# Satış Sözleşmesi

Eğer bir sözleşme satıcıya, satılanın mülkiyetini ve zilyetliğini alıcıya devretme, alıcıya da bu devir karşılığında öngörülen bedeli satıcıya devretme yükümlülüğü getiriyorsa bu bir satım sözleşmesidir.

Borçlandırıcı bir işlemdir. Tam iki taraflı bir sözleşmedir. Ayni sözleşmedir. Satımın konusu eşyanın kendisi değil, mülkiyet hakkıdır. Ancak bütün hakların devri, bir satış olmaz.

Taşınırlarda zilyetlik malın teslimi ile olur. Mülkiyetin devri için, zilyetliğin devri mülkiyeti devir amacı ile yapılmalıdır. Taşınmazlarda tescil yapıldığında, tescil talebi yevmiye defterine kaydedildiği andan itibaren mülkiyetin geçmiş sayılması hükmünü doğurur.

Zilyetliğin geçirilmesi bir tasarruf işlemidir.

## Satıcının ve Alıcının Borçları

Satıcı, sattığı malın mülkiyetini devretme amacıyla, malın zilyetliğini alıcıya devretmelidir.

Zilyetlik birinci elden teslimle, zaten alıcının elinde olan taşınırı geri istememekle, malı elinde bulunduran üçüncü kişiye malın zilyetliğinin devredilmesi gerektiğini salık vermekle devredilebilir. İfanın gerçekleşmiş sayılması için vasıtasız zilyetliğin sağlanmış olması gerekir. Eğer taraflar bu hususta anlaşmaya varmışsa, vasıtasız zilyetlik sağlanmadan da, zilyetlik devredildiğinde borç ifa edilmiş sayılabilir.

İfanın nerede yapılacağı, öncelikle tarafların iradelerine göre belirlenir. (Madde 89) Bu iradeler açık olabileceği gibi örtülü de olabilir. Eğer sözleşmede böyle bir hüküm yoksa, parça borçları için ifa yeri sözleşme kurulduğu anda malın bulunduğu yer, diğer borçlar için sözleşmenin kurulumu anındaki borçlunun yerleşim yerdir.

Mesafe satımlarında borçlar gönderme ve götürme borçları olarak ikiye ayrılır. Eğer taraflar bu konuda anlaşmışsa satıcı malı alıcıya götürme borcunu da üstlenebilir. Bu durumda alıcının ifa yeri olarak kararlaştırdığı yer, eğer bir yer belirtmemişse onun sözleşmenin kurulumu sırasındaki yerleşim yeri ifa yeridir. Bu götürme borcudur.

Eğer taraflar, tarafsız bir taşıyıcıya malı teslim edince borçlunun borcunun sona ereceğini kararlaştırmışsa bu bir gönderme borcu olur.

Aksine sözleşme hükmü veya yerleşik adet yoksa, ölçme ve tartma gibi devire ilişkin giderler satıcıya aittir. Buna karşılık satım giderleri veya ifa yerinden başka yere nakliye veya bu nakliyeler için gerekli özel masraflar alıcıya aittir.

Eğer gidersiz satışa karar verilmişse, taşıma giderleri de satıcıya ait olur. Bu franko satış olarak da bilinir.

Liman ve gümrük giderleri aslen alıcıya ait borçlardır. Sözleşmede aksine hüküm koyulabilir. Böyle bir hüküm koyulmuşsa dahi, özellikle satıcıya geçirildiği belirtilmemişse tüketim vergileri yine satıcıya ait olacaktır.

Yan borçlar kanundan, sözleşmeden, adetten veya dürüstlük kuralından doğabilir.

Satıcı zilyetliğin devrinde temerrüde düşerse, genel hükümlerdeki borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanır. Temerrüt, ancak muaccel borçlar için söz konusudur. Eğer bir vade kararlaştırılmamışsa, borç kurulduğu anda muaccel olur. Borç muaccel olduğu halde ödenmemişse, hak sahibinin ihtarıyla borçlu temerrüde düşmüş olur. Eğer bir vade belirlenmişse ihtara gerek olmadan borçlu vade dolunca temerrüde düşer.

Bu durumda hak sahibinin üç seçeneği vardır.

1. Borcun ifasını ve bunun yanında gecikme tazminatını isteyebilir.
2. Borcun ifasından vazgeçip müspet zararını isteyebilir.
3. Sözleşmeden dönüp menfi zararını isteyebilir.

Ticari satışlarda karine olarak zilyetliğin devri için belirli bir vade koyulmuşsa ve satıcı temerrüde düşmüşse, alıcının devirden vazgeçip müspet zararının tazminini istediği kabul edilir. Eğer alıcı bunu değil de aynen ifayı istiyorsa, vade dolduğunda bunu derhal satıcıya bildirmek zorundadır.

Alıcının talep edebileceği zarar yoksun kalınan kar da olabilir, başka yerden malı temin etmesi gerektiğinden dolayı maliyetin artışından dolayı uğradığı zarar da olabilir. Aynı zamanda malı zamanında teslim alamamasından dolayı mahkum olduğu cezai şartları da talep edebilir.

Maliyetin artmasından dolayı uğranılan zarar hesap edilirken, sözleşmeye göre satış bedeli ile ikame mala ödenen bedel arasındaki fark dürüstlük kuralına uygun olarak belirlenir. İkame bir mal alınmamış olsa bile, malın piyasa rayici veya borsada belli bedeli varsa, aradaki fark yine talep edilebilir.

Kısmi ifayı kabul etmek zorunlu değildir. Ancak kabul edilmişse ve borç kısmen ifa edilmişse, satıcı borcun kalan kısmı için temerrüde düşmüşse, alıcı kalan kısım için temerrüd hükümlerine başvurabilir. Eğer kalan kısım için sözleşmeden dönme tercih edilirse iki farklı sözleşme varmış gibi, kaldığı için dönülen kısımdan dolayı uğranılan menfi zarar talep edilebilir.

Art arda teslimli satışlar için sürekli bir borç ilişkisi kurulduğu için, sözleşmeden dönme geriye doğru değil ileriye doğru etkili olur. Ancak borcun tamamı ifa edilmeden ifa edilmiş kısım önem taşımıyorsa sözleşmenin tamamından dönülebilir.

Temerrüt hükümleri geciken kısım için uygulanır. Ancak daha sonraki kısımların da gelmeyeceği anlaşılıyorsa, ileriye yönelik olarak da temerrüt hükümleri uygulanabilir.

