durum oluşuyor. Mağduriyetler var ama karşı tarafın da hukukunu korumamız lazım, o da bir yatırımcı, bir işletmecisi ve sürdürülebilir... O tatil köyünde veya o devre mülkte onları diğer hizmet alanları da düşünmek lazım.

Ben izninizle kaçmak zorundayım, Tarım Bakanı arıyormuş, çok özür diliyorum.

Raporlarınızı inşallah biz de takip edeceğiz. Değerli vekilimizin katkıları için teşekkür ediyorum. Sizlere de teşekkür ediyorum. Raporumuzu da inşallah tekrar görüşeceğiz.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Biz teşekkür ederiz.

BAŞKAN – Teşekkür ederiz Başkanım.

HÜDA KAYA (İstanbul) – Konu devam ediyorsa burada sıcaklığına sorumu sorsam...

BAŞKAN – buyurun.

HÜDA KAYA (İstanbul) – Tekrar teşekkür ediyorum verdiğiniz değerli bilgiler için.

Kısacası, ama tüketici olsun ama yatırımcı olsun muhakkak ki hangi taraf olursa olsun istismar eden olmasın. Samimiyetle ortaya bir hizmet koyan da gözetilmeli, gerçekten istifade etmek, çocuk tatilini yapmak, dinlenmek, sağlık bulmak açısından da oraya yatırım yapan ufak yatırımcı dediğimiz tüketiciler de hizmet alacak olanlar da gözetilmeliler. Önemli olan, burada yatırımcıların tüketicilerle ilk muhatap olduğundan itibaren ortaya koydukları vaatler, sözler, sözleşmeler, sözleşmedeki kurallar, teslim edilecek olan süredeki o vadelenen işte konutların ne zaman verileceğine dair sözler. O arada da tabii ki sizin de belirttiğiniz gibi tapuyu alıncaya kadar veya kendi yerini teslim alıncaya kadar farklı bloklarda, farklı mekânlarda, farklı dairelerde bu tatilini yapabilme imkânı sağlanıyor. E, bu sağlanıyor ama üç yıl, beş yıl aradan geçmiş, bakıyor ki bir gelişme yok ve bu nedenle vazgeçmek zorunda kalanlar da oluyor demek ki. Yani bunu istismar olarak ben hizmetimi, alacağımı aldım, şimdi paramı alayım, çekileyim gibi bencilce yaklaşanları istisna tutarak diyorum. Fakat eğer insanlarda bir umut kırılması yaşanıyorsa, orada o vadelenen inşaatın bitmeyeceğine dair bir kanaat oluşuyorsa insanların bu mağduriyeti de giderilmeli yani bunun için gerçekten iki tarafın da gözetileceği, samimiyetle hareket edenlerin mağdur olmayacağı bir yöntem geliştirilmeli.

Ben bizzat kendim bunu yaşadım. 2007-2008’lerden itibaren kendi ekonomik ihtiyaçlarımızdan, şartlarımızdan dolayı aslında hem çalışarak çalıştığımızın bir kısmı da orada daireye dönüşerek, orada yer alarak, çocuklarımızla işte her zaman gitmeyebiliriz, kira geliri olur, devre mülk, haftada on günlük olan var, bir haftalık olan var. Yani yanlış hatırlamış olmayayım çünkü artık o kadar sinir bozucu bir şey ki, 3-5 tane var, bizim çocukların birer tane falan, işte aile olarak 3-5 tane oldu hatırladığım kadarıyla. Gerçekten çok zor şartlarda, çok büyük sıkıntılarla, sağlık ihtiyacı, ekonomik ihtiyaçlarla, tüm ekmek parayı yatırarak, işte birine gideriz tatil yaparız ailece çocuk, diğerlerinin de ufak bir haftalık geliri olur, kaç kuruş olacaksa gibi veya dönüşümlü tatil, tarihlerin dönüşümlü olabilmesi bizim için çok avantajlıydı çünkü yıllardır sabit tarihlerde gidebilmek mümkün değil, hangi tarih mümkün olursa o zaman gideriz, o yönden de gittik. Yıllarca da gittik, üç-beş yıl gittik, iki yıldır gidemiyoruz. Bana gelen mesajlar var bir taraftan da yani yüzlerce insan var bu durumda. Mesela Afyon’daki Gazlıgöl’deki Hilal ve Akkuş Termalle ilgili iki yıldır, zannedersen yaklaşık iki yıldır... Ki orada büyük bir emek ve fedakârlıklarla büyük yatırımlar yapıldığını biliyorum, sıfırdan kuruldu, biz topraktan daha tanımiştık orayı. Fakat daha sonra el değiştirdi, iflas mı, yurt dışına mı gitti, ne oldu tam bende bilmiyorum, Fikri miydi, Ferit Akkuş mıydı, öyle bir şeydi, neyse...

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Biz içeriğini biliyoruz Sayın Vekilim, o projeyi yakından takip ediyoruz.

HÜDA KAYA (İstanbul) – Mesela hâlâ bize mesajlar geliyor, gelen her mesaj neredeyse hemen hemen farklı bir firma adına geliyor. Mesela başkalarından gelen mesajlardan birini söyleyeyim, bana geleni biliyorum da firmalardan: “Birbirlerine sürekli devrediyorlar, sürekli farklı firma isimleriyle o ona devrediyor, o ona devrediyor ve bu yolla şirketin iflasını verip alacaklıları devre dışı bırakacaklar.” gibi tüketicilerde endişe var, hukuki oyunlar oynandığına dair kanaat var. Tapusu olmayanların yerleri bile belli değil, tapusu olanlara gelince, tapularına baksınlar kat mülkiyeti yazmıyor, arsa payı yazıyor yani bina bile gözükmüyor, bina olmayan yerden aidat alamazlar, borç da çıkaramazlar. Birisi “Belediye fen memuruyla görüştüm.” demiş. Akkuş Hilal, GZM oldu, Aydın oldu, şimdi Çamlıbel olmuş yani sürekli isim değişiyor, artık kim geldi kim gitti biz takip bile edemiyoruz ve bizim orada hiçbir haberimiz,

bilgimiz olmadan sürekli bir şeyler oluyor. Birbirlerine devredip isimleri sürekli değiştirerek firma iflas etmiş gibi bütün devre mülk sahiplerinin hakkını engelleme gibi bir yasal yola başvurulacakmış gibi bir kanaat var.

Bir de aidatlarla ilgili sıkıntı var. Mesela aidatlarda, bizim imza attığımız sözleşmelerde 50 euro sabittir ve asla değiştirilemez hükmünü... Çünkü bizim ödeme imkânımız yoktu, fazlasını da kaldıramayız, bir tane daire kullanacaksak belli euroyu göze alıyoruz, harcamamızı yaparız, yeme içme falan ancak kurtarırsak diyorduk, diğerleri de kiraya verecekleri zaman onu kiracıdan alacaklardı, kullandığımızın aidatını verecektik. Fakat artık kaç firma öncesiye aldığım bilgiyle gelen mesajlardan bunun 100 euroya çıkarıldığını, kendi kendilerine çıkardıklarını öğrendik. 100 euro 400-450 bin lira kalkıp da şu anda ne çoluk çocuğum ne ben kendim bile gidemem yani, gerçekten gidemem.

Şirket içerisinde şirketin hukuken uygunluğu, avukatlara ve hukukçulara soruyorum, Hilal mı, GZM mi, Royal Aydın mı, Çamlıbel mi? İnsanların kafası karışık, muhatap kim belli değil.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Ben sizi bu konuyla ilgili bilgilendireyim mi efendim?

HÜDA KAYA (İstanbul) – Evet, ben şimdi burada kapatıyorum bunu.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Memnuniyetle.

