

ÖZEL BORÇ İLİŞKİLERİ

11

1) Bir sözleşmenin tipik (isimli) sözleşme olması için isminin konunda geçmesi yetmez, o sözleşmenin esaslı unsurlarıyla beraber düzenlenmesi gerekir.

3 türlü isimsiz sözleşme vardır

i) Sui generis sözleşmeler ii) Karma sözleşmeler iii) Bileşik Sözleşmeler

Sui Generis Sözleşmeler: Tarafların yaptığı sözleşmenin tamamı ya da bir kısmı konuda hiç düzenlenmemişse bu tip sözleşmelere sui generis sözleşmeler denir. Tipik örneği tek yetkili sözleşmedir. X firmasının ürettiği ürünleri Türkiye'de satmaya yetkili tek firma A olsun. X firması ürettiği ürünleri Türkiye pazarında A firmasından başka firmaya satmama borcu altında olup, A firması ise X firmasının ürünlerinin başka ürünlere satmama borcu altındadır. Bu hükümler klasik satış sözleşmesinin içinde bulunmaz.

2) Bundan başka garanti sözleşmesi de isimsiz sui generis sözleşmedir.

Karma Sözleşmeler: Konuda öngörülen sözleşmeler bağımsızlıklarını kaybeterek yeni bir sözleşme türü meydana getirirler. Karma sözleşmeyi meydana getiren sözleşmeler konuda düzenlenmiştir. Tipik örneği orsa payı karşılığı inşaat sözleşmesidir.

M → Arsa sahibi → Müteahhit devraldığı orsa payları karşılığında (Müteahhit) inşaat yapma borcu (eser sözleşmesi) altına girer. Arsa sahibi ise orsa-
sının bir bölümünü müteahhite devretir (satış sözleşmesi) borcu altına girer.

Karma sözleşmelerin çeşitli türleri vardır.

Girite Tipli Karma Sözleşmeler: Tarafların her biri farklı sözleşmelere ait asli edimler üstlenir. Bir üstteli orsa 0 payı karşılığı inşaat sözleşmesi.

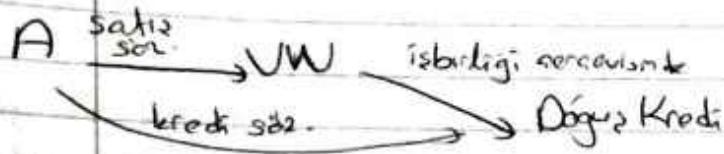
Kombine Sözleşmeler: Taraflardan biri farklı sözleşmelere ait binden fazla edim üstlenir. Diğer taraf ise bir miktar para verme borcu altına girer. Tipik örneği özel hastaneye yapılan sözleşme. Hastane size yer tahsis eder (kira sözleşmesi), yemek verir (satış sözleşmesi), tedavi hizmeti sunar (vekalet sözleşmesi) siz ise bunların karşılığında bu hizmetlerin bedelini ödersiniz.

Eklemler Sözleşmeler: Taraflardan birinin edimi farklı sözleşmelere ait unsurlar içerir ve bu unsurlar homogen olarak birleşmiştir. Tipik örneği karma bağışlama sözleşmesidir. 100.000 TL'lik aracın 20.000 TL'lik bedelle satılması. Hem bağışlama hem de satış sözleşmesinin unsurlarını homogen olarak içerir.

Kendisi Yan Edim İçeren Sözleşmeler: Asli edimler tipik sözleşmeye bağlı olup, yan edimler sözleşmeye ait değilse. Bazı yazarlar ise yabancı edimlerin sözleşmeye tipik olmaktan çıkaracağını savunmaktadır. Montaj karşılığı satış sözleşmesi. Örneğin Ikea'dan dolap alırsınız, montaj karşılığında ekstra bir ücret vererek dolabı monte ettirirsiniz.

Bileşik Sözleşmeler: Taraflar birbirinden farklı birden çok sözleşme yaparlar ve bu sözleşmeler bağımsızlıklarını korurlar. Bu sözleşmeler arasında iktisadi bir bütünlük vardır. Bileşik sözleşmelerden her biri diğerinin islen temelini oluşturur, bu yüzden bu sözleşmelerden birinin yapılmaması diğerini de geçersiz kılar.

Bay A'nın taşınmazı olan X firmasıyla bayilik sözleşmesi yapıyor. A, X lehine bir intifa hakkı tanımak istesin. Bunun için bir intifa sözleşmesi yapılmalıdır. A bu taşınmaz üzerindeki haklarını kullanmaya devam etmek istiyorsa bir kira sözleşmesi yapılmalıdır. Buna karşılık A lehine bir bayilik sözleşmesi yapılarak bileşik sözleşme yapılmış olur. Bu sözleşmelerin her biri diğerinin islen temelini oluşturur. Intifa sözleşmesi olmasa kira sözleşmesi, kira sözleşmesi olmasa da bayilik sözleşmesi olmazdı.



İSİMSİZ SÖZLEŞMELERE UYGULANACAK HÜKÜMLER

Sözleşmede buna dair bir hüküm varsa ve bu hüküm BK'ya aykırı olmayıp, sözleşme serbesti çerçevesinde uygulanır. Eğer buna dair bir hüküm söz konusu değilse bu sözleşme boşluğudur.

Doktrinde baskın görüşe göre, kanunda düzenlenmemiş bir sözleşmede ihtilaf olması halinde, sui generis sözleşmede BK kanunları uygulanmayıp, hakim kendisi hukuku yaratmalıdır.

Karma sözleşmeler için ortaya atılan teorilerden biri sürgün teorisi'dir. Sözleşme deli edimlerden hangisi baskınsa, baskın edime ait kanundaki hükümler sözleşmenin tümüne uygulanmalıdır. Aksi payı karşılığı inşaat sözleşmesinde müteahhitin eser yapma edimi baskındığı için sözleşmenin tümüne uygulanmalıdır.

Bir diğer teori kıyas teorisi'dir. Bu teoriye göre her bir sözleşmeye ait olduğu sözleşmenin hükümleri kıyasen uygulanmalıdır.

Diğer teori birleştirme teorisi'dir. Bu teoriye göre karma sözleşmede her bir edime ait olduğu sözleşmeye dair kanun hükümleri doğrudan uygulanmalıdır. Kurallara dair bir gelişki olursa, ağır olan kuraba dair hükümler uygulanır.

Karma Teorisi: Karma sözleşmelerle taraflar bir sentez oluşturmuşlardır. Kanun hükümleri uygulanmayıp, hakim hukuku yaratmalıdır.

SATIŞ SÖZLEŞMESİ

TBK m. 207/f. 1: Satış sözleşmesi satıcının satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcuna üstlendiği sözleşmedir.

Kısaca satış sözleşmesi bir esyanın para karşılığında değiştirilmesidir. Örneğin mülk edinmeye elverişli diğer kuvvetler hatta esya niteliğinde olmayan bir sır veya haber, satım sözleşmesinin konusu olabilir.

Taşınırda tasarruf işlemi zilyetliğin devri + aynı sözleşme
Taşınmazlarda tescil ~~ile~~ talebiyle tasarruf gerçekleşir.
Haklarda tasarruf tenlik sözleşmesiyle yapılır.

Satış Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Satış sözleşmesi rızai bir sözleşmedir. Satış sözleşmesinin tamam olması için mal ile paranın değiştirilmesi hususunda anlaşma yeterlidir. Ayrıca şeyin teslimi ve paranın ödenmesi şart değildir. Satış sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmedir. Diğer yandan satış sözleşmesi tenlik (devir ve ferag) borcu doğuran bir sözleşmedir.

Satış Sözleşmesinin Unsurları

1. Satılan: Satılanın sözleşmenin kurulması anında mevcut olmasına veya satış anında mevcut olmasına gerek yoktur. Satılanın sözleşmenin kurulması anında belirlenebilir olması yeterlidir.
2. Satış Bedeli: Satış bedelinin sözleşmenin kurulması anında kesin olarak tayin edilmesi şart olmayıp tayin edilebilir olması yeterlidir.
3. Satılan ile satış bedelinin birbiriniyle değiştirilmesi hususunda tarafların anlaşması.

Satış Sözleşmesinde Yarar ve Hasarın Geçmesi

Tek tarafa borç yükleyen sözleşmelerde "borçun ifası borçlunun sorumluluğunda olacaktır" sebepleriyle imkansızlaşarsa borç sana erer. Ancak karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde imkansızlık sebebiyle borçtan kurtulan borçlu, karşı taraftan almış olduğu edimi sebep-siz zenginleşme hükümlerince vermekle yükümlüdür, buna mukabil hazine kendisine ifa edilmiş edimi isteme hakkını kaybeder.

Ancak karşılıklı sözleşmelerden olan satış sözleşmesinde BK m. 208 özel düzenleme getirmiştir. Buna göre "karından, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan aykır haller dışında, satılanın yarar ve hasarı, taşınır satışlarında zilyetliğin devri, taşınmaz satışlarında ise tescil anına kadar satıcıya aittir.

Taşınır satışlarında, alıcının satılanı almada temerrüd düşmesi halinde zilyetliğin devri gerçekleşmişçesine satılanın yarar ve hasarı alıcıya geçer.

Taşınır ile ilgili tasarruf işlemi geciktirici şarta bağlanmışsa, satıcı taşınırın zilyetliğini alıcıya devrederek tasarruf işlemini gerçekleştirmiştir. Ancak söz konusu tasarruf işleminin bağlandığı geciktirici koşul gerçekleşene kadar hükümlerini doğurmayacak, ifa sonucu gerçekleşmeyecek, satıcı malik kalmaya devam edecektir. Ne var ki, ifa sonucu gerçekleşmemesine rağmen, alıcı hasarı üstlenmiş sayılacaktır.

Bir diğer olasılık mesafeli satışlarda karşımıza çıkar. Bu durumlarda hasar sonucu şöyle ele alınır. Satıcı, alıcının istediği üzerine satılanı ifa yerinden başka bir yere gönderirse, satılanın bağımsız bir taşıyıcıya teslim edildiği anda hasar alıcıya geçer.

Bildiğimiz gibi satış sözleşmesinin kurulmasından satılanın ziyyetliğinin alıcıya devri onna kadar, satılardan ortaya çıkan bezulme ve eksiklerde karşı edim hasarı satıcıda olacaktır. Vela ki, bu eksik ve bezulmeler satıcıya yüklenmeyecek nedenlerle ortaya çıkıp olsun.

İstisnalar

a) Halin içabından Doğanlar: Eski BK'daki bir takım istisnalar yeni BK m. 208'de alıcıya ziyyetliğin devredilmediği veya onna adına tescil yapılmadığı durumlarda karşı edim hasarını satıcıya yüklemiştir.

b) Sözleşmeden doğan istisnalar

c) Kanundan doğan istisnalar: BK m. 245'te "Satılan tescilden sonraki bir zamanda alıcı tarafından teslim alınması için sözleşmeyle bir süre belirlenmişse, onun yarar ve hasarı alıcıya teslimle geçer. Bu hüküm, alıcının satılanı almada tenerrüde düşmesi durumunda da uygulanır. Bu sözleşmenin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.

