

BORÇLAR HUKUKU ÖZEL HÜKÜMLER

PRATİK ÇALIŞMA

OLAY

Mehmet, 1 Ağustosta öğrenci Kemal ile bir yıllık kira sözleşmesi yapar. Taraflar arasındaki anlaşmaya göre kira, sözleşmenin kurulduğu tarihte başlayacak, 1.000 TL'lik kira bedeli her ayın on beşinde ödenecek, herhangi bir gecikme durumunda gecikilen her hafta için 100TL ceza ödenecektir.

Sorular:

1. Taraflar arasındaki sözleşmeyi hukuken nitelendiriniz.
2. Evi tek başına kiralayan Kemal'in yanına bir süre sonra iki öğrenci daha taşınır. Durumu öğrenen Mehmet, diğer öğrencilerin evde kalmasını istemediğini söyler. Kemal ise aylık 1.000TL'yi ödedikten sonra evde kimin oturacağına kendisinin karar vereceğini söyleyerek Mehmet'e karşı çıkar. Taraflar arasındaki uyuşmazlık nasıl çözülecektir?
3. Okul sezonun başlamasıyla öğrenciler evde her akşam parti yapmaya başlar. Komşular çok gürültü yaptıkları gerekçesiyle öğrencileri sürekli Mehmet'e şikayet eder. Mehmet'in sahip olduğu olanak nedir?
4. Kemal, Kasım ayı kirasını üç hafta geç öder. Bu durumda Mehmet, üç haftalık gecikme için 300TL isteyebilir mi?
5. Sorunlar halledilir. Banyoda su sızıntısı başlar, Kemal bunu önemsemez. Bir süre sonra sızıntı banyonun tamamına yayılır. Buna bağlı olarak duvarlardaki boyalar kabarıp, kapı ve dolaplarda suyla teması bağlı şişme meydana gelir. Bundan bir süre sonra Kemal, durumu Mehmet'e haber verir. Mehmet, dolap ve kapının tamiri ile boyanın yapılması için 1.000TL masraf yapar. Mehmet'in masrafları Kemal'den isteyip isteyemeyeceğini açıklayınız.
6. Kemal, evi Ocak, Şubat aylarında hiç kullanmamıştır. Kullanmadığı dönem için kira bedelini ödemekten kaçınabilir mi?

Araş. Gör. Gözde ÇAĞLAYAN AYGÜN

Soru 1:

Olayda geçen sözleşme belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesidir.

Soru 2:

Türk Boralar Kanunu'nun 322'nci maddesinin 2. fıkrasına göre, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça kullanımı hakkı başkasına devredilemez. Böyle bir sebeple bağlı rıza bulunmadığı için kiraya veren haklı sebeple sözleşmeyi feshedebilecektir.

Soru 3:

Türk Boralar Kanunu'nun 316'nci maddesinin 1. fıkrasına göre, kiracı Kemal'in konuslara gerekli saygılı gösterme yükümlülüğü vardır. Yapılan görüntü süphesiz ki bu yükümlülüğü ihlal ettiğinden, Mehmet, aynı maddenin 2. fıkrasına dayanarak, en az 30 gün süre vererek, aykırılığın giderilmesine dair yazılı ihtarını kiracı Kemal'e verecektir.

Soru 4:

Türk Boralar Kanunu'nun 346'nci maddesinde âmir hüküm olarak belirtildiği üzere, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyecektir. Dolayısıyla genel hükümlerdeki (TBK 179) ceza koşulu bu kira sözleşmesi bakımından kesin hükümsüzdür. Sözleşmedeki diğer hükümleri bu kesin hükümsüzlük etkilemeyecektir.

Soru 5:

Türk Borçlar Kanunu'nun 318'inci maddesinde belirtildiği üzere, kiracının kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları sevkmesinin kira vane bildirmekle yükümlü olduğu belirtilmiştir.

Olayımızda Kemal bu durumu önemsemediğinden bundan doğan zararları tazmin etme yükümlülüğü altına girmiştir. Çünkü maddenin devamında bu husus belirtilmiştir.

Mahmet de yaptığı bu masrafı Kemal'den isteyecektir.

Soru 6:

Türk Borçlar Kanunu'nun 324'üncü maddesine göre, kullanıma elverişliliği devam eden kiralarda, kiracının kendisinden kaynaklanan sebeple kiralananın kullanılmaması kira bedelini ödemeye yükümlülüğünden Kemal'i kurtarmayacaktır.