Efendim, öncelikle o 3 proje, ayrı tüzel kişilik, onlar bizim derneğimizin üyesi değil. Şöyle üyesi değil: Bizim derneğin oluşturduğu etik kurallar gereği etik kurallar içerisinde faaliyet göstermedikleri için bizim derneğin üyeliğine kabul etmedik onları. Akkuş Termal, Hilal Termal ve Aydın Termal, isimleri daha sonra değişti onların, hukukçularımıza incelettirdim Ticaret Bakanlığımızın talebi doğrultusunda. Aslında tam da 50'nci maddeyle ilgili. Dedim ki: Niye bu iş el değiştirdi? Dediler ki: "Ticaret Bakanlığı bana öyle bir ceza yazdı ki bunu ödeme şansım yok." Peki, nedir? Konuyu incelediğimizde aslında ceza yazdığı hüküm de tüketicinin yapacağı bir iş değil. Nedir? Yani öyle bir ürün yok, örnek vereyim, Tüketicici Genel Müdürlüğü diyor ki: İnşaat bitirme sigortası yapacaksın, Akkuş Termale demiş. Öyle bir ürün yok yani Türkiye'deki Sigortacılık Genel Müdürlüğündeki ürünlere baktığımızda "Öyle bir ürün yok." diyor. "Peki, nerede bulacağım ben?" diyor. Oradaki uzman da tabii kasıtlı demeyeyim de belki oradaki mevzuattaki boşluktan yararlanarak en üst segmentten ona ceza yazmış; o cezalar eğitici, yönlendirici olmaktan çıkmış, öldürücü noktaya gelmiş. Hemen ertesi gün bunların şirket tüzel kişiliğini değiştiriyorlar, başka turnike yapıyorlar. Cezada bir süre var Sayın Vekilim, diyor ki: "Şu güne kadar ödeyin." O boşlukta şirket el değiştiriyor. Tekrar ikinci şirket de aynı şekilde tekrar el değiştiriyor orada. Bence bu 50'nci maddeyi revize edersek yani devletimizin koyduğu o cezai maddeler eğitici, yönlendirici olursa... Yatırımcılar da bence o konuda çok kötü niyetli insanlar değiller onlar ama ticarete şöyle Sayın Vekilim: Gömleğin birinci düğmesini yanlış düğmellerseniz sonuç da iyi çıkmıyor. Bir defa, orada gömleğin birinci düğmesi yanlış düğmelenmiş; sebebine gelince, satış fiyatları reel rakamlar değil.

50 euro da şöyle efendim: Cumhurbaşkanımızın genelgesi gereği, Türk Parasının Değerini Koruma Kanunu gereği bu döviz kurunda yapılan şeyler, döviz türünde yapılan yıldıtlar TL'ye dönüştürüldü. Yine Maliye Bakanlığının harcama talimatnamesi gereği bunlar TEFE, TÜFE'ye odaklandı, onu yasal olarak da artırabiliyorlar çünkü euroyu TL'ye çevirerek yıllık TEFE, TÜFE oranında artış yapma şansları var yine. Kat Mülkiyeti Kanunu'na tapuya işlenmişse ortak giderlerin karşılanmasına 50 euro yetmiyorsa onu artırabiliyorlar, mevzuat öyle ama işte bütün bu sıkıntıların büyük bölümü bence 50'nci maddede gizli Sayın Başkanım. Bunu çok önemsiyoruz çünkü birçok yatırımcımız bu haksız cezaya

muhatap olduğu için şu an batma noktasında. şu anda 47 tane tesisimiz var derneğimize bağlı yarım kalan ve bunların 10 tanesi batmış, diğerleri batmak üzere çünkü yazılan cezalar caydırıcı olmaktan çıkmış, oradaki şirketleri mali sıkıntıya sokmuş durumda efendim.

Teşekkür ederim.

BAşKAN – Buyurun.

AV. ALİ SARIGÜL - Sayın Vekilimizin sorusuna eğer müsaade ederseniz katkı vermek isterim.

şimdi, size gelen mailde arsa payı, tapulu arsa payı yazıyor, niteliğini bilmiyorum, haklı. Burada Sayın Başkanımın söylediği gibi, bizim mevzuatımızda kat mülkiyeti tapu türü yok. Hâl böyle olunca birinci andan itibaren alınan ruhsatlar apart otel ruhsatı olarak ancak meskene uygun hâle ruhsat veriliyor, bu da kaçınılmaz olarak tüketiciler yönünden böyle bir sorun yaratıyor. Yani eğer Kat Mülkiyet Kanunu’nda şu andaki medeni hukuka öyle bir hüküm eklenir ve böyle bir tapu niteliği çıkarılırsa bu sorun birinci günde aşılır ama bu aşılmadığı sürece bu ilanihaye devam ediyor olacak.

HÜDA KAYA (İstanbul) - Termal mevzuatında mı yok?

AV. ALİ SARIGÜL - Evet yani “kat mülkiyeti tapu türü” diye hukukumuzda, mevzuatımızda böyle bir hâl yok. İmar Kanunu’na bağlı olarak, apart otele ilişkin olarak ruhsat alınıyor, oradaki paylar bölünüyor, o payların üzerinden irtifak tapuları verilerek mülkiyete geçiyor, hisse verilebiliyor yani mevzuattaki bu nitelik değişmeli.

Aidatlara ilişkin olarak, malumualiniz Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri bunun işletilmesini öngörüyor. Buna ilişkin olarak...

BAşKAN – Ortak kullanım alanları... Bir binada oturuyorsunuz, ortadaki, holdeki ışıklar, çatının akması vesair hani 1’nci katta bile otursanız en üst kattan sorumlusunuz gibi o genel hükümler çerçevesinde...

AV. ALİ SARIGÜL – Bütün bunlar için onu sabit tutuyor olmak yani sözleşmede onu yazıyor olmak hukuken bir hak bahşetmiyor, diğerlerinin haklarını ihlal eder hâle dönüyor. Hâl böyle olunca Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri dairesinde bunu ya yasama organı koyuyor olacak ya da uygulamadan geliyor olacak.

BAşKAN – Sayın Meslektaşım, Kıymetli Vekilim, aslında sıkıntımız şu: Derler ki “Hukukun ilerişi adalet, ideali de hakkaniyettir.” Usule uygun karar vermek adalet gerektirir ama onun bir tık, bir “level” ilerişi, ideali hakkaniyettir. Örnek, işte bir tazminat dosyasında –avukat olarak söylüyorum bunu- 100 bin lira istersiniz mahkemeden, o iddia ve müdafaaanın tevsi ve tebdili yasa kapsamında da hakkınızı tavzih etmez, genişletmez ve değiştirmezseniz daha sonra, saklı tutmazsanız sizin gerçekteki alacağınız 200 bin lira bile çıksa mahkeme hâkimi 100 bin liradan fazlasını veremez. Bu, adalet, usule uygun olduğu için ama ideali de o gerçekte mağduriyettir, bunu biraz daha kamu hukuku arar. şimdi sıkıntımız şu aslında, kıymetli vekillimi de bu konudaki mağdurları da yatırımcıları zora sokan da kötü örnekler. Yani şimdi burada biz hukuki boşluk var, biz yatırımcı olarak kabul edelim, belki biraz saldırgan satışla biraz daha murat ettiğimiz şekilde, kendi sermayemizi biraz çoğaltma muradıyla bu konuda hem katkı vereceğiz ama bir taraftan da para kazanacağız muradıyla o saldırgan satışla, belki olmayan sermayemizle bir işe girip bir yekûn oluşturuyoruz. Bu yekûn belli bir süre sonra gitmiyor çünkü kimi tüketicimize diyoruz ki, mesela Sayın Vekilime: Sana tapu vereceğiz, hisseli satış yapmıyoruz, devre tatil sözleşmesi yapıyoruz. Dedim ya bizim külliyatımızda, hikâyemizde hep tapu muhabbeti vardır, doğal olarak o beklenti içerisine giriliyor ki bize ulaşan şikâyetlerin büyük bir çoğunluğu, Sayın Vekilimizin söylediği gibi, vatandaş alıyor yani o özellikle davet edilen zaman diliminde alıyor, bir gün sonra cayma hakkını kullandığında muhatap bulamıyor, senetleri... Hani ticaret yapanlar açısından çok kıymetli değildir bu, onu söyleyeyim yani işin doğasıındadır alacaklı borçlu olmak ama Anadolu’da çok önemlidir, Anadolu’daki birçok insan yani orta gelirli insanların büyük bir çoğunluğu senedinin

