

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesi

* Fesih bildirimi

* Tahliye davası

Fesih :

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş

gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin

bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her

uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra,

genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.

(not : 6101 say. Yürürlük kanunu geçici m.2)

Şekil : yazılı şekilde yapılır. Fesih bildirimi ileriye etkili sonuç doğurur. Bozucu yenilik doğuran haktır. Ulaşmayla sonucu doğurur.

Aile konutu :

Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.

Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir.

Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya

veren, fesih bildirimi ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.

Dava yoluyla : hakim kararı ile sona erer.

Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle :

* Gereksinim , yeniden inşa ve imar ; Kiraya veren, kira sözleşmesini;

1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla

yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa,

2. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.

Burada yeniden kiralama yasağından bahsetmek gerekir. Şöyle ki ; Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimi izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz.

Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.

* Yeni malikin gereksinimi (malik , intifa hakkı , oturma hakkı kazananlar) ; Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin

bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.

(not : kiracı kira sözleşmesini şerh ederse bir koruma sağlamış olur .)

Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle :

Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte

boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.

Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.

*

Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.

*

Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydıkları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler.

23/02/16

ÖDÜNÇ SÖZLEŞMELERİ

Kullanım Ödüncü

MADDE 379-

Kullanım ödöncü sözleşmesi, ödöncü verenin bir şeyin karşılıksız olarak kullanılmasını ödöncü alana bırakmayı ve ödöncü alanın da o şeyi kullandıktan sonra geri vermeyi üstlendiğı sözleşmedir.

- * Karşılıksız – kullanım karşılığı bedel olmayacağı
- * Taşınır veya taşınmaz bir şey
- * Kullanımı karşılıksız devretmek – asli edim. İade , karşılığını oluşturmadığı için eksik iki tarafa borç yük
- * Rızai sözleşmedir. Kurulması bakımından teslim gerekmez.
- * İfaya ilişkin menfaat zamana bağıdır. Sürekli sözleşmedir.
- * Şekil serbestisi vardır.
- * Şeyin mülkiyeti ödöncü verende kalır. Ödöncü alan zilyet olur.
- * Bir alacak hakkı doğar. (intifada aynı hak)
- * Bir şeyin kullanılması yada gerekiyorsa yararlanılması bırakılır.
- * Kullanılmakla tüketilebilir bir şey olmamalı.
- * Haklarında sözleşme konusu olabileceğı söylenmektedir. (patent , lisans , ..)

Hak ve Borçlar

Ödöncü veren : madde 379, madde 381/2 -

Ödöncü alan, ödöncü verenin yararına yapmak zorunda kaldığı olağanüstü giderlerin ödenmesini isteyebilir.

Ödöncü alan :

- * Ancak sözleşmede kararlaştırılan şekilde , hüküm yoksa o şeyin niteliğine veya özgülendiğı amaca göre kullanabilir.
- * Ödöncü konusunu başkasına kullandıramaz.
- * Ödöncü konusunun olağan bakım ve koruma giderlerini karşılamakla yükümlüdür. (Bu hükümlere aykırı davranırsa beklenmedik hallerden doğan zararlardan da sorumludur. Md 380)
- * Kullandıktan sonra iade borcu

MADDE 382- Bir şeyi birlikte

ödöncü alanlar, ondan müteselsilen sorumlu olurlar.(Emredici değildir.)

Sona Erme

*

Kullanma için belirli bir süre öngörülmemişse, ödünç alanın, ödünç konusunu sözleşme uyarınca kullanmış olmasıyla

veya kullanabilecek kadar bir zaman geçmesiyle sözleşme sona erer.

* Ödünç alan, ödünç konusunu sözleşmeye aykırı olarak kullanır, onu bozar veya kullanmak için başka bir kimseye

verirse ya da önceden bilinmeyen bir durum yüzünden ödünç verenin ivedi gereksinimi ortaya çıkarsa, ödünç veren o şeyi

daha önce geri isteyebilir.

*

Ödünç konusu, kullanım süresi ve hangi amaçla kullanılacağı belirlenmemişse, ödünç veren onu dilediği zaman geri isteyebilir.

* Kullanım ödünç sözleşmesi, ödünç alanın ölmesiyle kendiliğinden sona erer. Önemli olan kişisel kullanım.Ödünç veren ölürse bir şey olmaz

mirasçıları devam eder.