Görüldüğü gibi normalde tescille yarar ve hasarın alıcıya geçeceğine dair genel kuralın bir istisnası olan bu hüküm, hasarın intikalini tescille değil teslimle sağlamaktadır.

Tasarru Satışında Satıcının Tenerrüdü

Satıcının tenerrüdü halinde borcunun tenerrüdüne ilişkin hükümler uygulanır. Ticari işler bakımından ise özel bir düzenleme vardır. Ziyyetliğin devri için belirli bir süre belirlenmişse, alıcı nio devir isteninden vazgeçerek borcun ifa edilmesinden doğan zararlarının giderilmesini isteyebilir. (olumlu zarar)

Eğer alıcı malın teslimini istiyorsa, bunu derhal satıcıya bildirmek zorundadır.

Kanun koyucu ticari satışlarda belirli vadeyi kesin vade gibi kabul etmiştir. Eğer vade sonunda mal teslim edilmemişse, alıcının ifa yerine olumlu zararı istediği kabul edilir.

Peki hangi tür satışlar ticari satışlardır? Alıcı tekrar malı satmak üzere ya da hammadde üretimi için almışsa bu bir ticari satıştır (Alıcı zarfıyesinden bakan bakan görüş).

Tazminatın somut yöntemle hesaplanması BK m. 213/f.2'ye göre "satıcı borcunu ifa etmezse alıcı, satış bedeli ile, kendisine devredilmeyen satılanın yerine bir başkasını satın alarak

icin dürüstlük kurallarına uygun olarak ödediği bedel arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir. Bu hüküm aslında fark tenerrüdünün uygulama alanıdır.

S 5.000 → A 7.000
ifa etmek
S A'ya malı satılı teslim etmedi A'da Ü'den dürüstlük kurallarına uygun olarak 7.000 TL'ye aynı fiyatsızda birinin aldı. 2.000 TL zarar ister.

Eğer 7.000 TL değil de 4.000 TL'ye alsaydı burada müspet zarar olmadığı için tazminat istemezdi. Ancak sözleşmeden doğan menfi zararını istene hakkı her halde vardır.

Tom zapt. Söz. kendiliğinden hükümsüz Kısmi Zapt: Mahkeme kararı gerekli

Tazminatın Saygı Yöntemle Hesaplanması: BK m. 213/1 son'a göre satılan borsa dışı kayıtlı piyasa fiyatı bulunan mallardan ve alıcının yerine bir başkasını satın alma zorunda olmamasın, satış bedeli ile belirlenmiş ifa günündeki piyasa fiyatı arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir.

Satıcının Zaptı Karşı Tekeffülü

Satılarda mevcut olan bir hak eksikliğinden kaynaklı bir sorumluluktur. Satıcının zapttan sorumluluğu, satılanı teslim etme ve mülkiyetini geçirme borçlarının bir tamamlayıcısıdır. Taraflar anlaşarak zapttan sorumluluğu kaldırabilir veya sınırlandırabilirler. Ancak satıcının üçüncü kişinin üstün hakkını gizliyerek yaptığı, bu tarz anlaşmalar geçersizdir.

Zaptı Karşı Tekeffülün Şartları

- a) Satılanın alıya zapt tehlikesi teşkil eden olayın gerçekleşmesinden önce teslim edilmiş olması
- b) Üçüncü kişinin satılarda zaptı sağlayacak bir hakkının bulunması
- c) " " Zaptı girilmiş bulunması. Eğer alıcı satılanı üçüncü kişiye vermekle yükümlü olduğunu ispat ederse, satıcının sorumluluğu devam eder.
- d) Alıcının üçüncü kişinin davasını satıcıya ihbar etmesi

Zaptı Karşı Tekeffülün Kapsamı

Zapttan sorumluluğun kapsamı, satılanın kısmen ya da tamamen zapt edilmiş olmasına göre değişir. Tamamen zapt halinde sorumluluk, diğer bir deyişle alıcının hakları şöyle

- 1) Satılardan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği karınların değeri indirilerek, adanmış olduğu satış bedelinin fazlasıyla geri verilmesi.

- 2) Satılanı elinde tutan üçüncü kişiden isteyeneceği giderleri
- 3) Mangilama giderleri

4) Satılanın tamamen elinden alınması yüzünden doğrudan doğruya uğradığı zararlar. Bu 4 kalemi kusura aranmaksızın isteyebilir. Satıcı kendisine hiçbir kusur yüklenmeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının doğrudan zararları dolaylı zararlarını da gidermekle yükümlüdür.

Kısmi zapt halinde kural olarak sadece müspet zararın tazmini talep edilebilir. Ancak alıcı, satılardaki durumu bilseydi onu satın almayacağı durumun koşullarından anlaşıyorsa, hakimden sözleşmenin sona ermesine karar vermesini isteyebilir. Bu halde alıcı, satılanın elinde olan kısmını, o zamana kadar elde etmiş olduğu yararlarla birlikte, satıcıya geri vermekle yükümlüdür.

Ayıba Karşı Tekeffül

Satılan bir malda vad edilen niteliklerin bulunmaması veya bulunması gereken niteliklerin bulunmaması yüzünden, alıcının satılan bakımından değerini ve onun beklediği faydaları, önümlü ölçüde azaltan maddi, hukuki ve ekonomik ayıpların olmasıdır.

Ayrıca sorumluluğu füzlenen hükümler emredici olmayıp, taraflar isterse sorumluluğu doğrudan ya da kaldırarak bir anketmayı geçerli olarak yapabilirler. Ancak satıcı satılanı ayıplı olarak devretmekte gün kurulu ise, alıcıdan sorumluluğu kaldırarak ya da sınırlandıran her onaylama kesin olarak hükümsüzdür. Kamu hukukuna dayanan bir sınırlamanın varlığı, satılanın hukuka aykırı bir marka taşıması, basması, telif hakkını taşıması birer hukuki ayıp teşkil eder. Buna karşılık ihracı veya ithali yasaklanmış bir malın satımında hukuki ayıp değil, hukuki imkânsızlık söz konusudur.

Alıcının bildirdiği ayıplardan satıcı sorumlu değildir. Çünkü bunları kabul ettiği varsayılır. Alıcının satılana yeterli dikkati sarfetmekle farkına varabileceği ayıplardan da satıcı kural olarak sorumlu değildir.

Alıcının alıptan doğan sorumluluk hükümlerinden yararlanabilmesi için satılanı gözden geçirip, varlığı iddia olunan ayıpları satıcıya bildirmesi gerekir.

Alıcı satılanı işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz gözden geçirip, bir ayıp görmesi halinde bunu satıcıya uygun sürede bildirmek zorundadır.

Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta şudur. Adı muayene ile onaylanmaya gerek gözü ayıplar hakkında, özel bir inceleme veya muayene gerekeceği için uygun süre kavramı için kesin bir süre tanımlanmamıştır.

Buna karşılık hayvan satışlarında gözden geçirme devrin yapıldığı veya durdurulmuş alıcının tenerrüdünün gerçekleştirildiği günden başlayarak 9 gündür.

Yine ticari satışlarda satılanın ayıplı olduğu teslim sırasında açıkça belli değilse alıcı, teslimden itibaren 8 gün içinde satılanın gözden geçirilmesini sağlamakla yükümlüdür. Bu süreler kesin sürelerdir.

TKHK'da da ayıba karşı tekeffül düzenlenmiştir. Bu kanuna başvurmak için ya satıcı ya da alıcı kanunda tanımlanan kısıtlar olmalı. Satıcı, ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden kimse olmalı, alıcı ise ticari yada mesleki amaçla hareket etmemiş olmalı. Eğer bunlardan biri ya da diğeri mevcut değilse TKHK uygulanmayacak, TBK uygulanacaktır.

Satıcı alıcıya karşı aktif ya da pasif şekilde nitelik vaadinde bulunabilir. Reklamlarda kullanılan bazı abartılı sözceklere nitelik vaadi olarak değerlendirilmez. "Saat gibi işleyen makine", "Anne eli değmiş gibi kurabye" gibi.

Alıud ifa ve ayıplı ifa birbirinden farklıdır. Alıud ifa; kararlaştırılan şey dışında başka bir şey teslim edilmişse söz konusu olur. Bu durumda bors his ifa edilme mi sayılır. Ayıplı ifa ise kararlaştırılan şey ifa edilmiş ancak niteliklerinin eksikliği varsa söz konusu olur. Miktar eksikliği kural olarak ayıplı ifa teşkil etmez. Miktar eksikliğinde kısmi ifa söz konusu olur. Alıcı ifanın geri kalan kısmını 10 yıllık sürede isteyebilir.

Eğer nicelik eksikliği niteliği önünde olduğu takdirde etkiliyorsa kumri ifa değil, ayıplı ifa vardır.

Ekonomik ayıp; Satın alınan araç kilometre sayacıyla oynanması

Hukuki ayıp; Satılarda kamu hukukundan kaynaklanan kısıtlamalar

Yargıtay'ın sözleşmedeki malın bedelinin indirilmesi halinde benimsediği nisbi metot teorisi şöyledir.

$$\text{Ödenecek Bedel} = \text{Sözleşmedeki Bedel} \times \frac{\text{Ayıplı Objektif Değer}}{\text{Ayıpsız Objektif Değer}}$$

İndirim Miktarı: Kararlaştırılan Bedel - Ödenecek Bedel

ZAPTA KARŞI TEKEFFÜL (KİTAP NOTU M. ALPER GÜMÜŞ CİLT-1)

Şartları;

- 1) Zapta karşı tekeffül hükümlerinin uygulanabilmesi için herşeyden önce geçerli bir satış sözleşmesi mevcut olmalıdır.
- 2) Satılan alıcıya teslim edilmiş olmalıdır.
- 3) Satış söz. kurulduğu anda üçüncü kişinin zaptı sağlayan üstün bir hakkının varlığı. Buradaki hak mülkiyet ya da sınırlı aynı haklar. Alacak hakları, yenilik doğuran haklar için zapta karşı tekeffül hükümleri uygulanmaz. Ancak hakim görüğe göre üçüncü kişiye ait kişisel haklar tapu kütüğüne perhah edilmişse, zapta karşı tekeffül hükümleri uygulama alanı bulur.
- 4) Sözleşmenin kurulduğu sırada alıcının zapt tehlikesini bilmemesi. Sorumluluk için satıcının ayrıca uyarılması gerekir.
- 5) Zaptın ön şartı, üçüncü kişinin zapt iradesini açıkça veya zımnen yargusal ya da yargusal olmayan yolla alıcıya karşı ileri sürmesi. Zapt mülkiyet hakkında tam zapt, sınırlı aynı haklarda kısmi zapt şeklinde söz konusu olur.
- 6) Zapta karşı tekeffül sorumluluğunun anlaşma ile ortadan kaldırılmaması olması.