başkasında olması... Hani suimisal emsal teşkil etmez ama bizim kendi kültürümüz açısından da bir tehdit unsuru olarak hep kullanılıyor. Yani bize gelen o psikolojik baskı, tüketiciler tarafından psikolojik baskıya uğramış insanlar ve hani bir türlü cayma hakkını kullanamayan... İşte dedik ya: Noter marifetiyle olsun, hani ispat açısından aslında örneklerle, sizin anlattığınız örneklerle ben hukukçu olarak, Komisyon olarak değerli vekilimle, uzman arkadaşlarla baktığımızda çok makul ve mantıklı. Hani gerçekten yatırımcıyı mağdur eden farklı bir yapı da oluyor. Buna ilişkin ben önerilerinizi çok kıymetli buluyorum çünkü bu konuya ilişkin biz de Komisyon olarak milletin iradesinin tecelli ettiği yasama bu konuda yetkili. Sanki hukukçu arkadaşlar, bu konunun paydaşları, yatırımcılar, tüketiciler bir ortaklaştırma yapıp dünyadaki örnekleri de baz alıp bizim buna ilişkin yeni bir model oluşturmamız lazım, onun dışındaki tüm satışlara da yatırımcılar açısından çok ciddi ceza koyup... Hani o hukuktaki sözleşme serbestisi gereği vesaire bilmem ne... Bizim devre tatil, devre mülkle ilgili adını netleştirip bu konuya ilişkin tek bir mevzuat ve muhatap bir bakanlık oluşturmamız lazım yani şu anki en büyük açmazlarımızdan bir tanesi o. Yani bu konuda hukukumuzu koruyan, devlete, millete Türkiye'nin işte o yeni vizyonuna ilişkin, istikbaline ilişkin, sermaye anlamında katma değer üreten... Dedik ya dünyada 7'nci, Avrupa'da 1'inci bir ülkemiz yani bu bizim için beyaz enerji, yani başımızda bir sürü şey yaşanırken işte petrol arar, vesaire derken bunun ne anlama geldiğini ben biliyorum yani. Ben diyorum ki keşke benim doğduğum, büyüdüğüm toprakta da çıkırsa çünkü bu kıymetli, yer altından çıkıyor, siz bunu -sağlık, turizm, adını ne koyarsanız koyun- satabilseniz muhteşem bir şey. Buna ilişkin bir ortaklaştırmaya acil ihtiyaç var çünkü bize gelen sorunlar yatırımcının önünü de tıkıyor. Yani bu konudaki iyi niyetli, işte dediğim gibi geleceğe yönelik vizyon açan, Türkiye'nin turizmine, sağlığına, her şeyine katkı verecek ama diğer taraftan da –öyle değil mi Sayın Vekilim- inanılmaz bir şekilde Meclisimize de Komisyonumuza da Bakanlıklarımıza da ziyadesiyle bu konunun mağdurları hakkında dilekçeler geliyor. O dilekçeler de aslında sizin burada bahsettiğiniz hassasiyetlere ilişkin değil. Yani o bu hassasiyetler kesinlikle güncellenmeli, onu söyleyeyim yani yatırımcının önünün açılması anlamında. Ama onlar genelde işte senet, tapu ve buna ilişkin de hani bu konudaki belki o sizin çatınız altında bulunmayan ekibe ait, yatırımcılara ait.

Buyurun.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Yatırımcıların cezalarından bahsetmiştik ya, 77'nci maddeden önceki diğer maddeyi göstereyim, bina tamamlama sigortasından bahsediyor 50'nci maddenin sekizinci fıkrasında. Bina tamamlama sigortasının cezası 2019 yılı için 854.804 TL ve şu an Türkiye'de uygulayabilen yok. Bakanlık tarafından uygulanamayan, olmayan bir uygulamaya dair cezalar kesiliyor.

BAŞKAN – Ahmet Bey değil miydi, Genel Müdür Ahmet Erdal ne diyor?

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – İzninizle katkı yapmak istiyorum. Efendim şöyle: Ben bu kanun çalışmasında bu Komisyondaydım, o tarihte Komisyon olarak Sigortacılık Genel Müdürlüğüne yazı yazıldı. Sigortacılık Genel Müdürü dedi ki: “Biz bir çalışma yapıyoruz henüz sonuçlandıramadık.” Yani henüz Sigortacılık Genel Müdürlüğü tarafından sigorta ürünü sonuçlandırılmadan kanun çıktı. Yani o handicap, halen o ürün yok Sayın Başkanım orada ama Ahmet Bey çok gayretli bir Genel Müdür, şu an Türkiye'de sadece İstanbul'da 66 konutluk bir site almış, o da -ismini söylemekte bir eksik yok- Tepe inşaatın 66 tane konuta özgü bir sigortası var, o da özgü, yurt dışında sigortalamış. Ama Türkiye'de yaygın olan bu sektör için hiçbir ürün yok, sigorta ürünü yok Sayın Başkanım.

BAŞKAN – Reasürans diyorlar değil mi sigorta şirketleri onlar tarafından...

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Toplam 66 daire efendim, tabii burada 20 bin tane devre mülkü ilgilendiren bir projedeki riski yüksek olan bir sektör olarak adlandırıyoruz sigorta sektöründe, hiçbir sigorta firması sigortalamıyor efendim ama devletimiz “Bunu sigortalayacaksın.” diyor. Yok. O zaman da ceza yiyoruz ve şu an bu cezadan dolayı batmak üzere olan 8 tane üyemiz var Sayın Başkanım, bilginiz olması açısından bunu paylaşma ihtiyacı hissettim.

Teşekkür ederim.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Buradaki mevzuatta tüketici ödemelerinin garanti altına alınması zorunlu hâle getirilmiş durumda. Bizim önerimiz de tüketici ödemelerini garanti altına almak yerine, konut maliyeti orantılı bir garanti sistemi getirilirse -garanti sistemi getirilmesin demiyoruz biz, tüketicisi de koruyalım, yatırımcıyı da koruyalım- böylece her iki taraf da korunarak, cezalar da daha makul oranda indirilerek sorunun çözülebilecek olduğunu değerlendirdik.

Bina sigortasına ilişkin şirketler birliğinin göndermiş olduğu ve Hazine Müsteşarlığı Sigortacılık Genel Müdürlüğünün “Böyle bir sigorta yoktur.” şeklindeki... Numaralarını da verdik, tarihlerini de, böyle bir şey sistemimizde yok ama cezalar şu an var ve uygulanıyor. O yüzden bu bizim için önem arz ediyor. Hak ediş sistemi de henüz uygulanabilmiş durumda değil ve şöyle düşündük: 2019 yılında mevzuatta da bu ceza 1 kere uygulanır, 2 kere uygulanır gibi hükümler olmamış olduğu için ve bu sigorta da hâlihazırda yıllarca uygulanamayacak olduğu için, idare tarafından bu ceza kaç defa uygulanabilir? 5 defa mı uygulanacak, yılda 1 kez mi uygulanacak? Hiçbir açıklık olmadığı için...

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Akkuş Termalin... Bir soru da bu Sayın Vekilim, bilginize arz edeyim. Akkuş Termal onun için isim değişikliği yaptı, bu yüksek cezadan dolayı.

BAŞKAN - İsim vermeyeyim, ben bir yatırımcı biliyorum, normalde işleri gayet iyi gidiyor, bir yerden takılıyor ve birileri buna asılıyor. Enteresan, hani yatırımcının dışında da bu sefer asıl mağdur tüketici oluyor. Yatırımcı mağdur oluyor netice itibarıyla, olsun anlamında söylemiyorum ama bu sefer bunun çarpanı çok fazla oluyor yani kamuoyu bu sefer diğer mesele dolayısıyla devreye giriyor.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Biz buradaki maddenin de devre mülk projeleri hariç olmak üzere şeklinde düzenlenmesi durumunda, sağlayıcılar açısından sorunu ortadan kaldıracak olduğunu düşündük.

Bir de buna ilişkin de birkaç önerme gerçekleştirdik ve yurt dışındaki bu çalıştayda da ortaya çıkmıştı, daha sonra yurt dışından örnekleri de aldık. Devre mülk sektörü kapsam dışında bırakılabilir, bina tamamlama sigortası yerine deprem sigortası gibi zorunlu bir sigorta getirilebilir ve burada da konut maliyetiyle orantılı uygulanabilir bir bedel getirilebilir diye düşündük. Ya da Bakanlık ya da Ticaret İl Müdürlüğü nezdinde bir teminat hesabı oluşturulabilir ve bu teminat hesabına yatırılacak olan makul teminatlarla bu sorun çözülebilir ya da Bakanlık nezdinde bir fon yönetimiyle teminat altına alınabilir. Bunlardan herhangi biriyle sorun hem tüketici açısından hem de sağlayıcılar açısından çözülebilir ve bu yüksek cezalar da ortadan kaldırılabilir diye düşündük.

Caymadan bahsetmiştik, bir de kanunda sözleşmeden dönme hükümleri düzenlenmiş. Sözleşmeden dönme de 50’nci maddenin dokuzuncu fıkrasında düzenleniyor ve bu sözleşmeden dönmeye caymayı on dört günle sınırlandırırken, sözleşmeden dönme teslim ve devir tarihine kadar yapılabilir. Bunun herhangi bir süresi yok, otuz altı aya kadar da öngörülmüş olduğu için...