03.10.2012

## Hasar ve Yararın Geçmesi

Nevi borçlarında hasar olmaz. Çünkü yeniden temini mümkündür.

Sözleşmenin kurulduğu sırada mal telef olmuşsa, sözleşmenin ifası imkansız olduğu için sözleşme batıldır.

Bir tarafın kusuruyla oluşan bir imkansızlık varsa tazminat yükümü doğar.

Edime ilişkin hasara alacaklı katlanır. Karşı edime ilişkin hasara borçlu katlanır. Bu hasarlar, taşınırlarda zilyetliğin devrine kadar, taşınmazlarda tapu sicilinde tescile kadar edim borçlusuna aittir.

**Taşınır Satışı**

Menkul mallar, maddi mallar, elektrik, su, hava gazı, doğal gaz mülkiyete konu edilebilecekleri için satışa konu yapılabilir.

Hafif yapılar, barakalar, gemi siciline kayıtlı olmayan gemiler, tapusuz taşınmazlar, tapuya tescil edilmemiş taşınmazlar taşınır sayılır.

Taşınır satış sözleşmesi herhangi bir geçerlilik şekline tabi tutulmamıştır. Ancak ispat konusunda bir problem yaşanmaması için yazılı şekle bağlanması faydalıdır.

## Taşınır Satışının Hükümleri

Satıcının borçları satılanın zilyetliğini ve mülkiyetini devretmek borcudur. Eski kanuna göre satıcının malı teslim etmesi yeterliydi. Ancak zilyetliğin devri ile teslim aynı şey değildir. Teslim zilyetliğin naklinin bir çeşididir. Ancak hükmen teslim, zilyetliğin kısa elden teslimi, zilyetliğin havalesi yoluyla da zilyetlik geçirilebilir.

Satıcının satılanı saklama ve koruma borcu vardır. Alıcının malı teslim almaktan imtina etmesi halinde satıcı sorumluluğun kendisinden çıktığını iddia ederek malı ortada bırakıp gidemez.

Satıcının satılanı gönderme borcu sözleşmeden veya kanundan doğabilir. Akdi ifa yeri sözleşmede belirlenir. Taşıma giderin kural olarak satıcıya aittir. Parça borçları sözleşmenin kurulduğu anda malın bulunduğu yerde, diğer borçlar doğumları sırasında borçlunun yerleşim yerinde ifa edilir. Eğer sözleşmeyle başka bir yerde ifa edileceği kararlaştırılmış ancak taşıma giderlerinin kime ait olacağı kararlaştırılmamışsa alıcıya ait olduğu kabul edilir.

Masrafsız devir söz konusuysa taşıma giderleri satıcıya aittir.

Muaccel olan bir borcu kusursuz olarak hiç ifa etmezse ya da ifada gecikirse borcunun temerrüdü söz konusu olur. Borcun edimi imkansız hale gelmişse temerrüt hükümleri değil, imkansızlık hükümleri uygulanır.

Muayyen bir tarih yoksa karşı tarafı temerrüde düşürmek için ihtarda bulunulması mecburidir.

Sürekli edim varsa müspet bir zarar doğacaktır. Ani edim varsa sözleşmeden dönülür ve menfi zarar istenir.

Satış, adi satış ve ticari satış olarak ikiye ayrılır.

Bir kişinin veya tacirin tüketme maksadıyla yaptığı sözleşme adi satış sözleşmesidir. Adi satışlar için genel hükümler de geçerlidir.

Kesin vade karinesi, ticari satışlarda belirli bir vade öngörülmüşse bunun kesin vade olduğu yönündeki karinedir. Kesin vadenin belirli vadeden farkı, kesin vadede edim ifa edilmezse ifanın artık istenmeyeceği şeklinde bir vade olmasıdır.

Satıcının temerrüde düşmesi halinde, alıcının genel hükümler çerçevesinde üç seçimlik hakkı vardır.

* Aynen ifa ve gecikme tazminatı
* Sözleşmeden dönme ve menfi tazminat
* Aynen ifayı ret ve müspet zarar

Alacaklı kendi edimini ifa etmek istemiyorsa sözleşmeden dönme hakkını kullanmalıdır. Diğer seçenekleri istiyorsa edimi ifa etmelidir.

Kesin vade karinesi varsa ve taraf yine de aynen ifayı istiyorsa bunu açıkça belirtmelidir.

Menfi zarar sözleşmeden dönme halinde istenir. İçeriği, sözleşmeye güvenden kaynaklanan zararlardır. Sözleşmeye güvenerek kiralanan deponun kirası, mal taşımak için kiralanan kamyonun ücreti menfi zararlara örnek olarak gösterilebilir.

Aynen ifa reddediliyorsa müspet zararın tazmin edilmesi istenir. Müspet zararın içeriği, sözleşme gerektiği gibi ifa edilmiş olsaydı maruz kalınmayacak olan zararlardır.

10.10.2012

Satış sözleşmesinde, fark teorisi uygulanır. Müspet zararı alırken, kendi edimin ifa edilmesini, iki edim arasında alacaklı lehine bir fark varsa bu farkın talep edilmesidir. (Borçlar Kanunu 213) Eski kanuna göre fark teorisi sadece ticari satışlar için kabul edilmişti. Ancak yeni kanunla hem adi satışlar için, hem de ticari satışlar için uygulanacaktır.

Satıcı borcunu ifa etmezse, alıcı satış bedeli ile kendisine devredilmeyen satılanın yerine, bir başkasını almak için ödediği bedel arasındaki zararın giderilmesini isteyebilir. İkame olarak alınana ödenen bedel dürüstlük kuralına uygun olmalıdır.

Eğer satılan ama ifa edilmeyen, borsada kayıtlı veya piyasa fiyatı bulunan mallardansa, alıcı bir başka ikame eşya satın almak zorunda değildir. Satış bedeli ile, belirlenmiş ifa günündeki piyasa fiyatına göre hesaplanacak zararını talep edebilir.

Fark teorisi sadece satış sözleşmesi için düzenlenmiştir. Diğer sözleşme türlerine uygulanmaz.

Ticari satışlarda, bir vade belirliyse vadenin kesin vade olduğu karine olarak kabul edilir. Yani bu süreden sonra ifanın değil, devirden vazgeçilerek borcun ifa edilmemesinden doğan zararın istendiği kabul edilir.