TBK m. 215/I alıcı, üçüncü kişinin üstün hakkına dayanarak açtığı davayı satıcıya ihbar etmekle kâlfetli kılınmıştır. Eğer alıcı davayı ihbar zamanında yapmışsa, satıcı davaya müdahale etmeye gerekli sorumluları yapmamış olsa dahi, hakim alıcıya vereceği karar, alıcının ağır kusuru iptal edilmedikçe satıcı için de bağlayıcı olur.

Doğrudan Zarar - Dolaylı Zarar Görüşleri

1. görüş: (Yargıtay) Doğrudan zarar menfi zarara, dolaylı zarara müspet zarara karşılık gelir.

2. görüş: Doğrudan zarar fiili zarar şeklindeki menfi zarara, dolaylı zarar ise kasırlan fırsatlara bağlı kazara kaybı şeklindeki menfi zarara

özgürlük. (Tandoğan ekolü)

3. görüş: Doğrudan zarar fiili zarara, dolaylı zarar ise kazara kaybı şeklinde ortaya çıkan zarara özgürlük.

4. görüş: Doğrudan zararı üçüncü kişinin satılan zaptıyla en yakın nedensellik içinde bulunan zararlar, dolaylı zararı ise, zapt ile daha uzak nedensellik ilişkisindeki zararlar olarak. (von TUHA / PETER / KELLER / SIEHR)

Kısmi Zaptta

Öğretideki bir görüşe göre kısmi zapt halinde de, aynı tam zaptta olduğu gibi, satıcı kusuru olmasa bile doğrudan zarardan sorumlu iken, dolaylı zarardan ancak kusuru olma dşını ispatlayamazsa sorumlu olur.

Diğer bir görüş kısmi zaptta satıcının alıcının zapt nedeniyle uğradığı tüm zararlardan ancak kusuru varsa sorumlu olacağını kabul eder.

Şon görüş ise, kısmi zaptta tazmini istenecek zararlar müspet zarar ile sınırlanır.

Satıcının Ayıba Karşı Teteffül Sorumluluğı

Ayıba karşı teteffül sorumluluğunun temelinde "ifo teorisi" yatar.

İsviçre Federal Mahkemesi ve Yargıtay'ın da katıldığı ve öğretide savunulan bir görüşe göre TBK m.112'ye dayalı borcun ifo edilmesinden kaynaklanan sorumluluk ayıba karşı teteffül sorumluluğı ile özelliikli olarak yarışır. Sorumluluk için satıcının kusurlu olması gerekir. Ancak alıcının TBK m.112'ye dayalı tazminat talebini ileri sürrebilmesi için, muayene ve ihbar külfetini zamanında yerine getirmesi gerektiğı gibi, tazminat talebi zamanlaşımı süresi on yıllık genel zamanlaşımı süresine değil, TBK m.731'deki kısa zamanlaşımına bağlıdır. Diğer görüşe göre ayıba karşı teteffül ile TBK m.112'ye dayalı sorumluluk yarışmaz.

Şon bir görüşe göre genel hüküm olan TBK m.112'ye dayalı sorumlulukla, özel hüküm olan ayıba karşı teteffül sorumluluğı (kusursuz sorumluluk) birbirinden bağımsız olarak yarışır. Alıcı muayene ve ihbar külfetini yerine getirmemiş olsa bile, kusurlu satıcıdan tazminat talep edebilir. Bu görüşün temelinde alıcının yasanın öngördüğü "daha elverişli özel hükümlere" dayanmak istemediğı takdirde kendisini bir de genel hükümlere dayalı tazminat talep etme imkânından mahrum bırakmanın hakkaniyete aykırı olacağı düşüncesi yatar.

Bazı yazarlar satıcının ayıba karşı teteffül sorumluluğunu ortadan kaldıran anlaşmaların, alıcının TBK m.112'ye dayanan tazminat talebini ortadan kaldırdığı görüşündedir.

PK görüşün uygulanması artık TBK'nın yürürlük döneminde mümkün değildir. Muayene ve ihbar külfetini hiç veya zamanında yerine getirmeyen alıcının TBK m.112'ye dayalı olarak kusurlu satıcıdan tazminat talep etmesi mümkün değildir.

Gerekli Nitelik Eksikliği ve Esaslı Ayıp Kavramları

"Gerekli nitelik" işlem hayatındaki belaklılere ve satıcı tarafından sözleşmenin kurulduğu anda bilinen veya bilinebilir olan alıcının bireysel menfaatlerine göre, eşyayn kullanım elverişliliğine (satılardan beklenen faydalar) veya değerine etki eden satılana ilişkin bütün özelliklerdir.

Alıcının satılardaki ayıbı bilseydi satış sözleşmesini his okdetmeyeceğini veya daha düşük bir satış bedeli üzerinden okdedeceğini söylüyorsa, maldaki budöğcr azalması "esaslı" sayılır

Esaslı olmayan ayıplar, basit ve giderilebilir nitelik eksiklikleriyse ayıba karşı tetteffül sorumluluğu söz konusu olmaz

Satılardaki nicelik eksikliği satılann niteliğini de etkiliyorsa, ayıplı ifanın varlığı kabul edilir. Örneğinin, satış konusu yapının metre kare azlığı, dondurucunun hacminin azlığı, satış konusu halının santimetre karesindeki ilmek sayısının azlığı. Buna karşılık on ton kömür yerine dokuz ton kömür teslim ayıplı ifa olmayıp eksik ifadur. Eksik ifada kısmi ifaya ilişkin kurallar uygulanır, zaman aşımı süresi bu hükümlerde on yıldır.

Ayıplı İfa - Yanlış İfa İlişkisi

Satıcının satış sözleşmesinde borçlandığı şeyden başka bir şeyi alıcıya devrettiği durumda aliud (yanlış) ifa söz konusudur. Yanlış ifa hiçbir zaman ifa sayılmaz ve ayıba karşı tetteffül hükümleri uygulama alanı bulmaz.

Yargıtay'a göre bir satışta bir yanlış ifa söz konusuysa, ayıba karşı tetteffül hükümleri uygulanmaz, çünkü ortada bir ifa etmeme durumu olup, alıcı TBK m.112'ye göre aynen ifa talebinde bulunabileceğini ve özellikle de borçlu temerrüdü hükümlerine dayanacağını kabul eder.

1964 model araba yerine 1963 model araba teslimi.

Dana eti yerine koyun eti teslimi.

Patlıcan tohumu yerine domates tohumu teslimi.

} ALIUD İFA

Ayıp Türleri

Maddi Ayıp: Satılann fiziksel niteliğine ilişkin eksiklikler. Tablonun sahte olması, varolan satlak olması, kumaşın boya vermesi.

Hukuki Ayıp: Satılardan yararlanma ve tasarruf imkânını ortadan kaldıran veya sınırlandıran kamu hukuku kaynaklı sınırlamalar. Satış konusu taşımanın inşinde kamusal nitelikteki yapı yapma yasağı olması, satış konusu malın projeye uygun yapılmamasından ötürü oturma izninin alınamamış olması, satılan makinenin ürettiği kişinin patent hakkı ihlal edilerek üretilmesi.

Ekonomik Ayıp: Normal şartlarda satılardan elde edilmesi beklenen karzda gelir veya verimin sağlanamamasıdır. Satın alınan ticari işletmenin bilançosu yer alan yan borçlarının ortaya çıkması.

Asikâr Ayp - Asikâr Olmayan Ayp

Asikâr ayp alıcının satış sözleşmesi kurulduğu sırada satılan olağan bir dikkat ile "incelenesi" - gözden geçirmesi (muayene) değil - halinde görebileceği ayıplardır.

Asikâr olmayan ayp ise, satılan olağan bir dikkat ile incelenesi halinde göremeyeceği ayıplardır.

Aşik Ayp - Gizli Ayp

Aşik ayp olağan bir gözden geçirme (muayene) sonucu ortaya çıkan ayıptır, gizli ayp ise olağan bir gözden geçirme (muayene) sonucu ortaya çıkarılmayacak ayıptır ifade eder.

Bir ayp asikâr aypsa, evetli olsa bile, satıcının sorumluluğu ortadan kalkmaz. Burada dikkat edilmesi gereken, bir ayıbın asikârlığını belirleyen ölçüt muayene yoğunluğuna ulaşmayan olağan bir dikkatın gösterilip gösterilmesidir. Oysa ayıbın aşikâr veya gizli olduğunda alıcıdan beklenebilmektedir bir gözden geçirme (muayene) yoğunluğu önemlidir. Yargıtay özellikle satılan araçtaki paslanmaları "gizli ayp" olarak görmektedir.

Satıcının ayıplı ifadenin sorumlu olabilmesi için hasarın alıcıya geçmesinden önce ayıbın satılarda bulunması gerekir. Satıcının ayıba karşı tefekkür sorumluluğu için, alıcının satılanın ayıplı olduğunu satış sözleşmesi kurulduğu sırada bilmesi gerekir.

Alıcı satılanı satış sözleşmesinin atıldığı anda muayene ile kâlfetli değildir. Alıcının muayene kâlfeti satış sözleşmesinin kurulması ile değil, satılanın alıcıya teslimiyle birlikte doğar. Sonuçta satıcının ayıba karşı tefekkür sorumluluğu için ayıbın asikâr olmaması gerekir. Pantolonun pascalarından birinin 30 cm kısa olması, tampondaki göçük, masanın üzerindeki derin çizik asikâr ayıplardır.

Alıcı satış sözleşmesi kurulurken satılanı incelenme olanağına sahip değilse veya satış alıcının incelenmesini engellenmişse, artık asikâr ayp satıcının sorumluluğuna ortadan kalkmaz.

Satıcının ayıba karşı tefekkür sorumluluğu sözleşme ile kaldırılabilir veya sınırlandırılabilir. Ancak satıcı satılanı devretmede ağır kusurlu ise böyle bir sözleşme geçersizdir. Öte yandan taraflar arasında sorumluluğu kaldıran ya da devretten anlaşmaların diğer bir sınırı ise dürüstlük kurallarıdır. Dürüstlük kurallarına göre hesaba katılması beklenmeyecek ayıplar anlaşmanın kapsamı dışında kabul edilir.

Diğer yandan satıcılığı meslek edinmiş kişilerin bilmesi gereken ayıplar bakımından atfedilen sorumluluk anlaşmaları kesin hükümsüz sayılacaktır.

Vasf Vade (Nitelik Bildirimine) Dayalı Ayıba Karşı Tekeffülün Şartları

* Satılan teslim edilmiş olmalıdır.

Nitelik bildirimi baskın görürse, satıcının tek taraflı bir tasarruun açıklamasıdır.

* Satıcı tarafından alıcıya vade edilen satılana ilişkin niteliklerin satılarda bulunmaması. Nitelik bildirimi açık veya örtülü olabilir.

* Satıcının ayıba karşı tekeffül sorumluluğu için, nitelik bildiriminin alıcının satış sözleşmesi yapma kararını etkilemiş olması yeterlidir.

* Alıcı satılanın ayıplı olduğunu bilmemelidir.

* Ayıp aşikar bir ayıp olmamalıdır.

* Satıcının ayıba karşı tekeffül sorumluluğu sözleşmeyle sınırlandırılmış ya da kaldırılmış olmamalıdır.