BAŞKAN – Peki, davalarda –meslektaşlar buradayken- sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre satıcı bir hak talep edemiyor mu? Eder değil mi normalde?

AV. ALİ SARIGÜL – Eğer kullandırılmışsa taşınmaz, yapmış olduğunuz giderler varsa sebepsiz zenginleşmeye...

BAŞKAN – Yani ben şöyle bakıyorum hadiseye Sevgili Meslektaşım: 82 Anayasa’mızı hep kazuistik diye eleştiririz. Yani Bolu orman bölgesidir, ormanların korunmasıyla ilgili bile hüküm var Anayasa’da. Hâlbuki temel şeylere ilişkindir anayasalar, devletin resmî dili, bayrağı gibi. İngilizler demokrasinin beşiğidir anayasası yoktur, örnek olsun diye söylüyorum. Sanki biz hukukumuzun genel hükümleri çerçevesinde çok da böyle bir konuya ilişkin... Hani münferit yasal düzenleme aslında farklı farklı sıkıntıların önünü açıyor gibi geliyor bana. Yani bu konuya ilişkin nokta bir düzenleme yapıyorsunuz, başka bir sorun çıkıyor. Hâlbuki biz işte –atıyorum- ön ödemeli satış vaadi sözleşmelerinde orada da müteahhitler yargılandığı için müteahhitlere yüklemişiz. Mesela alıcının cayma hakkı var ama satıcının o edimlerini isteme hakkını koymayı unuttuk. Ama örnek Yargıtay kararlarına baktığımızda sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre alabiliyor o yaptığı kadar kısmı. Hani onun için dedim çünkü bunu düzenlemesek bile buna ilişkin Meclis, genel hükümler çerçevesinde alır.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Uygulamada alabiliyoruz ama o zaman da sorun şöyle ortaya çıkıyor: Süreyle kıyaslanılıyor.

BAŞKAN – Bu bir caydırıcılık açısından...

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Mesela devre tatil için değerlendirelim bunu. Doksan yılına devre tatil hakkı verildi. Ne kadara verildi? 10 bin lira. 10 bin lirayı doksana bölüyoruz. Kaç yıl kullandı? Üç yıl. Üç yılını alıyoruz. Ne kadar çıkıyor bilmiyorum, 10 lira mı çıkıyor, 20 lira mı çıkıyor bilemiyorum. Sebepsiz zenginleşmede devre tatillerde böyle kararlar var. Dolayısıyla sebepsiz zenginleşmenin hükümleri de tam olarak işlemiyor burada.

BAŞKAN – Sayın Meslektaşım, buradaki temel paradoks da şu: Bizim satarken de 90 bin liranın neye tekabül ettiğini vatandaşa iyi anlatmamız lazım yani birisi bana derse ki arkadaş, ben sana doksan yılına 30 bin liraya yer satacağım, ben alırım. Yani satarken bu metodu uygulayıp geri edinimleri isterken bu kadar ver demek, o da etik açısından doğru olmaz. Başkanım söyledi, biz o mülkiyet hakkını devretmeyeceğimizi yani bunun bir tatil olduğunu, buna ilişkin karşılıklı yükümlülüklerimizin olduğunu... Hani diyor ya iş bu kanunun lafıyla ve ruhuyla itibar ettiği bütün meselelerde meridir, biz tüketicinin korunmasına ilişkin o bilgilendirmeyi... 12 punto muydu, işte kalın yazılarla falan... Yani bazen hukuki hile mi derler buna yani kanun koyucu koyuyor ama buna ilişkin yatırımcı da bir refleks sahibi... Şöyle: Bizde Anadolu’da toka tokaya pazarlık derler, satarken bu metodu uygulamazsak hani hakkaniyet kuralları gereği isterken de böyle babalar gibi istememiz lazım ama biz satarken doksan yılına satıyoruz yani hani hiçbirisi de çıkıp demiyor ki: Arkadaş, bak, bu devre mülk bu fiyatla doksan yılına verilemez kardeşim, bununla ne yatırımcı hayatını idame ettirebilir ne de bu yükümlülükleri ilanihaye karşılayabilir. Biz sektöre ve sürece başlıyoruz, diyoruz ki: Bize acil sermaye lazım, hinterlandımız genişliyor. Bak, geçen gün –Rabia kızımız, uzman arkadaşımız şahit- odaya gelen tüketiciler başkanı, mağdurlar... Dedim ki: Ya, bunun iyi örnekleri var. “Kaçınıcı yılında vekilim?” dedi yani kendi bölgemden... Dedim ki: Olur mu ya, çok iyi. “Beşinci yıldan sonra görürüz.” dedi. Ben bir şey söyleyemedim. Şu an gerçekten iyi, birçoğu da öyle, beşinci, altıncı yıldan sonra çok iyi bildiğimiz, böyle, baba baba kurumlar. Onun için de hep ısrarla aynı şeyi söylüyorum yani böyle ortaklaştırp yatırımcıyla vesaire belki bir üstyapı daha kurup bakanlık altında belki kamu yararına çalışan dernek olarak çözmeliyiz çünkü bu toplumsal bir sorun hâline doğru gidiyor. Biz buna ilişkin bir tip proje oluşturup sadece bu bap altında satılmalı, ne kat mülkiyeti ne de tüketicinin korunması... Tüketicisi de bu konuda bilgilendirilmeli, temel yasalar zaten etki edecek diye düşünüyorum Sayın Meslektaşım.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Kamusal demişken biz çalıştayda bunu da konuşmuştuk. “Etik kurallar oluşturalım, derneğe bir yetki verelim ve sağlayıcıları dernek adı altında etik kurallara davet edelim.” şeklinde bir şey sağlayacaksa derneğe yarı kamusal bir nitelik kazandırmamız gerekiyor diye konuşmuştuk. Bu sağlanabilirse...

BAŞKAN – O bahsettiğiniz teminatlar, vesaire falan, o çatı altında... Çünkü bir yerde birisinin nefesi bitecek, bu sistem içerisinde de bu haliyle anladığım kadarıyla gitme şansı yok yani hani küçük yatırımcıların en azından onun himayesi ya da kanatları altında olmaları işte yarı kamu dernekleriyle, Yatırımlar Genel Müdürlüğüyle, Turizm Bakanlığıyla, işte Ahmet Erdal, Ticaret Bakanlığının ilgili ekibiyle de eş güdümlü, onların kontrolünde belki pratiğe ilişkin, yılda, altı ayda bir, işte, çek edip toplantıların yapıldığı bir yapıya dönüştürülebilir yani o konuşulabilir.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Bir de yatırımcılardan efendim, başlangıçta devre mülk yatırım fon altında bir fon alınarak o sigorta fonu şeklinde birikebilir orada ki mağdur olan üyelerin paralarının iadesi ve yarım kalan tesislerin inşaatı için de o fon kullanılabilir Sayın Başkanım. Ortada örnekleri mevcut.

BAŞKAN – Var değil mi buna ilişkin örnekler?

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Var efendim.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Ön ödemeli konut satışlarında sözleşmeden dönme yirmi dört ayla sınırlanmış, o yüzden devre mülk ve devre tatillerde bu süre veri ve teslimi kadar düzenlenmiş olduğu için yine burada da bir ikilik var. O yüzden devre mülk ve devre tatiller için hükümler de 45’inci madde uyumlu hâle getirilirse sağlayıcılar açısından da yine bir düzenleme getirilmiş olabilir diye düşünüyorum.

BAŞKAN - O süreyi uzatıyor değil mi?

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Evet, devir ve teslim otuz altı ay ama mesela ön ödemeli konut satışı 1 milyon satılıyor ama yirmi dört ayla sınırlandırılmış. Devre mülk, devre tatil 10 bin liraya satılıyor ama süresi yok.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI CANER MAZIBAŞI - Bir de tazminat şartları farklı.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Evet.

Burası, Caner Bey sizin bahsetmiş olduğunuz yer, yine ön ödemeli satışta da sözleşmeden dönme durumunda sürelere göre, işte üç ay içerisinde yüzde 2, üç ila altı ay içerisinde yüzde 4’üne tüketiciye belli tazminatlar yüklenmiş ama devre mülk, devre tatil sektöründe sadece yüzde 2, herhangi bir artırımı söz konusu değil. O yüzden devre mülk, devre tatil sektöründe de bu şekilde düzenleme yapılabilirse en azından sağlayıcılar, hizmet veren sağlayıcılar açısından tüketici de bu noktada caydırılmış olabilir diye düşündük.

