

BORÇLAR

ÖZEL

HUKUKU

Hâkim/Savcı Aday Adaylarımıza Mektubumuzdur

Ülkemizin kıymetli hukukçuları, iktisatçıları, işletmecileri, maliyecileri...

Kısacası bir ideal uğruna yıllarını eğitim ve sınav maratonuna adanmış değerli Hâkim Aday Adayları...

12 yıllık lise eğitimi, 4 yıllık lisans eğitimi ve çoğunuzun yüksek lisans vs. eğitimlerinden sonra sizler için son aşama olan Adli/İdari Yargı Hâkimlik Sınavları ile karşı karşıyasınız.

Yıllar yılı almış olduğunuz eğitimlerin ve bilgilerin son tahlilde sağlıklı bir şekilde sınava hazır hale getirilmesi ve eksiklerinizin tamamlanması gerekmektedir.

Bu noktada uzun yıllardır ülkemizin nitelikli Hâkim/Savcı ihtiyacının giderilmesinde Türkiye'nin en başında gelen Hâkimlik Akademisi olarak sizlere güncel, zaman kaybettirmeyecek, sınavda karşılığı olmayan bilgi yoğunluğuna sokmadan sınava hazırlanabileceğiniz konu anlatım kaynaklarını sizlere sunmaktayız.

Sizler için bu sınavların çok önemli olduğunu biliyoruz.

Psikolojik ve çevresel baskılarla mücadele ettiğinizi biliyoruz.

İdeallerinize ulaşmak için çok çaba sarf ettiğinizi biliyoruz.

Maddi ve manevi bir sorumluluk altında olduğunuzu biliyoruz.

Bizler de bu bildiklerimizi unutmadan sizlere destek olmaya devam edeceğiz.

BAŞARILI OLMANIZ TEMENNİSİYLE...

"Adalet Akademisi'ne Giden Yolda Hâkimlik Akademisi Yanınızda"

HÂKİMLİK AKADEMİSİ

YAYIN KOMİSYONU

Üsküdar/2022

GİRİŞ

TİPİK (İSİMLİ) SÖZLEŞMELERİN SINIFLANDIRILMASI	5
İSİMSİZ SÖZLEŞMELER	5

BİRİNCİ BÖLÜM: DEVİR BORCU DOĞURAN SÖZLEŞMELER

SATIŞ SÖZLEŞMESİ	7
MAL DEĞİŞİMİ (TRAMPA) SÖZLEŞMESİ	23
BAĞIŞLAMA (HİBE) SÖZLEŞMESİ	23

İKİNCİ BÖLÜM: KULLANDIRMA AMACINI GÜDEN SÖZLEŞMELER

KİRA SÖZLEŞMESİ	27
KULLANIM ÖDÜNCÜ (ARİYET) SÖZLEŞMESİ	34
TÜKETİM ÖDÜNCÜ (KARZ) SÖZLEŞMESİ	36

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: İŞ GÖRME BORCU DOĞURAN SÖZLEŞMELER

ESER (İSTİSNA) SÖZLEŞMESİ	37
VEKÂLET SÖZLEŞMESİ	39

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM: SAKLAMA BORCU DOĞURAN SÖZLEŞMELER

GENEL SAKLAMA (VEDİA-EMANET) SÖZLEŞMESİ.....	42
--	----

BEŞİNCİ BÖLÜM: TEMİNAT BORCU DOĞURAN SÖZLEŞMELER

KEFALET SÖZLEŞMESİ	43
--------------------------	----



GİRİŞ

I. TİPİK (İSİMLİ) SÖZLEŞMELERİN SINIFLANDIRILMASI

Devir Borcu Doğuran Sözleşmeler

- Satım Sözleşmesi
- Mal Değişimi (Trampa) Sözleşmesi
- Bağışlama Sözleşmesi

Kullandırma Borcu Doğuran Sözleşmeler

- Kira Sözleşmesi
- Finansal Kiralama Sözleşmesi
- Kullanım Ödüncü (Ariyet) Sözleşmesi
- Tüketim Ödüncü (Karz) Sözleşmesi

İş Görme Borcu Doğuran Sözleşmeler

- Genel Hizmet Sözleşmesi
- Eser Sözleşmesi
- Vekalet Sözleşmesi
- Yayım Sözleşmesi

Saklama Borcu Doğuran Sözleşmeler

- Genel Saklama Sözleşmesi

Teminat Borcu Doğuran Sözleşmeler

- Kefalet Sözleşmesi

II. İSİMSİZ SÖZLEŞMELER

Türk Borçlar Kanunu veya başka kanunlarda özel bir biçimde düzenlenmiş olmayan sözleşmelerdir. İsimsiz sözleşme ifadesinin yanıltıcı olmaması gerekir; kanunlarda ismi geçse bile, detaylandırılmamış olan sözleşmeler kastedilmektedir.



A. Karma Sözleşmeler

Kanunda düzenlenmiş isimli sözleşmelerin unsurlarını kanunun öngörmediği biçimde bir araya getiren sözleşmelerdir. Dikkat etmek gerekir ki burada sözleşmeler değil; sözleşmelerin unsurları bir araya gelmektedir.

1. Çift Edimli (Mahiyetli/Tipli) Karma Sözleşmeler

Kanunda düzenlenmiş iki farklı sözleşmenin asli edimlerinin karşılıklı olarak yüklenilmesi sonucu ortaya çıkan sözleşmelerdir. Bir taraf bir sözleşmenin asli edimini üstlenirken; karşı taraf başka bir sözleşmenin asli edimini üstlenmektedir. Örneğin; kapıcılık sözleşmesinde kapıcı hizmet sözleşmesinin iş görme unsurunu asli edim olarak üstlenirken; kat malikleri kapıcıya barınması için bir ev vererek kiranın unsurunu üstlenmektedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi de çift tipli karma sözleşmedir. Bunların dışında “ev kirasız, para faizsiz” sözleşmesi de çift tipli karma sözleşmedir.

2. Kombine (Bileşik Karma) Sözleşmeler

Taraflardan biri iki veya daha çok isimli sözleşmenin asli edimini üstlenirken, diğer taraf para borcu altına giriyorsa kombine (bileşik) karma sözleşme denir. Örneğin pansiyon sözleşmesinde, pansiyon sahibi; yatacak oda verme ile kira sözleşmesinin, kahvaltı verme ile satış sözleşmesinin, odanın temizlenmesi ile hizmet sözleşmesinin asli edimlerini üstlenirken, karşı taraf ise yalnızca para borcu altına girmektedir. Bunun dışında yatılı okul sözleşmesi, hastanede yatılı hasta bakımı, seyahat (tur) düzenleme sözleşmesi de kombine sözleşmeye örnek teşkil eder.

3. Eklemlı Karma (Çeşitli Sözleşme Unsurlarının Birbirine Karıştığı) Sözleşmeler

Kanunda düzenlenin çeşitli sözleşmelerin unsurları birbirine eklemlenmektedir. Örneğin, 100.000 TL değerindeki bir malın 50.000 TL'ye satılmasında, 50.000 TL'lik kısım bağış amacı güderken, diğer 50.000 TL'lik kısım satış amacı güder. Bu nedenle satış ve bağışın unsurlarının birbirine eklemlendiği karma bağışlama sözleşmesi ortaya çıkar.

B. Bileşik Sözleşmeler

İki veya daha çok bağımsız sözleşmenin bağımsızlıklarını koruyarak tek hukuki ilişkide bir araya gelmesi halinde bileşik sözleşme söz konusudur. Karma sözleşmeden farklı olarak bu kez sözleşmelerin yalnızca unsurları değil, bütün halinde bir araya gelmesi söz konusudur. Bu tür sözleşmelerde sözleşmelerden biri kurulamaz ya da geçersiz olursa diğeri de kurulamaz, geçerli olmaz. Örneğin, bir taraf diğesine restoranını kiralar, ancak içecekleri kiraya verenden satın alacağını düzenlerlerse; tam bir kira sözleşmesi ve tam bir satım sözleşmesi bir araya gelerek tek hukuki ilişkiyi oluşturacaktır.

C. Kendine Özgü Yapısı Olan (Sui Generis) Sözleşmeler

Kanunda düzenlenen sözleşmelerin unsurlarını içermeyen, tamamen kendine özgü unsurları olan sözleşmelerdir. Sulh sözleşmesi, tek satıcılık sözleşmesi, franchising sözleşmesi, factoring sözleşmesi, garanti sözleşmesi, satış için bırakma sözleşmesi, hakem sözleşmesi en önemli örnekleridir.

BİRİNCİ BÖLÜM

DEVİR BORCU DOĞURAN

SÖZLEŞMELER



I. SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.

Sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine bir âdet bulunmadıkça, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlüdürler.

Durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir.

Satış sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen, rızai ve ani edimli bir sözleşmedir.

A. Esaslı Unsurları

1. Satılan Mal

Kural olarak taşınır ve taşınmaz niteliğindeki tüm nesnel varlığa sahip ve mülkiyetin konusu olmaya elverişli olan eşya kastedilir. Ancak malın mutlaka üç boyutlu nesnel bir varlığa sahip olması gerekmez. Egemenlik altına alınabilen, parasal değeri bulunan ve mülkiyetin konusu olmaya elverişli şeyler de satıma konu olabilir. Örneğin, elektrik, gaz gibi doğal kuvvetler, alacaklar, bir haber, bir miras payı, telefon kullanma hakkı, patent hakkı, bir mamelekin bütünü veya müşteri çevresi vs. gibi ekonomik bir fayda veya hak da satış akdine konu olabilecektir.

Özellikle çeşit satışında satılanın sözleşme kurulduğu an **belirlenebilir olması yeterlidir**. Hatta miktarın, ölçü ve ebatların dahi yaklaşık olarak belirtilmiş olması sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Seçimlik borçlarda satış konusunun sözleşme kurulduğu an belirli değil fakat **belirlenebilir olması yeterlidir**.

2. Bedel (Satış Parası)

Bir miktar paradan oluşması gereklidir. Satış bedeli TL olarak kararlaştırılabileceği gibi yabancı para olarak da kararlaştırılabilir.

Satış bedeli malvarlığı değeri olsa bile para dışında başka bir eşya olarak kararlaştırılamaz. Aksi halde trampa hükümleri söz konusu olur.

TBK 207/III uyarınca, durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir. Bu nedenle bedelin **belirlenebilir olması yeterlidir**. Yani bu gibi hallerde bedelin öneride kesin olarak belirli olması veya sözleşmede yer alması gerekmez.

Satış parasının miktarı taraflarca **serbestçe** kararlaştırılabilir.

İstisnaen;

- Aşırı fiyat kararlaştırılması halinde; alıcının ekonomik varlığını ve geleceğini aşırı tehlikeye düşürecek nitelikteyse kişilik hakkına aykırı olduğu için böyle bir sözleşme geçersiz sayılabilir.
- Aşırı yararlanmaya (gabine) yol açarak iptal yetkisinin doğumuna da sebep olabilir.
- Fiyatı resmi tarifeye belirlenmiş bir mal (Örneğin, pancar ve şeker fiyatı, petrol ürünleri), bu tarifede gösterilen miktardan daha fazlaya satılamaz. Tarifedeki miktarı geçen bir fiyatla yapılan satışta, resmi fiyatı aşan bedel resmi tarife miktarına kadar indirilir.

3. Anlaşma

Sözleşmenin kurulmuş sayılabilmesi için alıcıyla-satıcının, karşılıklı olarak malla paranın değiştirileceği konusunda anlaşmaları gerekir. Tarafların anlaşması sözleşmenin kurulması için yeterli olup o anda malın teslimi ya da paranın ödenmesi gerekli olmadığından **rızai sözleşmedir**. Sözleşmenin kurulmasıyla tarafların karşılıklı olarak birbirinden malı ve parayı isteyebilmeleri konusunda kişisel bir istem hakkı (şahsi - nispi talep hakkı) doğar. Karşılıklı borçlar da gerek mülkiyeti geçirilen şey gerekse para yönünden **verme borcu** niteliğindedir.

B. Yarar ve Hasarın Geçmesi

Yarar; satım sözleşmesinin **yapılmasından sonra fakat ifasından önce** satılan şeyde **kendiliğinden** meydana gelen fazlalıklardır. Örneğin; hayvanın doğal semereleri, sütü, yünü, yavrusu, işletmenin geliri, evin kirası, ağacın meyvesi, hisse senedinin temettüsü, yarış atının kazandığı ödül, satılan taşınmazdan çıkan define vs.

Hasar ise; sözleşmenin **yapılmasından sonra fakat ifasından önce** o şeyde **kendiliğinden** (satıcıya yüklenemeyecek nedenlerle) edimin telef olması/ kötüleşmesi veya değerinin azalmasıdır.

Kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan ayırık hâller dışında, satılanın yarar ve hasarı; **taşınır satışlarında zilyetliğin devri, taşınmaz satışlarında ise tescil anına kadar satıcıya aittir**.

Taşınırlarda iki istisna vardır:

- Taşınır satışlarında, alıcının satılanın zilyetliğini devralmada temerrüde düşmesi durumunda zilyetliğin devri gerçekleşmişçesine satılanın yarar ve hasarı alıcıya geçer.
- Satıcı alıcının isteği üzerine satılanı ifa yerinden başka bir yere gönderirse, yarar ve hasar, satılanın taşıyıcıya (bağımsız) teslim edildiği anda alıcıya geçer.

Taşınmazlardaki istisna ise;

- Tescilden ileri bir tarih teslim tarihi olarak belirlenmişse yarar ve hasar teslim ile alıcıya geçer.

Satımda yarar ve hasara ilişkin kurallar emredici değildir. Bu nedenle yarar ve hasarın geçiş anı sözleşme ile değiştirilebileceği gibi durumunun gereği olarak kabul edilebilecek hallerde de geçiş anı farklı kabul edilebilir.

DIKKAT

Her ne kadar mülkiyetin bedel karşılığında geçirilmesine ilişkin olsa da kamulaştırma veya cebri icra yoluyla satışta anlaşma unsuru bulunmadığından satış sözleşmesi olarak kabul edilemezler.

DIKKAT

Satıcının kusuru ile sebep olduğu durumlar hasar değildir. Ayrı veya borca aykırılık kapsamında değerlendirilir.

DIKKAT

Taşıyıcı satıcının çalışması ise yani satıcı malı göndermeyi değil, götürmeyi üstleniyorsa yarar ve hasarın geçmesi için yine alıcıya teslim anı esas alınır.

C. Satış Sözleşmesi Çeşitleri

Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen satım türleri şunlardır:

1. Taşınır Satışı
2. Taşınmaz Satışı
3. Örnek Numune Üzerine Satım
4. Beğenme Koşuluyla Satış
5. Kısmi Ödemeli Satış (Taksitle-Ön Ödeme İle)
6. Açık arttırma İle Satış

1. Taşınır (Menkul) Satımı:

Taşınır satışı, Türk Medenî Kanunu uyarınca taşınmaz sayılanlar dışında kalan ve diğer kanunlarda taşınır olarak belirtilen şeylerin satışidir.

Bir yerden başka bir yere taşınabilen eşya yanında, üzerinde egemenlik kurulabilen elektrik enerjisi, su, hava gazı, atom enerjisi gibi güçler; alacak hakları, ortaklık hakkı, telif hakkı gibi haklar, temelli kalmak amacı olmaksızın başkasının arazisi üzerinde yapılan kulübe ve baraka gibi hafif yapılar; haklar taşınır satışına konu olabilir.

