

2009

Borçlar Hukuku Özel Hükümler Ders Notları

Satım Sözleşmesi



Bilgilerin Doğruluğu Garanti Edilmez – Yanlışlıklardan Sorumluluk Kabul Edilmez

GENEL BİLGİLER

818 s. BK (BK)da ikinci kısmı Akdin muhtelif neveleri şeklinden iken, 6098 S. TBK (TBK) da ikinci kısım özel borç ilişkileri başlığını taşımaktadır.

Eleştiri: Sözleşme dışı ilişkiler: Vekaletsiz iş görme, havale, ticari mümessillik

Sözleşme Çeşitleri (Asli edim yükümüne göre)
Temlik borcu doğuran sözleşmeler: satım trampa bağışlama.
Kullandırma sözleşme

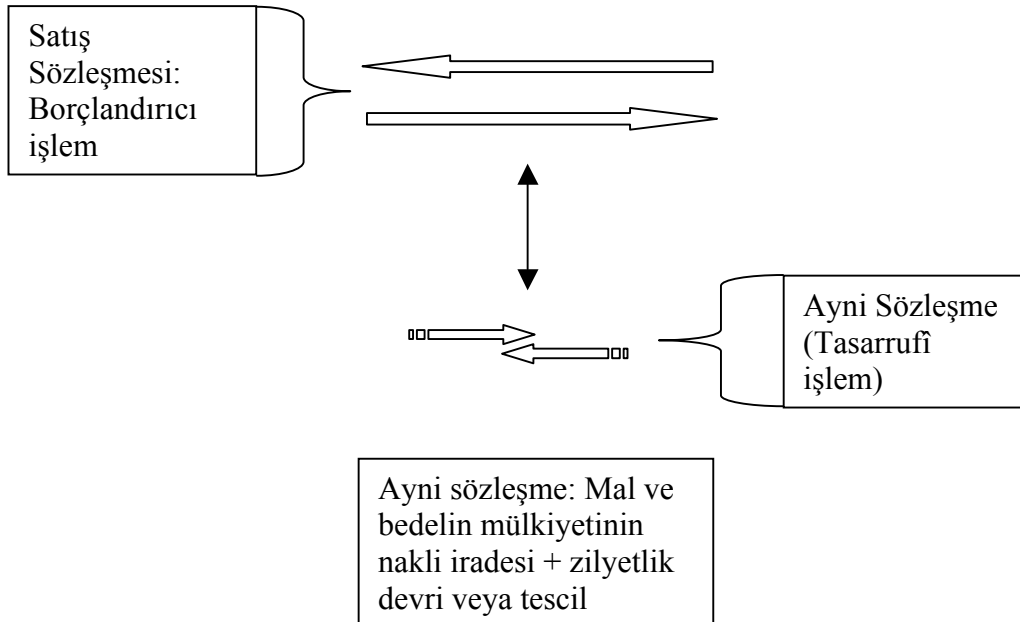
SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Tanım:

Satış sözleşmesi satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetinin alıcıya devretmeyi, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir. (md.207). Sözleşmenin asli edimleri, temel unsurları: mal ve bedeldir.

Hukuki Nitelik:

1. Borç doğuran bir sözleşmedir. Diğer bir ifade ile borçlandırıcı işlem, taahhüt işlemidir.
2. Tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir., doğum, devam ve ifa yönü ile edimler karşılıklı ilişki içersindedir.
3. Rızai bir sözleşmedir.
4. Ani edimli bir sözleşmedir. İstisna: Ard arda teslimli sözleşmeler
5. Satım sözleşmesi illi (sebebe bağlı) bir sözleşmedir. Taşınmazlar için MK 705 f. 1, 706, 1024-1025) öngörülen bu niteliğin taşınırlar için olduğu da kabul edilmektedir.



Satış Sözleşmesinin Konusu:

TBK md. 207: ...”satılan”, eBK md. 182 f.1: ...”mal”

Mal:

- Taşınır veya taşınmaz eşya satım sözleşmesinin konusu olabilir, ancak bununla sınırlı değildir.
- Haklar, alacaklar ve ekonomik değeri olan devredilebilir nitelikteki her şey satım sözleşmesi konusu olabilir. Özel kanunlardaki düzenlemeler aksini öngördüğü haller saklıdır. Örneğin 3213 s. Maden Kanunu’na göre md.1) madenlerin aranması, işletilmesi, üzerinde hak sahibi olunması Maden Kanunu hükümlerine tabidir.
- Bunun dışında mal mevcut veya gelecekte olacak veya üretilecek şey de olabilir.
- Malın satıcıya ait olması veya üzerinde tasarruf yetkisinin olmasına gerek yoktur, sözleşme konusu malın üzerindeki hakkın bir başkasına ait olması da mümkündür.

Bedel:

TBK md. 207: ...”bedel”, eBK md. 182: ...”semen”

Bedel tedavülde bulunan geçerli bir para birimi olmalıdır. Bedelin durum ve koşullara göre belirlenebilir olması yeterlidir.

Belirlenebilirlik objektif bir belirlemeyi ifade etmektedir. Semen taraflardan birinin veya üçüncü kişinin takdirine bırakıldığı halde, sözleşmenin kurulduğu hususu tartışmalıdır.

HASARIN ve YARARIN GEÇMESİ

Hasar, satım sözleşmesi konusunun taraflardan birinin sorumlu olmadığı bir nedenle yok olması veya zarar görmesidir.

Yarar, satım sözleşmesi konusunda kendiliğinden ortaya çıkan maddi, ekonomik veya hukuki değer artışlarıdır.

Hasarın geçmesi= maddi edim hasar ve semen (bedel) ödeme hasar riskine kimin katlanacağını ifade eder.

Satım sözleşmesi konusu edimin yok olmasına veya hasar görmesine rağmen, satıcının edim borcunu yerine getirmesi söz konusu değil ve alıcı tali bir tazminat hakkına sahip değilse, hasara alıcı, diğer halde satıcı katlanır.

Bedel hasarı ise, satıcının hasarın alıcıya geçmesi sebebiyle edimi gereği gibi ifa borcundan kurtulmasına rağmen, alıcının semeni ödemek zorunda olmasını ifade eder.