Bahsetmiş olduğumuz devre tatil ve devre mülkte de geçerli bu, otuz altı ayı geçemez şeklinde düzenlenmiş 50’inci madde ama şöyle hükümler var, yönetmelikte de aynı hakka konu taşınmazların ön ödemeli satışı; diğer maddeye geçeyim, şahsı hak ve konut taşınmazların ön ödeme satışı şeklinde düzenlemeler var ve bu düzenlemelere göre de her bir aykırılık hâlinde ceza maddeleri yine öngörülmüş.

Şimdi, otuz altı ayda bitmesine ilişkin düzenlemeler var ama mücbir sebep halleri düzenlenmemiş. Hani her sözleşmede mücbir sebep halleri vardır, bu süreler eklenmemiş ya da inşaatın hangi aşamada olduğuna ilişkin bir planlama, düzenleme öngörülmemiş. İdare ceza vermeden önce inşaat hangi aşamaya gelmiş, yapılıyor mu, yüzde 80’ini tamamlamış mı? Bunları ölçtükten sonra süre verip tamamlanması için ona göre ceza hükümleri uygularsa, sağlayıcılar da en azından yüzde 80’ini tamamlamışken yüzde 20’sini de tamamlayarak tüketicilere hizmet verebilir hâle gelecekler. Aksi durumda her bir sözleşme için ayrı ayrı cezalandırma, 60 bin üyesi olan bir sözleşme için, sağlayıcı için bu durum o sağlayıcının

iflası demektir. Bu durum sadece sağlayıcının değil, tüketicinin de, o 60 bin üyenin de mağduriyeti söz konusu olacaktır. Her bir işlem ve her bir sözleşme şeklinde bunları da belirttik, aynı şeyler, ben daha hızlı geçmişim.

70'inci maddede tüketici mahkemelerinin düzenlenmesine ilişkin ara buluculuğa burada değinmek istemiştik. Tüketicieye ilişkin devre mülk, devre tatil sözleşmeleri de ara buluculuk kapsamına alınabilirse demiş olduğumuz yargılama masrafları, diğer harçlar ve tapunun devri gibi hususlar bu süreçte çözümlerse her bir taraf açısından maliyet daha az ve usul ekonomisine daha uygun bir durum söz konusu olacaktır.

BAŞKAN – Doğru, ara buluculuk çok hızlı çözer bu işi.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Hem yargının yükü de hafiflemiş olur Sayın Başkanım.

BAŞKAN – Aynen öyle.

Funda Hanım, ara buluculukla ilgili mesela buna ilişkin mağduriyetler noktasında da çok hızlı çözüm olur. Birinci yargı paketinde cumhuriyet başsavcılıklarına verilen şeyler vardı. Hani o bir nevi aslında bizim kültürümüzde var olduğu için söylüyorum, onun adı ara buluculuk değil belki ama ara buluculuk özel hukuk ilişkilerine ilişkin... Mesela iş mahkemelerindeki yük inanılmaz hafifledi ara buluculukla ilgili.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Kesinlikle, iş davalarında evet.

BAŞKAN - Ticari davalara biraz anladığım kadarıyla tüketiciyle ilgili çok müdahale ettiremiyoruz, onunla ilgili oran yükselirse yargının yükü de hafiflemiş olur, pratik ve hızlı çözüm olur.

AV. ALİ SARIGÜL - Burada bir katkı da iç hukuk dairesiyle o çalıştaydaki sohbette gündeme geldi, buradaki uygulama hukuku bir yanı kamu hukukuna -sizin bahsettiğiniz gibi- kamu düzenine taalluk etmesi hasebiyle negatif durumda olunan tüketicinin korunması baz alındığında alan çatışması, ara buluculuk, özel hukuk alanının dışına atılan unsurlar, böyle bir tartışma var. Yüce Meclis nasıl aşar bilmiyorum ama burada da böyle hukuk disiplinleri arasında bir çatışmadan bahsediliyor.

BAŞKAN – Sayın Meslektaşım, işte, demin o giriş kısmında konuştuğumuz gibi, birden fazla bakanlığın müdahil olması, özellikle burada en son yaptığımız alt komisyon toplantısında devletin Kültür Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün raporunda da suyun kullanımına ilişkin onların baktığı zaviyeden... Bu su netice itibarıyla yer altında çıkıyor, onun tekrar geriye reenjekte edilmesi yani onun yönetimine ilişkin de enteresan öneriler var çünkü bu, netice itibarıyla sınırsız bir kaynak değil.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Sayın Başkanım, yalnız o şöyle: Onun da başka bir mevzuatı var, Enerji Bakanlığında jeotermal enerjinin ülkemizde elektrik enerjisi üretimiyle ilgili bir mevzuatı olduğu için elektrik enerjisinde kullanılan ve ısıtma sistemlerinde kullanılan suyun reenjeksiyonu zorunlu ancak termal tesisler veya termal turizm amaçlı kullanımda reenjeksiyon zorunlu değil yani Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğümüzün de o konuda bir şeyi var.

BAŞKAN – Diyor ki: Kaynaklar sınırsız değil, mesela siz her devre mülke su vermeniz yani buna ilişkin sınırsız kullanım hakkı sunmanız... Bu, netice itibarıyla millî bir servet. Ben avukatken ilk yıllarımda bir su davam olmuştu, baktım hangi mevzuata tabi bu; diyor ki: Tapulu taşınmazdan bile çıksa su...

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun, 1960.

BAŞKAN – İhtihat, genel su, özel su ayırımında “Genel sudur.” diyor. “Genel sular da umumun intifa ve istifadesindedir, onun intifa ve istifadesine hâlel gelmemek kaydıyla herkes ihtiyacı, faydası oranında kullanabilir.” diye bir Yargıtay kararı var. Tapulu taşınmaz mülkiyet hakkının dışında Yeraltı Suları Hakkında Kanun’a atıfta bulunuyor. Bunun kullanımında da rejimine ilişkin de mesela Kültür ve Turizm Bakanlığının baktığı kaynak olarak bir değerlendirmesi var...

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Yalnız bizim orada Kültür ve Turizm Bakanlığıyla şöyle bir çelişkimiz var Sayın Başkan: Şimdi, biz satış, pazarlama ve yatırım faaliyetini konuşuyoruz burada ancak şimdi Türkiye’deki başarılı uygulamalarından da yola çıkarak şöyle bakabiliriz: Yatak sayısı çok yüksek ve beş yıldızlı otel standartlarında hizmet veren çok iyi devre mülk, devre tatil tesisleri de mevcut ülkemizde yani bunlardan çalıştay yapılan tesis de başta olmak üzere gittiğiniz zaman Ege’deki, Akdeniz’deki bir otelden hiçbir farkı yok. Biz diyoruz ki: Özellikle işletme döneminde de devre mülk, devre tatil hak sahiplerinin belli bir hizmet kalitesi ve standardı... Çünkü işin içerisinde havuzlar var, termal havuzlar var, hijyen var, sağlık kuralları var, işletmecilik var, işte, odalarda verilen kat hizmetleri vesaire gibi birçok hizmet var. Biz diyoruz ki: Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’i içerisinde devre mülk, devre tatil tesislerine yer verilmesi ve bunların da Kültür ve Turizm Bakanlığı marifetiyle denetlenenir olması. Ancak biraz önce konuşulan hem Kat Mülkiyeti Kanunu hem de diğer bağlantılı kanunlar nezdinde Kültür ve Turizm Bakanlığı diyor ki: “Bu bizim konumuz değil. Devre mülk, devre tatil bir satış yöntemi, bu bir satış yöntemi olduğu için biz kat mülkiyetini ilişkilendiren bir konuda Kültür ve Turizm Bakanlığı olarak buna Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’te yer veremeyiz.”

HÜDA KAYA (İstanbul) – Turizm alanı bu. Allah Allah, hayret bir şey ya!

BAŞKAN – Hâlbuki pratikte devre mülk olan her yerde bir otel var.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Sayın Vekilim, biz bunu anlatamıyoruz, Türkiye’deki turizmin çeşitlendirilmesi için termal kaynaklar...

BAŞKAN – Geçenlerde tutanaklara geçsin diye o soruyu sorduk burada arkadaşlarla, şimdi, teknik anlamda devre mülklerin olduğu yerde diyor ki: “Ben karışmam.” Yan tarafta otel var “Ben bunu denetlerim.” Dolayısıyla ikisi de aynı havza yani bölge açısından düşünüldüğünde hani vatandaş zaviyesinden, o bölge açısından, dışarıdaki misafirler, içerideki misafirler açısından bakış açısı orası bir turizm bölgesi yani kimi devre mülk, kimi otel.