Alıcı devraldığı satılanın durumunu işlerin olağan akışına göre mümkün bulur bulunmaz gözden geçirerek, satılarda satıcının sorumluluğunu gerektiren bir ayıp görürse, bunu uygun bir süre içinde ona bildirmek zorundadır. Muayene ve ihbar ettiği müz bu işlemleri yapmayan alıcı, ayıba karşı tekeffül hükümlerinin kendisine tanıdığı hukuksal olanakları kaybeder.

Muayene süresi somut olayın koşullarına göre değişebilir. Örneğin bir yapının izolasyonunun yeterli olup olmadığı ancak havaların soğumasıyla anlaşılır, yine yağmur lütfikleri ancak yağmurunla havada test edilebilir.

Özetlede görüldüğü gibi, ihbarın içeriğini ve zamanında yapıldığını alıcının ıspatlaması gerektiğini söyleyebiliriz, diğer görüş, satıcı öğrenilen ayıbın kendisine geciktirilerek iletilmediğini ıspatlamasıyla sorumluluğu ihbar bildirimi (ayıp bildirimi) bir geçerlilik şartına tabi değildir.

Tacirler arası ticari satışta teslim sırasında olağan bir inceleme sonucu görülerek bir aşikar ayıp varsa, alıcı iki gün içinde satılanı inceleyip, satıcıya ihbar etmek zorundadır. Ancak, tacir alıcı, daha satış sözleşmesi kurulduğu sırada satılarda ki ayıba olağan bir inceleme sonucu fark edebiliyorsa, artık bu durumda TTK hükümleri değil, genel hüküm olan TBK m.222/2 uygulanır.

Tacirler arası satışta gali ayıplar bakımından uygun süreye yakın bir süre tacir satıcıya ihbar etmek zorunda kalır. Aşikar ayıplar bakımından bu süre 8 gündür.

Yargıtay'ın son yıllardaki kararlarında, tacirler arasındaki ticari satışlarda ayıp bildirimi 19.Hukuk dairesi'ne göre geçerlilik şekli, 15.Hukuk dairesi'ne göre ise ıspat şekli olarak TTK m.418/3 uyarınca noter kanalıyla, iadeli taahhütlü mektupla ya da telgrafla yapılmak zorundadır.

Dönme Hakkı

Öğretide sözleşmeden dönmenin hukuki sonuçlarını açıklayan dört temel görüş vardır:

1. görüş: Dönme sözleşme geçmişe etkili olarak ortadan kalkar. Dönmeden önce yerine getirilen edimlerin iddâsı sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre istenir.

2. görüş (Masal borç ilişkisi teorisi) Dönmeyle birlikte borç sözleşmesi geçmişe etkili olarak ortadan kalkarken, taraflar arasında tasfiyeye yönelik kanundan doğan bir yasal borç ilişkisi meydana gelir. Önceden yerine getirilmiş edimlerin iddâsı yasal tasfiye ilişkisi çerçevesinde ileri sürülür. Bu görüşle ilk görüşe göre iki yıl olan iddâ talebinin zaman aşımını süresi on yıllık zaman aşımına tabi tutulmuştur.

Dönüşüm teorisine göre dönmeyle birlikte borç sözleşmesi geçmişe etkili olarak ortadan kalkmaz, jicerik değiştirilerek bir tasfiye ilişkisi olarak varlığını devam ettirir.

Dönme Hakkının Kullanılmasının Sonuçları

Alıcının Borçları: Satış sözleşmesinden dönen alıcı, satılanı oradan elde ettiği yararları ile birlikte satıcıya geri vermekle yükümlüdür. Ancak alıcının ihmal ettiği yararları geri vermesi gerekli değildir. Hakim öğreti senere getirmeyen satış konusu mallar bakımından satılanı kullanmak suretiyle elde ettiği ekonomik menfaat karşılığı, (örneğin otomobilin kullanılması) alıcıyı satıcıya uygun bir giderim ödemesi ile de yükümlü saymaktadır.

Satıcının Borçları: Satış bedelinin faizi ile birlikte verilmesi, yargılama masraflarının ve alıcı tarafından satılana yapılan masrafların giderimi (bir görüş faydalı ve zorunlu masrafları isteyebileceğini söylerken, diğer görüş zorunlu masrafları isteyebileceğini savunur) ve teminat borcu vardır.

Alıcının, sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde, durum bunu haklı göstermiyorsa hakim, satılanın anarılmasına veya satış bedelinin indirilmesine karar verebilir.

Satılanın değerindeki eksiklik satış bedeline çok yakınsa alıcı, ancak sözleşmeden dönme veya satılanın aynısı bir benzeriyle değiştirilmesini istene haklarından birini kullanabilir.

TAŞINMAZ SATIŞI

Şekil: Yargıtay tapusuz taşınmazların satışını taşınır saymakta, hatta şekilsiz satışın geçerliliği için ek olarak zilyetliğin devrini arayarak bir real sözleşmeye varlık vermektedir. Öğretideki hakim görüş taşınmaz satış sözleşmesine ilişkin resmi şekil, objektif esaslı noktalar ve tarafların edim ve karşı edimlerini belirginleştiren ya da edim yükü münâi güdümlerini onlaşmalar yanında sübjektif esaslı sözleşme noktalarını da kapsaması gerektiği görüşündedir.

Ancak taşınmazın yönetimi, kiratılması, alım-satımına yönelik temsil ^{ve vekâlet} ilişkisi ve /veya vekâlet sözleşmesi resmi şekil kapsamında yer almaz. (Hakim görüş) Aksi yönde görüşler mevcuttur.

Tasınmaz Satış Vadesi, Alın ve Geri Alın Hakları ve Geçerlilik Şekilleri

TBK m.237 / II'ye göre tasınmaz satış vadesi, geri alın ve alın sözleşmeleri resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz. Tasınmaz satış vadesi sözleşmesini resmi şekilde düzenlene yetkisi ayrıca noterlere de tanınmıştır.

Alın ve geri alın sözleşmelerini düzenleneye tapu sicil müdürlüğü veya noter mensup yetkililerdir. Ancak Yargıtay bu sözleşmeleri noterlerin de düzenleyebileceğini düşünmektedir.

Akde Önalın Sözleşmesi

Önalın sözleşmesinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır. Önalın hakkının süresi en az 10 yıldır. Önalın hakkının serhinin etkisi, her durumda, serhin verildiği tarihin üzerinden 10 yıl geçmekle sona erer.

Önalın hakkının devredilmesi bu sözleşmenin adı yazılı şekilde yapılması durumunda geçerlidir.

Önalın hakkının devri bir görüşe göre alacağın devri benzeri bir işlemdir, diğer görüşe göre bu devir, sözleşmenin devri hükümlerine tabidir.

Önalın olayı oluşturan durumlar sınırlı sayı ilkesine tabi değildir. Örneğin; tasınmazın mirasın paylaşımında mirasçılardan birine bağlanması, cebri intikam yoluyla satışı ve kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi amaçlı iktisapları önalın hakkı oluşturmaz.

Satıcı veya alıcı satış sözleşmesinin kuduşunu ve içeriğini (sözleşmenin tamamının foto-kopisini) önalın hakkı sahibine bildirmek zorundadır. Önalın hakkı sahibi ise satışın kendisine bildirildiği tarihten başlayarak üç ay içinde ve her halde satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde dava açmak zorundadır. Ancak burada bir boşluk mevcut olup, bu sürenin (üç aylık) satış sözleşmesinin içeriğinin bildirilmesiyle başlayacağını kabul etmek gerekir.

Önalın hakkı kullanıldıktan sonra satış sözleşmesi ortadan kaldırılrsa yada alıcının şahsından kaynaklanan sebeplerle ortaynmasa, bu durum önalın hakkı sahibine karşı ileri sürülemez.

Tasınmaz Satış Sözleşmesinin Kosula Bağlı Yapılması

Tasınmazın kosula bağlı satışında, kosul gerçekleşmeden tapu siciline tescil yapılamaz. TST'ye göre tescil istemi borucu veya hükümsüz kılıcı kayıtlı ve kosula bağlanamaz. Öğretideki bir görüş ise bu hükmün bağlayıcıya dönüş kosullu bağlayıcı (TBK m.292) dışında, tasınmaz satış sözleşmesinin borucu kosula bağlı olarak akdedilmesini tamamen engellediğini savunur.

Tapu siciline güven ilkesi zaptı karşı tekeffül hükümlerinin uygulanmasını büyük ölçüde sınırlar. Yine aksine bir sözleşme yoksa, satılan tasınmaz, satış sözleşmesinde yazılı ya da sözlü tutarını kapsamıyorsa, satıcı eksikliği için alıcıya teminat olmakla yükümlü olur.

Sadece tapu kütüğüne kayıtlı tasınmazlar için uygulanacak olan TBK m.244/II hükmüne göre ise, satılan tasınmaz resmi bir belgenin konusu olarak gösterilen kişilerle sahip olduğu, satıcı ayrıca üstlenmiş olmadıkça, ayıplı ifadan sorumlu olmaz.

Eğer tasınmaz üzerinde yapıya ilişkin bir ayıp varsa, zaman aşımı süresi 5 yıl, yapıya ilişkin olmayan ayıplar içinse iki yıllık zaman aşımı süresi vardır. Zaman aşımı süresinin başlangıcı, tescilin yapılmasıyla tescil talebinin yermine defterine kaydedildiği andır.

TAKSİTLİ SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Taksitle satış sözleşmesi, satıcının alıcıya bir eşyayı satış bedelinin tamamının ödemesi
den önce teslim etme ve alıcının da satış bedelini; birden fazla edimle ödeme borcu altına gir-
diği satış sözleşmesi türüdür.

TBK kapsamında taşınmazlar taksitle satış sözleşmesinin konusunu oluşturmazken
TKHK kapsamında "konut ve tatil amaçlı taşınmazlar" taksitli işlemlerin konusunu oluşturan
bilirler. Aynı şekilde iş görme edimi içeren sözleşmeler (örn. vekalet sözleşmesi) ile even-
tuelim sözleşmesi bakımından TBK'nın taksitle satışa ilişkin hükümleri uygulanmaz.

Zorunlu Unsurları

- * Satış sözleşmesi
- * Satılanın satış bedeli ödenmeden önce alıcıya teslimi
- * Satış bedelinin kısmi edimlerle ödemesi : bir taksitle satışın varlığı için en az iki taksit
ödenmesinin kararlaştırılması zorunludur. Taksitlerin tutarının birbirine eşit olması da şart değil.
Taksitlerin Ödeme Süresi : Alıcı, peşin satış bedelinin -' en az onda birini en geç teslim
anında peşin olarak, satış bedelinin geri kalan kısmını ise sözleşmenin kurulmasını izleyen üç
yıl içinde ödemekle yükümlüdür.

Bu emredici hükmün rağmen, alıcının ekonomik durumunun sözleşmenin kurulmasından beri aleyhine
ex-ante bir şekilde değişmiş olduğu hallerde, yasal ödeme süresini aşan taksit - entelene sözleşme
- gerek olmayıp kanun başlığınının doldurma faaliyetleri sonucu geçerli saymak mümkün olma-
lıdır.