## Zapta Karşı Tekeffül

Satış sözleşmesi kurulduğunda, var olan bir hak dolayısıyla satılanın tamamı veya bir kısmı üçüncü kişi tarafından alıcının elinden alınırsa, satıcı sorumlu olur.

Örneğin; bana teslim edilen bir mal üzerinde, üçüncü bir kişinin daha üstün bir hak iddia etmesidir.

Burada sözü edilen üstün hak mutlaka bir ayni haktır. Mülkiyet, rehin, irtifak gibi haklar olabilir. Mülkiyete karşı üstün hak olarak iddia edilen hak bir şahsi haksa zapt değil, ayıp vardır.

Zapt varsa, satıcı alıcıya karşı bundan dolayı sorumlu olur. Ancak alıcı, elinden alınma tehlikesini sözleşme kurulurken biliyorsa, satıcı bundan dolayı sorumlu olmaz. Ancak satıcı, bu riski ayrıca üstlenmişse sorumlu olur.

Satıcı, zapta karşı tekeffülden dolayı sorumlu olmayacağını veya sınırlı olarak sorumlu olmayacağını belirtebilir. Ancak satıcı, üçüncü kişinin hakkını kasten gizlemişse bu anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.

### Satıcının Zapttan Sorumluluğun Şartları

* Satıcının zapttan sorumlu olması için, malın, zaptın ortaya çıkmasından önce teslim edilmiş olması gerekir. Aksi halde, teslimden önce zapt edilirse borca aykırılık hükümleri uygulanır. Yani ya ifa imkansızlığı ya da temerrüt hükümleri uygulanacaktır.
* Üçüncü kişinin satılanda zaptı sağlayacak bir hakkının olması gerekir. Bu hak, bir ayni hak iddiasıdır. Şahsi hak iddiası değildir. Şahsi hak iddiası ancak ayıp hükümleri çerçevesinde değerlendirilir. Zira şahsi haklar, mülkiyet hakkını zedelemez.
* Üçüncü kişinin zapta girişmiş bulunması gerekir. Eğer zapta girişmemişse satıcı sorumlu tutulmayacaktır.

Eski Borçlar Kanunu ve 6098 sayılı Borçlar Kanunu arasında şöyle bir önemli fark bulunmaktadır. Eski yasanın 191. Maddesi uyarınca satıcının zapttan sorumluluğunun doğmuş olması için, üçüncü kişinin mal üzerindeki üstün hakkını ancak bir dava konusu olmuş olması gerekliydi. Yeni yasa ile söz konusu düzenleme değiştirilmiştir.

Yeni yasaya göre satıcının sorumluluğu, alıcının bir mahkeme kararı beklemeksizin üçüncü kişinin hakkını dürüstlük kurallarına uygun olarak tanımış ve malı ona vermişse sorumluluğu devam eder. Eski kanun zamanında alıcı, bir mahkeme kararı olmadan üstün hak iddia edene malı teslim etmiş olsaydı satıcı sorumlu olmazdı. Alıcı, üçüncü kişinin dava açmasını beklemeden satıcıyı bu zapt tehlikesiyle ilgili olarak uyarmış, o dava açmazsa tahkime başvuracağını söylemiş ve tahkime başvurmuşsa da satıcı sorumlu olur.

Üçüncü kişi dava açarsa, alıcı satıcıyı davayla ilgili bilgilendirdiği zaman, satıcı alıcının yanında davaya katılmalı veya davayı alıcıdan devralmalıdır.

Eğer bilgilendirme zamanında yapılmamışsa, satıcı eğer zamanında bildirilmiş olsa daha elverişli bir hüküm alabileceğini ispatlarsa sorumluluktan kurtulur.

Alıcı ihbar etmemiş olsa bile, gerekli savunmayı layıkıyla yaptığı halde davayı kaybetmişse, satıcı sorumlu olur.

Satıcı, ihbara rağmen davaya katılmamışsa zapttan sorumlu olur. Ancak davanın alıcının ağır kusuruyla kaybedildiğini ispatlarsa sorumluluktan kurtulur.

### Tam Zapt Halinde Alıcının Hakları

Malın tamamı alıcının elinden alınmışsa satış sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş sayılır. Alıcı, satıcıdan şu istemlerde bulunabilir.

* Ödemiş olduğu satış bedeli ve bedelin faizini istenebilir. Alıcının satılandan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünlerin değeri indirilir.
* Satılanın üzerinde yapılmış giderler istenebilir.
* Yargılama giderleri ve yargılama dışındaki giderler istenebilir. Davayı satıcıya bildirmekle kaçınılabilecek değerler indirilir.
* Alıcının satılanın tamamen elinden alınması yüzünden doğrudan doğruya uğradığı diğer zararlar istenebilir.

Satıcının kusurunun olup olmaması, bu zarar kalemlerinin talep edilebilmesi için önemli değildir. Satıcının olayda hiçbir kusur olmasa dahi, alıcı bu talepleri öne sürebilir. Bu talepler seçimlik değildir. Birbirlerinin üzerine yığılabilirler. Hepsi birden dahi istenebilir.

Satılanın tamamen zapt edilmesi halinde satıcının kusuru varsa, bir başka deyişle satıcı kusursuzluğunu ispatlayamamışsa, müspet zararların da tazmini ile yükümlüdür.

### Kısmi Zapt Halinde Satıcının Sorumluluğu

Satılanın bir kısmı elinden alınmış veya satılan sınırlı bir ayni hakla yüklenmişse, alıcı sadece bu yüzden uğradığı zararı isteyebilir.

Ancak alıcının satılandaki bu durumu bilseydi onu satın almayacağı durum ve koşullardan anlaşılabiliyorsa, alıcı hakimden sözleşmenin sona ermesine karar vermesini isteyebilir. Bu istisnai bir durumdur. Her zaman söz konusu olmayacaktır. Bu durumda tam zapt hükümleri kıyasen uygulanacaktır. Alıcı, elinde kalan kısmı satıcıya iade eder.

### Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Yükümlülüğü

Satıcı alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılanda bulunmaması sebebiyle sorumludur.

Ayıp iki şekilde ortaya çıkabilir. Bir malda belirli vasıfların bulunduğu karşı tarafa taahhüt edilmiş olabilir. Böyle özel bir taahhütte bulunulmamışsa bile, bir malda bulunması gereken özelliklerin bulunmaması veya bulunmaması gereken özelliklerin bulunması ayıp teşekkül eder.