HÜDA KAYA (İstanbul) – Devre de turizm alanı, Allah Allah!

BAŞKAN – Ama Turizm Bakanlığı diyor ki: “Sadece otelden sorumluyum.”

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Sayın Başkanım, memleketinizde Karacasu’da yukarıda bir otel var, aşağıda bir devre mülk tesisi var; yukarıdaki, enerji desteklerinden, yatırım teşvik belgesinden, her şeyden faydalanabiliyor, aşağıdaki tesis devre mülk niteliğinde olduğu için bu teşviklerin hiçbir tanesinden faydalanamıyor.

BAŞKAN – Birbirinden ayrı yapıyorlar, sonra zaten illiyet rabitası var, bittikten sonra aradaki duvarları kaldırıyorlar.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Onu da farklı 2 parselde inşa ederek ruhsatı yine illegal yoldan delmiş oluyolar.

BAŞKAN – Ya, şöyle: Yan yana, komşu; hani “Görünen köy kılavuz istemez.” derler, arada duvar var, iş tekâmül ettikten sonra...

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Ben isim vermedim.

BAŞKAN – Farklı bir yer için konuşuyorum, anlamlı da buluyorum yaptıklarını, ona da bir şey demiyorum.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Ama işte efendim, bütün bu kanunda uygulama kabiliyeti olmayan hükümler sektörü illegal hâle getiriyor.

BAŞKAN – Vallaha hukukun temel kaidesidir “Ren’in bu tarafındaki kural ile diğer tarafındaki kural farklı olmuştur.” diye yani, hukukun sosyal hayatı düzenleyen toplumsal davranış kuralları. Bu da işte mevzuat güncellemesinde ortaklaştırılmalı.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Sorduk çalıştayda, dedik ki: Şu an içerisinde bulunduğumuz, konakladığımız tesis, çalıştayın yapıldığı tesis bir devre mülk tesisi, örnek olsun diye seçilmiş zaten, devre tatil tesisi. Siz diyorsunuz ki: “Burası bir turizm işletmeciliği yapmıyor, burası başka bir satış yöntemi; biz de buna mevzuatımızda yer vermiyoruz.” Yani bakış açıları bu, onu belirtmek için söz almak istedim.

BAŞKAN – Çok sahipli mal hükmünde.

HÜDA KAYA (İstanbul) – Çok ilginç, gerçekten acayip düzeltilmesi gereken nokta var.

BAŞKAN – Onun için ben hukukçu olarak söylemiyorum, Türkiye Büyük Millet Meclisinde milletvekili olarak yani milletin temsilcileri olarak bu Komisyondaki bu toplantının çok anlamlı olduğunu düşünüyorum yani eğer biz burada bu işin paydaşları tarafından... Ben çok kıymetli bilgiler aldım meslektaşlarımdan, başkanlarımdan yani ortaklaştırabilirsek vallaha bence Türkiye’nin elli yıllık, yüz yıllık; hatta 2071’e ilişkin önünü açmış oluruz.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Kesinlikle böyle Sayın Başkanım, demin Tolgay Bey’in sunumunda bahsedilen uluslararası otel zincirleri var; Sheraton, Wyndham ve Swiss gibi, onların Türkiye’de “timeshare” otelleri yok ama yurt dışında her ülkede var. Peki, neden Türkiye’ye gelmiyorlar? Bu mevzuattaki çelişkilerden dolayı gelmiyorlar. Peki, neden onların biz iş gücünü, onların yatırım sermayesini Türkiye’ye getirmeyelim? Bugün Türkiye’ye yatırım lazım. Dolayısıyla Turizm Bakanlığındaki “Ya, kendimize iş açmak istemiyoruz” diyen iki bürokrata bırakmamak lazım. Biz bu konuda yasama organı Meclise güveniyoruz efendim, inşallah ülkemizin kalkınmasına katkı koymak istiyoruz. Yoksa tüketici haklı ama yatırımcı da haklı, tüketici olmazsa yatırımcı olmaz, yatırımcı olmazsa tüketici olmaz; önemli olan ülkeyi el birliğiyle kalkındırmak Sayın Başkanım. Ben bu sebeple bu toplantıları çok anlamlı ve çok önemli buluyorum.

Size tekrar çok teşekkür ediyorum Sayın Başkanım.

BAŞKAN – Biz teşekkür ediyoruz Değerli Başkanım.

Sevgili Meslektaşım, buyurun.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – 77’nci maddenin ikinci fıkrasında da idareye, genel hükümler kuruluşlara bilgi, belge istenmesi hâlinde sağlayıcılar tarafından verilmesi gerektiğine ilişkin hükümler uygulanmış ve bunların vermemesi hâlinde idari para cezalarının verilecek olduğu öngörülmüş. Burada “Yüzde 1’ine kadar idari para cezası verilir.” şeklinde bir hüküm var ama bu belirlemeyi gayrisafi gelire göre belirliyorlar ve gayrisafi gelir de yüksek olmuş olduğu için yüzde 1’ine kadar belirlerken -hani hukuki belirlilik vardır ya, önce bir miktar belirlersiniz, sonra belli şartların olması hâlinde bunu artırırsınız- bu maddede “Şuradan sonra şunu yapın, buradan sonra bunu yapın.” gibi bir durum yok, idareye “Yüzde 1’ine kadar sen verebilirsin.” diye geniş bir takdir yetkisi verilmiş. Dolayısıyla bunun da sınırlandırılması gerektiğini ve belli bir, belirlenebilir bir cezanın verilmesi gerektiği...

BAŞKAN – Maktu bir alt sınır koyup ya da maktu bir üst sınır koyup nispi ona geldiği zaman tekemmül eder şeklinde...

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Düzenlemeler olabilir.

AV. ALİ SARIGÜL – Danıştay bunu fiil ve sınır olarak belirliyor yani yüzde 0,75’i neden ceza verdin yani 0,25 değil de neden 0,75? O zaman bunu fiil olarak da tanımla ki ceza belirlenebilir olsun. Danıştay hükümleri böyle. Biz de ondan ötürü bunun düzenlenmesini söyledik ama yüce Meclis sanıyorum dikkate alır.

BAŞKAN – Alır Sayın Meslektaşım, aldım ben onu.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Bir de yasada gayrisafi gelire göre bir cezanın belirlenmesi hükme alınmış, bu gayrisafi gelir tanımı hukukumuzda maalesef net değil. Maliye Bakanlığı gayrisafi geliri başka değerlendirirken idare tarafından gayrisafi gelir başka şekilde değerlendiriliyor. Netlik olmamış olduğu için de gayrisafi gelir tanımına avans kalemlerini de dâhil ederek hesaplıyor ve ceza miktarı buna göre ciddi oranda değişiyor. Bu sebeple hani rakamın belirlenebilir olması bu noktada da önemli çünkü “gayrisafi gelir” demiş olduğumuz zaman, cezayı uyulacak olan idare başka türlü yorumlamış olduğu zaman ceza miktarını öngörebilmek mümkün değil. Bu da yatırımcı tarafından yüksek cezaların olması, davaların artması ve sonucun ya tüketiciye...

BAŞKAN – “Rayiç bedel” mi derler hukukta buna?

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Sayın Başkanım, bununla ilgili örnek olması açısından bir yatırımcımızın maruz kaldığı benzer bir cezayla ilgili efendim... Bir şirketin 5 işte nakliye işi var, devre mülk işi var, enerji var, inşaat var. Bilançoda hepsi paçal olarak gözüktüğü için tamamına yüzde 1 yazmış oysa devre mülk yüzde 20’si kadar. Bununla ilgili yine Danıştayın kesinleşmiş kararları olmasına rağmen bu kararlara da aykırı bir hüküm Sayın Başkanım, bu konu çok önemli efendim.

HÜDA KAYA (İstanbul) – Yani sıkıntılar var.

