

OLAY METNİ

Partaş Termal Turizm Otelcilik A.Ş. (bundan sonra Partaş olarak anılacaktır), Giresun ilinde, 50'şer apart kapasiteli 5 farklı blok şeklinde toplamda 200 adet apart; aynı yapı içerisinde yer alan yüzme havuzu, sauna, alışveriş merkezinin iç içe olduğu "günübirlik tesis", hastane ve ayrıca 5 yıldızlı otelin de yer aldığı bir termal kompleks yapmak istemektedir. Kompleksin inşasına başlamadan önce 2008 yılında 5 yıldızlı otelin işletmesi için bu alanda uluslar arası faaliyet gösteren ve marka değeri yüksek olan Tilhon Oteller zinciri ile hastane için uluslar arası faaliyet gösteren Mediko Hospital ile işletme sözleşmesi imzalanmıştır. Partaş firmasının merkezi Giresun olup, şubesi bulunmamaktadır.

Kompleks için gerekli alt yapı çalışmalarını tamamlamış ve ilk olarak 50'şer apart kapasiteli apart otel bloklarından 1.si tamamlamış, "günübirlik tesisin" de inşasına başlamıştır.

Devam eden süreçte LCD televizyon, tabak, çatal, bıçak, kaşık, bardak, çöp kutusu, yatak, yorgan, battaniye, havlu, tüp, tencere,halı gibi gerekli bütün malzemeleri tamamlanan 1.apart blok içerisinde yer alan 50 apartın tamamına yerleştirerek apartları kullanıma hazır hale getirmiştir. Kompleksin kalan bölümlerinin inşası için nakit temin etmek üzere tamamlanan apartları gerekli bütün izinleri alarak kullanıma açmış, Kade Turizm Paz.Org.San. Ve Tic.Ltd. Şti. firması ile "devre tatil" sözleşmeleri satmak üzere 2008 yılında acentelik sözleşmesi imzalamıştır. Kade firmasının merkezi İstanbul olup, şubesi bulunmamaktadır.

Acentelik sözleşmesi uyarınca;

Partaş tarafından imzalanan boş "devre tatil sözleşmeleri" acenteye teslim edilecek, acente bu sözleşmeleri, bulacağı müşterilerin bilgileri ile doldurup imzalatacak ve müşteri imzalı sözleşmeyi Partaş'a teslim ederek, Partaş'tan, Partaş imzalı boş "devre tatil sözleşmesi" olarak tekrar satışa devam edecektir.

Acente, sözleşmelere aracılık için gerekli olan organizasyon, tanıtım, pazarlama ve sözleşme öncesi görüşmelerde açıklama ve aydınlatma yükümlülüğü özenle ve iyi niyetle yerine getirme zorundadır.

Satışlar peşin olabileceği gibi taksitle de yapılabilecektir. Taksitle yapılacak olan satışlar için ödeme tarihleri ve miktarları "devre tatil sözleşmesine" tek tek yazılacak ve karşılığında teminat olarak müşterilerden her taksit için ayrı ayrı olmak üzere bono alınacaktır.

Acente devre tatil sözleşmesinde belirtilen şekilde peşinat ve düzenlenen senetleri aynı şartlarda paylaşmaya ve yapılan her 100 adet satıştan 50 adet kendi nam ve hesabına tahsile diğerini Partaş hesabına teslim, satışını yapmış olduğu devre tatillerle ilgili olarak her türlü tahsilatları (nakit, çek, senet, POS vs) Partaş hesabına tahsile yetkili kılınmıştır. Ayrıca akdedilen sözleşmelerle ilgili üye/müşteri tarafından vadesinde ödenmeyen çek ve senetlerin bankaya

ibrazı ve tahsilatının sağlanması için acentenin ihbar, ihtar, protesto, sözleşme iptal protokolleri, icra takibi, hakkı koruyan beyanlarda bulunmaya ve işlemleri yapmaya ve bunları kabule yetkilidir.