- * Satış bedelinin kredilendirilmesi : Taraflar alıcının satış bedelini kısmi edimlerle (taksit-
lerle) ödemesini, yani satış bedelinin kredilendirilmesini, salt alıcıya bir ek alım gücü sağlamak
sain kabul etmişlerse, bir taksitle satış sözleşmesinin varlığından bahsedilebilir.

Zorunlu Olmayan Unsurlar

- * Ön Ödeme Yükümlüğü Ön Ödeme Türü
- * " " Tutarı : Yasal ön ödeme tutarı peşin satış bedelinin en az % 10'udur.
- * TBK m. 256 / IV, "Peşinatın vargerilmesi karşılığında, satış bedelinde yapılacak artırıma
hükümsüzdür" hükmü ile alacaklının ön ödemede bulunmaması karşılığında bir denkleştirme aracı
olarak daha yüksek satış bedeli ödemesini öngören anlaşmaları batıl saymaktadır. Bununla birlikte
kısmi bütün haklarıdır.
- * TBK m. 256 / III'e göre konuda belirtilen aşgari peşinatı tamamen almayıp, satılanı alıcıya
devreden satıcı, peşinatın ödenmeyen kısmı üzerindeki istem hakkını kaybeder.
- * Bu noktada önemli olan husus, hak yitiminin sadece yasal ön ödeme tutarı bakımından söz konusu
olacağıdır. Örneğin, yasal ön ödeme tutarının 1000 TL, sözleşme ön ödeme tutarının
1500 TL olduğu bir taksitle satış sözleşmesinde satıcı 200 TL'lik ön ödeme karşılı-
ğında satılanı teslim etmişse, hak yitimi $1000 - 200 = 800$ TL olup, 500 TL'lik
talep hakkı devam eder. 500 TL'nin ödenmemesi durumunda uygulanacak hüküm
TBK m. 258 / I hükmüdür.

Şekil

Taksitle satış sözleşmesi adı yazılı şekilde yapılmalıdır. Ticari faaliyet kapsamındaki taksitli satış sözleşmeleri için nitelikli adı yazılı şekil zorunluluğu öngörülmüştür.

"Malın satıcının ticari faaliyeti kapsamında satılması halinde sözleşme aşğıdaki hususlar belirtilir:

1. Tonafların adı ve yerleşim yeri
2. Satışın konusu
3. Satılanın peşin satış bedeli
4. Taksitle ödeme sebebiyle belirtilen ilave bedel
5. Toplam satış bedeli
6. Alıcının nakden veya aynen üstlendiği diğer bütün edimler
7. Peşinat ve taksitlerin tutarı ve taksit sayısı (iki'den az olamaz)
8. Alıcının yedi gün içinde sözleşme yapılması hususundaki irade açıklamalarını geri alma hakkı
9. Temerrüt veya vadenin ertelenmesi durumunda, yasal faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere ödenecek faiz
10. Sözleşmenin kurulduğu yer ve tarih

Bunlardan biri dahi seklin kapsamında yer almadığı takdirde, taksitle satış sözleşmesi kesin hükümsüz olacaktır. Oysa İBK uygulamasında sadece yazılmayan hüküme dayalı talep hakkı kaybedilir. Örneğin, alıcı ian kararlaştırılan yasal temerrüt faizi oranının üzerindeki faiz oranı taksitle satış sözleşmesinde gösterilmezse, satıcı sadece yasal faiz oranı üzerindeki temerrüt faizini öder.

BAGIŞLAMA SÖZLEŞMESİ

Kıtaç Notu

Bağışlama; bağışlayanın bir kısı edim alması, kendi malvarlığından bir malvarlığı değeri ile bağışlanana sağlığında yaptığı bağışlama sebebine (causa donandi) dayalı, tek tarafa borç yükleyen, ağıt taraflı bir hukuki işlemidir.

Bir malın salt kullanımı devrine dönük haksız kazandırmalar bağışlama sayılmaz.

- Kazanılmaması bir haktan feragat etmek bağışlama değildir. Mirasın reddi bağışlama sayılmaz.
- Bir alım veya analım hakkının kullanılmaması, aynı hakten feragat bağışlama değildir.
- Eksik karların ifası, ahlaki bir vazifenin ifası bağışlama sayılmaz.
- Evlenirken çocuğa verilen cayız bir bağışlamadır.

Bağışlama yapabilmek için fiil ehliyeti şarttır. Ancak fiil ehliyeti olmayıp, tenhiz kudretine sahip birisi, bağışlamayı kabul edebilir. Bağışlananın yasal temsilcisi bu kişinin bağışlamayı kabülüne yasaklayabilir. Bu durumda bağışlama ortadan kalkar. Hakim öğreti; yasal temsilcinin veto yetkisini bağışlanayı ahlaki olarak köliye kullanmaya gendik, bağışlanayı küçülttü, onu manevi borç altına sokan bağışlamalar için kullanabileceğini kabul eder.

Bağışlamaya yönelik borç sözleşmesinin kurulmasının ve ifasının es zamanlı gerçekleştiği bağışlamayı "elden bağışlama" denir.

Tasınımlara ilişkin bağışlama sözi verme sözleşmesi adı yazılı şekilde, taşınmazlar ve taşınmazın üzerindeki aynı haklara ilişkin bağışlama sözi verme sözleşmesi resmi şekilde yapılmalıdır.

Bağıslama eşitli hallerde sona erebilir.
Aksi korelasyon olmaması, dönemsel edimleri içeren bağıslamalar, bağıslayanın ölümlüyle sona
erer. İkinci bir sona erme sebebi TBK m.235'te düzenlenen bağıslamanın geri alınmasıdır. Bunun için
aşağıdaki şartlardan biri gerçekleşmelidir.

- " " " onun ailesinden bir kinsaya karşı kendinden doğan yükümlülüklerine ilişkin;

- Bağışlanı, yükleneli bağışlanmada farklı bir sebep olmaksızın

Bağışlamada geri alma baskın görüşe göre baskıya yerilik doğuran hakktır. Geri almayla beraber

ise aynı talebi bir ind. sürecidir denmektedir.

10 gıdık (Aynık gıdık)

2. Elden bəşəsləyən bir maddənin qatı verilmiş qatıdır.

2. Bağışlağın kısa süresi verip, tasarrufu yapmadan önce mali durumu → dâğıncıların biriminde değişim ve bağışlama ondan beklenene göre şeklide aynı alınıp orijinal...

3. Sözün verdikten sonra, başgölayana ailesine yönelik yeni aile yükümlülükleri doğmuş veya bu yükümlülükler önemi olduğu anlaşılmışsa

Bağışlama sözü veren için aciz velikası verilir veya iflasına karar verilirse, ifa yükümlülüğü ortadan kalkar.

Bağışlayan, geri alma sebebini öğrendiği günden başlayarak bir yıl içinde bağışlamayı geri alır.
2 yıllık süre dolmadan ölürse, geri alma hakkı mirasçılara geçer ve mirasçılardan birisi miras alır.

Bağıslayan, sağlığında geri alma sebebi öğrenemeyenler, mirasçılar ölümünden başlayarak bir yıl içinde bağışlanan

KİRA SÖZLEŞMESİ

karar ve cebeli saygılarına belirli bir süre kararlaştırılması, bu sürenin bitimine 15 gün kala karar
işleri ve karar ve cebeli saygılarından çıkarmayı sağlayacak, karar süresi konditijinden uyarı. Mektebin

Özetin bildirim olmaması halinde kendiliğinden yayıncılığı enverdiği niteliktedir.

DATISIAMA SÖZLEŞMESİ

Bağıslama yükleneli (mükellef) gelli) olarak yapılabilir. Yükleme, sözleşmesel yükümlülük olarak

yerleştirilmesi, bir taşımanın belirli bir yere konulması, yerleştirilmesi, bir taşımanın belirli bir yerde kullanılması, yerleştirilmesi vs. Elbette bağışlamanın urk lenmesi...

bağışlama Sadaka bağışlama sömü verme ile olur.

Indica later

Bağışlayan, bağışlananın yüklendiği yükü yerine getirmemesi durumunda, öncelikle ifa davası açarak yüklenenin yerine getirilmesini isteyebilir.

Bağışlanan kişinin, bağışlayandan önce ölmesi durumunda, bağışlayan bağışladığı şeyin kendisine geri dönmesi koşuluyla kayabilir.

Bu durumda öğretideki bir görüş bazıları koşula bağlı bağışlama sözleşmesinin ileriye etkili olarak sana ereceğini, bağışlanan kişinin geçerli bağışlama sözleşmesi varken ihtisap ettiği şeylerin sebepsiz zenginleşme kapsamında mirasçılardan isteneceğini savunur. Yargıtay'ın içinde olduğu diğer görüş, bağışlayana dönme koşulu bağışlananın, bağışlananın ölümü halinde, bağışlama sözleşmesine dayalı aynı hak ihtisaplarının kendiliğinden geçersiz hale geleceğini ve talebin mirasçılardan istihkak davasıyla isteneceğini savunur.

Bağışlayanın borcu "bağışlananın ailyetliğinin devri ve mülkiyetinin devridir. Bağışlayan, bağışlamadan doğan zarara ancak ağır kusuruyla sebebiyet vermişse sorumlu olur.

KİRA SÖZLEŞMESİ (Kitap Notu)

Konut Kirası: Konut kirasının varlığı için kira konusunun kiracının uyku ihtiyacını karşılamakta kullanılması ve cureset edkilere karşı minimum bir koruma sağlıyor olması şarttır. Kamberçe, mahzen, garaj, otopark, koridor, banyo kiraları konut kirası olarak nitelenebilir.

Gatılı İşyeri Kirası: Bir kira sözleşmesi, ticari, sınai nitelikteki faaliyetlerin veya birleşimin icrasına hizmet ediyorsa işyeri kirası niteliği taşır.

Adi Kira Sözleşmesi

Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya entan yararlanılmasını kiracıya bıraktığı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Kira bedeli, sözü zaman dönersel edimler şeklinde ödenir. Sözleşme sürekli kılan unsur, kiracının ifa menfaatinin zamana yayılmasını sağlayan kullandırma ve sözleşmede kararlaştırılan kullandırma elverişli bulundurma borçlarıdır. (Kiraya veren bu borcu üstlenmiştir)

Kira sözleşmesinin konusu taşınır veya taşınmaz ezyattan Kira sözleşmesinin konusu kural olarak misli olmayan ve tüketilenmeyen bir mal olmalıdır. Bir eyanın tamamı kadar bir kısmı da kiraya verilebilir (binanın duvarı, çatısı vs.)

Kira Sözleşmesinin Yapısal Unsurları

- Kira konusunun kullanımının bırakılması
 - Kira bedelinin kararlaştırılması (bedelin belirlenebilir olması yeterlidir)
 - Tarafların anlaşması
- Kiralayan ve kiracı gerçek veya tüzel kişi sıfatına sahip olabilir. Birden fazla kişinin kiracı sıfatıyla kira sözleşmesi yaptığı hallerde, birden fazla kiracının borçluluğu "kısmi borçluluk"tur. Diğer bir görüş bu borçluluğu müteselsil borçluluk olarak kabul etmektedir.