TÜKETİM ÖDÜNCÜ

MADDE 386-

Tüketim ödünç sözleşmesi, ödünç verenin, bir miktar parayı ya da tüketilebilen bir şeyi ödünç alana

devretmeyi, ödünç alanın da aynı nitelik ve miktarda şeyi geri vermeyi üstlendiği sözleşmedir.

* Rızai sözleşmedir. Mülkiyetin geçişi ifa için gereklidir.

* Sürekli borç doğuran sözleşmedir.

* İvazsız ise eksik , ivazlı ise (faiz) tam iki tarafa borç yük söz.

* Şekle tabi değildir.

* Ödünç veren malik olmayabilir. (ifa etmeme)

* İvazlıysa bu konuda anlaşmaları gerekir. (birincil nokta)

Ödünç verenin borçları

Tüketilebilir şeyin devredilmesi : para yada misli şey (taşınır) mülkiyet nakli (anlaşma + zil devri) Zilyetlik devri mutlaka teslimle gerçekleşmeli. (kısa elden teslim de olabilir.)

Aksi kararlaştırılmamışsa devir borcu sözleşme kurulduğu anda muaccel olur.

Zamanaşımı :

Ödünç alanın, ödünç konusunun teslimine ve ödünç verenin de bu şeyin teslim alınmasına ilişkin istemleri, diğer tarafın bu konuda temerrüde düşmesinden başlayarak altı ayın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.

Ödünç alanın ödeme güçsüzlüğü - MADDE 390-

Ödünç alan, ödünç sözleşmesinin kurulmasından sonra ödeme güçsüzlüğüne düşerse ödünç veren, ödünç konusunun tesliminden kaçınabilir. Ödünç veren, ödünç alanın sözleşmenin kurulmasından önce ödeme güçsüzlüğüne düşmüş olduğunu daha sonra öğrenmişse, aynı hakka sahiptir.

Ödünç alanın borçları

Ödünç konusunu teslim alma (borcu ise). Faizsiz ise teslim alma borç değildir. Faizli ise ödünç verenin menfaati olduğu için teslim almak zorundadır. Yoksa borçlu temerrüdüne düşer.

Mislen iade borcu vardır.

Faizli ise faiz ödeme borcu vardır. Para ise faizi ancak para olur , para değilse faizi para ya da o şeyin bir kısmı olabilir. Kanundan kaynaklanabilir. Taraflar anlaşabilir.

Ticari olmayan tüketim ödünçü sözleşmesinde taraflarca kararlaştırılmış olmadıkça faiz istenemez. Ticari ise kararlaştırılmamışsa bile faiz istenebilir.

Ana para için

* ticari değilse m.88---3095 say kanun (akdi faiz sınırlandırılmış)

* Ticari ise TTK MADDE 9 --- 3095 say kanun (serbest)

Temerrüt faizi için

* Ticari değilse m120 --- 3095 say kanun (sınır 120/2)

* Ticari ise ---3095 say kanun

Sona ermesi

Ödünçün geri verilmesi konusunda belirli bir gün ya da bildirim süresi veya borcun geri istendiği anda

muaccel olacağı kararlaştırılmamışsa ödünç alan, ilk istemden başlayarak altı hafta geçmedikçe ödünçü geri vermekle yükümlü değildir.

Taraflar süre belirleyebilir. Süre belirli ya da belirlenebilir değilse konu tartışmalıdır.

Süre dolmadan iade edilirse , faizli ise geri verme dışında faizinde verilmesi gerekir.

01/03/2016

VEKALET SÖZLEŞMESİ

Tanımı

MADDE 502-

Vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir.

İş görme sözleşmelerinin altında yer alan bir sözleşmedir.Bazı sözleşme tipleri birbirlerini kapsar nitelikte olabilir.Bu sebeple doğru unsur tespitleri yapmak lazımdır.

İş görme yükümü vekil bakımından bir asli edim yükümüdür.Bunuda ana temada iş görme olarak toplayabilmek mümkündür.

Madde 502/2-

Vekâlete ilişkin hükümler, niteliklerine uygun düştükleri ölçüde, bu Kanunda düzenlenmemiş olan işgörme sözleşmelerine de uygulanır.