Gerek acente ve gerekse Partaş, sözleşme konusu faaliyetlerinde birbirlerinin ticari itibarlarını ve sektörlerdeki imajlarını zedeleyici davranışlarda bulunamazlar. Acente tanıtım ve satış için gerekli gördüğü ilan ve reklamlara başlamadan önce Partaş'a bilgi verip değerlendirme yapmakla mükelleftir. Acente bizzat ya da elemanları vasıtasıyla tanıtım ve pazarlama hizmetlerini ifa ederken satılan ürünle ilgili olarak alıcılara tüm bilgileri eksiksiz ve doğru olarak verecek ve Partaş'ın matbu sözleşme ile üstlenmeyi kabul ettikleri haricindeki hiçbir taahhütte bulunmayacaktır. Acente, yaptığı vadeli satışlarda, peşinata ve taksitlere ait ticari senetleri düzenlettirip teslim almaya ayrıca; peşin satışlarda satış bedelini alıcıdan, Partaş nam ve hesabına tahsile yetkilidir. Acente müteakip ayın en geç onbeşine kadar kendi payına düşen komisyonu ayırdıktan sonra Partaş'a yapılan satışların ve sözleşmelerin satış hesabını ulaştırmayı kabul ve taahhüt eder.

Acente, cayma süresi içinde yasal olarak bildirilen satış iptallerinden komisyon almayacaktır. Partaş tarafından verilen taahhütlere uyulmaması veya işletmenin açılmasının gecikmesi sebebiyle yapılacak olan iptallerden doğan zararı Partaş üstlenecektir.

Acente tarafından devre tatil alıcılarından yapılan tahsilatın paylaşımı, acente komisyon oranı olan %50 oranında pay edilecektir. Her ayın on beşinde ve otuzunda o aya ait hesap mutabakatı yapılır. Hesabı çıkarılan ayla ilgili para transferi vesair gibi ödeme söz konusu olduğu takdirde mutabakat tarihini izleyen 15 gün içerisinde ödemenin yapılması zorunludur. Acente her ayın 15. ve 30.günü satış tahsilat raporunu düzenleyip imza karşılığında Partaş'a verir. Partaş bu rapora itirazı var ise 7 gün içinde acenteye bildirmek zorundadır aksi halde raporun içeriğini aynen kabul etmiş sayılır.

Acentelik sözleşmesi 200 apart için 11.232 ünite devre tatilin satışları bitene kadar akdedilmiştir. Bu sözleşme sürecinde Partaş'ın acentelik sözleşmesini tek taraflı olarak fesh etmesi durumunda Partaş; acentenin, acentelik sözleşmesine güvenerek yapmış bulunduğu tüm alt yapı, satış organizasyonu, personel harcamaları ve primleri ile fesih tarihine kadar gerçekleşen komisyon miktarı kadar tazminatı ödemekle yükümlüdür. Acente ise acentelik sözleşmesini Partaş'ın ticari itibarını sarsmayacak şekilde yazılı bildirimde bulunmak şartı ile 1 ay önceden noter kanalıyla feshedebilir. Partaş, acentenin acentelik sözleşmesini tek taraflı olarak feshetmesi halinde her ne ad altında olursa olsun hiçbir tazminat hakkına sahip değildir. Acentelik sözleşmesinin feshi durumunda acente, Partaş tarafından kendisine yazılı verilen tüm orijinal ve imzalı sözleşmeleri eklerini diğer basılı evrakları 30 gün içerisinde noksansız olarak Partaş'a imza karşılığı teslim etmek zorundadır.

Taraflar acentelik sözleşmesinin bütün şartlarına uymak zorundadır. Sözleşme maddelerinden herhangi birine uyulmaması halinde sözleşme fesih edilebileceği gibi aynı zamanda zarara uğrayan taraf var ise diğer tarafın gerçek zararını tazmin etmek zorundadır. Partaş, pazarlamaya sunduğu devre-tatillerin sözleşmesinde üye müşterilere taahhüt ettiği tüm yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır.

Acentelik sözleşmesi yukarıda belirtildiği gibidir. İfadelerdeki bozukluklar, devrik cümleler, hükümlerdeki belirsizlikler sözleşme metninin parçası olup, acentelik sözleşmesi bu şekilde kabul edilecek yorumlanacaktır.

Partaş'ın devre tatil sözleşmesinde üye müşterilere verilen taahhüt aynen şu şekildedir;

“Sözleşmeye konu taşınmaz 200 adet devre tatil apart dairelerinden oluşacaktır. Beş yıldızlı termal otel; ‘Tilhon Termal, Spa’ adı altında işletilecektir. Hastane fizik tedavi rehabilitasyon merkezi de Üiversal Hospital Alman Hastanesi işletmesini yapacaktır. Günübürlük tesis; açık-kapalı termal yüzme havuzları, restoran, toplantı salonları, sauna, hamam, SPA, güzellik merkezi, futbol, voleybol ve basketbol sahaları, aquapark, kapalı ve açık garaj, çocuk oyun parkı, helikopter pisti, yürüyüş parkurları ve sosyal kullanım alanlarından oluşmaktadır. İnşaata başlama tarihi 15.05.2008 bitirme süresi ise 36 ay olup tüm projenin bitimi ve faaliyet geçişi 2011 yılıdır. Devre tatil üniteleri ise 2009 yılı sonunda teslim edilecektir.”