Kira sözleşmesi bir gereklilik ~~se~~ şekline tabi değildir. Anlık veya belirli irade beyanlarına dayalı olarak, şekle tabi olmaksızın kurulabilir.

Bağımlı sözleşmenin geçersiz olması için, sözleşme kiracının yararına olmamalıdır. Kiracı ile kiraya verenin edimleri arasında esaslı bir dengesizliğin bulunduğu hallerde bağımlı işlem geçersiz sayılır. TBK m.340'ta öngörülen şartları taşıyan bağımlı sözleşmeler hakim değerleme göre geçmişe etkili (ex tunc) kesin hükümsüzlük yaptırımına tabidir.

Kiralananın Aile Konutu ve Niteliği

Aile konutu olarak kiralanın taşınmazlarında kiracı, esin rızası olmadan kira sözleşmesini feshedemez. Kiracı olmayan eş, kiraya verene yapacağı bir bildirimle kira sözleşmesinin tarafı haline gelir.

TBK m.349 uyarınca rıza "açık olarak" sadece somut fesih veya fesih bildirimi için verilebilir. Kiracı eşe önceden verilmiş soyut ve genel bir rıza geçerli değildir. Rıza fesitten önce, fesih sırasında veya fesikten sonra verilebilir.

Bu rızanın alınması mümkün olmazsa (hastalık, gaüplik) veya esin rızası haklı sebebe dayanmazsa, diğer eş hakimden duruma müdahale etmesini talep edebilir.

TBK m.349/3'e göre kiraya veren, fesih bildirimi ile fesih ihtarna bağlı bir ödeme sürecini kiracıya ve esine ayrı ayrı bildirmek zorundadır. Oysa İBK'da bu hükümün lafzı şöyledir: "İster kira sözleşmesinin tarafı olsun, ister olmasın mutlaka her iki eşe de fesih bildirimi tebliğ edilmesi zorunludur, tebliğ her iki eşe yapılmazsa fesih bildirimi batıldır."

Konut ve aile işyerlerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değersizlik yapılamaz. Özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza kaskıtlı ödenecğine veya sonraki bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçerlidir. Yine kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Bu hüküm depozitayı (güvence bedelini) kapsamaz.

Kiraya verenin teslim borcu, araya bir kimse girmeksiz ve vasıtasız teslim alınmasını kapsar. Kiracı teslim almaktan kaçınırsa, alacaklı temerrüde düşer. Kiracının kiralananı teslim alma borcu yoktur, kiralananı kullanmazsa da kira bedelini ödemek zorundadır.

Kiraya veren kiralananı teslimde temerrüde düşmese borcu temerrüde genel hükümlere göre uygulanır. Kiracının aynen ifa + geçekle teminatı isteme hakkı her zaman vardır. İfa borcu ve zarar müspet zarar veya sözleşmeden dönüp menfi zarar istemesi için kiralayana mehil vermesi gerekir. Kiraya veren ifa borcunu yerine getirmemede kusurlu olmalı, kusurlu olmadığını ispat yükü kiralayana aittir.

Kiraya verenin teslim borcu kiraya vermekle bitmez. Kiraya verenin kira süresi boyunca borcu devam eder, kiralananın bakımı, konut olarak kullanılmaya devam edilebilmesi için zaptı ve ayıptan doğan sorumlulukları sürekli bir borçtur. Konut ve satılı işyeri kiralalarında zaptı ve ayıptan " " kaldırılmaz, kiracı aleyhine genel istem koşullarıyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.

Kiraya verenin yükümlülükleri, kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler olabilir. Bu yükümlülükler sözleşmeyle kiracıya yükletilebilir.

Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür (TBK m.317, TBK m.341 ile ilişkili).

Yan gider derince kiralananın bakımını kiralayan veya üçüncü kişi yapar olmalıdır. Olağan bakım giderleri, temizlik, su, ısıtma, aydınlatma gibi giderlere kiracı katlanır. Yan gider olmayan, apartmanın özüyle ilgili olan kalıcı tamir borcu (çatı tamiri, asansör bakımı vs) kiracıya yükletilemez.

Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu

Kiraya verilen ayıplı olması borcu " kötü ifa edilmesidir. İki görünümü vardır. Birincisi;

Kullanım amacı bakımından: " kiralananın değerini ve kiracının ondan beklediği

faydayı azaltan veya ortadan kaldıran önemli ekonomik ayıplardır.

Ya da kiralananın vad edilen niteliklerin bulunmamasıdır.

Kiracı hangi ayıpları ileri sürecek. İkili ayırım var burada

Testim

Testimden Sonra (TBK m.306)

Önemli

Önemsiz

Ayıp hilkimkine dayanır.

İfayı reddedip kiraya veren Borçlu tenanüsüne düşürür

1) Aynı ifatı geç. tazm.

2) Sine vererek, sine senenrsiz geciktirse olumlu zarar tazm.

3) " " " " olumsuz zarar tazm.

İfayı kabul ediyor, teslimden sonra ayıptan doğan haklarını kullanır (İhtirazı kayıt kalmaz)

- 1) Ayıpların giderilmesi
- 2) Sözleşmenin feshi (Önemli ayıplar)
- 3) Kira bedelinin indirilmesi (Oranında) Ayıp
- 4) Ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi
- 5) Tazminat

Seçimlik haklar (Tazminat hariç)

Tazminat diğer taleplerle beraber istenebileceği gibi, bağımsız olarak da istenebilir.

Tazminat isteneceği için, ayıptan doğan sorumlulukta kiraya verenin kusuru şarttır.

Kiracı → Kiraya veren

... sürede ayıbı gider

Kiratananın bir benzerinin kendisine verilmesi (Ne'is bulunan bir aya söz konusuydu) mülki, gayrimülki

(Ayıp giderildi)

Ayıp giderilmedi kendisi giderir, bunu kiraya verenden alır veya kiradan düşer

Doktrin şöyle der; Önemli ayıpsa kiracı mahkemeye TBK m.113 gereği yetki ister. veya sözleşmeyi fesheder. Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararların tamamını giderirse, kiracı seçimlik haklarını kullanamaz.

Öğretile kira bedelinin indirilmesi ikincil değil birincil hak olarak kabul edilmektedir.

Ayıp bakımından uygulanacak zamanaşımı TBK m.147 gereği dâhensel edimler gereği

5 yıl değil ozunluk görüşüne karşı 10 yıllık zamanaşımı süresini öngören baskın

görüştür vardır. Zamanaşımı süresi ayıbın öğrenildiği günden başlar

11
Ayıba karşı tekeffül iain ikinci, kusul ayıbın ortadan alınmasıdır. Eğer giderilmesi kiracıya bırakılmış bir ayıp söz konusuysa, kiracı ayıba karşı tekeffül sorumluluğuna başvuramaz.

TBK m.317'nin kiracıya yüklediği masraflar olağan kullanıma bağlı, yani küçük tamirler masrafları ve küçük tamirat (küçük ayıpları giderme) masraflarıdır. Olağan kullanımı aşan, yani büyük tamirler masrafları ve büyük tamirat masrafları kiraya verene aittir.

Önemli Ayıp: Kiralananın öngörülen kullanım elverişliliğini ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde engelleyen ayıptır. Bu ayıbın varlığında kiracı kiralayana süre verir, bu süre içinde ayıp giderilmezse, kiracı sözleşmeyi feshedebilir.

Önemsiz Ayıp: Kiralananın öngörülen kullanım elverişliliğini azaltmayan, azaltsa bile tamamen veya esaslı biçimde ortadan kaldırmayan ayıptır. Bu ayıbın varlığı halinde ayıbın giderilmesi istenir ya da kira bedelinde indirim istenir.

Kiraya veren, kiralanda var olan ayıpları bilmese dahi bu ayıplardan sorumludur. Eğer mevcut ayıp kiracının yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle veya diğer bir yükümlülüklerin ihlaliinden dolayı meydana gelmişse, kiraya veren meydana gelen ayıplardan dolayı sorumlu değildir.

Kiracının kiralananı bir muayene kulfeti bulunmamaktadır. Buna karşın, kiracı kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene geciktirmeksizin bildirmekle yükümlüdür, aksi halde doğan zararlardan a sorumludur.

Kiracı önemli ayıpları ancak TBK m.113 uyarınca hakimın izni ile kiraya veren hesabına gidermeli veya gідertebilir. Kiracı izin almaksızın kiraya veren hesabına iş görmesi durumunda izin almaksızın yaptığı masrafları - kiraya verenin menfaati kendi menfaatine baskın olduğu ölçüde gerçek vekâletsiz iş görme hükümlerine talep edebilir.

Zapta Karşı Tekeffül Sorumluluğu

Şartları

- * Kiralananın kullanımı kiracıya bırakılmış olmalıdır.
 - * Kiracının kiralananı kullanım alanı üçüncü kişilerin aynı hakkı veya komşuluk hukukundan doğan talepleri nedeniyle ortadan kalkmalıdır.
 - * Kiracı kiralananın olağan kullanımını ortadan kaldıracak üçüncü kişinin üstün hakkını kira sözleşmesinin kurulduğu anda bilmemelidir.
 - * Kiracı ile üçüncü kişi arasında bir yargusal uyumazlık var olmalıdır.
- Kiracının geçerlilik sekteine tabi olmayan bir bildirimle kiraya veren yargusal uyumazlığı iddia alıcı Zapıtan dolayı kiracının uğradığı her türlü zararı kiraya veren teminle yükümlüdür.

ullanma giderleri ile sınırlıdır. Zira, kiraya veren ileride ortaya çıkabilecek, henüz somutlaşmamış yan giderler için kiracıdan gösteri olarak bir ödemede bulunması talep edemez. Doğrudan kiralanan eşyaya yönelik yapılan boyama ve onarım gibi harcamalar hiçbir şekilde yan gider sayılmaz.

Madde metninde yan gider sayımı "gibi" ifadesinden anlaşılması gereken şey "doğrudan kiralanan eşyanın kullanımı ile bağlantılı" yan giderlerdir. Örneğin merdiven başlığının temizlenmesi, bahçenin bakım ve düzenlenmesi, asansör işletme ve servis harcamaları gibi yan giderlere aksine anlama yoksa, TBK m.303 uyarınca kiracı değil kiraya veren katlanacaktır.

13.12.2016

Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişi, kiralanan üzerinde bir aynı hakka sahip olursa, kanun gereği yeni malik kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı olur, yeni malik kira sözleşmesini feshedemez.

Kiracının Borçları

Kiracı, kira bedeli ödemekle yükümlüdür. Kira bedelinin ödendiğinin iptası kiracıya aittir. Bunun iptası makbuzata mümkündür. Kira bedeli kiraya verene veya temsilciye ödenmelidir. Kiraya veren malik değişmişse, kiracı yinayetle önceki malike ödediği kira bedeliyle borcundan kurtulur. Kiracı aksine sözleşmeye göre adet yoksa, kira bedelini her ayın sonunda ve en geç kira sözleşmesinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.