Ürünler, bir yapının yıkıntıları ve taş ocağından çıkarılacak taşlar gibi, taşınmazdan ayrıldıktan sonra mülkiyeti devredilecek **bütünleyici parçaların satılması da taşınır satışidir.**

Geçerlilik Şekli: Taşınır satımı kural olarak şekle tabi değildir. Ancak bu kuralın bazı istisnaları vardır. Örneğin, Fikir ve sanat eserleri üzerindeki mali hakların satışı **adi yazılı şekle tabidir.** Trafik siciline kayıtlı motorlu araçların devri **noterlikçe düzenlenen sözleşme ile resmi şekle** tabidir.

2. Taşınmaz (Gayrimenkul) Satımı:

Niteliği gereği yerinde sabit arazi, arsa, ev gibi eşya ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler ve tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar taşınmaz satımının konusunu oluşturur.

Geçerlilik Şekli: Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin **resmî şekilde düzenlenmesi şarttır.**

Taşınmaz satımında tapu sicil memurları tarafından düzenleme şeklinde bir sözleşme ile (onaylama yeterli değildir.)

Resmi senette sözleşmenin objektif esaslı unsularına veya taraflarca esaslı hale getirilmiş subjektif hususlara yer verilmiş olması şarttır.

Aksine sözleşme olmadıkça, satılan taşınmaz, **satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarını kapsamıyorsa** satıcı, eksiği için alıcıya tazminat ödemekle yükümlüdür. Satılan taşınmaz, **resmî bir ölçüme dayanılarak tapu siciline yazılmış olan yüzölçümü tutarını içermiyorsa** satıcı, özellikle üstlenmiş olmadıkça **tazminat ile yükümlü değildir.**

Taşınmazlar üzerindeki aynı hakların devrinde özel yetki arandığından satış vekil veya temsilci ile yapılıyorsa bunların kimliği ve temsil ilişkisi senette gösterilmelidir.

Ceza koşulu ve bağlanma parası, asıl sözleşmenin şekline tabi olduklarından taşınmaz satımında öngörülmeleri halinde bunlar da resmi şekilde yapılmalıdır.

DİKKAT

Noterler ancak satış vaadi sözleşmesi yapabilirler. Satış sözleşmesi yapamazlar.

Taşınmaz Satımı Sonucunu Doğuran Sözleşmeler:

- Taşınmazlarda satış ilişkisi doğuran haklar, taşınmaz satış vaadi ile alım, geri alım ve önalım haklarıdır. Bu haklar MK'da düzenlenmiştir ancak BK'da da bu haklara ilişkin bir takım kurallara yer verilmiştir.

a. Taşınmaz Satış Vaadi:

- Sözleşmenin bir ya da iki tarafına bir taşınmazın satımı sözleşmesinin yapılmasını istemek hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir.
- İki tarafça da imzalanarak noterde düzenleme biçiminde yapılması yeterlidir. Ancak resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.
- Konusu taşınmaz mallar olup taşınmazın belirlenebilir olması yeterlidir.
- Alıcının sözleşme hükümlerine uygun olarak satış yapılmasını istemesine karşın satıcı buna yanaşmıyorsa alıcı doğrudan **tescile zorlama davası** açarak taşınmazın kendisine devrini isteyebilir. Bu davada verilen hüküm satıcının tescil talebi yerine geçer.
- Hükümün kesinleşmesiyle taşınmazın mülkiyeti alıcıya intikal eder (tescilsiz iktisap). Bu nedenle verilen hüküm kurucu yenilik doğurur.
- Taşınmaz satış vaadi alacaklısı hakkını alacağın temlik hükümlerine göre başkasına devredebilir.
- Taşınmaz satış vaadinden doğan satın alma hakkı tapuya şerh verilebilir.
- Taraflardan her biri doğrudan satış vaadi sözleşmesine dayanarak şerh talebinde bulunabilir.
- Taşınmaz satış vaadinin şerh verilmesinden itibaren **beş yıl içinde** esas satış sözleşmesi yapılmazsa, şerh tapu sicil memuru tarafından **re'sen silinir**.

b. Alım (İştir)Sözleşmesi:

- *Alım hakkı hak sahibine tek taraflı irade açıklaması ile bir malın alıcısı olabilme yetkisi veren kurucu yenilik doğuran bir haktır. Alım hakkının konusu taşınır ya da taşınmaz olabilir.
- *Taşınmazlara ilişkin alım sözleşmesi tapuda resmi şekle tabidir ve resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.
- *Alım hakkı sahibi, tek taraflı varması gerekli irade beyanıyla alım hakkını kullandığında muhatap (malik) ile arasında satış sözleşmesi kurulmuş olur.
- *Malik mülkiyeti devir borcunu ifa etmezse, alım hakkı sahibi, açacağı dava (ifaya zorlama davası) ile mülkiyetin kendisine aidiyetine karar verilmesini ister.
- *Kararın kesinleşmesi ile mülkiyet tescilsiz olarak kazanılmış olur. Daha sonra yapılacak tescil bildiricidir.
- *Alım hakkı en çok 10 yıl süre ile kararlaştırılabilir ve tapu siciline şerh edilmişse bu şerh, şerh tarihinden itibaren 10 yıl geçmekle etkisini kaybeder.
- Bu hakların devredilebileceği **sözleşmeyle kararlaştırılmışsa**, devir işlemi hakkın kurulması için öngörülen şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. (Yani bu hakkın temlik için de alacağın temlik sözleşmesinin de resmi şekilde yapılması gerekir.)

DİKKAT

Alışına anlaşma olmadıkça, sözleşmeden doğan alım hakkı devredilemez, ancak miras yoluyla geçer.

c. Geri Alım (Vefa) Sözleşmesi:

- Geri alım hakkı, taşınmazını başkasına devretmiş olan kişiye, tek taraflı irade açıklaması ile o taşınmazı geri alabilme yetkisi sağlayan, kurucu yenilik doğurucu bir haktır.
- Taşınmazlara ilişkin geri alım sözleşmesi **tapuda resmi şekle tabidir ve resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.**
- Geri alma bedeli açıkça kararlaştırılmamışsa, taşınmaz satılırken, verilmiş olan bedel ödenerek geri alınır.
- Geri alım hakkı sahibi, tek taraflı varması gerekli irade beyanıyla alım hakkını kullandığında muhatap (malik) ile arasında satış sözleşmesi kurulmuş olur.
- Malik mülkiyeti devir borcunu ifa etmezse, geri alım hakkı sahibi, açacağı dava ile mülkiyetin kendisine aidiyetine karar verilmesini ister.
- Kararın kesinleşmesi ile mülkiyet tescilsiz olarak kazanılmış olur. Daha sonra yapılacak tescil bildiricidir.
- Geri alım hakkı tapu siciline şerh edilmişse bu şerh, en çok 10 yıl süre ile kararlaştırılabilir ve tapu siciline şerh edilmişse bu şerh, şerh tarihinden itibaren 10 yıl geçmekle etkisini kaybeder.
- Bu hakların devredilebileceği **sözleşmeyle kararlaştırılmışsa**, devir işlemi hakkın kurulması için öngörülen şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. (Yani bu hakkın temlik için de alacağın temlik sözleşmesinin de resmi şekilde yapılması gerekir.

DİKKAT

Akşine anlaşma olmadıkça, sözleşmeden doğan geri alım hakkı devredilemez, ancak miras yoluyla geçer.

DİKKAT

Taşınmazın, miras, cebri icra, kamulaştırma yoluyla satışı ve bunlara benzer amaçlarla edinilmesi hâllerinde önalım hakkı kullanılamaz. Yani asıl olan mülkiyetin geçiş değil satım ve benzeri yollarla geçişidir.

d. Önalım (Şuf'a) Sözleşmesi:

- Önalım hakkı, taşınmaz malikinin, taşınmazını **üçüncü bir kişiye satması** halinde, ön alıcıya tek taraflı irade beyanıyla taşınmazın alıcısı olabilme yetkisi veren **kurucu yenilik doğuran bir haktır.**
- Önalım hakkı, taşınmazın satışı ya da **ekonomik bakımdan satışa eşdeğer her türlü işlemin yapılması** hâllerinde kullanılabilir.
- Sözleşmeden doğan önalım hakkı sözleşmesinin geçerliliği, **adi yazılı şekilde** yapılması olmasına bağlıdır
- Ön alım en çok **10 yıl süre** ile kararlaştırılabilir
- Hakkın üçüncü kişilere karşı öne sürülebilmesi amacıyla şerhi mümkündür ancak bu şerh, **10 yıl geçmekle** etkisini kaybeder.
- Bu hakların devredilebileceği **sözleşmeyle kararlaştırılmışsa**, devir işlemi hakkın kurulması için öngörülen şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. (Yani bu hakkın temlik için de alacağın temlik sözleşmesinin de adi yazılı şekilde yapılması yeterlidir.)
- **Satıcı veya alıcı**, satış sözleşmesinin **yapıldığını ve içeriğini** önalım hakkı sahibine **noter aracılığıyla** bildirmek zorundadır.
- Önalım hakkı, hak sahibi tarafından ancak alıcıya **dava açılarak kullanılır** (kurucu yenilik doğuran dava).
- Önalım hakkını kuran sözleşmede aksi öngörülmemişse, önalım hakkı sahibi **taşınmazı, satıcının üçüncü kişiyle kararlaştırdığı satışa ilişkin koşullarla kazanır.**

DİKKAT

Akşine anlaşma olmadıkça, sözleşmeden doğan ön alım hakkı devredilemez, ancak miras yoluyla geçer.

Önemli

Önalım hakkı için her ne kadar adi yazılı şekil yeterli görülür olsa da haklı şerh verilebilmesi için yapılacak şerh anlaşması tapuda resmi şekle tabidir.

Önemli

Önalım hakkı sahibi, üçüncü kişinin verdiği bedeli ödeyecekse basit (adi) önalım hakkından, önceden kararlaştırılan bedeli ödeyecekse mevzu (nitelikli) önalım hakkından bahsedilir.

Hak Düşürücü süre: Sözleşmeden doğan önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibi, bu hak şerh edilmiş ve taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya; **aksi takdirde satıcıya** karşı, **satışın veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer başka bir işlemin kendisine bildirildiği tarihten başlayarak üç ay ve her hâlde satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde dava açmak zorundadır.**

- Önalım hakkı sözleşmeden doğabileceği gibi **yasadan da doğabilir.**
- Yasadan doğan önalım hakkı, tapulu bir taşınmazdaki **müşterek (paylı) mülkiyet ilişkisinde her bir müşterek malike tanınmıştır.**
- Yasal önalım hakkının tapuya şerh verilmiş olmasının bir fonksiyonu yoktur. Çünkü tapu sicilinin aleniyeti nedeni ile üçüncü kişilerin her bir paydaşın bu hakka sahip olduğunu bildiği varsayılır.
- Yani kanundan doğan ön alım hakkının **kendisi değil ancak feragatine ilişkin sözleşmeler** tapuya şerh verildiğinde etkili olur.

DİKKAT

Alım, geri alım ve ön alım sözleşmelerinin her üçünde de sözleşmenin taraflar arasında öne sürülebilmesi için tapuya şerh verilmiş olması şartı yoktur. Her üç hakta da tapuya şerh, taşınmazda hak sahibi olan-olabilecek iyiniyetli üçüncü kişilere karşı öne sürülebilmeği sağlar.

3. Örnek (Numune) Üzerine Satım:

- Örnek üzerine satış, tarafların sözleşmenin konusu olan malın **alıcıya veya üçüncü bir kişiye bırakılan bir örneğe** ya da tespit ettikleri bir **mala uygun olması üzerinde anlaşmalarıyla** yapılan satıştır.
- Bu satım çeşidinde, taraflar ilerde teslim edilecek şeyin bu örneğe uygun olacağı konusunda anlaşmaktadırlar.
- Numune **en geç** sözleşmenin yapıldığı sırada alıcıya ya da üçüncü bir kişiye teslim edilmelidir.

4. Deneme ve Yoklama (Tecrübe veya Muayene) Koşuluyla Satım:

- Beğenme koşuluyla satış, alıcının satılanı deneyerek veya gözden geçirerek beğenmesi koşuluyla yapılan satıştır.
- Alıcının malı deneme veya yoklaması koşuluna bağlı olarak yapılır.
- Bu sözleşme **geciktirici bir koşula bağlı olarak yapılmıştır** ve koşulun gerçekleşmesi tamamıyla **alıcının elindedir.**
- Alıcı, deneme veya yoklama sonucu **malı kabul etmekte ya da geri çevirmekte tü-müyle özgürdür.**
- Mal alıcıya teslim edilmiş olsa bile, **yalnızca sözleşmenin yapılmış olması ve malın teslimi** mülkiyetin alıcıya geçmesi için **yeterli olmayıp** ayrıca **koşulun da oluşması** yani deneme veya yoklama sonucunda alıcının malı kabul etmesi gerekir. Çünkü satılan, alıcının **zilyetliğine geçmiş olsa bile**, satılanın **mülkiyeti**, beğenme **koşulunun gerçekleştiği ana kadar satıcıda kalır.**

DİKKAT

Önalım hakkı kullanıldıktan sonra satış sözleşmesi ortadan kaldırılırsa ya da alıcının şahsından kaynaklanan sebeplerle onaylanmazsa, bu durum önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülemez.

DİKKAT

Kanundan doğan ön alım hakkı bir payın üçüncü kişilere satışında uygulanabileceğinden paydaşların kendi arasındaki satımda ön alım hakkı kullanılamaz.

DİKKAT

Örnek üzerine satım şarta bağlı satım değildir. Yani sözleşmenin hükümleri kurulduğu anda doğmaktadır.

Önemli

Bu yolla ancak çeşidyle (cinsiytle) belirlenen taşınır niteliğindeki şeyler satılabilir. Parça borcunda numune üzerine satım olmaz.

Önemli

Deneme ve yoklama koşuluyla satımda alıcının malı reddederken hakkı nedene dayanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Hiçbir sebep göstermeksizsin dahi geri verebilir.

Satıcının bağılıktan kurtulduğu (beğenme koşulunun gerçekleşmemiş-red sayıldığı) haller:

- 1) Deneme veya gözden geçirme **satıcının yanında** yapılmak gerekip de alıcı, satılanı sözleşme veya âdete göre **gerekli süre içinde** kabul edip etmediğini **açıklamazsa**, satıcı sözleşmeyle **bağılıktan kurtulur**.
- 2) Böyle bir **süre belirlenmemişse**, satıcı **uygun bir süre** geçtikten sonra, satılanı kabul edip etmediğini bildirmesi için alıcıya **iharda bulunabilir**; bu ihtar **hemen cevap verilmezse** satıcı, sözleşmeyle **bağılıktan kurtulur**.

Beğenme koşulunun gerçekleşmiş sayıldığı haller:

- 1) Satılan, denemeksizin veya gözden geçirilmeksizin **alıcıya verilmişse**, sözleşme veya âdete göre gereken süre içinde veya böyle bir süre yoksa, satıcının ihtarını üzerine alıcı, **satılanı beğenmediğini hemen bildirmez veya onu geri vermezse**, beğenme koşulu **gerçekleşmiş olur**.
- 2) Alıcının, herhangi bir çekince belirtmeksizin satış **bedelinin tamamını veya bir kısmını ödemesiyle** ya da satılanı deneme veya gözden geçirme **amacını aşacak biçimde kullanmasıyla** da beğenme koşulu gerçekleşmiş olur.***

Yarar ve hasarın geçmesi: Satılanın **yarar ve hasarı** geciktirici koşul (onaylama) **gerçekleştikten sonra** alıcıya geçer.