Partaş, nakit sıkıntısına girmiş günübürlük tesislerin inşasına başlamış ise de günübürlük tesislerin yapımını tamamlayamamış, devre tatil sözleşmesi ile yükümlendiği eklentileri ve kalan 150 adet apartı öngörülen süre olan 15.05.2011 tarihine kadar yapamamış ve hatta başlayamamıştır. Sadece 50 apartlık blok için açık otopark, yürüyüş yolu, çevre düzenlemesi, çocuk oyun parkı ve helikopter pisti yapabilmıştır.

Partaş, Group Resort Condominiums International (RCI) firması ile 03.09.2009 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Sözleşme uyarınca RCI firması her bir üye için 159 Euro talep etmektedir. RCI üyelik sistemi hakkında acentelik sözleşmesinde herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak “devre tatil sözleşmesindeki” “Uluslar arası Değişim Sisteminden Yararlanabilmek Hakkı” başlıklı madde aynen şu şekildedir;

“Kullanma hakkını konu tesis uluslar arası değişim sistemi olan RCI'ya üye bir tesistir. Devre tatil hakkı sahibi sözleşme bedelinin %50'sini ödemesi halinde RCI uluslar arası değişim üyeliğine hak kazanacaktır. İşbu sözleşmenin imzalanmasından sonra üyenin yazılı talebinden itibaren 30 gün içinde Partaş, devre tatil hakkı sahibinin bir yıllık üyelik bedelini tanıtım/promosyon amacıyla RCI'ya ödeyerek üyelik müracaatını yapacaktır. Bir yıldan sonra Devre tatil hakkı sahibi geçerli yıllık üyelik bedelini bizzat RCI'ya ödeyerek üyeliğini devam

ettirebilir. Devre tatil hakkı sahibi döneminden önce haftasını RCI'ya yatırarak tatil değişim talebinde bulunmak, yıllık gider payını Partaş'a ve değişim ücretini bizzat RCI'ya ödemek kaydı ile RCI üyelik şartlarına uygun olarak değişim sisteminde yer alan ülkelerdeki sisteme bağlı tesislerde yıl boyunca tatil yapma imkânına sahiptir. ”

Acentenin devre tatil satış tanıtım organizasyonlarında Partaş'a ait apartları, Tilhon Otellerine aitmiş gibi tanıtması sebebiyle Tilhon tarafından Partaş'a işletme sözleşmesinin feshedildiğine dair ihtarname çekilmiştir. İhtarname sonrasında Tilhon ve Partaş yetkilileri görüşmeler yapılmıştır. Görüşmeler neticesinde acentenin, Tilhon'un Antalya'da bulunan apartlarının satışlarını durdurmasına (Tilhon ile aralarındaki acentelik sözleşmesinin feshine), Partaş devre tatil sözleşmelerine Tilhon'un sadece otel kısmını işleteceği, termal devre tatil işletmesi ile hiçbir alakasının olmadığını yazılmasına karar verilmiştir. Karar uyarınca, Tilhon tarafından Partaş ile aralarındaki işletme sözleşmesinin feshinden vazgeçilmiştir.

02.06.2011 tarihinde acente tarafından Partaş'a gönderilen ihtarname ile acentelik sözleşmesinin feshedildiği bildirilmiştir. Gerekçe olarak ise devre tatil sözleşmesinde taahhüt edilen eklentilerin ve 150 adet apartın halen inşasına başlanmamış olması, taahhütlerin yerine getirilmemesi sebebiyle acente ve elemanları hakkında dolandırıcılık iddialarıyla dahi ceza davalarının açıldığı, savcılık soruşturmalarının yürütüldüğü, tüketici mahkemelerinde davaların açıldığı belirtilmiştir. Gönderilen ihtarnamede satışlardan kaynaklanan tüm tahsil edilmiş ve edilecek meblağların da acente tarafından sözleşmelerini iptal etmek isteyen kişilere yapılacak olan geri ödemelerde kullanılacağı, devre tatil sözleşmesinde taahhüt edilen RCI üyeliklerini isteyen üyeler için ödenecek olan RCI üyelik bedellerinin de bu meblağlardan karşılanacağı bildirilmiş ve ayrıca 1.000.000,00 TL tazminat talep edilmiştir.