Kural: Parça borçlarında hasar sözleşmenin kurulması ile alıcıya geçer:

İstisnaları:

Halin İcabından: satılanın teslimi satıcı yararına geciktirilmişse. Satıcının yaptığı işlemler üzere, alıcının satılan üzerindeki tasarrufla bulunma imkanı engellenmişse. Örn. Satılan malın teslimini başka şehirde yapmak istemesi halinde, aracın yolda zarar görmesinde. Satıcının seçim hakkını kullanmadan önce malın hasara uğraması halinde hasara alıcı katlanır. Malın birden çok kişiye satılması halinde satıcı semeni hiçbir alıcıdan talep edemez. İkinci satım akdinin kurulması ile hasar tekrar alıcıya geçer.

Sözleşmeden kaynaklı istisnalar: INCOTERMS sif, fob, hasar yükleme limanında malın geminin küpeştesini geçtiği anda hasar alıcıya geçer.
Franko (masrafsız) teslimde sadece taşıma masrafına satıcının katlanacağı anlamına gelir.

SATICININ TEMERRÜDÜ (TBK md. 212, eBK md. 187)

Temerrüdün şartları açısından hem adi satışlarda hem de ticari satışlarda TBK md. 123 vd (eBK 106 vd.) hükümleri uygulanır.

Temerrüdün sonuçları açısından ise

Adi satışlarda

TBK md. 123 vd.=

1. Aynen ifa ve gecikme tazminatı veya
2. Aynen ifadan vazgeçme ve müspet zarar veya
3. Sözleşmeden dönme ve menfi zarar

2. ve 3. Seçimlik hakların kullanılabilmesi için satıcıya uygun mehil verilmeli ve mehil sonunda hemen veya mehille beraber hangi seçimlik hakkını kullanacağını bildirmelidir.

Ticari satışlarda

Belirsiz vadeli ticari satışlarda adi satışlara ilişkin hükümler kıyasen uygulanır.

Belirli vadeli ticari satışlarda ise:

1. Kesin vadeli sözleşme karinesi işler
2. Alıcının aynen ifadan vazgeçip müspet zararını istediği karinesi işler

Alıcını aynen ifayı ve gecikme tazminatı istiyorsa bunun vadenin dolması ile hemen satıcıya bildirmelidir.

3. Alıcının sözleşmeden dönme hakkı, belirli vadeli ticari satımlarda da –Kanunun özel hükümleri arasında düzenlenmemiş olsa da- genel hükümlere göre kabul edilmektedir.

Alıcının dönme hakkını nasıl kullanacağı tartışmalıdır.

Bir görüş: hemen bildirmek zorunda değildir, zamanaşımı süresi içinde hakkını kullanabilir demektir

Diğer Bir görüş: hemen değil ama uygun bir sürede bildirmek zorundadır.

Başka bir görüş ise: TBK md. 125'e göre alacaklının bu hakkını hemen bildirmesi gerekir demektir.

SATICININ ZAPTA KARŞI TEKEFFÜLÜ

Satıcının zapta karşı tekeffül borcu demek, satım sözleşmesi konusu olan ve alıcıya teslim edilmiş olan malın, üçüncü kişi tarafından üstün bir hakkına dayanarak alıcıdan alınmasından veya alıcının mülkiyet hakkının sınırlanmasından satıcının sorumlu olmasıdır.

Satıcının zapta karşı tekeffül borcu, iyiniyetli hak iktisabı ile sınırlanmıştır. Alıcının iyiniyetli olarak hak iktisap ettiği hallerde, üçüncü kişinin üstün hakkını ileri sürmesi mümkün olmayacağından, zapta karşı tekeffül hükümleri uygulanmaz.

| | | | | Zapta karşı tekeffül hükümleri |
|----|--|--------------------|--|---|
| 1) | Mal sahibin elinden rızası ile çıktı | Alıcı iyiniteli | Alıcı hak kazanır – mal sahibi hakkını kaybeder | Uygulanmaz |
| 2) | Mal sahibin elinden rızası ile çıktı | Alıcı kötüniyetli* | Alıcı hak kazanamaz – mal sahibi üstün hak sahibidir | Uygulanır *Satıcı ayrıca taahhüt etmelidir |
| 3) | Mal sahibin elinden rızası dışı çıktı | Alıcı kötüniyetli* | Alıcı hak kazanamaz – mal sahibi üstün hak sahibidir | Uygulanır *Satıcı ayrıca taahhüt etmelidir |
| 4) | Mal sahibin elinden rızası dışı çıktı | Alıcı iyiniyetli | Alıcı hak kazanamaz – mal sahibi üstün hak sahibidir | Uygulanır |

Şartları

1. Satılan alıcıya teslim edilmiş olmalı
2. Üçüncü kişinin üstün hakkının sözleşmenin kurulduğu anda var olması
3. Alıcının üçüncü kişinin üstün hakkını sözleşmenin kurulduğu anda bilmemesi
4. Satılanın zapt edilmiş olması

Satılanın Zapt Edilmesi

Zapt mahkeme kararıyla gerçekleşmesi:

Bu halde alıcı açılan davayı satıcıya ihbar etmelidir.

İhbar üzerine satıcı davaya müdahil olabilir.

Mahkemece verilen karar satıcıyı bağlar.

İhbar üzerine satıcı davaya müdahil olmayabilir.

Mahkemece verilen karar satıcıyı bağlar. Ancak verilen karar alıcının ağır kusuruna dayanmakta ise, satıcı bu karar ile bağlı değildir.

Alıcı davayı gereği gibi veya hiç ihbar etmediyse, satıcı gereği gibi ihbar edilseydi elde edebileceği elverişli karar ölçüsünde sorumluluktan kurtulur.

Zaptın mahkeme kararı olmaksızın gerçekleşmesi:

Dürüstlük kuralına göre teslim: Alıcı dürüstlük kuralına uygun olarak üçüncü kişinin üstün hakkını tanımış ve malı ona teslim etmesi halinde, satıcı zaptan sorumludur.

Tahkim ihtarı ile teslim: Alıcı, üçüncü kişinin kendisine dava açmasını beklemeden, satıcıyı satılan üzerindeki üçüncü kişinin hakkına ilişkin uyuşmazlığı dava yoluyla çözmesi aksi halde tahkime gideceği uyarısında gecikmeksizin bulunmuş ve sonuç alamadığından tahkime gitmişse

Alıcının malı üçüncü kişiye vermekle yükümlü olduğunu ispat etmesi: Yukarıdaki iki hal dışında kalmakla beraber, alıcı malı üçüncü kişiye vermekle yükümlü olduğu halde de,

satıcı zaptan sorumludur.