5. Kısmi Ödemeli Satışlar

- Kısmi ödemeli satışlar kendi içinde taksitle satış ve ön ödemeli satış olarak ikiye ayrılır.
- Satılanı devir süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan taksitle satışta alıcı, satılanın devrinden önce ödemeleri yapmakla yükümlü ise, ön ödemeli taksitle satışa ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır.

a. Taksitle Satış:

- Hem BK'da hem de TKHK'da düzenlenmiştir.
- BK anlamında taksitle satım, satıcının, satılan taşınırını alıcıya satış bedelinin ödenmesinden önce teslim etmeyi, alıcının da satış bedelini kısım kısım ödemeyi üstlendikleri satıştır
- Taksitle satış sözleşmesi, alıcı bakımından, taraflarca imzalanmış sözleşmenin bir nüshasının eline geçmesinden yedi gün sonra hüküm ve sonuçlarını doğurur. Alıcı, bu süre içinde irade açıklamasını geri aldığı satıcıya yazılı olarak bildirebilir.
- Alıcı, peşin satış bedelinin en az onda birini en geç teslim anında peşin olarak, satış bedelinin geri kalan kısmını da sözleşmenin kurulmasını izleyen üç yıl içinde ödemekle yükümlüdür.

Geçerlilik şekli: Taksitle satış sözleşmesinin **adi yazılı şekilde** yapılması zorunludur. Sözleşme-
de bulunması gereken asgari koşullar kanunda özel olarak sayılmıştır. Aksi halde geçerli olmaz.

Önemli

Tapuya kayıtlı taşınmazlar hakkında taksitle satış hükümleri uygulanmaz.

Önemli

Sözleşme şartları tüketici aleyhine hiçbir şekilde değiştirilemez.

DİKKAT

Ayırt etme gücüne sahip bir küçük veya kısıtlı tarafından yapılmış olan taksitle satış sözleşmesinin geçerliliği, yasal temsilcinin yazılı rızasına bağlıdır. Bu durumda rızanın, en geç sözleşmenin kurulduğu anda verilmiş olması gerekir. Yani bu tür satımda sınırlı ehliyetsizlere ilişkin özel bir istisna öngörülmüştür. Kanunen yasal temsilcinin sonradan vereceği onay işlemin geçersiz olması durumunu değiştirmez. Yani sonradan verilen icazet (onay) yeterli değildir. En geç sözleşmenin kurulması esnasında yasal temsilcinin mutlaka yazılı olarak rızasının bulunması şarttır.

b. Ön Ödemeli Taksitle Satış

- Ön ödemeli taksitle satış, alıcının taşınır bir malın **satış bedelini önceden kısım kısım ödemeyi**, satıcının da bedelin tamamen **ödenmesinden sonra** satılanı alıcıya **devretmeyi üstlendikleri** satıştır.

Geçerlilik şekli: Ön ödemeli taksitle satış sözleşmesi, **adi yazılı** şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.

Tarafların özel hak ve borçları:

a. Ödemelerin güvenceye bağlanmasını isteme hakkı: Ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcı, ödemeleri sözleşmede belirtilen bir bankada kendi adına açılacak gelir getiren bir tasarruf veya yatırım hesabına yatırmakla **yükümlüdür**. Banka, her iki tarafın çıkarlarını gözetmek zorundadır.

- Ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcı, satılanın devrine kadar sözleşmeden cayarsa satıcı, bu hesap üzerindeki bütün haklarını kaybeder.

b. Malın devrini isteme hakkı: Alıcı satış bedelinin tamamını ödedikten sonra, her zaman malın kendisine devredilmesini isteyebilir. Ancak, satıcı malı başkasından sağlayarak devredecek ise alıcı, bunun için kendisine uygun bir süre tanımak zorundadır.

- Alıcı birden çok şey satın almış veya seçim hakkını saklı tutmuş ise, satılanın kısım kısım devredilmesini, ancak 256. maddede öngörülen asgari peşinatı (satış bedelinin en az %10'u) ödedikten sonra isteyebilir.
- Satılanın eşya topluluğu oluşturduğu hâllerde alıcı bu istemde bulunamaz.

DİKKAT

Bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde satış bedelinin, satılanın devri anında tamamen ödenmiş olması gerekir. Satılanın kendisine devredilmesini isteyen alıcı, hesabındaki bakiyeden, satış bedelinin en çok üçte birlik (1/3) kısmını satıcı lehine serbest bırakabilir. Ancak, sözleşmenin kuruluşu sırasında buna ilişkin taahhütte bulunamaz.

6. Artırmayla (Müzayedeyle) Satım:

- Açık artırma yoluyla satış; yeri, zamanı ve koşulları önceden belirlenerek, hazır olanlar arasından en yüksek bedeli öneren ile yapılan satıştır.
- Açık artırmanın başlıca iki türü bulunmaktadır.
 - **Cebri artırma**, malikin rızasına bakılmadan resmi makamlar tarafından yapılan artırmadır. İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre yapılan satışlar buraya girer.

DİKKAT

Açılan hesaptan her iki tarafın rızasıyla ödeme yapılabilir ancak, bu rıza önceden verilemez.

Cebrî artırma yoluyla satış, artırmayı yöneten memurun **en yüksek bedeli öneren kişiye ihale etmesiyle kurulmuş olur.**

- Cebrî artırmalarda zapttan ve ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanmaz.
 - **İhtiyari artırma**, mal sahibinin rızasıyla yapılırlar. Satıcı artırma koşullarında aksi yönde bir irade açıklamasında bulunmamışsa, herkesin **katılabileceği isteğe bağlı açık artırmalarda** satış sözleşmesi, artırmayı yönetenin **en yüksek bedeli öneren kişiye ihale etmesiyle kurulmuş olur.** İki alt türü vardır:

İhtiyari özel artırma: Bu tür artırmalarda ilan yapılmaz ve artırmaya belirli kişiler katılır.

İhtiyari açık artırma: Önceden herkese ilan yoluyla duyurulur ve artırma şartnamesindeki şartlara uyan herkes katılabilir.

- İsteğe bağlı (ihtiyari) özel artırmalarda mülkiyetin geçmesi genel hükümlere tabidir. (Zilyetliği devir-tescil)
- İsteğe bağlı açık artırmada ise mülkiyet taşınırlarda teslimi gerek olmaksızın geçerken; taşınmazlarda tescil ile geçer.
- İsteğe bağlı açık artırmalarda satıcı, **satılanın zaptından ve ayıplarından sorumludur.**
- **Artırmaya katılan kişi**, satış için konulmuş olan koşullar çerçevesinde **önerisiyle bağlıdır.**

DİKKAT

Bu tür ihale daha çok paylı mülkiyette paydaşlar veya mirasçılar arasında yapılır.

7. Mesafeli (Uzaktan) Satış:

- Esasen TKHK'da düzenlenmiştir ancak BK'da da konuya ilişkin çeşitli hükümler yer almaktadır.
- Mesafeli sözleşmeler; yazılı, görsel, telefon ve elektronik ortamda veya diğer iletişim araçları kullanılarak **tüketicilerle karşı karşıya gelinmeksizin** yapılan ve malın veya hizmetin tüketiciye anında veya sonradan teslimi veya ifası kararlaştırılan sözleşmelerdir.
- Tüketici, mesafeli sözleşmenin akdinden önce, bilgilendirme formunun verilmesi suretiyle, açık, anlaşılır ve kullanılan iletişim vasıtasına uygun bir şekilde bilgilendirilir.
- Tüketici, bu bilgileri edindiğini yazılı olarak teyit etmedikçe sözleşme akdedilemez.
- Elektronik ortamda yapılan sözleşmelerde teyit işlemi, yine elektronik ortamda yapılır.
- Mesafeli sözleşmenin, tüketici tarafından kullanılabilir veya sürekli olarak erişilebilir başka bir sürekli veri taşıyıcısıyla tüketiciye verilmesi zorunludur.
- Satıcı veya sağlayıcı tüketicinin siparişi kendisine ulaştırdığı andan itibaren en geç 30 gün içerisinde edimini yerine getirmekle yükümlüdür. Satıcı veya sağlayıcının bu süre içinde edimini yerine getirmemesi durumunda tüketici sözleşmeyi feshedebilir. Tüketici, 14 gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezaî şart ödemeksizin sözleşmeden cayma hakkına sahiptir. Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim bu süre içinde satıcı veya sağlayıcıya yöneltilmiş olması yeterlidir. Satıcı veya sağlayıcı, cayma hakkı konusunda tüketicinin bilgilendirildiğini ispat etmekle yükümlüdür. Tüketici, cayma hakkı konusunda gerektiği şekilde bilgilendirilmezse, cayma hakkını kullanmak için on dört günlük süreyle bağlı değildir. Her hâlükârda bu süre cayma süresinin bittiği tarihten itibaren bir yıl sonra sona erer. Tüketici, cayma hakkı süresi içinde malın mutata kullanımı sebebiyle meydana gelen değişiklik ve bozulmalardan sorumlu değildir.

BK uyarınca satılanın başka yerden gönderilmesine ilişkin hükümler: *****

- Başka yerden gönderilen satılanın **ayıplı olduğunu** ileri süren **alıcı**, bulunduğu yerde **satıcının temsilcisi de yoksa**, satılanın **korunması için gerekli önlemleri geçici olarak almakla yükümlüdür.**
- Alıcı, ayıplı olduğunu ileri sürdüğü satılanın korunması için **gerekli önlemleri almaksızın onu satıcıya geri gönderemez.**
- Alıcı, satılanın durumunu **geciksiz usulüne göre tespit ettirmekle yükümlüdür.**
- Bunu yaptırmazsa, ileri sürdüğü ayıbın, satılanın kendisine ulaştığı zamanda var olduğunu ispat yükü alıcıya düşer.
- Satılanın kısa zamanda bozulma tehlikesi varsa, alıcı onu bulunduğu yerdeki mahkeme aracılığıyla sattırmaya yetkili, hatta satıcının yararı gerektiriyorsa sattırmakla yükümlüdür.
- Alıcı, durumu satıcıya en kısa zamanda bildirmezse, bundan doğan zarardan sorumlu olur.

8. Art Arda Teslimli Satım:

- **BK'da düzenlenmemiştir.**
- Bu çeşit satımın konusunu ancak taşınır oluşturabilir.
- Bu tür satımda satım konusu mal bir defada değil de birbirini izleyen partiler halinde teslim edilmektedir.
- Bir iş yerinde çalışanlar için her gün yemek satımının kararlaştırılması bu türdür.

DİKKAT

Art arda yapılan teslimler, kısmi ifa değil, akitten doğan tek bir borcun yerine getirilmesidir. Bu nedenle kural olarak parçalardan birindeki ayıp ya da teslimindeki gecikme, öteki parçaları etkilemez. Fakat birinde veya birkaçında ortaya çıkan ayıp veya gecikme, edimin tümünün yerine getirilmesini etkiliyorsa, alıcının sözleşmeden dönme hakkı vardır.

D. Satım Sözleşmesinde Tarafların Hak ve Borçları**1. Satıcının Borçları**

Satıcının asli borçları; mülkiyeti geçirme, satılanı ifa gününe kadar saklama, ayıba karşı tekeffül ve zapta karşı tekeffül ve diğer borçları olarak 5 başlıkta toplanır.

a. Mülkiyeti Alıcıya Geçirme Borcu:

- Satıcının **asli edim** yükümlüdür.
- Satıcı, satılanın mülkiyetini geçirmek amacıyla, **zilyetliğini alıcıya devretmekle** yükümlüdür.
- Taşınırlarda teslim (**zilyetliğin nakli**), taşınmazlarda **tescille (kurucu)**, alacak ve hak satışında ise **hakkın devri** ile mülkiyet alıcıya geçer.
- Mülkiyetin alıcıya geçirilmesi için yapılacak **masraflarda** aksine sözleşme veya âdet yoksa aşağıdaki kurallar uygulanır:

- Satılanı devralmak üzere yapılan giderler **alıcıya aittir**.
- **Senet yapma** masrafları alıcıya **aittir**.
- Satılanın ifa yerinden başka yere **taşınması** gerektiğinde, **taşıma giderleri alıcıya aittir**.
- **Ölçme ve tartma** gibi devir giderleri **satıcıya aittir**.
- Eğer malın satıcı tarafından **masrafsız olarak teslim** edileceği kararlaştırılmışsa, teslim masrafları **satıcıya aittir**.

Gidersiz Devir (masrafsız teslim) :Bu tür satım kararlaştırılmışsa, taşıma giderlerini de satıcı üstlenmiş sayılır. Uygulamada **franko (masrafsız) satım** da denir.

Mesafe satışı: Bu şekildeki satış akitlerinde eğer satıcı,

- a) Satılanı alıcıya **götürmeyi** borçlanmışsa, **bütün teslim masrafları;**
- b) Eğer satıcı, satılanı alıcıya göndermeyi borçlanmışsa, taşıyıcıya teslim kademeye kadar olan masrafları ödemek zorundadır.

Mülkiyeti Alıcıya Geçirme Borcuna Aykılık Teşkil Eden Haller:

a) **Hiç ifa etmeme:**

- Borcunu ifa etmeyen satıcı, alıcının bu yüzden uğradığı zararı **gidirmekle yükümlüdür**.

Zararın hesaplanması:

- BK m. 213/1 gereği satıcı, borcun ifa edilmemesi nedeniyle alıcının uğradığı zarar **alıcı tarafından ispat edilecektir**.

b) **Geç ifa (Satıcının Temerrüdü):**

Adi satımlarda:

- Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere göre satıcının temerrüdü durumunda alıcı;
- a) Malın teslim edilmesini ve ek olarak gecikmeden doğan zararının ödenmesini isteyebilir (aynen ifa+tazminat)
 - Alıcı diğer iki seçimlik hakkı kullanmadığı sürece malın teslimini ve borçlunun gecikmede kusuru varsa gecikme nedeni ile doğan zararının ödenmesini talep ettiği varsayılır.
 - b) Malın tesliminden vazgeçerek malın teslim edilmemesinden doğan zararını ister (Aynen ifadan vazgeçerek müspet zarar)
 - c) Sözleşmeden dönüp menfi zararının tazminini isteyebilir.

B. Zapttan Sorumluluk (Başkalarının Malda Hak İleri Sürmeyeceklerini Garanti Etme)

Satıcının Zapta Karşı Tekeffül Sorumluluğunun Şartları:

1- Malın alıcıya teslim edilmiş olması :

- Eğer zapt tehlikesi malın tesliminden evvel ortaya çıkarsa satıcı alıcıya karşı BK 112 vd. genel hükümler çerçevesinde borca aykırı davranıştan sorumlu olur.

2- Üçüncü kişinin zaptı sağlayan üstün hakkının satım akdinin yapıldığı sırada- öncesinde mevcut olması gerekir.

- Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişilerin kazandıkları haklar alıcıya karşı değilse de diğer alıcılara karşı borca aykırılığa yol açabilir.

3-Alıcının zapt tehlikesini bilmiyor olması veya zapt tehlikesini bilen alıcıya karşı satıcının özel olarak zapta karşı tekeffülde bulunmuş olması gerekir:

- Alıcı başkasına ait malı satın aldığını biliyor veya bilmesi beklenebilecek durumda ise kötü niyetli sayılacağından satıcıyı sorumlu tutamaz.