Vekâlet veren vekilin yapmış olduğu masrafları ödemeyi

borçlanmaktadır.(dikkat:masraf farklı bir şeydir,ücret farklı bir şeydir)

Madde 502/3-Sözleşme veya teamül varsa vekil, ücrete hak kazanır.

Bir eksik iki tarafa borç yük sözdür.Ama eğer bir ücret karşılaştırılmış ise bu durum da bu sözleşme tam iki tarafa borç yük söz olur.

Hükme göre prensip ivazsız olmasıdır.

Vekil ne tarz bir iş görmektedir? Sözleşmeyi nitelendiriyoruz.Yani edimler Nasıl nitelikli?vekil sürekli iş görüyor olabilir şöyleki bir malın yönetimi sürekli olarak birine bırakılabilir yada belirli bir iş için Vekalet alır.Bu kere de ani edimdi olur.Edim dengesini gözetirsen zamana yayılıp yapılmamasına bakıyorduk.Fakat dikkat etmek gerekir mesela bir iş aldınız ve bu iş(dava) uzun süre devam edebilir.İşte bu tarz işlerde sürekli benzeri edim denilir. Yani netice olarak önemli olan vekilin vekalet veren çıkarına gördüğü işin zaman içerisinde mi yoksa bir kerede mi ifa edileceğidir.

Sözleşmenin unsurlarını biraz yakından inceleyelim:

* İş görme : olumsuz bir edim acaba iş görme söz konusu olabilir mi? "Vekil falancadan kaçın"dersem acaba iş görme olur mu?Bakın sadece salt bir

olumsuz edim sözleşmenin konusu olamaz."Filancayı yap ama filanca davranıştan kaçın"denilebilir.Konu maddi bir fiil olabilir.Mesela hukuki müteala verilmesi maddi fiildir yada avukat müvekkili adına işlem yapıyor bu da maddi bir fiildir.

DİKKAT! VEKALET TEMSİLLE EŞ DEĞİLDİR.

Vekalet bir sözleşmedir temsil ise bir yetkilendirmedir.Vekalet sözleşmesi bu anlamda vekil ile vekalet veren arasındaki iç ilişkiyi düzenler.Temsilde ise bir dış ilişki düzenlemesi vardır.

Vekalette bir edim fiili vardır edimden kopulup sonuca yönelmek amaçlanırsa bu eser sözleşmesine döner.Eser de objektif olarak görünebilecek bir sonuç aranır.Vekalette de sonuca ulaşmak istenebilir ama orada gerekli özen gösterilmiş fakat sonuca ulaşılmamış olsa dahi iş görme yerine getirilmiş olur.

ESER/VEKALET/HİZMET

* İş görmenin başkası yararına yapılması : İş görme edimi yönünden bir karşı edim menfaattir.Burada ana menfaat vekalet veren üzerinedir.3.kişi yararına da vekalet sözleşmesi yapılabilir.Lakin bu bir ilişkiye yön veren sözleşme niteliğindedir.Mesela annenin çocuğu için doktorla hekimlik sözleşmesi yapması.

* Bağımsızlık : Vekil iş görmeyi bağımsız olarak yapmalıdır.Vekil iş görme tarzı ve şartlarını belirlemede bağımsız olmalı.Bağımsız olma hizmet ve vekalet sınırında bir husustur.

MADDE 505-

Vekil, vekâlet verenin açık talimatına uymakla yükümlüdür.

Maddeden de anlaşılıyor ki bağımsızlık mutlak bir bağımsızlık değildir lakin uzmanlığa ihtiyaç arttıkça talimat verme hususu etkisini yitirir.

* Ücret : Ücret zorunlu bir unsur değildir yani vekalet nitelendirmesi yapmak için mutlaka ücretin söz konusu olması gerekmez.Ücreti ya taraflar karşılaştıracak ya da teamüller gereği ücret verilmesi gerekecek.

Madde 502/3- Sözleşme veya teamül varsa vekil, ücrete hak kazanır.

Sözleşmenin ivazlı olduğu konusunda mutabakata varılmış olabilir bu durumda vekil ücrete hak kazanmış olacaktır.Avukat için şunu söylemek gerekir,iş görme karşılığında ücrete hak kazanma avukatlık kanununda açık olarak düzenlenmiştir.Lakin ücrete hak kazanmakla ne kadar ücrete hak

kazandığın farklı şeylerdir.