Zaptın Sonuçları:

Tam Zapt:

- 1) Sözleşme kendiliğinden geçmişe etkili olarak ortadan kalkar.
- 2) Bedelin iadesi: Satıcı bedeli + faizi ile iade ile yükümlüdür, ancak bedelden alıcının satılardan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği ürünlerin değeri indirilir.
- 3) Satılanı alandan istenemeyen giderler: Mala yapılan lüks giderler ile, üçüncü kişiden fiilen tahsil edilemeyen, alınamayan faydalı ve zorunlu giderlerden de satıcı sorumludur.
- 4) Mahkeme masrafları: Satıcı, alıcının üçüncü kişi ile arasındaki uyuşmazlıktan doğan tüm mahkeme ve mahkeme dışı (tahkim, danışmanlık, posta) masraflarını ödemek zorundadır.
- 5) Diğer doğrudan doğruya zararlar: Alıcının elinden malın alınması ile doğrudan doğruya uğradığı zararlar. Tartışmalı:
 1. Menfi-müspet zarar
 2. İlliyet Bağı
 3. Fiili zarar yoksun kalınan kar

Alıcının Semen Ödeme Borcu

Semen serbest olarak belirlenir

Sınırları

BK 19, 20 ve 21

Semenin belirlenebilir olması
yeterlidir

Kesin sipariş verildi ise

Semen (BK 209 f.1)

İfa yer ve gündeki cari fiyatta göre belirlenir:
İfa yeri BK 73'e göre ilke olarak satıcının
(alacaklının), ödeme zamanındaki yerleşim yeridir.
Para borcu götürülecek bir borçtur.

İfa zamanı, BK 210 f. 1 BK 81'le birlikte
değerlendirildiğinde ifa aynı anda muacceldir.
Semenin muaccel olması için satıcı en azından
ifayı teklif etmelidir.

Ağırlığa Göre Semen: (BK 209 f.2)

Dara düşülür, teamüle göre miktar veya yüzdelik
indirim de mümkündür.

Semene Faiz

Semen (Anapara) Faizi
Mal teslim edildi ise:

1. Teamüle göre
Veya
2. Alıcının satılardan
semere veya başka ürün
elde imkanı varsa

Alıcı temerrüde düşerse

Temerrüd faizi

Alıcının Temerrüdü

Temerrüde Düşmenin Şartları

BK 101

Sonuçları

Peşin ve Ön Ödemeli Satışlarda
BK 211 f.1, 2

Dönme Hakkı:

Satıcı bu hakkı mehil vermeksizin (211 f.1) ve derhal beyan ederek kullanabilir(BK 211 f.2).

Ayrıca:

BK 106 şartları altında (mehil vererek)
Dönme Hakkı, aynen ifadan vazgeçip müspet zarar ve her halde (BK 101) aynen ifa ve gecikme tazminatı(faizi)

Somut & Soyut Zarar Hesabı

Ticari (TBK göre ticari ayırım yok) işlerde, satıcı iyiniyetle yaptığı ikame satışıdaki semen ile karşılaştırılan semen arasındaki farkı zarar olarak isteyebilir.

Mal borsada kayıtlı veya cari fiyatı varsa ikame satıma gerek olmadan, satılanın vade günündeki fiyat farkını zarar olarak istenebilir.

Somut & Soyut Zarar Hesabı adı satışlarda da uygulanır

Veresiye Satışlarda BK 211 f. 3

Dönme Hakkı:

Satıcı bu hakkı açıkça saklı tutu ise dönebilir, mülkiyeti muhafaza kaydıyla satış bu şekilde yorumlanır.

Satıcı dönme için BK 106'ya göre mehil vermeli ve dönme hakkını kullanmalıdır.

Satılanın önceden tesliminde dönme hakkı Tartışmalı:

Hakim Görüş: Kanun malın önceden teslimini(fiili veresiye) esas alıyor. Bu halde 211 f.3 uygulanır.İhtiyari (fiili veresiye) önceden teslimde satıcı dönme hakkını açıkça saklı tutmalı.

Diğer Görüş: Esas olan (peşin ya da ön ödemeli sözleşmede fiili veresiye değildir), alıcının semeni malın tesliminden sonra ödeme hakkı olup olmadığıdır. Satıcı, dönme hakkını açıkça saklı tutmadan peşin ve ön ödemeli satışta malı önceden teslim etse de, dönme hakkında 211 f.1 uygulanır.

Ayrıca:

BK 106 şartları altında aynen ifadan vazgeçip müspet zarar ve her halde (BK 101) aynen ifa ve gecikme tazminatı(faizi) istenebilir

Ancak saklı tutulmamışsa BK 106'ya göre mehil veya BK 107'ye göre mehil vermeden dönme hakkı kullanılamaz.

Alıcının Satılanı Teslim Alma (Kabzetme) Borcu

Satılanı kabzetme külfet (Alacaklının tem.) ve bir borçtur (borç temm)

Şartları

1. Mal sözleşmeye uygun olarak sunulmalı
2. Mal zamanında teslim için sunulmalı
3. Mal ayıpsız olarak sunulmalı

Sonuçları

Alacaklının Temerrüdü
BK 91 – 93
Ve 97 f.1

Borçlunun Temerrüdü
BK 106 – 108

Taşınmaz Satımı

Konusu (TMK 704, TMK 998)1. Arazi, 2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, 3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

Resmi Şekil Şartı BK 213 f. 1 c. 1,
TMK 706 II

Satım Sözleşmesi → Tapuda (TP md. 26, 3045 s.K. geçici 5. b.c.)
Satım sözleşmesi yapma vaadi → Tapuda ve Noterde (NK md. 60 b.3)
İştira (alım) ve vefa (geri alım) → Tapuda (TP md. 26) ve Noterde (Yargıtay)
Şufa (önalım) → Yazılı

Ayıba Karşı Tekeffül

BK 217 → BK 194 vd kıyasen

Yüz Ölçümü Eksikliği

Resmi Ölçüm Yapıldıysa

Satıcı açıkça taahhüt etmedikçe eksikliği
tazmin etmek zorunda değildir.

Resmi Ölçüm Yapılmadıysa

Satıcı eksikliği tazmin etmek zorundadır.

Zamanaşımı

Taşınmazlarda ayıba karşı sorumlulukta
Mülkiyetin devrinden itibaren 5 yıl
(Hakim Görüş ve İsviçre Federal
Mahkemesi)

Sadece binalarda Mülkiyetin devrinden
itibaren 5 yıl (BK 215 f. 3 lafzı ve
Yargıtay)
Diğer taşınmazlarda 1 yıl.