BAŞKAN – Şöyle ama işte, dedik ya: Hep aynı yere geliyoruz, satarken de inşaatı da kullanıyoruz yani “Şöyle şirketiz.” “Böyle şirketiz.” Uygulamada da pratikte de çok fahiş olmuştur o yani.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI CANER MAZIBAŞI -Başkanım, şöyle bir şey de söylemek istiyorum: Orada alınan avanslar hesabını da ciro gibi değerlendiriyorlar. Yani çünkü avanslar geçici hesaplardır, üyelerden aldıklarını siz avans hesabına kaydediyorsunuz, bittiği zaman, iki sene sonra onları gelire aktarıyorsunuz, yasal mevzuat da böyle. Dolayısıyla tespit edildiğinde uygulanan cezadan sonra gelen bir iptal nedeniyle o parayı üyeye iade etmek durumunda kalıyorsunuz. Dolayısıyla gerçekleşmemiş bir satış için de ceza ödüyorsunuz.

BAŞKAN - Evet yani aslında kazancımız olmayan ön ödemenin...

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Sayın Başkanım, orada bir konu daha var; biliyorsunuz, termale çok hâkim olduğunuz için bunu belirtmek istedim: Termallerle ilgili olarak da gayrisafi gelir üzerinden özel idare payı var biliyorsunuz yani bir yüzde 1 de orada var.

BAŞKAN - Doğru.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Esasında orada da ayrı bir tartışma konusu var. Yani Jeotermal Kanunu’ndan kaynaklanan yüzde 1 idare payının da devre mülk, devre tatil projeleri için de ayrıca bir değerlendirilmesi lazım. Çünkü yani oradaki hacimle bir termal otelin veyahut da bir elektrik santralinin... Bunların hepsi farklı şeyler yani bunların hepsine aynı, kümülatif bakılıyor, yüzde 1 idare payı, termal devre mülk tesislerinden de aynı şekilde...

BAŞKAN – Doğru, kaynağın tahsisıyla ilgili büyükşehir olmayan yerlerde il özel idareleri muhtemelen alıyor onu, o kaynakları.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Evet ama o da toplam gayrisafi gelir üzerinden yani tamamen termal kaynağın kullanılmasına ilişkin olması gerekirken tesisin toplam... Yani biraz önce bahsetmiş olduğunuz oradaki işletmedeki tüm “outlet”ler, otel içerisindeki tüm gelirler, otel içerisindeki ekstra gelirler olarak işletmecilikte koyduğunuz her şeyden bahsediyoruz.

BAŞKAN – Hatta şunu düşünün: Ayrı tutmamız gereken, işte, otel ile devre mülk gibi bir otelde bile aynı mevzuata tabi olanlar...

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Sayın Başkanım, aynen öyle.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI CANER MAZIBAŞI -Binaların bile, sattığınız binanın bile yüzde 1’ini pay olarak ödöyorsunuz.

BAŞKAN - Of, enteresan ya.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Ceza olarak da 2 milyon, 3 milyon, 4 milyon şeklinde gelen cezalar söz konusu.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Afyon’da Sayın Vekilimin üyesi olduğu şirketin batma sebebi de bu iki konu Sayın Vekilim.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Uzlaşmaya ilişkin bir düzenleme var. Uzlaşmanın da hangi şartlarda yapılacak olduğu kanunda belirtilmiş, tespit edilen aykırılıkların kanun hükümlerine yeterince nüfuz edememesinden veya kanun hükümlerinin yanlış uygulanmasından ya da yargı kararları ile idarenin ihtilaf konusu olayda görüş farklılığının olması durumlarında uzlaşma yoluna başvuruabilecek olduğu söylenmiş ve uzlaşma yoluyla ilgili de “İndirim yüzde 50’yi geçemez.” denmiş. Öncelikle şunu düşünüyoruz biz: Her ceza için uzlaşma yolu açık olmalı. Hani “Şundan ötürü uzlaşma olsun, bundan ötürü uzlaşma olsun.” değil, uzlaşma olacaksa uzlaşma her türlü ceza için olabilmeli. O yüzden buradaki sınırlandırmalar ortadan kaldırılabilirdi diye düşündük. İdareye “Yüzde 50’ye kadar indirim yapabilirsin.” denmiş. Çünkü maddelerde sayılmış. İdarenin yaptığı bir yanlışlık sebebiyle uzlaşmaya oturulurken idareye yaptığı yanlışlıkla ilgili “Yüzde 50 indirim yap.” denmiş olması yine... Aynı zamanda bir uzlaşma değildir, sadece erken ödeme şeklinde bir düzenlemedir. O yüzden oradaki sınırlandırmalar kaldırılmalı ve yüzde 50’ye ilişkin sınır da ortadan kaldırılmalı diye değerlendiriyoruz.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI CANER MAZIBAŞI - Esra Hanım, bir tespitte bulunabilir miyim, bir şey daha söyleyebilir miyim? Başkanım, özellikle Maliye Bakanlığının yıllardır uyguladığı bir uzlaşma yönetmeliği var, uzlaşma var, orada mesela böyle bir sınırlama yok. Maliye Bakanlığı çünkü mükellefe uyguladığı cezayla ilgili uzlaşmaya girdiğinde cezayı yüzde 20, yüzde 10 hatta sıfıra kadar indirebiliyor bu tamamen karşılıklı o anki duruma göre, dosyaya göre ortaya çıkıyor. Burada böyle bir sınırlama yok, direkt yüzde 50. Zaten yüzde 25'se Kabahatler Kanunu'na göre peşin öderseniz indirim var. Yani aslında gelen husus yüzde 25'le sınırlanmış vaziyette çünkü yüzde 25 bir artısı var.

BAŞKAN – Yani bu yeni çıkan yargı paketinde mahkemeye intikal etmeyen, savcılık aşamasında uygulanacak hususlar var...

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Uzlaşma cezai yargılamaya ilişkin değil çünkü idarenin vermiş olduğu...

BAŞKAN – Yok, idari yargıya ilişkin de ceza hukukuna ilişkin...

AV. ALİ SARIGÜL – Bu, Kabahatler Kanunu'na göre.

BAŞKAN – Anladım, hani o kapsamda olur mu diye düşünmüştüm ama doğru, idari para cezası olduğu için... Peki, ceza hukukuna giren bu tip şeyler oluyor mu sizlerde yani mesela dolandırıcılıktan dolayı vesaire hiç pratik mahkeme kararı var mı? Yok herhâlde.

AV. ALİ SARIGÜL – Yok yani yapmama hâli, İstanbul'da malumualiniz bir otel, Ceza Kanunu'nun genel hükümleri uygulanır. Buna ilişkin bir ceza hükmü...

BAŞKAN – Mağdurların genel şeyi diyor ki... Öyle bir suç tanımlaması olmaz yani onlar direkt buna ilişkin dolandırıcılık hükümleri uygulansın noktasında. Dedik ki: O mahkemelerin takdirinde olan bir husus yani biz ona ekstra... Hukuk kültürünün oluşması lazım, o da çok doğru bir yaklaşım olmaz.

AV. ALİ SARIGÜL – Burada da olan hükümleri girerse gerçekten iş iyice çıkılmaz olur.

BAŞKAN – Aynen öyle, onun için diyorum yani sıkıntılı olur.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Son fıkra da Kat Mülkiyeti Kanunu'na ilişkin hükümler. Zaten genel olarak bahsetmiş olduğum için bunu daha hızlı bir şekilde geçeceğim. 57'nci maddede mesken olarak kullanılmaya elverişli yapı için bu hakkın kullanılabilir olduğu bahsediyor; 58'inci madde de ancak mesken nitelikli kat mülkiyeti ve kat irtifaklarını çevirebilmişti...

BAŞKAN – İşte, turizmle ilgili kısmı bu engelliyor yani devre mülk ile bunun arasındaki temel fark bu.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI CANER MAZIBAŞI – Hisseli tapu bu yüzden verilmek zorunda kalıyor Başkanım.

BAŞKAN – Aynen öyle.

HÜDA KAYA (İstanbul) – Ama aslında turizm, oraya ikamet etmeye gitmiyoruz ki, geçici bir süre oraya turizm amaçlı gidiyoruz.

BAŞKAN – Değerli Vekilim, işte, Medeni Kanun'a tabi olduğu için öbürünü ticari olarak görüyor yani Turizm Bakanlığı diyor ki: “Bir yatırıma vesaireye falan teşvik verebilmek için bunun ticari bir şeyinin olması lazım, hukuki olarak da tanımlanması lazım.” Bizim devre mülk hakkı dediğimizde yasa diyor ki: Bir, burası ancak mesken niteliğinde olacak.

HÜDA KAYA (İstanbul) – Allah Allah!