Ayıp maddi ayıp olarak ortaya çıkabileceği gibi, hukuki ayıp olarak da ortaya çıkabilir. Bir tişörtte delik olması, bir elektronik aletin kendisinde bulunan bir özellik yüzünden kısa sürede bulunması gibi ayıplar maddi ayıba örnek olarak verilebilir. Tişörtün üzerinde sahte Lacoste logosu olması hukuki bir ayıptır. Alınan taşınmazda, normalde olmaması gerekirken bir kiracının oturuyor olması da hukuki ayıptır.

Adi satıştaki ayıp hükümleri ile Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun’daki ayıp hükümleri birbirinden farklıdır.

Ayıp, ürün teslim alındığı anda da ortaya çıkabilir. Daha sonra da ortaya çıkabilir. Normal bir muayene ile anlaşılabilecek ayıplara açık ayıp denir. Daha uzun bir sürede ortaya çıkan veya anlaşılması uzmanlık gerektiren ayıplara gizli ayıp denir.

Ayıp hükümlerinin uygulanabilmesi için aranan şartlar şunlardır.

* Ayıbın, yarar ve hasarın alıcıya geçtiği anda var olması gerekir. Yarar ve hasar taşınırlarda zilyetliğin devri anında, taşınmazlarda tapuda tescilin yapılmasıyla geçer.
* Satılandaki ayıp önemli olmalıdır. Ayıbın öneminin değerlendirilmesi dürüstlük kuralına göre yapılır.
* Alıcının satılandaki ayıbı bilmemesi gerekir. Alıcının ayıbı bildiği hallerde, satıcı bu ayıptan sorumlu olmaz. Satılanı gözden geçirmekle alıcının görebileceği ayıplardan da satıcı sorumlu değildir. Ancak bu ayıbın olmadığını ayrıca satıcı üstlenmişse, satıcı sorumlu olur.

Ayıpla, aliud ifa birbirine karıştırılmamalıdır. Örneğin, kahverengi bir tişört istenmişken, lacivert tişört teslim edilmiş olması aliud ifadır. Bu taahhüt edilenden başka bir şeyin ifa edilmesi anlamına gelir.

Ayıp, ihbar sürelerine tabidir. Alıcı, ayıbı zamanında ihbar etmezse bir takım haklarından mahrum kalır. Bu yüzden ayıp ihbarının hukuki niteliği, külfettir. İfa etmeme halinde ise, ayıptaki ihbar süreleri yoktur. Ayrıca ayıba ilişkin zamanaşımı süresi kısayken, ifa etmemeye ilişkin zamanaşımı süreleri daha uzundur.

Bir sitede olması gereken havuzun olmaması ifa etmemedir. Havuzun taş döşeli olması ise bir ayıptır.

Ayıptan sorumlu olunmayacağına dair sorumsuzluk anlaşması yapılabilir. Ancak satıcı ayıplı olarak devirde ağır kusurluysa bu anlaşma kesin olarak hükümsüzdür. Eski kanunda bu hüküm farklıdır. Eski kanuna göre satıcının ağır kusurlu olduğu halde satıcı sorumluluğu kaldırılabilir. Ancak satıcının hilesinden sorumsuz olduğunu öngören anlaşmalar kesin olarak hükümsüzdür.

Satıcı herhangi bir nitelik taahhüdünde bulunmamış olsa dahi, verdiği malın düzgün olması gerekir.

Alım satım ilişkisinde alıcının bazı külfetleri vardır. Külfet borçtan farklıdır. Borç yerine getirilmezse karşı taraf bunu talep edebilir. Külfet yerine getirilmezse külfet sahibi için bir hakkın kaybı söz konusu olur.

Ayıpta ihbar, alıcıya ait bir külfettir. Alıcı, malı incelemeye imkan bulur bulmaz incelemeli ve uygun bir zaman içinde çıkan ayıbı satıcıya ihbar etmek zorundadır.

Ayıbı ihbar külfeti, ayıbın açık veya gizli ayıp olmasına göre iki farklı şekilde oluşur. Açık ayıp, alelade bir gözden geçirmeyle anlaşılabilecek bir ayıptır. Bu ayıp görüldüğü anda ihbar edilmelidir. Örneğin, birisinden kapalı kap içinde alınmış ürün evde incelendiğinde ayıp görülmüşse, bu ayıp derhal ihbar edilmelidir.

Birkaç kullanım sonucunda ortaya çıkan ayıp gizli ayıptır. Kullanılan makine birkaç kullanım sonunda arıza ortaya çıkar ve bu malın kusurlu olduğu anlaşılırsa, ayıbın derhal bildirilmesi gerekir.

Satıcı ağır kusurlu ise, süresinde kendisine ihbarda bulunulmadığını ileri sürerek sorumluluktan kurtulamaz.

Ticaret Kanunu’na göre malın ayıplı olduğu teslim sırasında açıkça belli ise, alıcı ayıbı 2 gün içinde ihbar etmelidir. Ayıp açıkça belli değilse yani muayene ile ortaya çıkabilecek ayıplarda, alıcı 8 gün içinde malları inceletmeli ve malın ayıplı olduğu ortaya çıkarsa bunu satıcıya ihbar etmek zorundadır. Alıcı muayene konusunda kendisine güvenmiyorsa bir uzman muayenesine başvurmalıdır.

İnceleme ile de ortaya çıkmayan, ancak belli bir zamanın geçmesiyle veya belirli bir süre kullanmayla ortaya çıkan ayıplar da vardır. Bu ayıplar satıcıya derhal bildirilmelidir. Bildirilmezse satıcı malı bu şekilde kabul etmiş sayılır.

Hayvan satışlarında ayıp ihbarı için belirlenmiş süre 9 gündür. Alıcı gözden geçirmeyi ve ayıbı bildirmeyi ihmal ederse satılanı kabul etmiş sayılır.

Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun’un 4. Maddesine göre, tüketici malın teslimi tarihinden itibaren 30 gün içinde açık veya adi bir muayene ile ortaya çıkacak ayıbı ihbar etmelidir. Kanun metninden bu hükmün bütün ayıplar için geçerli olacağı anlaşılabilir ancak bu tür bir yorum tüketiciyi adi satışa göre daha avantajsız bir konuma getirecektir. Bu sebeple bu hüküm ancak açık veya basit bir muayene ile ortaya çıkabilecek ayıplara uygulanmalıdır.