Zapta Karşı Tekeffül

**BK 217 → BK 189 vd. kıyasen
!!!Tapuya Güven İlkesi!!!**

Hasar ve Yarar

Sözleşmenin yapılmasıyla alıcıya geçer (BK 183) (TBK md. 208 tescille)

BK 216'ya göre satılanın teslimi için bir süre kararlaştırılmış ise (tescilden sonra), hasar ve yarar alıcıya geçmemesi asıldır.

Satımın Diğer Çeşitleri

Numune üzerine satım: satıcının teslim edilecek malın vasıflarının numuneye uygun olduğunu taahhüt ettiği bir satış türüdür.

Numunenin gerçekliği konusunda uyumsuzluk çıkarsa: Numune kendisine teslim edilen tarafın beyanı asıldır. Verilen numunenin sunulan numune olduğuna ilişkin beyanı, numune normal muayene sonucu değişmiş olsa da karine olarak geçerlidir.

Satılanın numuneye uygunluğunu satıcı ispat etmelidir.

Ancak mal alıcının elinde bozulmuş veya yok olmuşsa, alıcı malın numuneye uygun olmadığını ispat etmelidir.

Ancak numune normal muayene sonucunda alıcının elinde bozulmuş ise, satılan şeyin numuneye uygunluğunu satıcı ispat etmelidir.

Tecrübe ve muayene şartıyla satım

SATICI NEZDİNDE

- ✓ Sözleşmeye ve adete göre belirlenen sürede kabul beyanı olmazsa, satıcı serbesttir.
 - Süre yoksa → kabul veya red için ihbar → derhal cevap yoksa → satıcı serbestir

ALICI NEZDİNDE

- ✓ Sözleşmeye, adete göre belirlenen sürede veya satıcının ihtarı üzerine
 - alıcı kabul etmediğini beyan etmezse (sükut ederse)
 - veya alıcı malı iade etmezse
 - Alıcının semeni ihtirazi kayıt beyan etmeksizin tamamen veya kısmen ödemesinde
 - Satılanı başkasına temlik etmesi
 - Satılarda tecrübe ve muayene için gerekli olandan başka şekilde tasarruf ederseSözleşme tamamlanmış olur .

BAĞIŞLAMA

Bağışlama

KİRA SÖZLEŞMESİ

Tanım ve hukuki niteliği:

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmayla beraber ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği, rızai, iki tarafa borç yükleyen veya devamlı borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir.

Uysurları:

1. Tarafların anlaşması

Rızai bir sözleşmedir. Şekil şartına bağılı değildir. Mal sahibi dışında bir üçüncü kişinin de kira sözleşmesi yapması mümkündür. Kiralan şeyin teslimi gerekmemektedir.

Kiralaya Veren:

Sınırlı ehliyetsizler kira sözleşmesi yapabilmek için kanuni tem. İznine gerek vardır. Kısıtlılar bir yıl veya daha uzun süreli ürün kirası veya üç yıl veya daha fazla süreli taşınmaz kira sözleşmesi yaparlarsa ayrıca vesayet makamının izni gerekir.

Kiralaya veren malik olmak zorunda değildir. Ancak kiralananı teslim edemezse, kiracının müspet zararı tazmin etmek zorundadır.

Müşterek mülkiyette, kiralananın kullanılması bölünemeyen bir borç olduğundan paydaşlar birlikte kiraya verebilirler. MK 691 f.1 e göre kiraya verme önemli idari tasarruf olduğundan, pay ve paydaş çoğunlu ile kiraya verilebilir veya sözleşme fesh edilebilir.

Pay ve paydaş çoğunluğu olmadan, tüm paydaşları temsilen kiraya vermede, yetkisiz temsil hükümleri uygulanır. Ancak kendi ad ve hesaplarına paydaş veya paydaşlar çoğunluğu sağlamadan kiraya vermişse, kira akti geçerlidir.

Elbirliği mülkiyette paydaşların hepsi birlikte ve oybirliği ile kiraya verebilirler. Paydaş veya paydaşlar diğere paydaşları temsilen kira sözleşmesi yaptı iseler, yetkisiz temsil hükümleri uygulanır. Adlarına hareket edilen paydaşlar icazet vermezse sözleşme geçersizdir. Paydaş veya paydaşlar kendi ad ve hesaplarına kiraya vermişlerse, sözleşme geçerlidir. Ancak ifa edemeden sadece kendileri sorumludur.

Kiracı:

Tam ehliyetli, sınırlı ehliyetsizlerin kanuni tem. Rızası gerekir. Evlilik birliğinde aile konutunun kiralanması TMK md. 188 f.2 hükmü gereği diğere işlerdendir (olağan işlerden değildir). Diğere eşin rızası ile veya TMK md. 188 f.2 b.1 ve 2 deki hallerde rızası olmadan kurulabilir. Aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini eş tek başına yapabilir, TMK md. 194 hükmü ile diğere eş kiraya verene bildirerek sözleşmenin tarafı olabilir. Bu halde diğere eş ve sözleşmeyi yapan eşle birlikte müteselsil sorumludur.

Kiracıların birden fazla olması halinde, her bir kiracı kendi payı ile kira parasından sorumludur. Kanunen müteselsil sorumluluğunun oluşu haller ile, sözleşme ile müteselsil sorumluluğun kararlaştırıldığı haller hariç.

Kiracıların birden fazla olması halinde, ihtar tüm kiracılara çekilmeli, tahliye davası tüm kiracılara karşı açılmalıdır. Kiracıların müteselsil sorumlu olduğu hallerde, bir kiracıya çekilen ihtar ve bir kiracıya açılan tahliye davası diğere hakkında da hüküm ifade eder.

Şekil: Kira sözleşmesi herhangi bir şekle tabi değildir. Ancak kamu ihale hukukuna göre yapılanlar, yazılı şekilde ve noterce onaylanmış olmalıdır.

2. Bir şeyin kullanılmasının devri

- a. Cismani varlığı olan taşınır veya taşınmaz şey, haklar ve iktisadi değerler kira sözleşmesi konusu olabilir. Haklar ve iktisadi değerler hasılat kirasının konusu olabilirler.