Ücret kararlaştırılmamış fakat ücret verilmesi gereken bir durum var bu kere de uyuşmazlığa bakan hakim bu ücrete karar kılacaktır.

Ücretin bu kadar önemli olmasının sebebi her hükmün ivazlıya yada ivazsız uygulanamamasıdır.

HOCANIN TANIMI : Vekilin ücretli veya ücretsiz şekilde müvekkilin menfaat ve iradesine uygun ancak belirli ölçüde bağımsız olarak bir işi yada işlemi yerine getirmeye yönelik amaca uygun özenli faaliyette bulunma yükümlülüğü altına girdiği sözleşmedir.

Sözleşmenin Kurulması

MADDE 503-

Kendisine bir işin görülmesi önerilen kişi, bu işi görme konusunda resmî sifata sahipse veya işin yapılması mesleğinin gereği ise ya da bu gibi işleri kabul edeceğini d uyurmuşsa, bu öneri onun tarafından hemen reddedilmedikçe, vekâlet sözleşmesi kurulmuş sayılır.

Sözleşmenin Şekli

Bir geçerlilik şekline tabi değildir.Özellikle taşınmaz satışına ilişkin vekalet ilişkisi resmi şekilde yapılmalıdır.Birde avukatlık kanununda bir hüküm var.Avukatlık ücret sözleşmesinin yazılı olması gerekir.

VEKALET-HİZMET KARŞILAŞTIRMASI

- 1) İkisinde de bir iş görme söz konusudur.
- 2) Vekil vekalet verene bağımlı değildir vekil bağımsız hareket eder.Diğer taraftan işçi işverene bağlıdır.Hizmet sözleşmesinde bağımlılık söz konusudur.
- 3) Vekalet sözleşmesinde ücret zorunlu değildir prensipte ivazsız olduğu yönündedir.Hizmet sözleşmesi ise niteliği itibariyle ivazlı bir sözleşmedir.
- 4) Vekalet sözleşmesinin edim tipi değişiklik gösterebilir fakat hizmet sözleşmesi sürekli niteliktedir.Zaman unsuruna göre değerlendiriyoruz.

ESER-VEKALET KARŞILAŞTIRMASI

- 1) Vekil bir edim fiili üstleniyor yüklenici ise sonucu meydana getirme borcu altındadır.
- 2) Vekil gördüğü iş nedeniyle sebep olduğu zarardan kusurlu ise sor,yüklenici ise kusursuz sor dur.
- 3) İkisinde de güven unsuru önemlidir bu vekalette bir adım öne çıkar.
- 4) Masraflar eserde yükleniciye aittir,vekalette ise vekalet verene aittir.
- 5) Eserde taraflar sözleşmeden her zaman dönemezler,vekalette ise taraflar her zaman sözleşmeden dönebilir.
- 6) Eserde ivazlı olması esastır vekalette ise ivazlı/ivazsız olabilir.

Tarafların Hakları ve Borçları (vekil – vekalet veren)

08/03/16

Vekilin işi sadakat ve özenle yapma borcu vardır. İş görme borcunu inceleyecek olursak ; iş görme bu borcun kapsamını belirler.

Vekâletin kapsamı-- MADDE 504-

Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir.

Vekâlet, özellikle vekilin üstlendiği işin görülmesi

için gerekli hukuki işlemlerin yapılması yetkisini de kapsar.

Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz, hakem e başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz.

* 2.fıkra da bir yasal karine söz konusudur. Genel temsil yetkisinin olduğunu k.k kabul etmiştir. Hemen arkasından gelen 3.fıkra da ise istisna tutulan

işlemler belirtilmiştir. Bu işlemler için özel bir yetki gerekmektedir.

Vekilin borçlarından biri de sadakat borcudur.

Madde 506/2-

Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini göz ederek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.

* Bu husus zaten sözleşmenin zorunlu bir unsurudur. Bu zorunluluğun sonucu olarak sadakat borcu doğmaktadır. Vekil , vekalet verenin zararına işlemlerden kaçınmalıdır. Vekil , vekalet verene sadakat borcu kapsamında bilgi vermelidir. Vekil , vekalet sözleşmesi sebebiyle öğrenmiş olduğu sırları vekalet süresince ve devamından saklı tutmalıdır. Vekil ile müvekkil arasında bir menfaat çatışması var ise vekaleti icrayı çatışma olduğu takdirde bırakmalıdır.