4- Satıcının zapta karşı tekeffülden sorumlu olmayacağı kararlaştırılmamış olmalıdır:

- Zapttan sorumluluk kanundan doğan ancak **tarafarca sözleşme ile kaldırılabilen** bir sorumluluktur.
- Bu nedenle satıcının zapta karşı tekeffül borcundan sorumlu tutulabilmesi için sorumluluk, **sorumsuzluk anlaşmasıyla kaldırılmamış olmalıdır.**
- Ancak **satıcı**, üçüncü kişinin hakkını **gizlemişse**, sorumluluğunu kaldırma veya sınırlama konusunda yapılmış olan **anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.**

5- Üçüncü kişinin üstün hakkını ileri sürerek satılanı zapt etmiş olması gerekir:

- **3. Kişinin** üstün hakkına dayanarak alıcının elinden malı almak amacıyla **dava açması zapt anlamına gelir.**
- Ancak zaptın yalnızca dava yoluyla olmayacağı yeni BK'da açıklığa kavuşmuştur.
- Kanunen kendisine dava açılmış olmasa da **aşağıdaki hâllerde** satıcının zapttan sorumluluğu **devam eder:**
 - a) **Alıcı**, bir mahkeme kararı beklemezsizin üçüncü kişinin hakkını **dürüstlük kurallarına uygun olarak tanımış ve satılanı ona vermişse.**
 - b) **Alıcı**, üçüncü kişinin kendisine karşı dava açmasını beklemeden, **satıcıyı** satılan üzerindeki hak iddiasına ilişkin uyuşmazlığı dava yoluyla çözümlemesi, aksi takdirde tahkim yoluna başvuracağı konusunda gecikmeksizin **uyarmış** ve bundan **sonuç alamadığı için tahkim yoluna başvurmuşsa.**
 - c) **Alıcının** satılanı üçüncü kişiye **vermekle yükümlü olduğunu ispat etmesi** durumunda

KURALLAR:

- 1) Satılanın elinden alınması **tehlikesi** ile karşılaşan alıcı, kendisine karşı açılan **davayı satıcıya bildirdiği zaman** satıcı, durumun gereğine göre ve yargılama usulü uyarınca:
 - Ya alıcının yanında davaya katılmak
 - Ya da alıcı yerine geçerek üçüncü kişiye karşı **davayı takip etmek ve savunmak zorundadır.**
- 2) Bildirme, **davaya katılmaya ve savunmaya elverişli bir zamanda** yapılmışsa, **alıcının aleyhinde verilen hüküm**, onun ağır kusuru yüzünden verildiği ispat edilmedikçe, **satıcı için de sonuç doğurur.**
- 3) Dava, kendisine yüklenilemeyen sebeplerden dolayı satıcıya bildirilmemişse satıcı, **zamanında bildirilmiş olsaydı daha elverişli bir hüküm elde edebileceğini ispatladığı ölçüde sorumluluktan kurtulur.**

Tam Zapt Halinde

Satılanın tamamı alıcının elinden alınmışsa, satış sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş sayılır ve alıcı satıcıdan aşağıdaki istemlerde bulunabilir:

1. Satılandan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünlerin değeri indirilerek, ödemiş olduğu satış bedelinin faizi ile birlikte geri verilmesini.
2. Satılanı elinden alan üçüncü kişiden isteyemeyeceği giderleri.
3. Davayı satıcıya bildirmekle kaçınılabilecek olanlar dışında kalan bütün yargılama giderleri ile yargılama dışındaki giderleri.
4. Satılanın tamamen elinden alınması yüzünden doğrudan doğruya uğradığı diğer zararları.

Satıcı, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının satılanın elinden alınması yüzünden uğramış olduğu diğer zararları da gidermekle yükümlüdür.

Kısmi Zapt Halinde

Satılanın bir kısmı elinden alınmış veya satılan sınırlı aynı bir hakla yüklenmişse alıcı, sadece bu yüzden uğradığı zararın giderilmesini isteyebilir.

Ancak alıcının, satılandaki bu durumu bilseydi onu satın almayacağı durum ve koşullardan anlaşılıyorsa, alıcı hâkimden sözleşmenin sona ermesine karar vermesini isteyebilir. Bu durumda alıcı, satılanın elinde kalmış olan kısmını o zamana kadar elde etmiş olduğu yararlarla birlikte, satıcıya geri vermekle yükümlüdür.

C. Ayıptan Sorumluluk

- Satıcı hasarın geçtiği anda sattığı malda mevcut olan ayıplardan ayrıca garanti edilmesine gerek olmaksızın kanun gereği sorumludur.

AYIP: Satıcı, alıcıya karşı varlığını bilmese bile:

- a) Satılarda bildirdiği niteliklerin herhangi bir surette bulunmaması sebebiyle sorumludur.
- b) Satılanın:
 - Niteliğine aykırı olan,
 - Niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan,
 - Kullanım amacı bakımından değerini azaltan
 - Alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran
 - Alıcının ondan beklediği faydaları önemli ölçüde azaltan
 - Maddi -hukuki -ekonomik ayıpların bulunmasından sorumlu olur.

Maddi ayıp, satılanın yırtık, kırık, bozuk, lekeli vb. olması halinde söz konusu olur.

Ekonomik ayıp satılan malın değerini ekonomik olarak azaltan eksikliklerdir. Örneğin, az yakıt tükettiği belirtilen aracın çok yakıt tüketmesi bu türdendir.

Hukuki ayıp ise, objektif hukukun (kamu hukukunun) koyduğu sınırlamalardan doğan eksikliklerdir. Örneğin, hakkında inşaat yasağı olan bir yerin satılmasında durum böyledir.

- Ayıba karşı sorumluluğun şartlarıyla lüzumlu vasıfta hata, hile veya hatta aşırı yararlanmanın şartları bir arada gerçekleşmiş olabilir. Bu gibi hallerde hükümlerin yarışması söz konusu olur.

DİKKAT

Taşınmaz satımında taşınır satışındaki hükümler **kıyas yoluyla** uygulanır. Ancak, TBK 244'te taşınmazlarda **ölçümün gerçek durumu yansıtmasına ilişkin özel bir ayıp türü** düzenlenmiştir. Buna göre;

- a) Satış senedindeki miktar resmi ölçmeye dayanmıyorsa, aksi sözleşme ile kararlaştırılmadıkça, satıcı eksik kalan kısmı tazmin etmekle yükümlüdür.
- b) Satış senedindeki miktar resmi ölçmeye dayanıyorsa ve satılan mal senetteki ölçüden az çıkarsa, satıcı ayrıca vaatte bulunmıyorsa, zararı tazminle yükümlü değildir.

Ayıptan sorumluluk için zorunlu şartlar:

- Hasarın geçtiği anda mal ayıplı olmalıdır.
- Alıcı sözleşme kurulduğu anda ayıbı bilmiyor olmalıdır.
- Alıcı ayıbı kabul etmemiş olmalıdır.
- Ayıptan sorumluluk sözleşmeyle kaldırılmamış olmalıdır.
- Alıcı gözden geçirme ve bildirme yükümlülüğünü yerine getirmiş olmalıdır.

Ayıp sayılamayacak haller:

- 1) Satılardan başka bir şeyin teslimi, ayıplı ifa değil **aluid** sayılır. Bu halde, borç hiç ifa edilmiş olur.
- 2) **Miktar eksikliği** kural olarak ayıplı ifa değil **eksik(kısmi) ifa sayılır**. Ancak kararlaştırılan miktar ve sayı satılanın niteliğini belirliyorsa ve alıcının kullanma amacı açısından önem taşıyorsa, miktar eksikliği ancak bu hallerde ayıp olarak nitelendirilebilir.

Sorumsuzluk anlaşması

- Ayıba karşı tekeffül kanundan doğan ancak taraflarca sözleşme ile kaldırılabilen bir sorumluluktur.
- Bu nedenle satıcının ayıba karşı tekeffül borcundan sorumlu tutulabilmesi için sorumluluk, sorumsuzluk anlaşmasıyla kaldırılmamış olmalıdır.
- Ancak satıcı satılanı ayıplı olarak devretmekte **ağır kusurlu ise**, ayıptan sorumluluğunu **kaldıran veya sınırlayan** her anlaşma **kesin olarak hükümsüzdür**.

Sorumluluğu kendiliğinden kaldıran haller:

- 1) Satıcı, satış **sözleşmesinin kurulduğu sırada** alıcı tarafından **bilinen ayıplardan** sorumlu değildir
- 2) Satıcı, alıcının satılanı **yeterince gözden geçirmekle görebileceği ayıplardan** da kural olarak sorumlu değildir

**KURALLAR:**

- 1) Alıcı, devraldığı satılanın durumunu işlerin olağan akışına göre **imkân bulunur bulunmaz gözden geçirmek** ve satılarda satıcının sorumluluğunu gerektiren **bir ayıp görürse**, bunu **uygun bir süre içinde ona bildirmek zorundadır. İhmal ederse, satılanı kabul etmiş sayılır.**
- 2) Satılarda **olağan bir gözden geçirmeyle ortaya çıkarılmayacak bir ayıp bulunması hâlinde**, bu ayıbın bulunduğu **sonradan anlaşılırsa, satıcıya hemen bildirilmelidir**; bildirilmezse satılan bu ayıpla birlikte **kabul edilmiş sayılır**. Yani ayıp kullanma ile zaman içinde ortaya çıkıyorsa veya alıcıdan hile ile gizlenmişse, ana kuraldaki süreler bakılmaz.
- 3) Hayvan satışında satıcı, yazılı olarak üstlenmedikçe veya ağır kusuru olmadıkça ayıptan sorumlu olmaz. Hayvan satışında satıcının **sorumlu olacağı süre yazılı olarak belirlenmemiş** ve ayıp da hayvanın **gebeliğine ilişkin değilse** satıcı, ancak ayıbın **devrin yapıldığı veya alıcının devralmada temerrüdünün gerçekleştiği günden başlayarak dokuz gün içinde** kendisine bildirilmesi ve ayrıca, hayvanın bilirkişilerce gözden geçirilmesinin aynı süre içinde yetkili makamdan istenmesi hâlinde sorumlu olur.
- 4) **TKHK'na göre:** Teslim tarihinden itibaren altı ay içinde ortaya çıkan ayıpların, teslim tarihinde var olduğu kabul edilir. Bu durumda malın ayıplı olmadığına ispatı satıcıya aittir. Bu karine, malın veya ayıbın niteliği ile bağdaşmıyor ise uygulanmaz.

Ayıba Karşı Tekeffül Durumunda Alıcının Seçimlik Hakları

- Satıcının satılanın ayıplarından sorumlu olduğu hâllerde alıcı, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir:
- 1) Satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek **sözleşmeden dönebilir**.
 - 2) Satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinde **indirim isteyebilir**.
 - 3) İmkân varsa, satılanın **ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir**.
 - 4) Aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın **ücretsiz onarılmasını isteyebilir**.

Satıcı, alıcıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.

Alıcının, sözleşmeden dönme hakkını kullanması hâlinde, durum bunu haklı göstermiyorsa hâkim, satılanın onarılmasına veya satış bedelinin indirilmesine karar verebilir.

Satılanın değerindeki eksiklik satış bedeline çok yakın ise alıcı, ancak sözleşmeden dönme veya satılanın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme haklarından birini kullanabilir.

Satış sözleşmesinden dönen alıcı, satılanı, ondan elde ettiği yararları ile birlikte satıcıya geri vermekle yükümlüdür. Buna karşılık alıcı da, satıcıdan aşağıdaki istemlerde bulunabilir:

1. Ödemiş olduğu satış bedelinin, faiziyle birlikte geri verilmesi.

2. Satılanın tamamen zaptında olduğu gibi, yargılama giderleri ile satılan için yapmış olduğu giderlerin ödenmesi.

3. Ayıplı maldan doğan doğrudan zararının giderilmesi.

Satıcı, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının diğer zararlarını da gidermekle yükümlüdür.

Ayıptan Doğan Sorumlulukta Dava Zamanaşımı

- Satıcı daha uzun bir süre için üstlenmiş olmadıkça, satılanın ayıbından doğan sorumluluğa ilişkin her türlü dava, satılana ayıp daha sonra ortaya çıksa bile, **satılanın alıcıya devrinden başlayarak iki (2) yıl geçmekle zamaşaşımına uğrar**.
- Satıcı, satılanı ayıplı olarak devretmekte **ağır kusurlu ise, iki yıllık zamaşaşımı süresinden yararlanamaz**.
- **Taşınmaz** bir yapının ayıplı olmasından doğan davalar, **mülkiyetin geçmesinden başlayarak beş (5) yılın ve satıcının ağır kusuru varsa yirmi (20) yılın** geçmesiyle zamaşaşımına uğrar.

DİKKAT

Ayıplı malın ücretsiz onarımının istenmesi ilk kez TTKHK'da tanınmıştır. Ancak bu dördüncü seçimlik hak yeni BK'da da alıcının seçimlik haklarına eklenmiştir.

DİKKAT

Ücretsiz onarım veya malın ayıpsız misli ile değiştirilmesi haklarından birinin seçilmesi durumunda bu talebin satıcıya, üreticiye veya ithalatçıya yöneltilmesinden itibaren azami 30 iş günü, konut ve tatil amaçlı taşınmazlarda ise 60 iş günü içinde yerine getirilmesi zorunludur.

II. MAL DEĞİŞİMİ (TRAMPA) SÖZLEŞMESİ

- Mal değişim sözleşmesi, taraflardan birinin diğer tarafa **bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini**, diğer tarafın da **karşı edim olarak başka bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini** devretmeyi üstlendiği sözleşmedir.
- Tam iki tarafa borç yükleyen rızai sözleşme niteliğindedir.
- Trampa edenlerden her biri vereceği mal için satıcı; öteki taraftan alacağı mal için de alıcı sayılır.
- Trampanın konusu taşınır, taşınmazlar ve haklardır.
- Satış sözleşmesinin zapttan ve ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümleri ise **uygun düştüğü ölçüde**, mal değişim sözleşmesine de uygulanır. Çünkü bu sözleşmede bedel ödeme borcu söz konusu olmadığı gibi ayıp ve zapt konusunda her iki taraf da satıcı durumdadır.

DİKKAT
Satış sözleşmesine ilişkin hükümler, mal değişim sözleşmesine de uygulanır.

Geçerlilik Şekli: Taşınırarla ilgili trampa sözleşmesi şekle bağlı değilken; tapuya kayıtlı taşınmazlarla ilgili ise resmi şekle tabidir. Taraflardan birinin edimi bile tapuya kayıtlı taşınmazsa sözleşme resmi şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.

III. BAĞIŞLAMA (HİBE) SÖZLEŞMESİ

- Bağışlama sözleşmesi, bağışlayanın sağlararası sonuç doğurmak üzere, malvarlığından bağışlanana **karşılıksız olarak bir kazandırma** yapmayı üstlendiği sağlar arası hukuki işlemlerdir.
- Bağışlamada kazandırma unsuru bağışlananın mal varlığında bir artış sağlamak veya borçlarını azaltmak amacıyla, mal varlığından belirli değerleri ona vermeyi üstlenmesi yoluyla gerçekleşir.

Bağış sayılmayan haller:

- 1) Henüz edinilmemiş olan bir haktan feragat etmek bağışlama değildir.
- 2) Bir mirası reddetmek bağışlama değildir.
- 3) Ahlaki bir ödevin yerine getirilmesi de bağışlama değildir.
- 4) Ölüme bağlı tasarruf ile yapılan kazandırmalar bağışlama değildir.

Bağışlama ehliyeti:

a) **Bağışlayan için: Fiil ehliyetine sahip** olan herkes bağışlama yapabilir.