- b. Kiralanın kullanılmasının devri şahsi nitelikte bir haktır. Kiracı fer'i zilyettir. Kira sözleşmesi sona erince kiralananın kullanılması hakkı da sona erer. Kiralananın kullanılmasını devir borcu, şeyin teslimi ile sona ermez sözleşme süresince kullanmaya elverişli şekilde kiralanan kiraya veren tarafından hazır tutulmalıdır.
3. Kira bedeli
- a. Kural olarak bir miktar paradır. Ancak kira bedelini altın, başka bir değer veya yabancı para olarak da kararlaştırmak mümkündür.
- b. Kira bedeli konusunda anlaşma sağlanmazsa, esaslı unsur olduğundan kira sözleşmesi kurulmamıştır (BK md. 1, md. 2). Kira bedeli konusunda anlaşma olmadan kiralanan şeyin kiracıya teslimi kira sözleşmesini geçerli kılmaz, kullanılan dönem için kira bedeli hakim tarafından dürüstlük kuralına göre tespit edilmelidir.
- c. Kira bedelinin miktarı konusunda yasal bir sınırlama yoktur. Kiracı kiraya verene kira süresince kararlaştırılan bedeli ödemek zorundadır. Ancak gabin veya TMK md. 2 istinaden işlem temelini çökmesi halleri hariç.
- i. 6570 sayılı Kanunun (GKK) getirdiği sınırlamalar:
1. 1939 rayiç üzerinden meskenlerde % 200, iş yerlerinde % 400 artışla sınırlama
 2. 1953'te kira bedelleri dondurulmuştur, uyumsuzluk halinde 12 Mayıs 1953 tarihindeki emsal rayiç dikkate alınır.
 3. 6570 s. K md. 2 ve 3 AYM iptal edilmiştir (26.3.1963 3/67 rg 31.4.1963).
- ii. Yargıtay Kararlarında Kira Bedelini Tespiti (YİBK 18.11.1964, 2/4)
1. Hakim hukuk yaratacaktır
 - a. Rayiç Değer
 - b. Rayiç değer yoksa, ekonomik veriler esas alınacak,
 - c. Ancak herhalde dürüstlük kuralına göre hakim kira bedelini tespit edecektir.
 2. Yargıtay 3. HD
 - a. Kira bedelinin tespiti kamu düzenine ilişkin olduğundan tarafların kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kabul ettiği farklı yöntemler hakimi bağlamaz.
 - b. GKK md. 11 e göre bir yıl uzayan kira sözleşmelerinde, kira bedeline ilişkin sözleşme şartı ilk uzama döneminde geçerlidir.
 - c. GKK md. 11 uygulamasında Rayiç değerden tespit edilen kira bedelinden dürüstlük kuralı gereği % 15 -20 indirim yapılır
 - d. Rayiç kira bedelinin tespit edildiği dönemden sonraki üç yıl ekonomik verilere göre kira bedeli tespit edilir. Dördüncü yıl tekrar rayiç değer ilkesi uygulanır.
 - e. Ekonomik verilere göre kira bedeli:
 - i. 1992 ye kadar toptan eşya fiyatındaki artış % 40

Kira Sözleşmesinin süresi ve yenilenmesi

Kira sözleşmesi süreklilik arz eden bir edim içeren akittir. Taraflar kira sözleşmesini belirli bir süre için yapabilecekleri gibi süresiz de yapabilirler. Kira sözleşmesinin süresiz yapılması halinde, taraflar açısından sahip oldukları özgürlüklerin aşırı sınırlandırılması olarak değerlendirilebilir. Ancak BK 262 ve TBK 328, 347 vd. hükümlerine uyarak taraflar sözleşmeyi fesh edebilirler. Süreli kira sözleşmesi fehs edilmezse, BKTBK 327 hükmü gereği sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. TBK 347 hükmüne göre süreli sözleşme, aynı şartlarla bir yıl uzar.

Kiralayanın Borçları

1. Amaca Uygun Kiralananın Teslim Borcu

- a. Temerrüdde → BK 106 vd.
- b. İmkansızlıkta BK 96, 117
- c. Ayıplı teslim BK 249 f. 2, 3

2. Kira Süresince Amaca Uygun Bulundurma Borcu

- a. İmkânsızlıkta BK 96, 117
- b. Ayıp halinde BK 250, 251
- c. Kiralayanın Ayıptan Dolayı Sorumluluğunun Şartları
 - i. Kullanımı imkansız kılan veya önemli ölçüde azaltan eksiklikler (ayıp başlangıçta veya sonra ortaya çıkabilir)
 1. Maddi ayıp (rutubet, su sızıntısı, izolasyon eksikliği, kötü malzeme kullanımı)
 2. Hukuki ayıp (iskan, işyeri izninin bulunmaması)
 3. Manevi ayıp (rahatsız edici durumlar, kiralayandan ya da 3. kişilerden kaynaklanmasının önemi yoktur)
 - ii. Sonraki Ayıplar kiracının kusurlu davranışından kaynaklanmamalı
 - iii. Ayıp gizli olmalı veya açık ayıplarda teslim çekince ile kabul edilmeli
BK 249/III'ün yorumundan (TBK'da 3. Fıkra hükmümü karşılayan bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak dürüstlük kuralı gereği ayıbın bilinmesi halinde kiracının buna istinaden hak ileri sürmesi bir çelişkidir, meğerki ayıp kiracı veya birlikte yaşadıkları kişiler için vücut ve sağlık açısından tehlike arz etsin)
 - iv. Kiralayanın sorumluluğunu kaldıran bir anlaşma olmamalı
 1. Sınırları
 - a. BK 99-100, BK 196 kıyasen
 - b. BK 249 III: kiracı veya birlikte yaşayanların veya işçilerin sağlığı için ciddi tehlike oluşturuyorsa fesihden feragat (diğer hukuki sonuçlardan TMK 23 vd.) geçerli değildir.
 - c. TMK md. 23 vd.
 - d. TBK 301 c. 2
 - i. Konut ve çatılı işyerlerinde yasak
 - ii. Genel işlem şartları ile mümkün değil.
 - v. Muayene ve ihbar külfeti
Kanunda açık hüküm yok, yorumla BK 196, 356, TMK 2, BK 256 f. 3
Muayene ve ihbar külfetinin varlığı kabul edilmektedir
Bilinen ayıplara rağmen kiracı malı kullanmaya devam eder ve kiraya verene bildirmezse, ayıba karşı tek. Hük. Doğan haklardan zımnen feragat edilmiş sayılır.
Muayene ve ihbar külfetini yerine getirilmemesi, malın kullanım amacına uygun teslim alındığını gösterir.
 - vi. Kiraya verenin kusuru olmayı ve ayıbı bilmesi gerekme

d. Ayıba karşı tekeffülün sonuçları

Başlangıçtaki Ayıplar

Önemli Ayıplarda → Borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler veya sonraki ayıplara ilişkin hükümlere kiracı başvurabilir (TBK 304)