Kira bedeli nerede ödenerek? Sözleşmeye bakıyoruz ilkin. Burada hüküm yoksa, elacaklinin yerleşim yerinde (götkürülerek bora) ödenir.

Kiraya verenin ruası olmakla birlikte kiraya verenin hesabına kötre yapılmasıyla kira bedeli ödenmiş olmaz, ifla sona ermez.

Kira bedelinin taraflar serbestçe belirleyebilirler. Kira bedelinin belirlenmesinde TBK m.344 emredicidir.

2012	5.000	2013	15 gln önce bildirmekte bulunarak feshetmeye 1 yıl var
2013	$5000 + \frac{TEFE + TÜFE}{2}$	2014	$\frac{TEFE + TÜFE}{2} = x$ deselim
2014	$5000 + x + y$	2015	
2015	$5000 + x + y + z$	2016	

3 yıl

3 yıldan sonra artık sistem kiraya vereni konur 4 yıldı rayice hakkı yitir

ÜFE kim ayların ÜFE oranları toplanarak 12 aya bölünüp hesaplanır.

Kiracı, kira sözleşmesinin bitimine 15 gün kala fesih bildiriminde bulunmazsa, kira sözleşmesi kendiliğinden 1 yıl uzar. Bu şekilde sözleşme 10 yıl uzayabilir. 10 yılın sonunda kiraya veren sözleşmenin bitimine 1 ay kala yapacağı bildirimle sözleşmeyi feshedebilir.

TBK m. 344 konut ve çatılı işyerinde uygulanır. Kullanma amacımız geçici olmamalı. Gaydan kısa süreler için bu madde uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün sözleşmeler için konut ve çatılı işyerleri kiraları hükümleri uygulanacaktır.

1.7.2020'ye kadar)
Vatandaşlarımız TBK m. 344 hükmü 2020 yılına kadar uygulanmayarak Bu durumda sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunarak ve eski Borçlar konulu hükümleri uygulanmaya devam edilecek.

Taraflar bir önceki yılın ÜFE'sini osmamak kaydıyla artış yapabilirler. Bunu aşan kira bedeli **kısmi hükümsüzdür**.

Kitap Notu (Kira Sözleşmesi Devam)

Konut ve çatılı işyeri kirasının konusunu oluşturmayan taşınmaz veya taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesi belirli süreli bir kira sözleşmesi ise, kararlaştırılan süre sona erdiğinde, taraflar tadil sözleşmesi ile yeni bir bedel belirlenmezse, önceki kira bedeli aynen geçerlidir. Dönüşen bu bedelden memnun olmayan kiraya veren veya kiracının sözleşmeyi TBK m. 325-330 uyarınca fesih bildirimi ile sona erdirmesi her zaman mümkündür.

KİRA BEDEDİNİN TESPİTİ

1) Taraflar uzayan kira dönemi için bir ^{giriş} miktarı tespit etmişse, bu artış oranı bir önceki kira yılındaki üretici fiyat endeksi (ÜFE) artış oranını geçemez. Örneğin önceki yılın ÜFE oranı 5.8 ise, kiradaki artış oranı en fazla %5.8 olabilir.

Eğer taraflar tüketici veya toptan esya fiyat endeksindeki (TEFE-TÜFE) artış oranını esas almışlarsa, TEFE ve TÜFE artış oranı ÜFE oranını aşarsa, yine yasa gereği ÜFE artış oranı, kira bedeli tespitine esas olacaktır.

1 Temmuz 2020'den sonra uygulanacak olan TBK m. 344 hükmüne göre kira tespiti şöyle olacaktır.

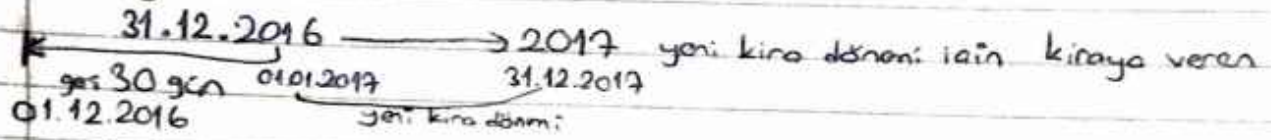
- | | | |
|--------|---|--|
| 1. yıl | Kiraya veren | Kiracı (serbestçe kararlaştırılır) |
| 2. yıl | Önceki yılın kira bedeli + ÜFE artış oranı = X | 5 yıl sadece ÜFE oranına göre artırım yapılıyor. |
| 3. yıl | X + önceki yılın ÜFE artış oranı = y | |
| 4. yıl | y + önceki yılın ÜFE artış oranı = z | |
| 5. yıl | z + önceki yılın ÜFE artış oranı = k | |
| 6. yıl | k + önceki yılın ÜFE artış oranı = m | |
| 7. yıl | hakim tarafından ÜFE artış oranı | |
| | ✓ kiralananın durumu | |
| | ✓ ensal kira bedelleri gözden geçirilerek tutulacak hakkeniyeye uygun belirlenir. | |
| 8. yıl | dünya tekrarlanarak devam eden | |

2) Taraflar kira sözleşmesinde uyarı sonraki kira dönemi için uygulanacak bir artış oranı veya miktarı belirlemediyse, kira bedeli ÜFE artış oranını geçmemek koşuluyla hüküm tarafından kiralananın durumu gözönünde tutularak hakkaniyete uygun olarak belirlenir (LTBK m. 344/A)

3) Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Taraflar aksi yönde bir anlaşma yapıp, artış oranı kararlaştırırsalar dahi, bu anlaşma batıldır. 5 yılın sonunda uygulanacak hüküm TBK m. 344/A'dır. Diğer yandan yabancı paranın değerinde meydana gelebilecek büyük değişiklikler halinde, aşırı iffa gücüğü ortaya çıkabilir. Bu durumda sözleşmenin uyarlanması gündeme gelecektir.

KIRA TESPİT DAVASINI ACMA SÜRESİ VE KARARIN ETKİSİ

Taraflar yenilenen döneme ait kira bedeli üzerinde uyuşamazlarsa veya taraflardan biri sözleşmede belirlenen kira bedelini tespit şartlarına uymazsa, kiraya veren veya kiracı mahkemeye başvurarak yenilenen her kira dönemi için kira bedelini tespit ettirebilir. Prosedür şöylece:



Kiraya veren en geç 1 Aralık 2016'ya kadar kiracıya kiranın artırılabileceğine dair bir yazılı bildirimde bulunmuşsa, yeni kira döneminde açacağı davanın sonuru 01.01.2017 tarihinden geçerli olarak şekilde hüküm doğurur. Yazılı bildirimin kiracıya tebliği şarttır. Yani 01.12.2016'ya kadar bu artırımı ihtarı kiracıya ulaşmalıdır. Eğer bu kısıtlama uymadan bir dava açılıp, dava lehe sonuçlanırsa, bu sonuç bir sonraki kira yılını (01.01.2018 - 31.12.2018) yılını bağlar.

Taraflar kira sözleşmesini yaparken "yenilenen her kira döneminde kira bedelinin artırılabileceği, hususunda açıkça veya zımnen mutabık kalmışlarsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada, mahkemeye belirlenen yeni kira bedeli, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.

Kira tespit davasını teknik anlamda tespit davası ^{kabul eden} olan görüşe karşılık, bu davanın yenilik doğuran dava olduğuna kabul eden görüş de vardır.

Yargıtay'a göre, kira tespit davasındaki tespit kararının kesinleşmesi ile kira farkı alacağı muaccel olur ve ayrıca temerrüt faizi de ihtara gerek olmaksızın mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren işlemeye başlar.

KIRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI

Uyarılama "borcunun aşırı iffa gücüğü", "edimlerin arası aşırı oransızlık", "sözleşme ile izlenen amaç an ortadan kalması" temellerine dayanır. Kira bedelinin uyarlanması için belli başlı kriterler vardır. Bunları şöyle sıralayabiliriz:

- Uyarılama konut ve ticari işyeri kiralalarında mümkündür.

İşlen temeline s6kerten ve taraflardan kaynaklanmayan ve 6ng6r6l6n6yen 6l6yan 6rt6 ayların varlığı. Geleceğe ilişkin olarak 6nceden g6r6l6p kesin g6r6yle bakılan, tahmin edilen ve beklenen olaylar bu kapsamın dışındadır. 6zellikle periyodik krizlerin yaşandırı bir 6lgede 6ok uzun bir zaman ge6meden bir sonraki kriz 6ng6r6l6m2 sayılamaz. Uyarlama uzun s6reli ve belirli s6reli kira s6zleşmesinde m6mk6nd6r. Uyarlama davası 6nbik sadece kira bedeli ile sınırlı olmayıp, hâkim kira s6zleşmesini diğer şartlarını da uyarlaya bilir. (S6resi kısaltabilir, artırı azaltabilir). Uyarlama hakkı net ve d6r6stl6k kuralı sercesinde yapılır. Kamulaştırmanın Kira S6zleşmesine Etkisi

Kamulaştırma Kanunu kapsamında idare adına tapuya yapılan tescille, kiraya verenin borcu husus6 olmak6z6n imkansızlaştığı iain sona erer, kiracıya orayı boşaltmak d6zer. Ancak 6l6k6, kiraya verenin kiralanana kamulaştırılacağını bilip de gizlediği durumda iain kiracıya tazminat 6d6nerek y6rk6ml6 olduğunu haklı olarak ileri s6iren.

KIRACININ BORGLARI

• Kiracı, kiralanana s6zleşmeye uygun kullanmak zorundadır. 6rneğin kiralanana konut olarak kullanılmak 6zere kiralanmışsa, mesleki faaliyet iain, fabrika veya depo olarak kullanılamaz. Ancak kiracı, kira s6zleşmesinden sonra evinin ve serce sahibi olursa, eşi ve sercelarıyla y6zması s6zleşmeye aykırılık oluşturmaz.

• Kiracı kiralanana 6zenle kullanmak zorundadır. Kiraladığı evi, para karşılığı cinsel ilişki kurulan bir yer olarak kullanmamalıdır. Yine kiracının kiraya verenin yaralaması, hakaret etmesi bir 6zen y6k6m6 ihlâlidir. Kiracının 6zen g6r6n6m6n6ndiğer boyutu koruma borcudur. 6rneğin kiraladığı hayvan hastalanırsa, derhal veteriner g6t6rmek zorundadır. Kiracı, kiralanana s6zleşmeye uygun veya 6zenli kullanmaya istekli değilse veya 6zeni g6stererek yeterekte olmadığı anlaşılıyorsa, kiraya veren TBK m. 117 vd. h6k6mlerince sahip olduğu serimlik hakları kullanabilir, 6zellikle de, uygun s6re tayinine gerek olmaks6z6n s6zleşmeden d6nebilir. KOWUT ve CATILI İşYERLERİNDE KIRACININ G6NENCE VERMESİ

Kiracının verdiği g6vence (depozito) 6a aylık kira bedelini 6z6maz. G6vence olarak para veya kıymetli evrak verilmişse, kiracı kiraya verenin orayı olmak6z6n sekilmemek 6zere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırırsa, kıymetli evrakı ise bankaya değer eden banka g6venceleri ancak iki tarafın iradesiyle veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verilebilir.