Vekilin borçlarından biri de özen borcudur.

Madde 506/3-

Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır.

* Objektif özen hedeflenmektedir.

Özen borcunun ihlali : Sözleşmenin ihlalini de teşkil eder. Vekaleti veren bu ihlalden zarar görebilir. Vekil böyle bir durum söz konusu olursa ve şartları varsa bu ihlali ve ihlalden doğan zararı gidermekle yükümlüdür.

* Özen borcu ihlal edilecek.

* Bir zarar doğmuş olacak.

* İlliyet bağı olmalı.

* Vekilin kusuru bulunmalı.

Özen borcunun ihlali haksız fiil de oluşturuyorsa işte bu durumda iki ihlal ve sonuçları yarışır. Kusuru vekalet veren ispatlayacaktır.

Mahkeme vekaletin ivazsız olması halinde tazminatta indirimi göz önüne alır. Vekalet sözleşmesinde sorumsuzluk anlaşması hafif kusur bakımından bile söz konusu olamaz. Eğer böyle bir kayıt yapılırsa kesin hükümsüz olacaktır. Mesleki uzmanlık gerektiren işlerden olan avukatlıkta , özen borcu iyice önem arzeder.

Avukatın özen borcunun görünümünden bahsetmek gerekirse : Avukat

mevzuatı bilmek zorundadır değişen mevzuatları takip etmelidir. Üstlendiği dava ile ilgili işleri zamanında yapmalıdır. Dava öncesi usuli işlemler gerektiği şekil ve zamanda yapılmalıdır. Dava kanunun öngördüğü süre içinde açılmalıdır.

Dava sürecince yapılan bir taktik hatası eğer ki dosya içeriğini bilmemekten kaynaklanıyorsa bu durumda özen yükümlülüğünün ihlalinden söz açılır. Kazanılamayacak davanın açılmaması özen borcuna aykırılık teşkil etmemektedir fakat hassas yaklaşmak gerekir.(yargıtay kararı)
Hekimlikte avukatlık gibi uzmanlık isteyen mesleklerdendir. Hekim açıkça kötü bir tedavi yönetimi izlemişse sorumluluğu doğacaktır.(açık hata hali)

Vekilin vekalet verenin iradesine ve özellikle talimatlarına uygun davranma borcu :

Talimata uygun ifa- MADDE 505-

Vekil, vekâlet verenin açık talimatına uymakla yükümlüdür. Ancak, vekâlet verenden izin alma imkânı bulunmadığında, durumu bilseydi onun da izin vereceği açık olan hâllerde, vekil talimattan ayrılabilir.

Bunun dışındaki durumlarda vekil, talimattan ayrılırsa, bundan doğan zarararı karşılamadıkça işi görmüş olsa bile, vekâlet borcunu ifa etmiş olmaz.

* Talimat tek taraflı , varması gerekli irade beyanıdır.

* Vekil temsil yetkisini aşar ise bundan doğan zararları tazmin etmek zorundadır.

Vekilin hesap verme borcu :

Hesap verme - MADDE 508-

Vekil, vekâlet verenin istemi üzerine yürüttüğü işin hesabını vermek ve vekâletle ilişkili olarak aldıklarını vekâlet verene vermekle yükümlüdür. Vekil, vekâlet verene tesliminde geciktiği paranın faizini de ödemekle yükümlüdür.

* Vekil iş hakkında bilgi vermelidir bu bir yan edim yükümüdür. Vekil doğrudan temsil yetkisine sahipse vekilin yaptığı işlemlerin konusunu oluşturan alacak hakları,taşınıra ilişkin haklar, taşınmaza ilişkin haklar

doğrudan vekalet veren adına kazanılır. Dolaylı temsil yetkisi söz konusu ise vekil,kendi adına vekalet veren hesabına işlem yapar. Yukarıda sayılan haklar vekilde doğar. Bunların vekalet verene geçmesi için vekil-vekalet veren arasında bir aynı akit yapılır ve zilyetlik devredilir.

Edinilen hakların vekâlet verene geçişi - MADDE 509-

Vekilin, kendi adına ve vekâlet veren hesabına gördüğü işlerden doğan üçüncü kişilerdeki alacağı,

vekâlet verenin vekile karşı bütün borçlarını ifa ettiği anda, kendiliğinden vekâlet verene geçer.