BAŞKAN – İki, on beş günden az olamayacak. İşte yılın belirli dönemlerinde olacak vesaire ya da kat irtifakı şeklinde tanımlıyor. Dolayısıyla devre mülkler aslında bize münhasır bir şey, enteresan bir şey yani iyi bulmuşlar bunu, bu hâliyle tanımlandığı için burası kat mülkiyeti, mesken, mesken olduğu için Turizm Bakanlığı teşviklerinden yararlanamıyor; aynı yatırımcı yan tarafa otel yapıp işte o kapsamda geliştirirken Turizm Bakanlığına diyoruz ki: “Buraya da müdahil ol.” O da diyor ki: “Yok, burası Kat Mülkiyeti Kanunu’na tabi.” “İyi de mübarek...” diyemiyorsun yani enteresan bir düzenleme var.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Belki şimdi olabilir Sayın Başkanım. Sebebine gelince, şimdi oluşturulan Turizm Fonu var ya efendim, belki bu konuda fon elde etmek için yapılabilir efendim.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Yeni kurulan Turizm Ajansında biliyorsunuz, tüm konaklama tesislerinden pay alınacak yani orada devre mülk tesisleri, devre mülk, devre tatil tesisleri, konaklama ünitesi üzerinden giderse belki turizm işletme belgesi verme aşamasında da Kültür ve Turizm Bakanlığımız bu aşamadan itibaren sıcak bakabilir.

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – 59’uncu maddede “on beş günden az olmaması” şeklinde düzenlenmiş olup uygulamada da tüketiciler de devre mülk olarak her zaman kullanmak istemiyorlar, değişiyor...

BAŞKAN - Benim var, vallahi ben on gün biliyordum, bunu görünce dedim ki: “Acaba benim on beş gün müydü?”

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – On gün isteyen var, beş gün isteyen var, yedi gün isteyen de var. O yüzden buradaki madde bu şekilde kalmış olduğu müddetçe bu davaların ortadan kalkması mümkün olmayacak. O yüzden önerimiz de bu Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan devre mülklerin çıkarılması gerekiyor tamamen, bu kanundan çıkarılmadığı müddetçe bu sorunları çözmemiz mümkün olmayacak.

BAŞKAN - Aslında on beş gün de kimse istemez Sayın Vekilim, bir hafta içerisinde sıkılır herkes.

HÜDA KAYA (İstanbul) - Aynen. O, bir hafta, on gün.

BAŞKAN - Bir hafta, on gün onun maksimumu.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI TOLGAY BENDERLİ – Sayın Başkanım, şey de değişti malumunuz, esasında Türkiye’deki o on beş gün mesela işte bu şubat tatili dediğimiz yarı yıl vesaire onlar da dağıtıldığı için artık hiç şansı kalmadı. Zaten birer haftaya düşürüldü tatiller hani bundan sonra zaten çalışan kesimin o kadar uzun süre kullanma şeyi de çok fazla yok yani.

BAŞKAN - Normalde ikinci günden itibaren o bölgedeki ne kadar mesire alanı, dağ, ova, bayır, çarşı pazar varsa dolaşıyor zaten vatandaş, hani onun bir maksimumu var yani o herhâlde yedi, sekiz gün bilmiyorum teknik açıdan, hani ben öyle görüyorum ben kendim gittiğimde, sıkılıyordur insanlar.

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI CANER MAZIBAŞI - Sayın Başkanım, sağlık açısından da genelde 21 kür verildiği için o da aşağı yukarı üç, beş veya yedi güne denk geliyor, insanlar onun için de çok uzun süre kalmak istemiyorlar.

BAŞKAN - Beş günden az olarak...

AV. ESRA MUTLU DEMİRCİ – Bir de tapuya geçiremediklerinden bahsetmiştik ya, çalıştayda Tapu Genel Müdürlüğünden ilgili arkadaşlar gelmiş oldukları zaman da devre mülk olarak tapuların verilebilmesi için tüm üyelerin deftere işlenmesi gerektiğinden ve tüm üyeler deftere işlenemeyecek

olduğu için devre mülk olarak yapmanın mümkün olmadığından bahsediyorlar hani bizden kaynaklanmıyor; Tapu Kanunu da buna izin vermiyor, o yüzden devre mülk olarak geçirmek mümkün değil, o yüzden arsalı satışlar daha çok tercih ediliyor.

Ben teşekkür ediyorum.

BAŞKAN - Sayın Meslektaşım, çok Teşekkür ediyoruz, yorduk sizi.

Sayın Vekilim, sizlerin var mı eklemek istediği?

DEVREMÜLK İLE DEVRE TATİL YATIRIMCILARI VE PAZARLAMACILARI DERNEĞİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI MEHMET ALİ DOĞAN – Efendim, çok teşekkür ediyoruz, çok faydalı bir toplantı olduğu kanaatindeyim Sayın Başkanım, inşallah bu kanuni düzenlemeler yapılırken yine Derneğimizin hukukçuları ve biz uygulayıcıları da aynı Komisyonunda görev almak istiyoruz çünkü uygulanamayan bir kanun hükmünün bir faydası olmayacağını düşünüyoruz.

Ülkemizin bu süreçte gerçekten çok yatırıma ihtiyacı var Sayın Başkanım, istihdama ihtilacı var. Aslında bu, yatırım olarak katma değeri yüksek bir sektör devre mülk ve devre tatil sektörü. İstihdam açısından sürekli istihdam olduğu için gerçekten istihdamı yüksek olan bir sektör. Bana göre Avrupalıların kendi ülkesinde seslendirdiği gibi ülkemiz için katma değeri yüksek stratejik bir sektör. Bu sebeple dikkatlerinize arz ediyorum Sayın Başkanım, inşallah sizlerin desteğiyle de Dilekçe Komisyonu ve diğer vekillerimizin desteğiyle biz bu sektörü ülkemize kazandırmak durumundayız, başka çaremiz yok çünkü bu kaynaklar bizim. Ama tüketiciyi mağdur etmeden çünkü tüketici olmazsa yatırımcı olmaz, yatırımcı olmazsa tüketici olmaz ama her iki tarafın da haklarını koruyacak hukuki düzenlemeye ihtiyaç vardır.

Tekrar teşekkür ediyorum efendim.

BAŞKAN – Ben çok teşekkür ediyorum Değerli Başkanım, Kıymetli Vekilim.

HÜDA KAYA (İstanbul) – Gerçekten çok teşekkür ediyoruz, çok istifadeli bir oturum oldu.

Sağ olun.

BAŞKAN – Ben Devremülk ile Devre Tatil Yatırımcıları ve Pazarlamacıları Derneği Başkanımız Mehmet Ali Doğan başta olmak üzere, kıymetli meslektaşlarım, işin para kısmını, pazarlama kısmını temsil eden değerli arkadaşlarımıza teşekkür ediyorum.

Sayın Vekilimin söylediği gibi gerçekten çok doyurucuydu bizim açımızdan da çünkü buna ilişkin önerilerin olması da çok kıymetli. Tabii, bizim muradımız bu toplantıya ilişkin uzman arkadaşlarımızla da konuştuğumuzda o gelen dilekçelerle o anayasal hakkını kullanan vatandaş açısından, milletin iradesinin tecelli ettiği Meclisimiz açısından, bu Komisyon açısından bu talepleri ortaklaştırmak... Biz suyu kıymetli görüyoruz yani ben suyun üzerine bir konuşma yapmıştım, su aslında bizim kendi medeniyetimizde de bir tanımdır yani sadece küresel bir silah değildir. Dediğim gibi bir hikâyesi vardır, hani bazen öyle lafta bulunurlar ya, işte “Su akar, Türk bakar.” falan değil yani geçmişten beri yani yüz yıllara dayanan bir tedavi metodolojisi, bir tavrı, tarzı var. Aslında tabiri caizse stratejik bir ürünümüz ama bunu yaparken de elbette bu coğrafyada kim olursa olsun hiç kimsenin hukukun ya da farklı ticari şeylerin arkasına saklanıp mağdur da olmamalı. Hem yatırımcının önünü açıp hem bu konuya ilişkin de bu hakkı teslim etmek lazım.

Ben ziyadesiyle keyif aldım, belki biraz uzun sürdü ama biz 3’üncüsünü de yapmış olduk; Sağlık Bakanlığı ve bir iki bakanlığımızdan da bilgi alışverişinden sonra pratik, saha yapacağız inşallah; orada da sizlerle istişare ederiz, fikir alışverişine ihtiyacımız var.,

Ben teşekkür ediyorum hepinize ayrı ayrı.
Toplantıyı kapatıyorum.
Hayırlı akşamlar diliyorum.

Kapanma Saati: 17.24