Ayıp ihbarı şekle bağlı değildir. Ancak yazılı ihbar ispat için daha elverişlidir. İhbarın sözlü yapıldığı şahitle ispatlanabilir.

Başka yerden gönderilen satılanın ayıplı olduğunu ileri süren alıcı, malı terk edemez. Eğer gönderenin malların gönderildiği yerde temsilcisi varsa bu hüküm uygulanmaz. Malları muhafaza yükümlülüğü vardır.

Alıcı, ayıplı olduğunu ileri sürdüğü satılanın korunması için gerekli önlemleri almaksızın onu satıcıya geri gönderemez.

Alıcı, satılanın durumunu gecikmeksizin 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.

### Ayıplı İfada Alıcının Seçimlik Hakları

Ayıplı mal varsa alıcının seçimlik hakları vardır.

1. Satılanı geri vermeye hazır olduğunu söyleyip sözleşmeden dönme
2. Satılanı alıkoyup semenden ayıp oranında indirim isteme
3. İmkan varsa satılanın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteme
4. Aşırı masrafı gerektirmeyecekse masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın tamir edilmesini isteme
5. Genel hükümlere göre aynen ifayı reddederek müspet zararının tazminini isteme

Ayıptan kaynaklı doğrudan bir zarar ortaya çıkarsa bunun tazmini de istenebilir. Bu seçimlik haklardan farklı bir zarardır. Seçimlik haklardan birisi kullanıldıktan sonra dahi bu istenebilir.

Alıcıya ayıplı olarak bir mal teslim edildikten sonra mal kendi ayıbından, mücbir sebepten veya beklenmedik halden dolayı yok olursa, alıcı yine de seçimlik hakkını kullanacaktır. Alıcı, satılandan elinde kalan ne varsa onu iade eder.

Satılan alıcıya yüklenebilen bir sebeple yok olmuşsa veya alıcı bunu devretmişse, şeklini değiştirmişse, kendisine teslim edilen halinde isteyebileceği bedel indirimini ister. Diğer seçimlik haklarını kullanamaz.

Durum sözleşmeden dönmeyi haklı göstermiyorsa, hakim buna izin vermez. Bedel indirimini veya malın onarılmasına karar verebilir.

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.

Ayıp ihbarı, yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasıdır. Bu değiştirici yenilik doğuran bir haktır. Sözleşmenin içeriğini değiştirir. Sadece sözleşmeden dönme kullanılır ve bir şey talep edilmezse bozucu yenilik doğuran hak olacaktır.

Satış sözleşmesinde en çok ihtilaf semenin ödenmemesinden ve ayıp hükümlerinden ortaya çıkar.

### Zamanaşımı

Seçimlik hak karşı tarafa yöneltilen bir irade beyanıyla kullanılır. Satıcı yükümlülüğünü yerine getirmezse zamanaşımı süresi içinde dava açılmalıdır. Satılanın ayıbına ilişkin sorumluluğun zamanaşımı süresi 2 yıldır. Satıcı daha uzun bir süre yüklenebilir. Zamanaşımı süresi satılanın zilyetliğinin alıcıya devri ile başlar. Satıcının kusuru ağır ise, zamanaşımı süresinden yararlanamayacaktır.

Eski kanuna göre taşınır satışlarında ayıptan kaynaklanan zamanaşımı süresi 1 yıldı. Yeni kanunla 2 yıla çıkartılmıştır.

Taşınmaz satışında yapının ayıplı olmasından doğan davalarda zamanaşımı süresi 5 yıldır. Satıcının ağır kusuru varsa zamanaşımı süresi 20 yıldır. Zamanaşımı süresi mülkiyetin tapu sicilinde geçirilmesiyle başlar.

17 Ağustos döneminde yıkılan yapılarda haksız fiil tazminatı istendi. Yargıtay bu dönemde zamanaşımını hasarın meydana geldiği zamandan itibaren başlattı.

Ticari satışlarda zamanaşımı süresi eski Türk Ticaret Kanunu’na göre 6 aydı. Yeni Türk Ticaret Kanunu’nda bu hükme yer verilmemiştir. Borçlar Kanunu’na atıf yapılmıştır. Dolayısıyla Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacak ve ticari satışlar için de zamanaşımı süresi 2 yıl olacaktır.

Seçim hakları yenilik doğuran haklardandır. Kural olarak yenilik doğuran haklar, hak düşürücü sürelere tabidirler. Satım sözleşmesinde bunun bir istisnası vardır. Buradaki süreler hak düşürücü süre değil, zamanaşımı süresidir.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da zamanaşımı süreleri şöyle düzenlenmiştir. Satıcı daha uzun bir süre üstlenmemişse, zamanaşımı süresi 2 yıldır. Taşınmazlar için bu süre 5 yıldır. Ayıp daha sonra ortaya çıksa bile süre malın teslimi ile başlar. Ayıptan zarardan kaynaklanan tazminat talepleri için 3 yıllık zamanaşımı süresi öngörülmüştür.

Tarafların anlaşması ile zamanaşımı süreleri uzatılabilir. Tarafların anlaşması ile zamanaşımı sürelerinin kısaltılması mümkündür. Ancak satıcının ayıplı ifada ağır kusuru varsa bu anlaşma hükümsüz olacaktır.

Satılan malın ayıbı satıcının ağır kusuru veya hile ile gizlenmişse satıcı zamanaşımını ileri süremez. Bu seçimlik hakların ileri sürülmesiyle ilgilidir. Eski kanunda bu hükmün uygulanması için ağır kusur değil hile aranmaktaydı.

Borçlunun Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’dan kaynaklanan seçimlik hakları, Borçlar Kanunu’nda öngörülen seçimlik haklarla aynıdır.

Ayıplı malın sebep olduğu zarardan birden fazla kişi sorumluysa bunlar müteselsilen sorumludur.

## Dönmenin Sonuçları

Sözleşmeden dönen alıcı, satılanı iade eder. Ayrıca ondan elde ettiği yararları da vermekle yükümlüdür. Satıcı da ödenmiş satış bedelini faiziyle birlikte iade eder. Ayrıca yargılama giderleri ve satılan için yapılan giderleri, ayıplı maldan doğan doğrudan zararı da öder. Bunların istenebilmesi için satıcının kusurlu olmasına gerek yoktur.