Partaş tarafından 20.06.2011 tarihinde cevabi ihtarname keşide edilmiştir. Cevabi ihtarnamede; acentenin devre tatil hakkı sahibi üçüncü kişilerle yaşandığı iddia edilen hukuki uyuşmazlıkları rapor etmediği, Partaş'a müşteriler tarafından yapılan geri bildirimlerde Partaş tarafından taahhüt edilmemesine rağmen *“apartların 2 veya 4 odalı olduğu”* gibi müşterilerin iradelerini fesada uğratarak sözleşme imzalatıldığı ve bu surette Partaş'ın itibarını sarstığı, acentelik hizmeti verdiği diğer firmalarda aynı sorun ile karşılaştığından acentelik sözleşmelerini feshettikleri, acente tarafından müşterilere verilen taahhütlerin hiçbirine icazet verilmediğinin müşterilerle paylaşıldığı, yapımında gecikilen tesisler için hiçbir müşterinin mağdur edilmeyeceğini bildirmiştir. Acente tarafından verilen bilgilere göre acente elinde bulunan 272.000,00 TL nakit ve 1.557.756,00 TL değerinde vadesi gelmemiş kıymetli evrakın teslimi, acentenin yanıltıcı beyanları sebebiyle devre tatil sözleşmesini fesh etmek isteyen/isteyecek müşterilerden alınan komisyonların iade edilmesi, RCI firmasına ödeneceği gerekçesi ile Partaş hesaplarından kesilen ve RCI'ya gönderilmeyen 327 üyenin RCI üyelik bedellerinin iadesini, Partaş'ı ilgilendiren bütün uyuşmazlıklar hakkında bilgi verilmesini, teslim

edilmeyen Partaş tarafından imzalı ve boş olarak verilen sözleşmelerin tamamının iade edilmesini, boş sözleşmelerle satış yapılması halinde satış bedellerinin iadesini ve acentelik sözleşmesinin Partaş'ın itibarını sarsacak şekilde feshetmesi ve Partaş'ın itibarını sarsacak eylemlerde bulunmuş olması sebebiyle 5.000.000,00 TL tazminat talep etmiştir.

Acente 01.07.2011 tarihinde tekrar ihtar çekerek; Partaş tarafından talep edilen 272.000,00 TL nakit ve 1.557.756,00 TL'lik kıymetli evrak olduğuna dair yapılan hesabın hatalı olduğu, acente uhdesinde kalan bakiye Partaş'ın yükümlülüklerini 15.05.2011 tarihine kadar yerine getirmemesi sebebiyle acenteye karşı açılacak olan davaların tazminat ödemeleri ile devre tatil sözleşmelerini iptal etmek isteyen kimselere yapılacak ödemelerde kullanılmak üzere bloke edildiği, ceza davaları dışında açılan bütün davalarda Partaş'ın da davalı olmasına karşın davaları takip etmediği, 4 adet olan dava dosyalarının mahkeme ve dosya numaraları bildirilmiştir. Ek olarak RCI üyelik bedellerinin acente tarafından değil, Partaş tarafından ödenmesi gerektiğini, RCI sistemine acentenin itibarı sayesinde girilebildiğini, Partaş yetkilisinin acente yetkilisi ile irtibata geçerek acente merkezinde buluşması sonrasında protokol yapılmak suretiyle boş devre tatil sözleşme asıllarını, acenteye iletilmiş olan 600 adet fesih istemli yazıların fotokopisiyle beraber teslim etmeye hazır olduklarını, yine bu görüşmede hesap mutabakatı yapılmak suretiyle Partaş'ın alacağının çıkması halinde nakden ödemeye hazır olduklarını, acentelik sözleşmesinin feshinden sonra devre tatil satışı yapılan müşterilere Partaş tarafından mesaj veya aramak suretiyle acente hakkında karalayıcı, ahlak dışı yalan beyanlarda bulunulduğunun öğrenildiği, satışı yapılan devre tatiller için Partaş tarafından VUK 231/5 uyarınca tüm bedel üzerinden fatura kesilmediğinin bilindiği, acente hakkında yapılan karalamaların aynı yöntemle düzeltilmemesi halinde kesilmeyen faturalarla ilgili Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğüne ihbarda bulunulacağı bildirilmiştir.