Vekilin iflası hâlinde vekâlet veren, bu alacağın kendisine geçmiş olduğunu iflas masasına karşı da ileri sürebilir.

Vekâlet veren, vekilin kendi adına ve vekâlet veren hesabına edinmiş olduğu taşınır eşyanın iflas masasından ayrılarak kendisine verilmesini isteyebilir. Vekilin sahip olduğu hapis hakkından iflas masası da yararlanır.

* İlk fıkra bir yasal devir niteliğindedir. Bu fıkra yalnızca alacak hakları için söz konusudur. Devre elverişli bir alacak olmalı ve bu alacak vekil adına vekalet veren hesabına bir işten kaynaklanmalı ve 3.kişide bulunmalı. Vekalet veren vekile karşı bütün borçlarını ifa etmiş olmalı.

* Taşınırlarda yasal devir yoktur. Vekalet veren tüm borçlarını ifa ederse taşınırın kendisine verilmesini isteyebilir.

* Taşınmazlarda mülkiyetin vekalet verene geçişi için yasal devir söz konusu değildir. Vekil , tapuya tescil ile vekalet verene bu taşınmazı verecektir. Bu tescilin temelini vekalet sözleşmesi teşkil eder. Bu sırada vekil ile muvekkil arasında bir inanç anlaşması yapılmış olur. Sorun şu ki : taşınmazın inançlı iadesine yönelik bu sözleşme resmi şekilde yapılmalı mıdır ? Bu tartışma konusudur. Eşya hukukunun konusuna girer.

Vekalet verenin borçları

Madde502/3-Sözleşme veya teamül varsa vekil, ücrete hak kazanır.

MADDE 510-

Vekâlet veren, vekâletin gereği gibi ifası için vekilin yaptığı giderleri ve verdiği avansları faiziyle birlikte

ödemek ve yüklendiği borçlardan onu kurtarmakla yükümlüdür.

Vekil, vekâletin ifası sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini vekâlet verenden isteyebilir. Ancak vekâlet veren,

kusuru bulunmadığını ispat ederek bu sorumluluktan kurtulabilir.(bu hüküm kusur karinesine dayanan kusur sorumluluğudur.)

MADDE 511(bir düzen hükmüdür)- Bir kişiye birlikte

vekâlet verenler, vekile karşı müteselsil olarak sorumludurlar.

Vekâleti birlikte üstlenenler, vekâletin ifasından müteselsil olarak sorumludurlar ve yetkilerini başkalarına devir

hakları olmadıkça, vekâlet vereni, ancak birlikte

yaptıkları fiil ve işlemleriyle borç altına sokabilirler.

15.03.16

Vekalet sözleşmesinin sona ermesi

Vekalet sözleşmesinde asli edimin sona ermesi bu ilişkiyi hukuk aleminden tamamen kaldırmaz. Artık taraflar için hak ve borçlar doğmayacaktır fakat yan edimlerde gerçekleştirilene kadar bu ilişki devam edecektir. Asli edimin sona ermesi demek iş görme borcunun ifa edildiği demektir ve bu neticede çoğu yazar vekalet sözleşmesinin sona erdiğini söyler.

İfa her halde bir sona erme nedenidir. Vekalet sözleşmesini sona erdirir.

Fakat dikkat iş görme borcuna bağlı yan edimlerinde ifa edilmiş olmalıdır.

Eğer sürekli edim söz konusuysa bu durumda zaman sınırı var mı diye

bakmak gerekir. Bu sürenin tamamlanmasıyla vekalet ilişkisi sona erecektir.

Doğal bir sona erme nedenidir. Eğerki süre kararlaştırılmamışsa bu durumda belirsiz süreli bir vekalet sözleşmesinden söz edilir. Böyle bir durumda bir çıkarım yapmak lazım :

Tek taraflı sona erdirme MADDE 512-

Vekâlet veren ve vekil, her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir. Ancak, uygun

olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, diğerinin bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.

Vekilin iş görme borcu bakımından imkansızlık durumu söz konusu olabilir.

Alacaklının kesinlikle ifayı elde edemeyeceği durumlar mevcut ise imkansızlıktan bahsedilebilir.