Bankada hesap açılması veya tevdimin "kiracı adına" yapılmasının sebebi, kiraya verenin iflası halinde kiracıyı iflasın etkisinden koruyarak, kiracının verdiği g6vencęi geri alabilmesini sağlamaktır.

KIRACININ KATLANMA BORGLARI

Kiracı, kiraya verenin kiralanana bakım kapsamında makul ve d6r6stl6k kurallarına g6re yapılması zorunlu 6alışmalara katılmak zorundadır.

Kiracının ikinci katlanma y6k6m6 kiralanana kiracının g6r6p g6rmesine y6neliktir.

Kiralanana

Kiraya verenin göstereceği kira için kişilerin "bakım, satış ya da sonraki kiralama ile bağlantılı olması gerekir. Öte yandan, bu katlanma borcu mevcut kira sözleşmesinin sona ereceğinin somut olarak anlaşıldığı hallerde söz konusu olur. Kiraya veren bu durumu kiracıya uygun bir süre önce bildirmek zorundadır.

Peki kiraya verenin hangi tür yenilik ve değişiklik yapma fiillerine kiracı katlanmak durumundadır? Bunun için iki kriterimiz var.

* Birincisi yapılacak yenileme veya değişiklik, kiracı tarafından katlanılabilmektedir. Örneğin; bahçenin otoparka dönüştürülmesi, odanın kaldırılması, banyonun mutfaga dönüştürülmesi katlanılması beklenemez değişikliklerdir. Sonuçta, kiracının kullanım hakkı olağan üstü sınırlanacaksa, beklenebilirlik şartı gerçekleşmemiş olur.

* İkinci olarak kira ~~bitimi~~ sözleşmesinde fesih bildiriminde bulunulmamış olmak gerekir. Mesela kiraya veren pencerelerin veya kalorifer tesisatının yenilenmesine kira başlatılmaz veya kiracının ısıtma (gace) saatlerinde çalışmada bulunamaz, odanın malzeme depası haline getirilemez.

Kiracı, kiralananın olağan bakımı için gerekli temizlik vs işlerin giderlerini ödemekle yükümlüdür. Olağan kullanım sınırları küçük temizlik masrafları ve küçük ayıplarını gidermeden ibarettir.

20.12.2016

Kiracı kiralananı bon yükümlülüğüne aykırı kullanırsa, konut ve çatılı işyerlerinde kiralayan en az 30 günlük süre vererek, aykırılığa giderilmesini yazılı bir ihtarla bildirir. Aykırılık giderilmezse kiralayan sözleşmeyi feshedebilir.

Diğer kira ilişkilerinde (camasır mülklerini çok kötü kullanıldığı haller gibi) kiraya veren ihtar ve süre verilmesine gerek olmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi feshedebilir.

Süre verilmesine gerek olmayan haller

- + Kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi
 - + Kiraya verilecek sürenin yetersiz olduğu anlaşıyorsa
 - + Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması kamusal açıdan çekilmez hale gelmişse
- Kiracı kiralananı ne şekilde teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Kiracının, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanımdan doğacak zararları gidermek dışında, baskara bir teminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmişse, bu taahhüte ilişkin anlaşmalar geçerlidir.

Kiralanda ancak olağan kullanımla ortaya çıkacak gibi ayıplar, kiraya veren tarafından farkedilin farkedilmez kiraya bu durum bildirilmelidir. Kiraya veren, kiracıdan tüm zararın giderilmesini isteyebilir.

Kiracının Güvence Vermesi

Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracının vereceği güvence en fazla üç aylık kira bedeli olabilir. Güvence bedelli kira bedeli ödenmezse veya kiralananı zarar verilmesi halinde kullanılabilir. Bu hüküm 1.7.2020 yılından itibaren uygulamaya başlayacaktır.

Kira Sözleşmelerinde Özel Durumlar

Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri (TBK m.322)

Alt kira veya kullanım hakkının devrinde alt kiracı veya devralanın kullanım hakkının kapsamı asıl kira sözleşmesinin kapsamından geniş olamaz.

Taraflar sözleşmeyle alt kiracı ve kullanım hakkının devrini mutlak olarak yasaklamışlarsa yapılacak alt kira veya kira (kullanım hakkı) devri sözleşmeleri caiz olmaz.

Alt kira sözleşmesinin akdedildiği hallerde iki farklı kira sözleşmesi mevcuttur. Kiraya veren ile kiracı arasında bir sözleşme, diğeri ise kiracının kiraya veren sıfatıyla hareket ettiği alt kiracı ile yaptığı ikinci sözleşme. Bu iki sözleşme birbirinden bağımsızdır. Sözleşmelerin nisbiligi burada da geçerlidir. Ancak bunun tek istisnası şudur; Alt kiracı kira konusunu kiracıya (asıl kiracıya) izin verildikten daha farklı bir tarafta kullanırsa, (ev değil de depo) bu durumda kiraya veren kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiraya karşı da kullanabilir.

Alt kira sözleşmesinin süresi dayandığı kira sözleşmesinin süresinden fazla olamaz.

Kira (kullanım hakkı) devrinin hukuki niteliği tartışmalıdır. Hakim görüşüne göre kiranın devri ile kiracının sahip olduğu kiraya veren ile arasındaki kira sözleşmesinden doğan ve bir olacak hakkı niteliğindeki kullanma hakkı, alacağın temlik hükmüne yakın bir kişiye devredilebilir. Kullanım hakkının devrinde, kira sözleşmelerinin taraflarında bir değişiklik olmamakta ve kiracı kira sözleşmesinin kendine sağladığı kiralananı kullanma hakkını kısmen veya tamamen başkasına devretmektedir.

Diğer bir görüş kullanım hakkı devri sözleşmenin devri olarak görmektedir.

Kiranın devri bir alacağın devri niteliği taşıdığı için, kullanım hakkının devri her zaman aidi yazılı şekilde yapılmalıdır.

Kiraya verenin devralanlara karşı ayıp ve avara karşı tekeffül sorumluluğu vardır. Ayıba karşı tekeffülden devralan sadece ayıbın giderilmesini isteyebilir.

Kiraya veren ile kiracı arasındaki ilişkide, kiracı kira sözleşmesinin tarafı olup, kira bedelinin üstünde kişi değil kira bedeli olarak sorumludur. Kira sözleşmesine bağlı yenilik doğuran hakları kiracı kullanabilir.

Konut ve Çatılı İşyerlerinde

Konut ve çatılı işyerlerinde kiracı kiraya verenin yazılı izni olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamaz, kullanım hakkını devredemez. Buradaki rızanın yazılı olması şartı bir geçerlilik şartı olmayıp, ispat şeklidir.

Kira Sözleşmesinin Devri (TBK m.323)

TBK m.323 hükmü uygulamada daha çok işyeri kiralrı bakımından duyulan bir ihtiyacın giderimine yoneltir. Şartlarına bakalım.

* Öncelikle geçerli bir kira sözleşmesi olmalı.

* Kiracı, kira sözleşmesinin devri için talepte bulunmalıdır.

* Kiraya veren devre yazılı rıza göstermelidir. Rıza kiraya veren tarafından üçüncü kişiye değil, kiracının talebi üzerine kiracıya verilecektir. İşyeri kiralının haricinde rıza verip vermemek kiraya verenin takdirindedir. Kendisi hiçbir şekilde rıza veremeye zorlanamaz.

İşyeri kiralarda ise, kiraya veren haklı bir sebep mevcut olmadıkça, kiracıya rıza vermekle yükümlüdür. Rıza verme hakkı bir sebebeden kaynaklanıyorsa, kiracı bir tespit davası açarak hakimin duruma müdahalesini talep edebilir. Son şartımız kiraya veren haklı bir sebeple (işyeri kiralarda) rıza vermekten kaçınmış olmamalıdır.

Hukuki Sonuçları

Rızanın verilmesiyle gerçekleşen kira sözleşmesinin devri ile üçüncü kişi, kira ilişkisinde kiracının yerini alır ve kira ilişkisinden veya yasanın doğan bütün haklar ve yükümlülükler üçüncü kişiye ait olur. Kira sözleşmesinde üçüncü kişi tarafından verilen rehin ve kefaletler TBK m.198 / II'nin sözleşme devrine kıyasen uygulanmasına bağlı olarak, rehin veren ve kefillerin sözleşmenin devrine yazılı rıza göstermeleri halinde devam eder, kiracı tarafından verilen teminatlar kendiliğinden sona erer.

İşyeri kiralarda devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıllık süreyle devralan ile birlikte mütteselsilen sorumlu olur. Buradaki sorumluluk, kira bedelinin ödenmemesinden ve kiralananın sözleşmeye aykırı kullanımından doğan borçlar a.c. bütün sözleşme ihlallerini kapsar.

Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kira sözleşmesi sona erdiğinde, kiracının iade borcu doğar. Kiralanan ne şekilde teslim alınmışsa, o şekilde teslim edilmelidir. Yargıtay kiracının evi boşaltmasını ihtarla bildirmesini yeterli görmeyip, aynı zamanda aracıdan kiraya verene teslimini istemektedir.

Kiracı, kiralananı ilk haline nazaran daha kötü durumda teslim ederse, kiraya veren muayene ve ihtar kılfiyetlerini yerine getirmişse, kusurlu kiracıdan TBK m.112 uyarınca tazminat isteyebilir. Tazmini isteyen zarar müspet zarar (örn. kiralananın yıpranma, kiralananın yeniden kiraya verilememesi nedeniyle uğranılan zarar vs.) kalemleridir.

Heron belirtelim sözleşmeye aykırı kullanımdan doğacak zararlar dışında, kiracıya bastıra teminat yükletilemez. Buna ilişkin anlaşmalar geçersizdir.

Kiralananın sözleşmede öngörülen şekilde kullanılması sebebiyle kiralananın uğradığı bozulma ve etkiler bu teminatın dışındadır. Zira bunun karşılığı olarak kira bedeli ödenmiştir.

Örneğin duvarlarda kalarifer işi ve olağan kullanıma bağlı meydana gelen kararma gibi yıpranmalar kiracıdan talep edilemez.

İade ve teminat talebi TBK m.146 uyarınca on yıllık zamanaşımına tabidir.

Kiracı ancak kiraya verenin yazılı rızası ile kiralananı yenileme ve değişiklik yapabilir. Buradaki yazılı şekil geçerlilik değil, ispat şeklidir.

Yenileme ve değişikliğe rıza gösteren kiraya veren, kiracıdan sözleşmenin sona ermesiyle birlikte, kiralananın eski haline getirilmesini isteyemez. Kiracı, aksine bir yazılı anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikleri sebebiyle kiralananı ortaya çıkan değer artış olacağına kanaatini isteyemez. Kararı kayıru bu hükümle, kiracının sebepsiz zenginleşme veya şartları varsa gerek vekal etsiz ve görme hükümlerine dayalı kiraya verene yönelik taleplerin önünü kapatmıştır.