- Fiil ehliyetinden kasıt tam ehliyetliliktir.
- Tam ehliyetsizlerin bağışlamaları gerek kendileri gerek onlar adına yasal temsilcileri aracılığıyla yapıldığında düzelemez şekilde geçersizdir.(Kesin hükümsüz)
- Sınırlı ehliyetsizlerin yaptıkları önemli bağışlamalar yasak işlem sayıldığından gerek kendileri gerek onlar adına yasal temsilcileri aracılığıyla yapıldığında geçersizdir (Kesin hükümsüz).
- Kendisine yasal danışman atanan bir kişi danışmanın rızasıyla ancak bağış yapabilir.

DİKKAT
Tam ehliyetli bir kişi bağışlamayı izleyen bir yıl içinde başlatılmış bir yargılama sonucunda bağışlayamın,

savurganlığı yüzünden **kısıtlanmasına** karar verilirse, o bağışlama mahkemece **iptal edilebilir**. Yani sözleşmeyi yaptığı sırada tam ehliyetli olan bir kişinin bu işlemde **sonraki 1 yıl içinde savurganlık nedeni ile** kısıtlanması işlemi iptal edilebilir hale getirir.

DİKKAT

Yasal temsilci kanununun tanıdığı bu hakkı kötüye kullanmamalıdır.

b) Bağışlanan için: Fiil ehliyeti bulunmayan kişi ayırt **etme gücüne sahipse (küçükler ve kısıtlılar)**, bağışlamayı **kabul edebilir**. Ancak, bağışlananın **yasal temsilcisi** bu kişinin **bağışlamayı kabulünü** yasaklar veya bağışlanılan şeyin **geri verilmesini emrederse**, bağışlama **geçmişe etkili olarak ortadan kalkar (BK 287)**.

Sözleşmenin Kurulması:

- Bağışlama, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıyla kurulur.
- Bir kimse başkasına bağışlamayı önerdiği bir malı, başka mallarından **fiilen ayırmış olsa bile**, bağışlananın kabulüne kadar, bağışlama önerisini **geri alabilir**.

DİKKAT

Görüldüğü gibi bağışta genel hükümlerde yer alan icabın geri alınmasına ilişkin kurallara bir istisna getirilmiştir. Normalde hazırlar arası icapta kural olarak icaptan dönme mümkün değilken hazır olmayanlar arası icapta en geç icap karşı tarafça öğrenilinceye kadar geri alınabilir. Oysa bağışta eğer hazırlar arası bir icap varsa kabule kadar - hazır olmayanlar arasında bir icap söz konusu ise kabul beyanı kendisine ulaşıncaya kadar icabın geri alınması mümkün kabul edilmiştir.

Geçerlilik şekli:

Bağış sözleşmesinin geçerlilik şekli yapılacak bağışlananın elden bağış olup olmamasına göre değişiklik gösterir.

a) Elden bağışlama:

- Elden bağışlama, bağışlayanın bir **taşınırını** bağışlanana **teslim etmesiyle kurulmuş olur**.
- Bağışlama bir sözleşme olduğundan elden bağışta dahi tarafların bu konuda **anlaşmış olması gerekir**. Yani bağışlayanın vermeyi düşündüğü değeri **bağışlananın kabul etmesi gerekir**.
- Taraf iradeleri bu tür bağışta **açık veya zımni (örtülü)** olabilir.

b) Bağışlama sözü (taahhüdü):

- Bu tür bağışın sözleşmenin geçerlilik şekli adi **yazılı şekildir**.
- Şekle uyulmaması sebebiyle **geçersiz olan bağışlama** sözü verme, bağışlayan tarafından **yerine getirildiğinde, elden bağışlama hükmündedir**.
- Bir **taşınmazın veya taşınmaz üzerindeki aynı bir hakkın** bağışlanması sözü vermenin geçerliliği, ancak **resmî şekilde** yapılmış olmasına bağlıdır. Bu türden eşyaların elden bağışı olmayacağından şekle uyulmaması halinde sözleşme geçersizdir.

DİKKAT

Taşınmazların veya alacak haklarının bu türden bağışa konu edilmesi şekil yönünden mümkün değildir.

Diğer bağışlama modelleri:

- Bu bağış türleri şekil yönünden yine yukarıdaki kurallara tabidir. Ancak içerik yönünden özellik göstermektedir.

1) Koşullu bağışlama:

- Bağışlama hem geciktirici hem de bozucu şarta bağlı olarak yapılabilir.
- Koşul hukuka veya ahlaka aykırı veya imkansızsa sözleşme batıldır. Koşulun gerçekleşmesi imkansızsa, geciktirici şartta sözleşme baştan sona geçersiz; bozucu şartta ise baştan sona geçerlidir.
- Yerine getirilmesi bağışlayanın ölümüne bağlı olan bağışlamada, vasiyete ilişkin hükümler uygulanır.

2) Bağışlayana dönme koşullu bağışlama:

- Bağışlayan, **bağışlananın kendisinden önce ölmesi durumunda**, bağışlama konusunun **kendisine dönmesi** koşulunu koyabilir.
- Bu tür bağışta bozucu iradi şarta bağlı bir sözleşme söz konusudur.
- Bağışlananın ölmesiyle koşul gerçekleşmiş olur .
- Bağışlayan istihkak davasıyla şeyi bağışlananın mirasçılarında geri alabilir.
- Bağışlama konusu, taşınmaz veya taşınmaz üzerindeki bir aynı hakka ilişkin ise, bağışlayana dönme koşulu **tapu siciline şerh verilebilir**. Bu durumda bağışlayanın taşınmazın kendisine iadesini talep hakkı taşınmaz üzerinde daha sonra aynı hak sahibi olabilecek üçüncü kişilere karşı da öne sürülebilir hale gelmiş olur.

3) Yüklemeli (mükellefiyetli) bağışlama:

- Yükümlü bağışlamada bağışlayan bağışlanana belli bir davranışta bulunması yükümlülüğü yüklenmektedir.
- Bu yükümlülük fer'i bir edim olup, bağışlanan değer karşılığını oluşturmaz.
- Yükümlülüğün mutlaka parasal bir değer taşıması gerekmez.
- Yükümlülükten yararlanan belli bir kimse ise, ilgili sağlararası mükellefiyetli bağışlama, **tam üçüncü kişi yararına sözleşme sayılır** ve böyle bir durumda mükellefiyetten **yararlananın mükellefiyetin icrasını talep edebileceği** kabul edilmektedir.
- Bağışlama konusunun değeri, yüklemenin yerine getirilmesi masraflarını karşılamaz ve aşan kısım kendisine ödenmezse bağışlanan, yüklemeyi yerine getirmekten kaçınabilir.

DİKKAT

Temerrüt faizi, bağışlayanın temerrüde düştüğü tarihten itibaren değil, bağışlananın bağışlama sözleşmesinin ifası için mahkemeye veya icraya başvurma tarihinden itibaren işlemeye başlar.

DİKKAT

Elden bağışlamada, bağışlama konusu şeyin teslimiyle sözleşme hükümlerini yerine getirmeye başladığından bu tür sözleşme geciktirici koşula bağlı olarak yapılamaz.

DİKKAT

Bağışlamanın hüküm ve sonuç doğurması bağışlayanın ölmesine bağlanmışsa ortada şarta bağlı bir bağışlama değil, ölüme bağlı karşılıksız kazandırma (ÖBK) vardır.

DİKKAT

Karşılıksız olma başın ayırt edici bir unsurdur. Bu nedenle bağışlamanın içerdiği koşul veya yüklenme bir karşı edim olarak kabul edilmez.

Önemli

Yükümlülüğün yerine getirilmesini, bağışlayan, bağışlayanın ölümü halinde mirasçılarını, yine bağışlayanın ölümü halinde yetkili mercii olarak mükellefiyetli bağışlamanın kendisi ile ilgili olduğu kamu tüzel kişisi, talep edebilir.

- Aşağıdaki durumlarda bağışlayan, elden bağışlamayı veya yerine getirdiği bağışlama sözünü geri alabilir
- 1) Bağışlanan, bağışlayana veya yakınlarından birine karşı ağır bir suç işlemişse
 - 2) Bağışlanan, bağışlayana veya onun ailesinden bir kimseye karşı kanundan doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranmışsa.
 - 3) Bağışlanan, yüklemeli bağışlamada haklı bir sebep olmaksızın yüklemeyi yerine getirmemişse.

Bağışlama sözü veren, aşağıdaki durumlarda sözünü geri alabilir ve onu ifadan kaçınabilir:

1. Elden bağışlanılan bir malın geri verilmesini isteyebileceği sebeplerden biri varsa.
2. Mali durumu, sonradan sözün yerine getirilmesini kendisi için olağanüstü ağır kılacak ölçüde değişmişse.
3. Bağışlama sözü verdikten sonra, kendisi için yeni aile yükümlülükleri doğmuş veya bu yükümlülükleri önemli ölçüde ağırlaştırmışsa.

Bağışlama sözü verenin borcunu ödeme güçsüzlüğü belirlenir veya iflasına karar verilirse, ifa yükümlülüğü ortadan kalkar.

- Bağışlayan, geri alma sebebini **öğrendiği günden** başlayarak **bir (1) yıl** içinde bağışlamayı geri alabilir. Bağışlayan bir yıllık süre dolmadan ölürse, geri alma hakkı mirasçılara geçer ve mirasçılar bu sürenin sona ermesine kadar bu hakkı kullanabilirler. Bağışlayan, sağlığında geri alma sebebini öğrenememişse, mirasçılar, ölümünden başlayarak bir yıl içinde bağışlamayı geri alma hakkını kullanabilirler. Bağışlanan, bağışlayana kasten ve hukuka aykırı olarak öldürür veya onun geri alma hakkını kullanmasını engellerse, mirasçılar bağışlamayı geri alabilirler.

İKİNCİ BÖLÜM

KULLANDIRMA AMACINI

GÜDEN SÖZLEŞMELER



I. KİRA SÖZLEŞMESİ

- Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği taraflar arasında devamlı borç ilişkisi kuran rızai -karşılıklı borç doğuran- ivazlı bir sözleşmedir.
- Kira parası, altın veya yabancı para olarak kararlaştırılabilir.
- Taraflar kira parasını serbestçe tayin edebilirler.
- Bu serbestinin sınırı aşırı yararlanma (gabin)'dir.
- Eğer taraflar sözleşme kurulurken miktar üzerinde anlaşamamışlarsa sözleşme **hiç kurulmamış sayılır**. Çünkü kira bedeli sözleşmenin asli unsurudur.
- Tarafların kira bedelini **belirlememeleri veya ileriye atmaları durumunda**, kira miktarı tespit edilmediği sürece kiralanan şeyin kiracıya teslim edilmesi halinde dahi kira sözleşmesini geçerli sayılmaz.

Kira Sözleşmesinin Unsurları

1) Sözleşmenin Tarafları:

a) Kiraya veren: Kiracının kullanımına bırakılacak şeyi ona teslim etmeyi taahhüt eden taraftır.

- Kira rızai bir sözleşme olduğundan kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için kiralayanın **malik olması şart değildir**. Başkasına ait bir şeye ilişkin yapılan kira sözleşmesi de geçerli kabul edilir.
- Eğer paylı malikler varsa, hepsi birlikte kiraya verebilir.
- Elbirliği mülkiyetinde ise **oybirliği** aranır. Kendi başlarına yaptıkları kira sözleşmesi diğerlerinin rızası yoksa geçersizdir.

b) Kiracı: Fiil ehliyetine sahip herkes kiracı olabilir.

2) Geçerlilik Şekli:

- Gerek taşınır gerekse taşınmazlarda kira sözleşmesi kanunen herhangi bir geçerlilik şekline tabi değildir ancak taraflarca geçerlilik şekil şartı kararlaştırılırsa bu şekle uyulmadıkça geçerli olmaz.

DİKKAT

Başlangıçta belirlenen kira parası, daha sonradan ortaya çıkan öngörülemeyen bir hal dolayısıyla kiracının kira parasını ödemesini, dürüstlük kuralı gereği ondan beklenemeyecek kadar güçleştirirse, kira parasının uyarlanmasına gidilebilir. Uyarlama yapılamazsa kiracı kira sözleşmesini feshedebilir.

Önemli

Böyle bir durumda sadece kullanılan dönem için kira bedelini hâkim dürüstlük kuralına göre belirler.

DİKKAT

Kira konusu belli bir paydaşa özgülenmişse bu durumda paydaşın tek başına da kira sözleşmesi yapabilmesi mümkündür.

3) Sözleşmenin Süresi:

- Kira sözleşmesi, **belirli veya belirli olmayan** bir süre için yapılabilir.
- Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.
- **Açık veya örtülü olarak belirlenen bir süre** söz konusuysa, belirli süreli kira sözleşmelerinde **sürenin bitmesiyle** kira sözleşmesi bu sürenin sonunda **kendiliğinden sona erer**.
- Elbette taraflar, bir anlaşma olsun veya olmasın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşür. *
- **Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde** taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, **yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir**.
- Fesih dönemlerinin hesabında, **kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas** alınır.
- Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim **bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur**.
- Taraflardan her biri, **bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini** yerel âdetde belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, **altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir**.
- Taraflardan her biri, bir **taşınıra ilişkin kira sözleşmesini 3 gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir**.
- Kiraya verenin **meslekî faaliyeti** gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan **taşınır bir malın** kiracısı, kira sözleşmesini, **3 aylık kira dönemi sonu için en az 1 ay önceden** yapacağı bir fesih bildiriyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur.

TARAFLARIN BORÇLARI

1) Kiraya Veren Borçları

- a) **Kiralananı sözleşmede öngörülen kullanma amacına uygun şekilde teslim ve kira sözleşmesi süresince kiralamaya uygun şekilde bulundurma borcu**
- b) **Vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcu**
- c) **Yan giderlere katılma borcu**
- d) **Ayıba karşı tekeffül borcu (Ayıptan sorumluluk)**

Kiracı, kiraya verenden kiralananındaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir.

Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.

Kiraya veren, kiralananındaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir.

Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.

e) **Üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar (zapt) sebebiyle sorumluluk**

2) **Kiracının Borçları**

a) **Kira bedelini ödeme borcu**

Kiracının Temerrüdü:

- Kiracı, kiralananın **tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri** ödeme borcunu **ifa etmezse**, kiraya veren kiracıya **yazılı olarak bir süre verip**, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.
- Kiracıya verilecek süre:
 - **Adi kira** sözleşmelerinde: **en az 10 gün**,
 - **Konut ve çatılı işyeri** kiralalarında ise **en az 30 gündür**.
- Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi **izleyen günden** itibaren işlemeye **başlar**.

Taşınmaz kiralalarında kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralananında bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir.

Kiraya verenin hapis hakkı, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralananına getirdiği aynı nitelikteki taşınırları da kapsar.

Hapis hakkı, kiracının haczedilemeyen malları üzerinde kullanılamaz.

Üçüncü kişilerin, kiraya verenin kiracıya ait olmadığını bildiği veya bilmesi gerektiği eşya ile çalınmış, kaybolmuş veya başka bir biçimde malikinin elinden iradesi dışında çıkmış eşya üzerindeki hakları, kiraya verenin hapis hakkından önce gelir.

Kiracı, taşınmak veya kiralananında bulunan taşınırları başka bir yere taşımak istediği takdirde, kiraya veren, alacağını güvence altına almasını sağlayacak miktardaki taşınırı, sulh hâkiminin veya icra müdürünün kararıyla alıkoyabilir.