Partaş tarafından 15.07.2011 tarihinde acenteye gönderilen ihtar; acente elinde bulunan nakit ve vadesi gelmemiş kıymetli evrakların teslim edilmesinin zorunlu olduğu, vadesi gelmeyen evrakların acente tarafından tahsiline devam edilmesinin suç oluşturacağı, acente merkezinde buluşarak mutabakat yapma isteğini sonrasında yapılan görüşmelerde buluşma noktasının her iki şirkete ait olmayan Ankara ilinde ve en geç 1 hafta içinde yapılmasının talep edilmesine karşın, buluşmanın ay sonunda ve acente merkezinde yapılması konusunda ısrar edilmesinin toplantıyı belirsiz bir tarihe erteleyerek süreci zamana yaymaya yönelik talep olarak değerlendirildiği ve teslim konusunda Partaş'a külfet yüklenmesinin mümkün olmadığı bildirilmiştir. Ek olarak Partaş'ın, acenteyi karalaması gibi bir durumun söz konusu olmadığı, Partaş ile acente arasındaki sözleşmenin fesh edilmesinden dolayı müşterilerin rezervasyon gibi işlemler için bundan sonra Partaş'la muhatap olmaları gerektiği noktasında duyuru yapıldığı, üyeler tarafından bildirilen 600 adet feshi ihbar bildiriminden acente tarafından gönderilen 01.07.2011 tarihli ihtarname ile haberdar olduğundan, feshi ihbarların geç bildiriminden kaynaklanan tazminat dahil bütün yasal hakların saklı tutulduğu bildirilmiş; Partaş'a teslim edilmesi kabul edilen sözleşme asıllarının, 600 adet feshi ihbar

bildiriminin, acente tarafından yapılacak tespit sonucu hesaplanacak Partaş alacağının ve kıymetli evrakların tamamının Partal merkezine gönderilecek acente temsilcisi vasıtası ile imza karşılığı teslim edilmesi, mümkün olmaması halinde evrakların iadeli taahhütlü, nakit paranın hesaben gönderimi, bunun da mümkün olmaması halinde tevdi mahalli tayini veya tevdi mahalli olarak notere teslimi talep edilmiştir. Ayrıca 20.06.2011 tarihinde Partaş tarafından gönderilen ihtarname ile acenteden talep edilenlerden acente tarafından karşılananlar/karşılanacak olanlar dışında kalan bütün talepler için yargılama yolunun tercih edileceği bu husustaki bütün hakların saklı tutulduğu bildirilmiştir.

Acentenin, Partaş'ın taahhütleri dışına çıkarak gerçek dışı bilgiler ile devre tatil sözleşmesi satışı yaptığına dair Partaş'ın 10 kadar tanığı bulunmaktadır. Partaş'ın acenteyi karaladığına dair acentenin de 10 kadar tanığı bulunmaktadır.

Devre tatil sözleşmelerinde acentenin imzası bulunmamaktadır.

Devre tatil hakkı sahiplerine cayma belgesi verilmemektedir. Devre tatil sözleşmesinin 2.maddesi uyarınca sözleşmenin imzalanmasından itibaren 10 gün içinde hiçbir gerekçe gösterilmeksizin sözleşmeden cayılabileceği düzenlenmiştir.

Partaş, devre tatil sözleşmesi ile yükümlendiği eklentileri, hastane ve otelin inşasından kaynaklanan gecikmeden ötürü her müşteri ile devre tatil sözleşmesi tadiline gitmiştir. Buna göre 31.05.2011 tarihinden, öngörülen kompleksin tamamlanmasına kadar geçecek süre, müşterilerin devre tatil sürelerine ücretsiz olarak eklenecektir. 50 adet apart mevcut müşteriler için yeterli olup, müşteriler kendi dönemlerinde tatil haklarını kullanabilmektedirler, RCI üyelikleri yapılan müşteriler ise uluslar arası değişim sisteminden faydalanabilmektedirler.

Sonuç olarak gelinen nokta sonrasında uzlaşmanın mümkün olmadığını anlayan Partaş, acenteye dava açma yoluna gitmeye karar vermiştir. Acente ise kendisine dava açılması halinde karşı dava açmaya karar vermiştir.

- a. Partaş vekili olarak davacı ve karşı davalı taraf dosyasını,
- b. Acente vekili olarak davalı ve karşı davacı taraf dosyasını hazırlayınız.

Not: Olayda yer alan tüzel kişiler farazidir.