Önemsiz Ayıplarda → Sonraki Ayıplara ilişkin hükümlere başvurabilir (TBK 304). Önemsiz ayıplarda kiracı sözleşmeyi fesih ve borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvuramaz.

i. Kiracının hakları

1. Kiralananın tamirini isteme hakkı

- a. Küçük (ayıp) tamirat
- i. Başlangıçta veya sonradan ortaya çıkan ayıplardan (cam kırılması, musluklardaki sızıntıların giderilmesi vb.)
 - ii. Kiracı bu ayıpların giderilmesinden (BK 258/II, normal kullanımla) kendisi sorumlu değilse
 - iii. Kiracı kiraya verene ayıbın giderilmesi için münasip süre vermeli
 1. Kiralayana süre vermenin kiracı tarafından beklenemeyeceği hallerde, kiracı süre vermeden tamiri yaptırıp kiralayandan BK 413 tam vekâletsiz iş görme hükümlerine göre masrafları isteyebilir.
 - iv. Münasip sürede semeresiz geçmeli
Ayıp kiraya veren tarafından giderilmemeli veya gidertilmemiş olmalıdır.

Kiracı bu halde mahkeme kararına gerek olmadan ayıbı kiralayan hesabına giderilebilir. Yapılan masrafları kiraya veren karşılamak zorundadır. . Bu şartlar olmadan kiracı kiralananındaki ayıbı giderirse, hakkını kiraya verenden ancak tam vekâletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebilir. Kiracı yapılan masraf alacağını, kiraya verenin kira alacağı ile takas edebilir.

- b. Önemli ayıp nedeniyle tamirat (BK 97 f. 1)
- i. Hakimden izinle
 - ii. Masrafları kiralayana ait olmak üzere kendi veya üçüncü kişi yaptırabilir

Hakimden izin alınmadığı hallerde, kiracı yaptığı masraflar kendi yararına ise ancak gerçek olmayan vek. İşgörme hükümlerine göre (BK 414) kiralananın zenginleştiği ölçüde isteyebilir. !!!

- c. TBK göre kiracının ayıbın giderilmesini isteme hakkı
- i. Önemli veya ufak tefek ayıp (önemiz) ayıp ayrımı madde metninde yoktur. Bu nedenle ayıp ister önemli ister önemsiz olsun, kiracı kiraya verene uygun süre verdikten sonra bu süre semeresiz geçerse, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilir. Ayrıca mahkeme kararı almasına gerek yoktur. Kiraya veren masrafı karşılamak istemezse, mahkeme şartların varlığını ve dürüstlük kuralına aykırılık tespit etmezse masraflara hükmetmelidir. Bunun sebebi kiraya verenin makul süreyi semeresiz geçirmesidir.

Bu çözüm tarzı, en kısa sürede kira aktine uygun olarak kiralananın kullanımını sağlar.

- ii. Ancak doktrin BK dönemindeki gibi ayıbın ufak tefek veya önemli olmasına paralel olarak yukarıdaki şartları aramaktadır. TBK md. 306 f. 2 hükmü ayıbın önemli olması halinde fesih hakkını tanıdığından, 1. Fıkradaki ayıbın önemli olmayan ayıplara işaret ettiğini kabul etmektedir.

Ayıbın önemli veya önemsiz olması fesih hakkının kullanılması için aranmakla beraber, madde metni ve gerekçesinde bu ayrımının “ayıbın giderilmesini isteme” hakkı açısından önem arz ettiği ve farklı hukuki sonuçlar öngörüldüğü anlaşılmaktadır.

- iii. Kiraya verenin ayıplı malı ayıpsız benzeri ile değiştirme hakkı

Bu hak misli mallarda söz konusudur. Kiraya veren bu hakkı kullanarak, kiracının hakkını kullanmasını engelleyebilir. Makul süre, ayıplı malın onarılması için kiracı tarafından öngörülen süre kadardır. (TBK 306 f. 3)

Kiraya veren, ayrıca ayıplı malın ayıpsız benzerini HEMEN vererek ve kiracının zararının tamamını gidererek kiracının seçimlik haklarını (kiralananın onarılmasını, ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini, fesih) kullanmasını engelleyebilir. (TBK 306 f. 3)

2. Kiradan indirim hakkı (Nisbi yöntem)
- Hem başlangıçtaki hem de sonraki ayıp hallerinde geçerlidir (304 f. 1 ve 2)
 - Ayıbın ortaya çıkmasından giderilinceye kadar geçen süre için indirim yapılır
 - TBK 307 ayıbın kiraya veren tarafından öğrenilmesinden itibaren giderilinceye kadar süre için indirim öngörmektedir.
 - TBK 307 kullanımı etkileyen ayıplardan bahsederken.
 - TBK 305 sadece ayıptan bahsetmektedir.
 - Önemsiz ayıplar (küçük tamiratlar veya temizlikle giderilecek ayıplar için indirim talep edilmemelidir)
 - Kiralayana süre vermeye gerek yok, ayıp ihbarı dürüstlük kuralı gereği yapılmalıdır
 - Mahkeme kararına kadar kiracı tam kirayı ödemelidir (sürelilikte ödemezli defî kabul edilmez)
3. Kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkı TBK 306)
Bu hakkın ancak kiraya verenin elinde ayıpsız benzeri varsa kullanılması mümkün olmalı, kiraya verenin temin etme borcu altına girmesi düşünülmemelidir. Anlaşılacağı gibi misli şeylerde mümkündür.
4. Akitten dönme veya fesih hakkı
- BK 249 f. 2, 250 f. 1:
 - Başlangıçtaki önemli ayıpta dönme hakkı (BK 249 f.2), sonraki önemli ayıpta sözleşmenin feshi (BK 250 f.1)
 - Ayıp uygun sürede giderilmemeli
Süre vermek BK 107 b.1 e (kıyasen) göre anlamsızsa süre vermeye gerek yoktur
 - TBK 304 hükmü gereği
 - Temerrüd hükümlerine başvurmak mümkündür.
5. Kiralayanın kusurunda tazminat hakkı