Satıcı kusurlu olmadığını ispat edemezse müspet zarar da istenebilir. Satıcı kusursuzluğunu ispat etmekle yükümlüdür.

#### İndirim İstenmesi

Alıcı indirim hakkını kullandığında, ayrıca tazminat da isteyebilir. Bütün seçimlik haklarla birlikte, ayıptan kaynaklanan doğrudan zarar varsa bu da talep edilebilir.

#### Onarımın İstenmesi

Eğer tamir masrafı satılanın satış değerine çok yakın olacaksa, alıcı ancak sözleşmeden dönmeyi veya satılanın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteyebilir. Onarım istenmesi dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacaktır.

## Alıcının Borçları ve Temerrüt

Alıcının ilk borcu semeni ödemek, ikinci borcu satılanın devralınmasıdır. Satış bedeli sözleşmeyle kararlaştırılabilir. Satış bedeli üzerinde müzakere yapılmış ancak taraflar anlaşamamışlarsa, sözleşme kurulmamış sayılacaktır. Zira bedel sözleşmenin objektif bakımdan esaslı unsurlarındandır. Ancak üzerinde hiç müzakerede bulunulmamışsa ve sözleşmede herhangi bir hüküm yoksa kanundaki yedek hukuk kuralları uygulanır. Buna göre;

* Alıcı, satış bedelini belirtmeksizin, malı alacağını kesin olarak bildirmişse satış, ifa yeri ve zamanındaki ortalama piyasa fiyatı üzerinden yapılmış sayılır.
* Satış bedeli, satılanın ağırlığına göre hesaplanıyorsa, darası indirilir.
* Bazı ticari malların satışında, daralı ağırlıktan miktar olarak ya da yüzde hesabıyla bir indirim yapılmasına veya bedelin, daralı ağırlık üzerinden belirlenmesine ilişkin ticari teamüller saklıdır.

Alıcının bir diğer borcu satılanı devralmaktır. Alıcı satılanı devralmamışsa, alacaklı temerrüdü söz konusu olacaktır. Diğer sözleşmelerin aksine, satış sözleşmesinde malı devralmak satıcıya karşı bir borçtur. Bu sebeple, satıcı, burada alıcı ve borçlu temerrüdü hükümlerinden yararlanabilir. Ancak borçlu temerrüdü hükümlerinin tamamından yararlanılabileceği doktrinde kabul edilmemektedir.

* İfa konusu
* İfa zamanı
* İfa yeri

Alıcının devralmaması sebebiyle temerrüde düşürülebilmesi için, uygun bir ifanın teklif edilmiş olması gerekir. Sözleşmenin konusu olmayan bir başka malın teklif edilmesi ve bunun kabul edilmemesi sonucunda, alıcı temerrüde düşürülemez. Ayrıca ifa yerinde teslim teklif edilmiş olmalıdır. Eğer ifa yeri sözleşmede kararlaştırılmamışsa, yasadaki ifa yeri hükümlerinden yararlanılır. İfa için bir vade konulmuşsa, satıcı, alıcıya malı daha önce teslim alması için teklifte bulunabilir. Eğer alıcının erken ifadan dolayı bir zarara uğraması söz konusu değilse, erken ifayı reddetmesi dürüstlük kuralıyla bağdaşmaz.

Alıcının semen ödemek ve malı teslim almak dışında başka borçları da bulunur.

* Veresiye satışlarda, alıcının faiz borcu söz konusu olabilir.
* Mesafe satışı söz konusuysa, alıcının ayıplı malı koruma ve gerekiyorsa sattırma borcu bulunmaktadır.
* Aksine sözleşme veya âdet yoksa, ölçme ve tartma gibi devir giderleri satıcıya, satılanı devralmak üzere yapılan giderler ve satılanın ifa yerinden başka yere taşınması gerektiğinde, taşıma giderleri alıcıya aittir.
* Bazı satışlar için, alıcının ambalajı iade etme yükümlülüğü vardır. Bu borç oradaki mevcut örf ve adete göre belirlenir. Örf ve adete göre ambalajın kimde kalacağı belirlenir.

### Alıcının Satılanı Devralmada Temerrüdü

Satım sözleşmesindeki edim bir verme borcudur. Yani alacaklı temerrüdünde, verme borcuna ilişkin temerrüt hükümleri uygulanacaktır. Alacaklının temerrüde düşmesi durumunda, borçlu malı hakimin belirlediği bir yere tevdi edebilir. Satış ticari satışsa, tevdi için hakim kararına gerek yoktur.

Eğer mal bozulabilir veya bakımı, korunması, tevdii önemli bir gerektirir nitelikteyse, alacaklıya ihtarda bulunarak hakim izniyle malı sattırabilir.

Teslim edilecek şey değeri borsada kayıtlıysa, piyasa değeri varsa veya malın değeri açık artırmaya değmezse, hakim borçluya ihtarda bulunmadan ve açık artırma yapılmadan satış yapılmasına izin verebilir.

Ticari satışlarda, bir istisna getirilmiştir. Ticari satışlarda, borçlunun satışla ilgili şartları kolaylaştırılmıştır. (Türk Ticaret Kanunu Madde 23)

Alıcının satılanı devralmada temerrüdü, aynı zamanda onun için bir borçlu temerrüdüne yol açar.

Satış sözleşmesi sinallagmatik bir sözleşmedir. Sinallagmatik olmayan bir sözleşmede borçlu temerrüdünde alacaklının hakkı, aynen ifada direnip gecikme tazminatı istemektir. Borçlu kusursuz olduğunu ispatlarsa, tazminat yükümlülüğünden kurtulur. Para borçlarında ise, temerrüt faizi istenebilmesi için borçlunun kusurlu olmasına gerek yoktur. Sinallagmatik akitlerde ise borçlunun üç seçimlik hakkı vardır. Aynen ifa ve gecikme tazminatı, aynen ifayı ret ve müspet zarar, sözleşmeden dönme ve menfi zarar… Doktrin, alıcının teslim alma borcunda temerrüde düşmesi halinde, satıcının sadece aynen ifa ve gecikme tazminatını isteyebileceğini söylemektedir.