Alıkoyma kararının konusu olan eşya, gizlice veya zorla götürülürse, götürülmelerinden başlayarak on gün içinde kolluk gücünün yardımıyla kiralananına geri getirilir.

b) **Kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu**

c) **Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu**

d) **Ayıpları kiraya verene bildirme yükümü**

e) **Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine- yenilik ve değişiklik yapılmasına katlanma borcu**

Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri

- BK'ya göre adi kira sözleşmesinde alt kira da kullanım hakkının devri de serbesttir.
- Kiracı, kiraya verene **zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla**, kiralananı **tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi**, kullanım hakkını da **başkasına devredebilir**.
- Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde **kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur**.
- Bu durumda **kiraya veren**, kiracısına karşı sahip olduğu hakları **alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da** kullanabilir.

Önemli

Kiralanan eğer bir konut veya çatılı işyeriyse, kural olarak alt kira ve kira hakkının devri yasaktır. Ancak kiraya veren yazılı olarak rıza gösterirse mümkündür.

Kira İlişkisinin Devri

- Kiracı, kiraya verenin **yazılı rızasını** almadıkça, kira ilişkisini başkasına **devredemez**.
- Kiraya veren, **işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça** bu rızayı vermekten **kaçınamaz**.
- Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde **kiracının yerine geçer** ve devreden kiracı, **kiraya verene karşı borçlarından kurtulur**.
- **İşyeri kiralalarında** devreden kiracı, kira sözleşmesinin **bitimine kadar** ve **en fazla iki yıl süreyle** devralanla birlikte **müteselsilen sorumlu olur**.

Kira sözleşmesini sona erdiren nedenler:

1) **Belirli süreli sözleşmelerde sürenin dolması, belirsiz süreli sözleşmelerde fesih bildirim önelerine uyarak.**

2) **Olağanüstü Fesih Yoluyla:**

- Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için **çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı** durumunda, sözleşmeyi **yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir**.
- Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.

3) **Kiracının İflası**

- Kiracı, kiralananın **tesliminden sonra iflas ederse** kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için **güvence verilmesini** isteyebilir.
- Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak **uygun bir süre verir**.
- Bu süre içinde kendisine **güvence verilmezse** kiraya veren, sözleşmeyi **herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir**.

4) **Kiracının Ölümü**

*Kiracının ölmesi durumunda **mirasçıları**, yasal **fesih bildirim süresine uyarak** en yakın **fesih dönemi sonu için** sözleşmeyi feshedebilirler.

Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Üzerine Kiralananın Geri Verilmesi:

- Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür.
- Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI**Kiracının Güvence Vermesi:**

- Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, **bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.**
- Güvence olarak **para veya kıymetli evrak** verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, **parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder.**
- **Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.**
- Kiraya veren, **kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde** kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine **güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.** (TBK m. 342)

Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Bu Belirleme Dışında Kiracı Aleyhine Değişiklik Yapma Yasığı:**1) Kira Bedelinin Belirlenmesi**

- Tarafların **yenilenen kira dönemlerinde** uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, **bir önceki kira yılında** tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE) artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir.

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir.

Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar.

Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.

- Sözleşmede **kira bedeli yabancı para** olarak kararlaştırılmışsa, **beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz.** Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, **yabancı paranın değerindeki değişiklikler** de göz önünde tutulur.

Kiracı Aleyhine Değişiklik Yapma Yasağı

- Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz
- Bu çerçevede kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında **başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez.**

Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi

1. Fesih Bildirimi Yoluyla

- Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin fesih bildirim yoluyla sona erdirilmesi sözleşmenin belirli süreli olup olmamasına göre iki başlıkta incelenir.

a) Belirli süreli kira sözleşmelerinde:

- Kiracı, süresinin bitiminden **en az 15 gün önce** bildirimde bulunmak suretiyle sözleşmeyi sona erdirebilir.
- Eğer kiracı bu bildirim yapmazsa, sözleşme **aynı koşullarla 1 yıl için uzatılmış sayılır.**

b) Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde:

- **Kiracı her zaman** fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilir.
- **Kiraya veren**, kiranın başlangıcının üzerinden **10 yıl geçtikten sonra**, genel hükümlere göre **fesih bildiriyle** sözleşmeyi sona erdirebilir.
- Gerek kiracı gerek kiraya veren, genel hükümler çerçevesinde fesih hakkına sahip oldukları durumlarda sözleşmeyi sona erdirebilirler .
- Konut ve işyeri kiralarında fesih bildiri yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesinde bildirim geçerliliği için yazılı şekilde yapılmış olması şarttır.

2. Dava Yoluyla sona erme:

- Dava yoluyla konut ve çatılı işyeri kiralarının sona erdirilmesi, kiraya verenden veya kiracıdan kaynaklanan sebeplerle gündeme gelebilir.

1) Kiraya verenden kaynaklı sebeplerle

a) **Kiraya verenin**, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa,

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

b) **Kiraya verenin**, 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 bildiri için öngörülen süreler uyularak belirlenecek tarihten başlayarak **1 ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.**
- **Eski kiracının**, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda **öncelik hakkı vardır.**

Önemli

Özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.

Önemli

Kural olarak kiraya verenin sözleşmeyi fesih hakkı bulunmamaktadır. Ancak 10 yıllık uzama süresi dolmuşsa, bu 10 yılı izleyen her uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

DİKKAT

Kiraya veren bu şekilde kendi gereksinimi için konut ve işyeri kiralamasında kira sözleşmesini sona erdirdiği takdirde, haklı sebep olmadıkça, üç yıl boyunca, kiralananı eski kiracıdan bir başka kimseye kiraya veremez.

DİKKAT

Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmadıkça 3 yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz.

c) **Yeni malikin** satın aldığı konutu/çatılı işyerini, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için **konut veya işyeri** gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu içindeyse, **edinme tarihinden başlayarak 1 ay içinde** durumu **kiracıya yazılı** olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini **6 ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir**.

- Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, **sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir**.

2) Kiracıdan kaynaklı sebeplerle

a) Kiralanan konuttan/işyerinden çıkılacağına dair yazılı taahhüt varsa

- 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.

b) Kiracının kira parasını ödemeyerek kendisine karşı iki yazılı haklı ihtarda bulunulmasına neden olması

- 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.

c) Kiracının veya eşinin oturmaya elverişli konutu olması:

- 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.

II. KULLANIM ÖDÜNCÜ (ARİYET) SÖZLEŞMESİ

- Kullanım ödünç sözleşmesi, ödünç verenin bir şeyin **karşılıksız olarak** kullanılmasını ödünç alana bırakmayı ve ödünç alanın da o şeyi **kullandıktan sonra geri vermeyi** üstlendiği sözleşmedir.
- Kullanma konusu şey **taşınır veya taşınmaz** olabilir; taşınmaz dahi olsa sözleşmenin belli bir **kanuni geçerlilik şekli yoktur**.
- Ariyetin kurulabilmesi için, **tarafların anlaşmaları yeterli** olup ayrıca ödünç konusu malın ariyet alana teslim edilmiş olmasına gerek yoktur; bu durumuyla kullanma ödünç **rızai akitlerdendir**.
- Kullanma konusu olan şey, sözleşme sonunda olduğu gibi kullanma ödünçü geri verileceğinden, bu şeyin kural olarak kullanmayla **tükenecek cinsten olmaması gerekir**. Fakat tüketilebilen nitelikteki misli şeylerin tüketilmeksizin ve olduğu gibi geri verilmesine ilişkin anlaşmalar da kullanma ödünçü sayılır.

Ödünç Veren Borcu: Tek ana borcu ariyet konusu şeyi ya da hakkı kullanmak üzere ariyet alana vermektir.

- Ancak ödünç veren bu borcunu **kusurlu olarak yerine getirmezse** ödünç alan genel borca aykırılık hükümlerine göre onun sorumluluğu yoluna gidilebilir.

Ödünç Alanın Borçları:

1-Uygun Kullanma Borcu:

2-Şeyi Başkasına Kullandırmama Borcu:

- Kullanma ödünçü alan kullanma ödünçü konusu şeyi başkasına kullandıramaz ve bu hakkı bir üçüncü kişiye de devredemez.
- Kullanma ödünçü alanın kullanma hakkı kural olarak temlik edilemeyen haklardandır.
- Fakat bu konuda taraflarca sözleşmede aksi kararlaştırılabilir ya da ödünç veren başkasına kullandırılmasına izin verebilir.
- Bu borca uymama durumunda ödünç alan **beklenmedik hâllerden doğan zararlardan** bile sorumludur.
- Fakat bu borca uymuş olsaydı bile o kazanın oluşacağını kanıtlarsa sorumluluktan kurtulur.

3-Şeyin Bakım ve Korunmasına İlişkin Giderleri Ödeme Borcu:

- Ödünç alan, ödünç konusunun olağan **bakım ve koruma giderlerini** karşılamakla yükümlüdür.
- Ödünç alan, ödünç verenin **yararına yapmak zorunda kaldığı olağanüstü giderler de yaptıysa bunlardan sorumlu olmayacağından ödediğinin ödünç veren tarafından kendisine** isteyebilir.

4-Şeyi Geri Verme Borcu:

- Ödünç alan sözleşme ya da işin mahiyeti gereği kullanmanın bitmesiyle kullanma ödün-cü konusu şeyi ariyet verene geri vermelidir.
- Kullanma için **belirli bir süre öngörülmemişse**, ödünç alanın, ödünç konusunu sözleş-me uyarınca **kullanmış olmasıyla veya kullanabilecek kadar bir zaman geçmesiyle sözleşme sona erer.**
- Ödünç alan, ödünç konusunu **sözleşmeye aykırı olarak kullanır**, onu **bozar** veya kul-lanmak 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** belirlenmeden verilmiş-se, ödünç **veren onu dilediği zaman geri isteyebilir.**
- Kullanım ödünç sözleşmesi, **ödünç alanın** ölmesiyle kendiliğinden sona erer.

Ariyet Veren Sözleşmeyi Bozması:

Aşağıda belirtilen 4 durumdan birinin gerçekleşmesi durumunda ariyet veren sözleşmeyi bozarak şeyi geri isteyebilir.

- 1-Ariyet alan ariyet konusu şeyi sözleşmeye ya da kullanma amacına aykırı olarak kullanmışsa
- 2-Kullanma ödünç konusu şey ariyet alanın kusuru sonucu bozulursa
- 3-Ariyet alan ariyet konusu şeyi başkasına kullandırır
- 4-Önceden görülmeyen bir nedenle ariyet verenin ariyet konusu şeye ivedi gereksinmesi doğarsa

Ariyet Alanın Ölümü:

- *Ariyet alanın ölümüyle ariyet sözleşmesi yasa gereği sona erer; fakat **tarafklar bunun tersini kararlaştırabilirler.**
- *Böyle bir durumda **ariyet verenin mirasçıkları** ariyet konusu şeyi sözleşme süresince ya da kullanmanın tamamlanmasına dek ariyet alana **kullandırmakla yükümlüdürler.**

DİKKAT
Ariyet verenin
ölümü ise
sözleşmeyi sona
erdirmez.

III. TÜKETİM ÖDÜNCÜ (KARZ) SÖZLEŞMESİ

- Tüketim ödünçü 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.
- Tüketim ödünçünün amacı sözleşme konusu şeyin, ödünç alana kullanılmasıdır.
- Fakat bu **kullanma genellikle tüketme yoluyla olur**; ya da ödünç konusu şey tüketilebilen nitelikte olmasa da, sözleşme sonunda o şeyin **aynen değil, fakat eşit miktar ve nitelikteki bir benzeri ile geri verilmektedir**.
- Bu nedenle tüketim ödünçü konusu **şeyin mülkiyetinin ödünç alana geçirilmesi** olan bir durumdur.
- Tüketim ödünçü sözleşmesinin konusunu **bir miktar para ya da misli şeyler oluşturur**.
- **Faiz**, tüketim ödünçü sözleşmesinin **zorunlu öğelerden değildir**.
- **Ticari olmayan** tüketim ödünçü sözleşmesinde, taraflarca kararlaştırılmış olmadıkça **faiz istenemez**.
- **Ticari tüketim ödünçü** sözleşmesinde, taraflarca kararlaştırılmamış olsa bile **faiz istenebilir**.
- Tüketim ödünçü sözleşmesinde **faiz oranı belirlenmemişse**, kural olarak **ödünç alma zamanında** ve yerinde o tür ödünçlerde **geçerli olan faiz** oranı uygulanır.
- Sözleşmede aksine bir hüküm yoksa, belirlenen **faiz, yıllık olarak ödenir**.
- Faizin anaparaya eklenerek birlikte yeniden faiz yürütülmesi kararlaştırılmaz. (**Faize faiz yürütülemez**.)
- Tüketim ödünçünde de **faiz anaparayı geçebilir**
- Ödünç veren 2 durumda ödünç konusunu teslimden kaçınabilir:
 - 1) **Ödünç alan Sözleşmesinin kurulmasından sonra ödeme güçsüzlüğüne düşerse**
 - 2) **Ödünç alan, sözleşmenin kurulmasından önce ödeme güçsüzlüğüne düşmüş ancak ödünç veren bu durumu daha sonra öğrenmişse, tesliminden kaçınabilir**.
- Ödünçün **geri verilmesi** konusunda **belirli bir gün** ya da **bildirim süresi** veya **borcun geri istendiği anda muaccel olacağı kararlaştırılmamışsa** ödünç alan, **ilk istemden başlayarak 6 hafta geçmedikçe** ödünçü geri vermekle yükümlü değildir.

Zaman aşımı süresi: Ödünç alanın, ödünç konusunun teslimine ve ödünç verenin de bu şeyin teslim alınmasına ilişkin istemleri, diğer tarafın bu konuda **temerrüde düşmesinden** başlayarak **6 ayın geçmesiyle zamanaşımına uğrar**.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İŞ GÖRME BORCU

DOĞURAN SÖZLEŞMELER



I. ESER (İSTİSNA) SÖZLEŞMESİ

- İstisna sözleşmesi, müteahhidin diğer tarafın vermeyi taahhüt ettiği bir ücret mukabilinde bir eseri imâl veya inşâ etmeyi üstlendiği, müteahhidin şahsının önemli olduğu bir sözleşmedir.

Esaslı Unsurları:

1. Bir eser meydana getirme

- Yapılması taahhüt edilen eser, maddî bir varlığa sahip olabileceği gibi (ev yapılması gibi), maddî varlığa sahip olmayan bir şey de olabilir (şarkı söylenmesi, reklam projesi hazırlanması gibi).
- Meydana getirme kavramına ise, yeni bir eser ortaya koyma yanında, mevcut bir şeyde değişiklik yapılması (tamir) ve insan vücudunda yapılan bazı müdahaleler (estetik cerrahi, saçın boyanması, dövme yapılması... gibi) dahildir.

Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, iş sahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilir.

Meydana getirilmesi sırasında, eserin yüklenicinin kusuru yüzünden ayıplı veya sözleşmeye aykırı olarak meydana getirileceği açıkça görülüyorsa, iş sahibi bunu önlemek üzere vereceği veya vereceği uygun bir süre içinde yükleniciye, ayıbın veya aykırılığın giderilmesi; aksi takdirde hasar ve masrafları kendisine ait olmak üzere, onarımın veya işe devamın bir üçüncü kişiye verileceği konusunda ihtarda bulunabilir.

Başlangıçta yaklaşık olarak belirlenen bedelin, iş sahibinin kusuru olmaksızın aşırı ölçüde aşılacağı anlaşılırsa iş sahibi, eser henüz tamamlanmadan veya tamamlandıktan sonra sözleşmeden dönebilir.