- a. Dönme → menfi tazminat
- b. Fesih → müspet zarar
- c. Manevi tazminat

3. Zapta karşı tekeffül

a. Üçüncü kişinin başlangıçtaki üstün hakkı nedeniyle kiralayanın sorumluluğu:

Aşağıdaki şartlar halinde kiraya verenin sorumluluğu söz konusudur:

- i. Üçüncü kişinin kiracının kullanım hakkı ile bağdaşmayan üstün hakkı var olmalıdır. Mülkiyet, sınırlı ayni haklar vb. örn. şahsi haklar şerh edilmiş şahsi haklar üstün haktır. Üçüncü kişinin üstün hakkı kiracının kullanma hakkını engellemelidir. Örneğin üçüncü kişiye tanınmış olan bir üst hakkı ile evin çatısına uydu anteni konulmuşsa ve kiracını hakkını engellemiyorsa. Zapta karşı hükümlere başvurulamaz.
- ii. Üçüncü kişi üstün hakkını dava yoluyla ileri sürmelidir. Dava dışı yolla hak iddiası halinde, kiracının durumu kiraya verene bildirmesi yeterlidir.
- iii. Üçüncü kişi dava açtığında kiracı kiraya verene durumu ihbar etmelidir. Kiraya veren bu halde davayı üstlenmelidir. Ancak kiraya verenin sorumluluğu için ihbar yeterlidir. İhbar zamanında yapılmalıdır. Bir külfet olan ihbar zamanında yapılmazsa, buna bağlı olarak kiraya verenin sorumluluğu kalkabilir veya azalabilir.

iv. Hüküm ve Sonuçları:

Kiraya veren, kiracının kiralananı kullanamaması nedeniyle tüm zararını tazmin etmelidir. Kiraya verenin bu sorumluluğu kusur sorumluluğudur. Kiracı sözleşmeye aykırılıktan sorumludur.

b. Kiralananın kira sözleşmesinden sonra devri

- i. Üçüncü kişi sözleşmeye devam etmek zorunda değil, kiracı kiraya verenden müspet zararını ister
- ii. Kiralanan taşınmaz ise, sözleşmede erken fesih öngörülmemişse feshin kanunen mümkün olduğu ana kadar beklemelidir (BK 254 f. 2, 262). Feshi ihbar edilmezse sözleşmeyi kabul etmiştir.
- iii. Kiralan tapuya şerh edilmişse, üçüncü kişiler kiraya riayet etmek zorundadırlar
- iv. Yeni malik, kiracının BK 254 f. 1 e göre yaptığı kiranın devamı teklifini kabul ederse
 1. Kiracının iradesine uygun (açık örtülü) eski malik borçtan kurtulur, yeni malik borçlu olur
 2. Kiracı eski malikin borçtan kurtulmasına razı olmazsa, eski malik borçlu kalır yeni malik borca katılır veya borcu birlikte üstlenir. Bu halde eski malik kira dönemi sonuna kadar yeni malikle müteselsil sorumludur.
 3. Kiranın yeni malike ödenmesi için her halde (1 ve 2) alacağın yeni malike devri gerekir. Eğer sözleşme ilişkisi devredilmişse. Alacağın devrine artık gerek yoktur.

Bu halde kiracının aksi yönde irade açıklama yetkisi yoktur. Eski malik kira alacağını saklı tutmaksızın, yeni malikin kiranın devamını üstlenmesini yazılı olarak kabul ederse temlik yapılmış sayılır.

Kiracının kirayı yeni malike ödemesi, yeni malikin alacaklı sıfatıyla değildir. Yeni malik kiralananı kullanıma hazır bulundurma borcunun borçlusudur. Dolayısıyla bu halde BK 174 f. 3 (TBK 196) (zımnen borcun dış üstlenilmesine rıza) uygulanmaz
- v. Kamulaştırmada imkânsızlık söz konusudur (BK 117)
- vi. GKK m. 7 b. d: kendisi, eşi veya çocuklarının ihtiyacı nedeniyle edinimden itibaren bir ayda ihbar edip 6 ay sonra tahliye davası açabilir.
- vii. TBK md. 310, 311 sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahipliğinde yeni malik veya üstün hak sabi sözleşme tarafı olur.
- viii. İİK md. 135 f. 2. Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından

işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur.

- b. (1)
 - c. Kiralananın kira sözleşmesinden sonra devri TBK md. 310
 - i. Yeni malik sözleşmenin tarafı olur.
 - ii. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.
4. Kiralayanın vergi ve masrafları ödeme borcu
- a. BK 258 f. 1 zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler kiralayana aittir. Çevre temizlik vergisi 2464 s. Belediye Gelirleri Kanunu 44. Md. Gereği taşınmazı kullanana (kiracıya) aittir.
 - b. BK 258 f. 2, alelade temizlik ve ıslah masrafları kiracıya, önemli tamirat ise kiralayana aittir.

KİRACININ BORÇLARI

1. Kiralanana tahsis amacına uygun özenle kullanma

- a. Tahsis amacı oturma ise, işyeri olarak işyeri ise konut olarak kullanmak bu borca aykırıdır. Kiralanana kullanmamak, kiralananın değerini azaltıyor ve kiralayana zarar veriyorsa, kullanmamak da bu borca aykırılıktır. Özellikle işyerlerinin kirasında bu durum ile karşılaşmak mümkündür.
- b. BK 258 kapsamındaki normal kullanımdan kaynaklanan bakım ve tamir masraflarını yapmak da özenle kullanma borcu kapsamındadır.
- c. Kiralananda yapılan değişiklikler faydalı olsa dahi bu borca aykırı davranışlardır.
- d. Yaşam, sağlık ve vücut bütünlüğü ihlalini önlemek için yapılan müdahaleler gerekli ise, bu borca aykırılık teşkil etmez. Örneğin çocukların düşmemesi için balkon korkuluklarının yükseltilmesi.
- e. Kira sözleşmesi tarafı olmayanların kiralanana kullanması da özenle kullanma borcuna aykırıdır. Aile hukukundan doğan sebeplerle olanlar hariç.