### Alıcının satış bedelini ödemede temerrüdü

Alıcı borçlu temerrüdüne düşmüş ve satış bedelini ödememiştir. Satıcının sözleşmeden dönme hakkı halen vardır. Ancak burada peşin yapılan satış sözleşmelerinde satıcıya yeni bir hak tanınmıştır. Buna göre, peşin satışlarda bedel ödenmezse, satıcı herhangi bir işlem gerekmeksizin satıştan dönebilir. Bu hakkını kullanmak isteyen satıcı, durumu gecikmeksizin alıcıya bildirmek zorundadır. Yani peşin satışlarda, dönme hakkının kullanımı kolaylaştırılmıştır.

Veresiye satışlarda, alıcının temerrüdü sebebiyle satıcının dönme hakkını kullanması, bu hakkın sözleşmede açıkça saklı tutulmasına bağlıdır.

Borcunu ifa etmeyen alıcı, satıcının bu yüzden uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür. Satıcı, satış bedelini ödemede temerrüde düşmüş olan alıcıdan, bu bedel ile satılanın başkasına dürüstlük kurallarına uygun olarak satışından elde ettiği bedel arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir. Satılan, borsada kayıtlı veya piyasa fiyatı bulunan mallardan ise satıcı, böyle bir satışa gerek kalmaksızın alıcıdan, satış bedeli ile malın belirlenmiş ödeme günündeki fiyatı arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir.

Bu fark teorisine göre düzenlenmiş bir hükümdür. İlk yol somut hesaplama yöntemidir. Örneğin 100000 liraya alınacağı konusunda anlaşılmış bir malın bedeli ödenmemişse, satıcı dürüstlük kuralına uygun olarak bu malı 95000 liraya satmışsa, aradaki 5000 lira farkı isteyebilir. Ancak malı 120000 liraya satmışsa, zararı olmadığı için alıcıdan bir şey talep edemez.

İkinci yol soyut hesapla yöntemidir. Eğer mal borsada kayıtlı veya piyasa değeri olan bir mal ise, soyut hesaplama yapılabilir. Bu durumda satıcı malı bir başkasına satmadan, arada bir zararı varsa bunun giderilmesini alıcıdan isteyebilir.

## Taşınmaz Satışı Sözleşmesi

* Arazi
* Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar
* Kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümler

taşınmazdır.

Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, sürekli ve bağımsız irtifak haklarıdır. Bir irtifak hakkı, bağımsız ve sürekli ise bir taşınmaz gibi tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilir ve taşınmaz hükümlerine tabi olur. İntifa hakkı devredilemez. Ancak üst hakkı, kaynak hakkı gibi haklar devri kabil haklardandır. Yani bağımsızdırlar. Sürekli olmaları ise 30 yıl veya daha uzun süre için kurulmuş olmaları anlamına gelir.

Kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümler, üst arza tabidir(superficies solo cedit) ilkesinin istisnasıdır. Arsa üzerindeki binalarda, her bağımsız bölüm ayrı taşınmaz sayılacaktır.

Taşınmazların satışına ilişkin sözleşmenin resmi şekilde yapılmış olması gerekmektedir. Bu bir geçerlilik, sıhhat şeklidir. Bu resmi şekli tapu memuru ortaya çıkartır. Bunu tapu memurunun yapacağı, Tapu Kanunu’nun 26. Maddesinde düzenlenmiştir.

Satış sözleşmesinin objektif ve sübjektif esaslı unsurları içermesi gerekir. Yani;

* Sözleşmenin ismi
* Sözleşmenin konusu
* Satış bedeli

Satış sözleşmesi temsilci aracılığıyla yapılabilir. Satış sözleşmenin yapılması şekle bağlıdır. Ancak taşınmaz satışına ilişkin olarak verilen vekaletnamenin şekle bağlı olduğuna dair bir düzenleme yoktur. Ancak noterlik kanununa göre tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnameler resen düzenlenir. Doktrine göre bu bir düzen hükmüdür. Düzen hükümleriyle, genel hükümlerin değiştirilmesi söz konusu değildir. Sonuç olarak doktrine göre, taşınmaz satışı için verilecek vekaletnamenin verilmesi şekle tabi değildir. Ancak uygulamada, tapu memuru vekaletnamenin noterden verilmiş olmasını aramaktadır. Ayrıca 65 yaşın üzerindekilerin, aynı gün içinde hastaneden akli melekelerinin yerinde olduğuna dair rapor alması gerekmektedir.

Temsil yetkisi hukuki işlemler yapılması için verilirken, vekalet bir işin yapılması için verilmektedir. Vekalet sözleşmesi nedeniyle, temsil yetkisinin verildiği de olmaktadır. Ancak bu iki kavram birbirinden bağımsızdır. Genel bir vekaletname ile, taşınmaz satışı konusunda yetki verilemez. Vekil özel olarak yetkilendirilmedikçe, taşınmazı devredemez. (Borçlar Kanunu 504) Yani taşınmazın temsilci vasıtasıyla devredilebilmesi için vekile bu konuda özel bir yetki verilmiş olması gerekmektedir. Özel yetkide, devredilecek taşınmazın özel olarak belirtilmesi gerekir.

Resmi şekle uyulmamasının sonucu işlemin mutlak butlanla batıl olmasıdır. Bazen şekle aykırılık olsa dahi, dürüstlük kuralına aykırılık sebebiyle sözleşmenin yürürlükte kalmasına karar verilebilir. Taraflar borçlarını ifa etmemiş olsa bile, somut olayın şartlarına göre şekle aykırılık bertaraf edilebilir. Ancak taraflar ifada bulunmuşsa ve üzerinden bir zaman geçmişse, şekle aykırılığın iddia edilmesi dürüstlük kuralına aykırılık oluşturur.

Şekil şartlarına uyulmuş olsa dahi işlem muvazaalı ise, işlem yine geçersiz olacaktır. Bağışlamayı gizlemek amacıyla satış sözleşmesi yapılması durumunda satış sözleşmesi muvazaa sebebiyle, bağışlama sözleşmesi şekle aykırılık sebebiyle geçersiz olacaktır.

Harç bedeli düşük ödemek için, satış bedelinin resmi senette düşük gösterilmesinin yaptırımı da butlandır. Çünkü satış bedeli satış sözleşmesinin objektif esaslı unsurlarındandır ve sözleşmede doğru şekilde yer alması gerekir. Ancak Yargıtay, şufa hakkının önlenmesi için bedelin yüksek gösterilmesi halinde, işlemi geçerli kılmaya devam etmekte, ancak şufa hakkı sahibinin şufa hakkını gerçek bedel üzerinden kullanabileceğini söylemektedir.