Eser, iş sahibinin arsası üzerine yapılıyorsa iş sahibi, bedelden uygun bir miktarın indirilmesini isteyebileceği gibi, eser henüz tamamlanmamışsa, yükleniciyi işe devamdan alıkoyarak, tamamlanan kısım için hakkaniyete uygun bir bedel ödemek suretiyle sözleşmeyi feshedebilir.

Önemli

Eser sözleşmesinde müteahhit süreç değil, belli bir sonuç taahhüdünde bulunmaktır. Diğer iş görme sözleşmelerinden en temel farkı budur.

ESERİN YOK OLMASI

Eser teslimden önce beklenmedik olay sonucu yok olursa işsahibi, eseri teslim almada temerrüde düşmedikçe yüklenici, yaptığı işin ücretini ve giderlerinin ödenmesini isteyemez. Bu durumda malzeme gelen hasar, onu sağlayana ait olur.

Eserin işsahibince verilen malzeme veya gösterilen arsanın ayıbı veya işsahibinin talimatına uygun yapılması yüzünden yok olması durumunda yüklenici, doğabilecek olumsuz sonuçları zamanında bildirmişse, yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen giderlerinin ödenmesini isteyebilir. İşsahibinin kusuru varsa, yüklenicinin ayrıca zararının giderilmesini de isteme hakkı vardır.

TAZMİNAT KARŞILIĞI FESİH

İşsahibi, eserin tamamlanmasından önce yapılmış olan kısmın karşılığını ödemek ve yüklenicinin bütün zararlarını gidermek koşuluyla sözleşmeyi feshedebilir.

2. Ücret ödeme taahhüdü

- Eser meydana getirme borcunun karşı ivazını teşkil eder.
- İstisna sözleşmesinin diğer esaslı unsurudur.
- Eğer eser, ücretsiz olarak yapılacaksa eser sözleşmesi söz konusu olmaz.
- Taraflar **açıkça veya zımnen** ücret ödenmesi konusunda anlaşmış olabilirler.
- Sadece ücret ödeme taahhüdünde bulunulması yeterlidir.
- Ücretin **miktarının sözleşmenin başında kesin olarak belli olmasına gerek yoktur.**
- Eserin meydana **gelmesinden sonra da belirli hale gelebilir.**

İşsahibinin bedel ödeme borcu, eserin teslimi anında muaccel olur. Eserin parça parça teslim edilmesi kararlaştırılmış ve bedel parçalara göre belirlenmişse, her parçanın bedeli onun teslimi anında muaccel olur.

- **Bedel götürü olarak belirlenmişse** yüklenici, eseri o bedelle meydana getirmekle yükümlüdür. Eser, öngörülenden fazla emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile yüklenici, belirlenen bedelin artırılmasını isteyemez. Ancak, başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilir de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda yüklenici, ancak fesih hakkını kullanabilir.
- **Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel,** yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir.

Eser, öngörülenden az emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile işsahibi, belirlenen bedelin tamamını ödemekle yükümlüdür.

3. Taraflar arasında anlaşma

- Eser sözleşmesinin meydana gelebilmesi için tarafların meydana getirilecek eser ve bu eserin meydana getirilmesi karşılığında ücret ödenmesi konusunda (diğer esaslı unsurlarda) anlaşmış olmaları gerekir.
- Eser sözleşmesinde kural şekil serbestisidir. Yani geçerliliği kural olarak **belli bir şekilde yapılmasına bağlı değildir**.

II. VEKÂLET SÖZLEŞMESİ

- Vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir.
- Sözleşme veya teamül varsa vekil, ücrete hak kazanır.
- Öteki iş görme sözleşmelerinden farklı olarak vekâlette vekil kural olarak bağımsız olarak çalışır ve belli bir süreye bağlı olarak çalışmaz; önemli olan işi yürütmesi ya da görmesidir.

Vekâletin kapsamı

- 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, hakeme başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz.
- Sözleşmenin öğeleri şunlardır;

1-Bir işin görülmesi: Vekil, işi vekâlet verenin çıkarına ve iradesine uygun olarak yapmalıdır; kendisine ücret ödenmemesi halinde dahi böyledir.

2-Ücretin zorunlu öge olup olmadığı: Ancak sözleşmeyle ücret ödeneceği kararlaştırılmışsa ya da ücret ödeneceği yolunda bir genelge varsa, o zaman vekil ücreti isteyebilir. Dolayısıyla ücret sözleşmenin zorunlu ögesi değildir. Vekil iş görmeye başladıktan sonra ortaya çıkan mücbir sebeplerle işi tamamlamak olanaksızlaşır, yine de vekile o ana dek yaptığı iş karşılığı uygun ücret vermek gerekir.

3-Anlaşma: Kural olarak tarafların karşılıklı ve birbirine uygun iradelerini açıklamaları ile sözleşme kurulmuş olur.

DİKKAT

Şu hallerde vekilin vekâleti derhal reddetmemesi kabul sayılır;

1. Vekilin tevdi edilen işi idare hususunda resmi bir sıfatı varsa
2. İşin icrası mesleğinin icabından ise yahut bu gibi işleri kabul edeceğini ilan etmişse

Vekâlet vekil tarafından kabul edilmiş sayılır.

- Vekâlet sözleşmesi **kural olarak hiçbir biçime bağlı değildir**.

Önemli

İstisna sözleşmesi bir taşınmazın mülkiyetinin karşı tarafa geçirilmesi borcunu ihtiva etmekte ise, yani yapıp teslim edilecek eser bir taşınmazsa, sözleşmenin resmi şekilde yapılması gerekir. Arsa Payı karşılığı inşaat sözleşmesi bunun en tipik örneğidir.

Önemli

Vekâlete ilişkin hükümler, niteliklerine uygun düşükleri ölçüde, Kanunda düzenlenmemiş olan iş görme sözleşmelerine de uygulanır.

Vekâletin Kapsamı:

- Taraflar sözleşmede işin hangi kapsamda yapılacağını belirtmemişlerse, o zaman yasa gereği vekâletin kapsamı yapılacak işin niteliğine göre belirlenir.
- Müvekkil vekâletin kapsamını her zaman daraltabileceği gibi vekili azledebilir. Fakat vekâletin kapsamının genişletilebilmesi için vekilin onayı gerekir.
- Vekile her işi yapabileceği genel bir temsil yetkisi verilebileceği gibi yalnızca belirli bir işi yapması için özel temsil yetkisi de verilmiş olabilir.

Vekilin Borçları:**1. Talimata uygun ifa:**

- 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 zararı karşılamadıkça işi görmüş olsa bile, vekâlet borcunu ifa etmiş olmaz.

2. Şahsen ifa, sadakat ve özen gösterme:

- Vekil, her şeyden önce işi yaparken gerekli özeni göstermek zorundadır.
- Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır.
- Vekâlet ücretsiz ya da düşük ücretle yapılıyorsa özen borcu hafifler.
- Özen borcunun yerine getirilmediğini müvekkil kanıtlamalıdır.
- Vekil kusuru bulunmadığını kanıtlayarak sorumluluktan kurtulabilir.
- Vekil, vekâlet borcunu **bizzat ifa etmele yükümlüdür**.

Şu 3 halde işi bizzat yapma yükümlülüğünden kurtulur;

- **sözleşmede başkasını vekil olarak atamaya yetkili kılınmışsa**
- **iş başkasına yaptırmak zorunda kalmışsa**
- **başkasını vekil olarak atayabileceği konusunda gelenek varsa** (teamülün mümkün kıldığı hallerde)

3. Hesap verme Yükümlülüğü

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

4. İşi vekâlet verene bağlılıkla yapma yükümlülüğü

- Sadakat yükümlülüğü ve bundan doğan sır saklama borcu, iş bittikten sonra da devam eder.

5. İşi görürken elde ettiği hakları ve özellikle alacakları da vekâlet verene geçirme yükümlülüğü

- 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.

Vekâlet Vereninin Borçları:

1. Vekâlet veren, vekâletin gereği gibi ifası için vekilin yaptığı giderleri ve verdiği avansları faiziyle birlikte ödemek ve yüklendiği borçlardan onu kurtarmakla yükümlüdür.
2. Vekil, vekâletin ifası sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini vekâlet verenden isteyebilir. Ancak vekâlet veren, kusuru bulunmadığını ispat ederek bu sorumluluktan kurtulabilir.
3. Ücret borcunun doğabilmesi için sözleşmede ücret ödeneceğinin kararlaştırılmış olması ya da gelenek gereği vekile ücret ödenmesi gerekmektedir.

Birlikte vekâlet verenlerin ve birlikte vekillerin sorumluluğu

- 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.**

Vekâlet Sözleşmesinin Sona Ermesi:**1. Tek taraflı sona erdirmeye**

- Azil ve istifa sözleşmeyi sona erdirir.
- 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.

2. Ölüm, ehliyetin kaybedilmesi ve iflas

*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 **vereninin menfaatlerini tehlikeye düşürüyorsa, vekâlet veren veya mirasçısı ya da temsilcisi, işleri kendi başına görebilecek duruma gelinceye kadar,** vekil veya mirasçısı ya da temsilcisi, **vekâleti ifaya devam etmekte yükümlüdür.**

DİKKAT

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

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

SAKLAMA BORCU

DOĞURAN SÖZLEŞMELER



I. GENEL SAKLAMA (VEDİA- EMANET) SÖZLEŞMESİ

- Saklama sözleşmesi, saklayanın, saklatanın kendisine bıraktığı bir taşınırı güvenli bir yerde koruma altına almayı üstlendiği sözleşmedir.
- Emanet, saklatan tarafından verilen bir taşınırın, saklayan tarafından kabul edilerek güvenli bir yerde saklanması ve saklatanın dilediği zaman istemesiyle onu saklatana geri vermesi yükümlülüğünü yükleyen bir sözleşmedir.
- Konusunu **taşınırılar oluşturur**.
- Açıkça öngörüldüğü veya durum ve koşullar gerektirdiği takdirde, **saklayan ücret isteyebilir**.
- Saklayan, **saklatanın izni olmadıkça saklananı kullanamaz**.
- Bu **yasağa aykırı davranırsa**, saklatana uygun bir **kullanım bedeli** ödemekle yükümlü olduğu gibi, kullanmamış olsaydı bile bu zararın doğacağını ispat etmedikçe, **beklenmedik hâlden doğacak zararlardan da sorumlu olur**.
- Saklama sözleşmesinde bir **süre belirlenmiş olsa bile saklayan, saklatanın her zaman ileri sürebileceği istemi üzerine, saklananı bütün çoğalmalarıyla birlikte geri vermekle yükümlüdür**.
- Ancak saklatan, saklayanın belirlenen süreyi **dikkate alarak yapmış olduğu masrafları ödemekle yükümlüdür**.
- Saklanan, masrafları ve hasarı saklatana ait olmak üzere, korunması gereken yerde geri verilir.
- Saklayan, belirlenmiş olan **sürenin sona ermesinden önce saklananı geri veremez**.
- **Süre belirlenmemişse**, saklayan saklananı **her zaman geri verebilir**.
- **Birden çok kişi bir şeyi saklanmak üzere verirse**, sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça veya **hepsinin rızası olmadıkça**, saklayan saklananı onlardan **birine geri vermekle sorumluluktan kurtulamaz**.
- **Bir şeyi birlikte saklamak üzere alanlar, müteselsilen sorumlu olurlar**.
- Bir **üçüncü kişi**, saklanan üzerinde **aynı hak iddiasında bulunsa bile**, saklanan **haczedilmedikçe** veya saklayana karşı **istihkak davası açılmadıkça** saklayan, onu **saklatana geri vermekle yükümlüdür**.

DİKKAT

Haciz konulması veya istihkak davası açılması hâlinde saklayan, durumu hemen saklatana bildirmek zorundadır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

TEMİNAT BORCU

DOĞURAN SÖZLEŞMELER



I. KEFALET SÖZLEŞMESİ

- Kefalet sözleşmesi, kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir.
- Kefilin sorumlu olmayı taahhüt ettiği borcun sözleşmeden doğması şart değildir.
- Borç haksız fiilden veya sebepsiz zenginleşmeden veya nafakadan doğmuş olabilir.
- Kefalette üç ayrı kişi arasında ilişki mevcuttur. Bunlar: Kefil, alacaklı ve borçludur.
- Kefalet sözleşmesi, kefil ile alacaklı arasında kurulur.
- Bu sözleşmenin geçerli olabilmesi için **asıl borçlunun rızasına ve hatta bu konuda bilgi sahibi olmasına gerek yoktur.**
- Kefil, alacaklının talebi üzerine ödeme yaptığında, **asıl borcu değil, kendisinin kefalet sözleşmesinden doğan borcunu ifa etmiş olur.**
- Kefil, kanundan aksi anlaşılmadıkça, kendisine bu hükümlerle tanınan haklardan vazgeçemez.

Özellikleri:

1) Kefilin borcu fer'i borçtur.

- Kefilin borcu, doğuş, devam ve ifa mecburiyeti açısından asıl borca bağlıdır. Asıl borç olmadan, kefalet borcundan söz edilemez.

2) Kefilin borcu talî (ikinci derecede) borçtur.

- Bu husus, kefaletten doğan alacağın ileri sürülmesine ilişkindir. Adî kefalette ve kısmen müteselsil kefalette söz konusudur.

Kefalet Sözleşmesinin Geçerlilik Şartları

1) Geçerli bir asıl borcun bulunması:

- Kefalet sözleşmesinin geçerli olabilmesi için, hukuken geçerli ve mevcut bir asıl borcun bulunması şarttır.
- Bu şart kefaletin fer'iliği ilkesinin sonucudur.

a) İptal edilebilir bir borca kefalet

- Asıl borcun yanılma, aldatma, korkutma veya aşırı yararlanma gibi bir sebeple iptalle sakat olması veya icazet eksikliği nedeniyle askıda geçersiz olması durumunda, iptal hakkına sahip olan kimsenin akdi iptal etmesi veya icazet verilmesinin reddedilmesi durumlarında, sözleşmeyle birlikte borç ve dolayısıyla kefalet sözleşmesi de ortadan kalkar.
- İptalle sakat sözleşmeye icazet verilmesi veya sürenin susularak geçirilmesi nedeniyle sözleşmenin geçerli hale gelmesi; veya eksiklik hallerinde, icazet verilmesi durumunda sözleşme ve ona bağlı olarak sözleşmenin fer'i olan kefalet sözleşmesi de geçerli olur.
- Kefilin taraflar arasındaki karşılıklı borçlar takas edilinceye kadar kefaletin ifasından kaçınma hakkı, kıyasen bu hallerde de kabul edilmekte ve iptalle sakat ve eksik sözleşmelerde de sözleşmenin akıbeti belli oluncaya kadar kefilin ödeme yapmaktan kaçınabileceği belirtilmektedir.

b) Müstakbel veya şarta bağlı bir borca kefalet

- Kefalet sözleşmesinde asıl borcun, kefalet sözleşmesinin kurulduğu anda mevcut olması gerekmez.
- Bu şekilde henüz mevcut olmayan bir borca kefalet, asıl borcun doğduğu anda hüküm ifade eder
- Bu şekilde mevcut olmayan veya mevcut olup da henüz muaccel olmayan müeccel borçlar bakımından da kefalet sözleşmesi yapılabilir.
- Uygulamada genel olarak kredi açma veya carî hesap sözleşmesi çerçevesinde bankaların verecekleri krediler ile memur veya müstahdemler için verilen kefalette, müstakbel bir borç için kefalet sözleşmesi yapılmaktadır.
- Müstakbel borçlar ile geciktirici şarta bağlı borçlar için kefalette, kefalet sözleşmesi, müstakbel borcun doğduğu veya geciktirici şartın gerçekleştiği andan itibaren hükümlerini doğurur.
- Bozucu şarta bağlı kefalette ise şartın gerçekleşmesi ile birlikte kefalet borcu sona erer.