2. Aynı binada oturanlara saygı gösterme (TBK aynı yaşanmaz)

- a. TMK 737 komşuluk, Kart Mülkiyeti Kanunu md. 18

3. Kiralananın korunması için özen gösterme ve ihbarda bulunma borcu

- a. Kiralananın özenle kullanma borcu gereğidir,

4. Kiralananda zorunlu tamiratın yapılmasına ve kiralananın gezilmesine müsaade etme borcu

- a. Zorunlu tamirat için tahliyede, sözleşme devam eder.
- b. Gezilmesine müsaade etme borcu hakkaniyet çerçevesinde,
 - i. Yeni Kiracı için:
 1. Belirsiz süreli sözleşmelerde feshi ihbardan sonraki zaman dilimi içinde
Örneğin 6 aylık bir dönem için sözleşme en geç, bu sürenin dolmasından üç ay önce fesh edilmelidir. 23.02.2010 da sözleşme belirsiz süreli yapıldı ise, bu sözleşmenin 6 aylık dönemi 23.08.2010 da sona erecektir. Bu halde fesih ihbarı en geç 22.04.2010 da karşı tarafa varmalıdır.
 2. Belirli süreli sözleşmelerde BK 262 hükmüne göre feshi ihbarın yapılmasından sonra sözleşme süresinin biteceği ana kadar.
 - ii. Yeni Ev Sahibi İçin
 1. Her zaman hakkaniyete göre.

1-4 SIRALANAN BORCA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

1. İhbar Yükümüne Aykırılık da 256 f. 3'e göre zarardan sorumluluk
2. Gösterme Yükümü İhlalinde Zarardan Göre Sorumluluk
3. Özen yükümü ihlalinde aynen ifa, tazminat ve şartları varsa sözleşmeyi fesh edebilir.

ALT KİRA VE KULLANMA HAKKININ DEVRİ

Kiracı kiralananı zarar vermeyecek şekilde kiralananı tamamen veya kısmen 3. kişiye devredebilir.

Alt Kira



Alt kira sözleşmesinde bir birinden bağımsız iki kira sözleşmesi vardır. Ancak ilk sözleşmede tanınan haklardan fazlası alt kirada tanınmaz ve devredilemez.

BK 259 f. 1 hükmü emredici değildir. Alt kira sözleşmesi yapma yasaklanabilir veya kiralaanın rızasına bağlanabilir.

Alt kiracı başkaları ile alt kira sözleşmesi yapabileceği gibi, kiralananı kullanma hakkını devralan da bu hakkını bir başkasına devredebilir.

Alt kiracı kiralananı kiracıya kira sözleşmesi ile tanından farklı şekilde kullanırsa kiracı bundan dolayı kiralaana karşı sorumludur (259 f.2)

Kiralayan alt kiracıdan, kiralananı kiracı ile arasındaki kira sözleşmesine uygun kullanmasını doğrudan isteyebilir. Bu halde kiralaanın karşısında kiracısı ve alt kiracı borçlu olarak bulunur.

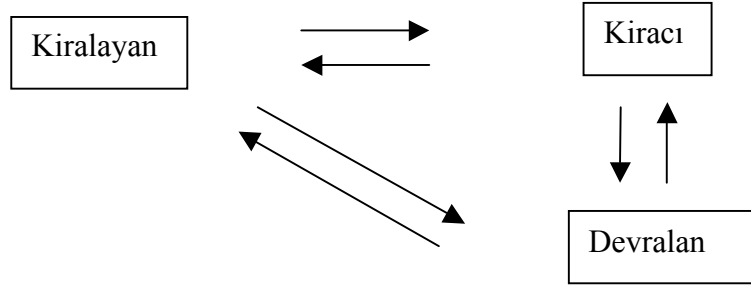
Kullanma Hakkının Devri

İlk sözleşmede tanınan haklardan fazlası, kiralananı kullanma hakkını devri ile hakkı devralana tanınmaz

Alt kira yasaksa, kiralananı kullanma hakkının (kiranın) devri de yasak kabul edilir.

Kiralananı kullanma hakkının devrinde, devreden kiracı ile devir alan arasındaki ilişki alacağın temliki olup ilgili hükümlere tabidir. Bu halde devralan ile kiralaayan arasında bir sözleşme ilişkisi doğar.

Devralan kiralananı kullanmak üzere bırakılmasını ve o halde tutulmasını kiralaaya karşı ileri sürebilir. Sözleşmeden kaynaklanan def'ilerin de kiralananı karşı ileri sürülmesi mümkündür.



Kullanma hakkının devrinde, hak sahibi devralandır. Kiracının kullanma hakkı artık yoktur. Ancak kira bedelinin borçlusu hala Kiracı olup, devralan tarafından kiralananın sözleşmeye aykırı kullanılmasından da sorumludur.

Kiracı kullanma hakkını karşılık alarak temlik etti ise, kira akdinin mevcut olmasından sorumludur. Kiralayan sözleşmeye aykırı olarak ifa borcunu yerine getirmezse, devralan kiracıya başvuramaz (BK 169). Devralan kiracıya karşı kiralananı gereği gibi kullanmamaktan sorumludur.

GKK'ye göre alt kira ve kullanım hakkının devri aksi kararlaştırılmamışsa mümkün değildir. Aksi halde malik alt kiracıya veya devralana karşı ihtara gerek kalmadan tahliye davası açabilir (GKK md. 12 f.1).

5. Kirayı (kira bedelini) ödeme borcu SÜRELİ SÖZLEŞMELERDE

| | | | |
|-------------------------------|---------|------------------------------------|---|
| Sözleşmede belirtilen zamanda | Yoksa → | Mahalli örfе göre | |
| Mahalli örfе göre | Yoksa → | 6 ay ve fazla süreli sözleşmelerde | Her Altı Ayın Sonunda |
| Mahalli örfе göre | Yoksa → | 6 aydan kısa süreli sözleşmelerde | Her Ayın sonunda ve nihayet kiranın sonunda |

SÜRESİZ SÖZLEŞMELERDE

BK 262'ye göre feshi ihbarın yapılabileceği dönemler kira süresi olarak kabul edip ödeme gününü buna göre belirlemek gerekir.

HAPİS HAKKI

Kiralayan kiralananın kullanılmasına, döşenmesine ve süslenmesine hizmet eden mallar üzerinde geçmiş bir yıllık ve gelecek altı aylık kira bedeli içi hapis hakkına sahiptir. Hapis hakkının kullanıma sulh mahkemesi aracılığı ile olur.

Kaçırılan eşya görüldükten sonraki 10 gün içinde icra dairesi aracılığı ile geri alınabilir.

İADE BORCU

Kiralanan ne halde teslim edilmiŖse, o haliyle geri verilir. Kiracının kiralananı iyi halde teslim aldığı adi karine olarak kabul edilir.