Vekalet sözleşmesinin tarafları anlaşarak sözleşmeyi sona erdirebilir mi ? Bir yaklaşım bunun anlamsız olduğunu zaten tbk md.512 ' nin varolduğunu belirtiyor. Bir diğer yaklaşım ise uygun olmayan zamanda kullanımın zarara neden olacağını belirtmektedir.

Kanunda yer alan sona erme sebepleri :

Tek taraflı sona erdirme MADDE 512-

Vekâlet veren ve vekil, her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir. Ancak, uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, diğerinin bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.

* Tarafların sözleşmeyi sona erdirmesi bakımından eşit iki taraflı bir hakka sahiptir. Bu hak bozucu yenilik doğuran bir haktır.

* Ani edimli bir sözleşme söz konusu ise tek taraflı sona erdirme hakkı bir dönme niteliğindedir ; sürekli bir borç ilişkisi söz konusuysa sona erdirme fesih niteliğindedir. Vekalet sözleşmesinin ani edimli olarak vücut bulduğu hallerde dönme söz konusu olacağından sözleşme geçmişe etkili sona erecek fakat sürekli edimli ise bir ayırım yapmak lazım. İfaya başlanmamış ise sözleşme açısından azil yada istifa haklarının kullanılması yine geçmişe etkili sonuç doğurur. Fakat ifaya başlanmış ise bu durumda azil ve istifa sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirir.

* Bu hak tek taraflı irade beyanı ile kullanılır. Açık veya örtülü irade beyanı söz konusu olabilir. Herhangi bir şekil öngörülmemiştir. Her iki tarafın tacir olduğu durumlarda ise TTK madde 18/3. Tarafların bu hakkının kullanmayacaklarını aralarında kararlaştırması bir görüşe göre mümkün değildir bu kesin hükümsüz olur. Diğer görüşe göre ise 512 nin aksi kararlaştırılabilir.

* Ne zaman kullanılır ? Sözleşmenin uygun olmayan zamanda sona erdirilmesi bundan doğan zararın karşılanmasına sebebiyet verir. Vekaletin uygun olmayan zamanda sona erdirilmemesi gerekir. Erdirildiği takdirde zarara katlanmak gerekir. Vekalet sözleşmesi her iki taraf içinde dilediği zaman sona erdirme hakkı sunar. Fakat uygun olmayan zaman da sona erdiren buna katlanır.

* Tazmin edilecek olan zarar nedir ? Vekalet ilişkisinin devam edeceğine ilişkin inancın boşa çıkmış olması ve beklenmeyen zamanda sona erdirilmiş olması. Sona erme bir dönme niteliğinde ise olumsuz zarar(azil yada istifa söz konusu olmasaydı elde edilecek olan miktar ile uygun olmayan zamanda azil – istifa sonucu elde edilemeyen miktar arasındaki fark) tazmin edilir.

* Not : Avukatın işi takipten vazgeçmesi, azli ve ücretin gününde ödenmemesi: Madde 174 – Üzerine aldığı işi haklı bir sebep olmaksızın takipten vazgeçen avukat hiçbir ücret isteyemez ve peşin aldığı ücreti geri vermek zorundadır.

Avukatın azli halinde ücretin tamamı verilir. Şu kadar ki, avukat kusur veya ihmalden dolayı azledilmiş ise ücretin ödenmesi gerekmez.

Ölüm, ehliyetin kaybedilmesi ve iflas MADDE 513-

Sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça sözleşme, vekilin veya vekâlet verenin ölümü, ehliyetini kaybetmesi ya da iflası ile kendiliğinden sona ermiş olur. Bu hüküm, taraflardan birinin tüzel kişi olması

durumunda, bu tüzel kişiliğin sona ermesinde de uygulanır.

Vekâletin sona ermesi vekâlet verenin menfaatlerini tehlikeye düşürüyor sa, vekâlet veren veya mirasçısı ya da temsilcisi, işleri kendi başına görebilecek duruma gelinceye kadar, vekil veya mirasçısı ya da temsilcisi, vekâleti ifaya devam etmekle yükümlüdür.

* Bu hüküm emredici değildir. Eğer somut olay f.2 'deki çerçeveye uyuyorsa bir yükümlülük söz konusu olacaktır.

Hükümleri MADDE 514-

Vekilin sözleşmenin sona erdiğini öğrenmeden önce yaptığı işlerden, vekâlet veren ya da mirasçıları sözleşme devam ediyormuş gibi sorumludur.