DİKKAT

Gelecekte doğacak bir borca kefalette, borçlunun borcun doğumundan önceki mali durumu, kefalet sözleşmesinin yapılmasından sonra önemli ölçüde bozulmuşsa veya mali durumunun, kefalet sırasında kefilin iyiniyetle varsaydığından çok daha kötü olduğu ortaya çıkmışsa, kefil alacaklıya yazılı bir bildirimde bulunarak, **borç doğmadığı sürece** her zaman kefalet sözleşmesinden dönebilir.

Kefil, alacaklının kefalete güvenmesi sebebiyle uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür.

c) Eksik borçlar için kefalet

- Kefalet sözleşmesi eksik borçlar için de verilebilir.
- Bu halde, tıpkı asıl borçlu gibi kefil de, alacaklının ödeme talebi üzerine borcun eksik olduğunu ileri sürerek ödeme yapmaktan kaçınabilir.
- Eksik borçlarda borcun eksik olduğunu ileri sürmekten önceden feragat etme geçersizdir. Ancak eksik borç ortaya çıktıktan sonra feragat edilebilir.

- Ancak, asıl borçlunun, borcun eksik olduğunu ileri sürmekten vazgeçmesi kefil; kefilin vazgeçmesi asıl borçluyu bağlamaz.
- Borcun eksik olduğunu ileri sürmeksizin alacaklıya ödemede bulunan kefil, bu hususu ileri sürmeyerek borçlunun durumunu ağırlaştırdığı oranda ona rücu etme hakkını kaybeder.

2) Geçerli bir kefalet sözleşmesinin bulunması

- Kefalet sözleşmesinin geçerli olması için öncelikle kefil olan kişinin **fiil ehliyetine sahip olması gerekir**.
- Dolayısıyla tam ehliyetli kimseler kefil olabilirler.
- **Sınırlı ehliyetliler** yasa gereğince **yasal danışmanlarının onayı** ile ancak geçerli bir kefalet sözleşmesi yapabilirler.
- **Sınırlı ehliyetsizler** bakımından kefil olma **yasak işlemlerdendir**.
- Dolayısıyla ne **sınırlı ehliyetsizin kendisi ne de onun adına ve hesabına yasal temsilci kefil olamaz**.
- Aynı şekilde **tam ehliyetsizin** de yasal temsilcisi, tam ehliyetsiz adına ve hesabına kefalet sözleşmesi yapamaz. Tam ehliyetsiz kendi adına ve hesabına hiçbir hukukî işlem yapamayacağından geçerli olarak kefalet sözleşmesi de yapamaz.

Evli kişiler: Eşler hakkında verilmiş bir ayrılık kararı olmadıkça veya yasal olarak ayrı yaşama hakkı doğmadıkça, her **bir eş ancak diğerinin yazılı rızasıyla kefil olabilir**.

- Bu rızanın sözleşmenin kurulmasından önce ya da en geç kurulması anında verilmiş olması şarttır.
- Kefalet sözleşmesinde sonradan yapılan ve kefilin sorumlu olacağı miktarın artmasına veya adi kefaletin müteselsil kefalet dönüşmesine ya da kefil yararına olan güvencelerin önemli ölçüde azalmasına sebep olmayan değişiklikler için eşin rızası gerekmez.

3) Kefilin iradesinin sakatlanmamış olması

- Kefalet sözleşmesinde kefilin iradesinin sakatlanması halinde (yanılma, aldatma veya korkutmayla), kefil hatayı veya hileyi öğrenmesinden itibaren, tehditte tehdidin kalkmasından itibaren **bir yıl içinde** kefalet sözleşmesini iptal edebilir.
- Kefil, bu bir yıllık süreyi **susarak geçirirse** veya icazet verirse **kefalet sözleşmesi geçerli hale gelir**.

4) Kefalet sözleşmesinin temsil yoluyla yapılması halinde temsil yetkisinin verilmiş olması

- Kefalet sözleşmesinin temsil yoluyla yapılması mümkündür. Ancak ilgili iradi temsilci, temsil edilen adına ve hesabına kefalet sözleşmesi yapmak hususunda özel olarak yetkilendirilmiş olmalıdır .
- Başka bir ifadeyle kefalet sözleşmesi yapma özel temsil yetkisi aranan hallerdendir.

5) Şekle ilişkin geçerlilik şartları

- Kefalet sözleşmesinin geçerliliği için aranan şartlar şunlardır:

Kefalet sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça ve kefilin sorumlu olacağı azamî miktar ile kefalet tarihi belirtilmedikçe geçerli olmaz. Kefilin, sorumlu olduğu azamî miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesi şarttır.

- Kefil şekil noksanı nedeniyle kefalet sözleşmesinin geçersiz olduğunu bilmeden alacaklıya ödeme yaptığı takdirde, açacağı sebepsiz zenginleşme davası ile ödemiş olduğunun iadesini alacaklıdan talep edebilir.
- Ancak şekil noksanını bilerek alacaklıya ödemede bulunan kefil vermiş olduğunu bağışlamış sayılır.

KEFALETİN ÇEŞİTLERİ

1. ADİ KEFALET

Adi kefalette alacaklı, borçluya başvurmadıkça, kefilini takip edemez; ancak, aşağıdaki hâllerde doğrudan doğruya kefile başvurabilir:

1. Borçlu aleyhine yapılan takibin sonucunda kesin aciz belgesi alınması.
2. Borçlu aleyhine Türkiye’de takibatın imkânsız hâle gelmesi veya önemli ölçüde güçleşmesi.
3. Borçlunun iflasına karar verilmesi.
4. Borçluya konkordato mehli verilmiş olması.

Alacak, kefaletten önce veya kefalet sırasında rehinle de güvence altına alınmışsa, adi kefalette kefil, alacağın öncelikle rehin konusundan alınmasını isteyebilir. Ancak, borçlunun iflasına veya kendisine konkordato mehli verilmesine karar verilmişse, bu hüküm uygulanmaz.

Sadece açığın kapatılması için kefil olunmuşsa, borçlu aleyhine yapılan takibin kesin aciz belgesi alınmasıyla sonuçlanması veya borçlu aleyhine Türkiye’de takibatın imkânsız hâle gelmesi ya da konkordatonun kesinleşmesi durumlarında, doğrudan doğruya kefile başvurulabilir. Sözleşmede, bu durumlarda alacaklının, önce asıl borçluya başvurmak zorunda olduğu kararlaştırılabilir.

2. MÜTESELSİL KEFALET

Kefil, müteselsil kefil sıfatıyla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girmeyi kabul etmişse alacaklı, borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden kefilini takip edebilir. Ancak, bunun için borçlunun, ifada gecikmesi ve ihtarin sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir.

Alacak, teslimine bağlı taşınır rehni veya alacak rehni ile güvenceye alınmışsa, rehlin paraya çevrilmesinden önce kefile başvurulamaz. Ancak, alacağın rehlin paraya çevrilmesi yoluyla tamamen karşılanamayacağından önceden hâkim tarafından belirlenmesi veya borçlunun iflas etmesi ya da konkordato mehli verilmesi hâllerinde, rehlin paraya çevrilmesinden önce de kefile başvurulabilir.

3. TOPLU KEFALET TÜRLERİ:

a) Bağımsız toplu Kefalet

- Gerçek olmayan toplu kefalet olarak da ifade edilir.
- Toplu kefalette birden fazla kefil, birbirlerinden haberdar olsun veya olmasınlar, bağımsız olarak aynı borca kefil olmaktadır.
- Adî veya müteselsil kefalet olarak kurulabilir.
- Aksine sözleşme olmadıkça, alacaklıya ödemede bulunan kefil diğer kefillere payları oranında rücu hakkına sahiptir *Bağımsız adî kefalette kefiller tartışma ve rehlin paraya çevrilmesi def'ini ileri sürebilir; ancak bölme (taksim) def'ini ileri süremezler.
- Bağımsız kefalette müteselsil kefalet söz konusu ise, bölme def'inin yanı sıra tartışma ve rehlin paraya çevrilmesi def'ileri de ileri sürülemez.

b) Kısmî toplu kefalet

- Kefillerden her biri asıl borcun belli bir kısmı için kefil olmaktadır.
- Bu halde birden fazla kefilin taahhüdü yan yana gelmektedir.
- Ancak bu halde de bağımsız kefalette olduğu gibi, kefiller arasında herhangi bir ilişki bulunmamaktadır.

c) Birlikte Kefalet

Birden çok kişi, aynı borca birlikte kefil oldukları takdirde, her biri kendi payı için adi kefil gibi, diğerlerinin payı için de kefile kefil gibi sorumlu olur.

Borçluyla birlikte veya kendi aralarında müteselsil kefil olarak yükümlülük altına giren kefillerden her biri, borcun tamamından sorumlu olur. Ancak, bir kefil, kendisiyle birlikte daha önce veya aynı zamanda müteselsilen yükümlü bulunan ve Türkiye'de takip edilebilen bütün kefillere karşı takibe girilmiş olmadıkça, kendi payından fazlasını ödemekten kaçınabilir. Bir kefil, bu hakkı, diğer kefillerin kendi paylarını ödemiş veya aynı güvence sağlamış olmaları durumunda da kullanabilir. Aksine anlaşmalar saklı kalmak kaydıyla, borcu ödeyen kefil, kendi paylarını daha önce ödemiş olmaları ölçüsünde, diğer kefillere karşı rücu hakkına sahiptir. Bu hak, borçluya rücutan önce de kullanılabilir.

Alacaklı, kefilin aynı alacak için başka kişilerin de kefil olduğunu veya olacağını varsayarak kefalet ettiğini biliyor veya bilmesi gerekiyorsa, bu varsayımın sonradan gerçekleşmemesi veya kefillerden birinin alacaklı tarafından kefalet borcundan kurtarılması ya da kefaletinin hükümsüz olduğuna karar verilmesi durumunda kefil, kefalet borcundan kurtulur.

KEFİLE KEFALET

- Kefile kefil, alacaklıya karşı kefilin borcu için kefil olan kişidir.
- Örneğin adı kefil sıfatıyla kefil olan kimsenin borcuna kefil olmada, alacaklı borçluya karşı yürüttüğü takip semeresiz kaldığı takdirde, onun borcu için kefil olan asıl kefile ve eğer kefil de kefaletten doğan borcunu ödeyemezse, asıl kefilin kefaletten doğan borcuna kefile kefil sıfatıyla kefil olan kimseye başvuracaktır.
- Dolayısıyla, kefile kefil, asıl borçlunun borcuna değil, kefilin borcuna kefil olmaktadır. (Kefile kefalet sözleşmesinde asıl borç, kefil ile alacaklı arasındaki ilk kefalettir.)

4. RÜCUA KEFALET

- Rücu kefil olan kimse, kefaletten doğan borcu ifa ederek alacaklıya halef olup borçludan alacağını alamayan kefile karşı, borçlunun kendisine rücu eden kefile borcuna kefil olan kimsedir.
- Örneğin K'nin A ile yaptığı sözleşme ile B'nin borcuna kefil olduğunu, R'nin de, K ile yaptığı sözleşme ile, K'nin ödeme yaptıktan sonra B'ye rücuunda B'nin K'ye borcuna kefil olduğunu düşünelim. K, A'ya ödeme yapmış ve B'den alacaklı olmuş, ancak B, K'ye ödeme yapamamıştır. Başka bir ifade ile B'ye rücu eden K'nin B aleyhine yürüttüğü takip semeresiz kalmıştır. Bu halde K, R'ye başvurabilir. (R'ye başvurma hakkı sadece, B'ye rücu edip de alacağını alamayan K'ye aittir. A, R'ye başvuramaz.)

Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı

1) Kefilin sorumlu olduğu azamî tutar

- Kefil, kefalet sözleşmesinde yer alan miktarla sorumludur.
- Kefilin sorumlu olduğu alacaklar toplamı, kefalet sözleşmesinde gösterilen bu tutardan fazla olsa bile, kefil ancak kefalet sözleşmesinde gösterilen bu meblağdan sorumludur.

2) Kefilin sorumlu olduğu alacaklar

- Kefil, sorumlu olduğu azami tutarı aşmamak üzere sorumludur ve bu sorumluluğun kapsamına aksi sözleşmede kararlaştırılmamışsa, **aşağıdaki hususlar dahildir:**
 - a. Asıl borç ile borçlunun kusur veya temerrüdünün yasal sonuçları.
 - b. Alacaklının, kefile, onun borcu ödeyerek yapılmalarını önleyebileceği uygun bir zaman önce bildirmesi koşuluyla, borçluya karşı yönelttiği takip ve davaların masrafları ile gerektiğinde rehinlerin kefile tesliminin ve rehin haklarının devrinin sebep olduğu masraflar.
 - c. İşlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait akdî faizler ile gerektiğinde tahvil karşılığında ödünç verilen anaparanın işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait faizleri.

Önemli

Sözleşmede açıkça kararlaştırılmamışsa kefil, borçlunun sadece kefalet sözleşmesinin kurulmasından sonraki borçlarından sorumludur. Kefilin, asıl borç ilişkisinin hükümsüz hâle gelmesinin sebep olduğu zarardan ve ceza koşulundan sorumlu olacağına ilişkin anlaşmalar kesin olarak hükümsüzdür.

KEFALETİN SONA ERMESİ

- Bir gerçek kişi tarafından verilmiş olan her türlü kefalet, buna ilişkin sözleşmenin kurulmasından başlayarak on yılın geçmesiyle kendiliğinden ortadan kalkar.
- Kefalet, on yıldan fazla bir süre için verilmiş olsa bile, uzatılmış veya yeni bir kefalet verilmiş olmadıkça kefil, ancak on yıllık süre doluncaya kadar takip edilebilir.
- Kefalet süresi, en erken kefaletin sona ermesinden bir yıl önce yapılmak kaydıyla, kefilin kefalet sözleşmesinin şekline uygun yazılı açıklamasıyla, azamî on yıllık yeni bir dönem için uzatılabilir.
- Alacaklı haklı bir sebep olmaksızın ödemeyi kabul etmekten kaçınırsa, kefil borcundan kurtulur; birlikte müteselsil kefalette ise, kefillerin sorumluluğu kendilerine düşen pay miktarınca azalır.
- Süreli kefalette kefil, sürenin sonunda borcundan kurtulur.
- Süreli olmayan kefalette kefil, asıl borç muaccel olunca, adi kefalette her zaman ve müteselsil kefalette ise, kanunun öngördüğü hâllerde, alacaklıdan, bir ay içinde borçluya karşı dava ve takip haklarını kullanmasını, varsa rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçmesini ve ara vermeden takibe devam etmesini isteyebilir. Borç, alacaklının borçluya yapacağı bildirim sonucunda muaccel olacaksa kefil, kefalet sözleşmesinin kurulduğu tarihten bir yıl sonra alacaklıdan, bu bildirim yapmasını ve borç bu suretle muaccel olunca, yukarıdaki fıkra hükümleri uyarınca takip ve dava haklarını kullanmasını isteyebilir. Alacaklı, kefilin bu istemlerini yerine getirmezse, kefil borcundan kurtulur.
- Çalışanlara süreli olmayan kefalette kefil, her üç yılda bir, ertesi yılın sonunda geçerli olmak üzere sözleşmeyi feshettiğini bildirebilir.