Muvazaa taraflar arasında ancak yazılı delille ispatlanabilir. Üçüncü kişiler ise şahitle de ispatlayabilir.

Tapusuz taşınmazlar, taşınır satışı hükümlerine göre yapılır. Yani sözleşme ve zilyetliğin devri gerekecektir.

Taşınmaz satışında yarar ve hasar tescil anında alıcıya geçer.

Tescil işlemi, tasarruf işlemidir. Tescil talebini satıcı yapar. Eğer yapmazsa, borca aykırılık oluşur. Bu halde alıcı, satıcının tescile zorlanması için dava açar. Doktrinde bir görüş tescil talebinin bir usuli işlem olduğunu söyleyen bir görüş vardır. Bir diğer görüş ise, tarafların tescil işleminin yapılması için bir ayni sözleşme yapılması gerektiğini savunur. Bir başka görüş, tescil işleminin bu ayni sözleşmeyi de kapsadığını söyler.

Mülkiyet tapuda tescil sonradan yapılmak kaydıyla, işlemin yevmiye defterine kaydedildiği anda alıcıya geçer.

### Taşınmaz Satışında Satıcının Ayıptan Sorumluluğuna İlişkin Özel Hükümler

Taşınmaz, sözleşmede kararlaştırılan yüzölçümüne sahip değilse, satıcı eksik kısım için alıcıya tazminat öder. Bunun aksi sözleşmede kararlaştırılabilir. Ancak taşınmazın resmi ölçümü yapılıp tapu siciline yazılmış olan yüzölçümü eksik çıkarsa satıcı bundan dolayı sorumlu olmaz. Satıcı, bu hali de ayrıca üstlenirse sorumlu olacaktır.

Bir yapının ayıplı olmasından doğan davalar, tescilin yapılmasından itibaren 5 yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Eğer satıcının ağır kusuru varsa bu süre 20 yıldır. Taşınır satışlarında ise bu süre 2 yıldır. Satıcı taşınır satışında ağır kusurlu ise süre 10 yıldır.

Binanın yapımından 21 yıl sonra olan depremde, bina ayıp nedeniyle çökerse, alıcı satıcıdan bir şey talep edemeyecektir.

## Taşınmaz Satış Vaadi

Taşınmaz satış vaadi, taşınmaz satışına dair bir önsözleşmedir. Taşınmaz satış vaadinde, satıcının taahhüdü taşınmaz satış sözleşmesini yapmaktır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapuda veya noterde yapılabilir.

Taşınmaz satış vaadinde, satıcı borcunu ifa etmez, yani satış sözleşmesini yapmaktan imtina ederse, alıcı mahkemeden satış sözleşmesinin yapılmasını ister. Bir başka deyişle, mahkeme kararı satış sözleşmesindeki satıcının iradesini oluşturacaktır. Ancak bu mahkeme ilamı, alıcıya tek başına tapuda tescil yapılması için talep hakkı vermez. Bu durumda, alıcının satıcıyı tescile zorlamak için ayrıca dava açmasına gerek olacaktır. Sürecin bu şekilde uzaması yüzünden, uygulamada iki dava bir arada görülmektedir. Alıcı, davasında satış sözleşmesinin kurulması ve tescile karar verilmesi taleplerinde bulunacaktır.

## Alım – İştira Sözleşmesi

İştira hakkı sahibi, tek taraflı beyanı ile bir taşınmazı satın alma hakkına sahiptir.

Alım sözleşmesi resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz. İşlem tapu memuru önünde yapılabilir. Ancak Yargıtay, bu sözleşmeyi noterlerin de yapabileceğini kabul etmektedir.

Alım sözleşmesi en fazla 10 yıllık süreyle kararlaştırılabilir ve kanunda yazan süreyle tapuya şerh verilebilir. Kanunda yazan süre de 10 yıldır. Ancak şerhin süresi ve alım hakkının süresi aynı olsa da, bu tesadüfidir. Nitelikleri farklıdır. 10 yılı aşan süreyle kararlaştırılmışsa, 10 yıla kadar olan kısım geçerli olacaktır.

Alım hakkının kullanılmasına ilişkin irade beyanı, yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasıdır.

Alım hakkı nispi bir haktır. Ancak şerh yoluyla kuvvetlendirilmişse üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir.

## Taşınmaz Satış Vaadi

Taşınmaz satış vaadi en fazla 10 yıl için kararlaştırılabilir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edilebilir. Ancak bu şerhin süresi özel düzenleme sebebiyle en fazla 5 yıldır. Taşınmaz satış vaadinin şerhini alıcı da talep edebilir.

## Geri Alım – Vefa Sözleşmesi

Geri alım hakkı resmi şekle tabidir. Geri alım hakkı, genellikle satış sözleşmesinin içinde yer alır. Bu sebeple tapuda yapılır. Buradaki tek taraflı beyanın niteliği de yenilik doğuran hakkın kullanılmasıdır.

Geri alım hakkı şerh edilebilir. En çok 10 yıllık süreyle kararlaştırılabilir. 10 yıllık süre ile şerh verilebilir.

## Ön Alım – Şufa Sözleşmesi

Malik ile ön alım hakkı sahibinin, malikin malı bir başkasına sattığı takdirde şufa hakkı sahibinin öncelikli alım hakkı olduğunu kararlaştırmasıdır.

Ön alım hakkı yazılı şekle tabidir. Genel olarak kira sözleşmesinin içinde bulunan ön alım hakkı, bu özelliği sebebiyle resmi şekle değil yazılı şekle tabi tutulmuştur.

Ön alım hakkı yenilik doğurucu bir beyanla kullanılır.

Ön alım hakkı şerh verilebilir. Bu şerhin süresi en fazla 10 yıldır.

Ön alım hakkını kararlaştırılırken, bir bedel de kararlaştırılabileceği gibi, üçüncü kişiye satım fiyatından satılacağı da kararlaştırılabilir.

Ön alım hakkı, satış veya buna benzer nitelikte işlem olması halinde kullanılabilir. Kamulaştırma, miras geçmesi vs. halinde kullanılamaz.

Ön alım hakkı varsa, satıcı ve alıcı ön alım hakkı sahibine noterden bildirimde bulunmak zorundadır. Ancak bulunulmaması halinde yaptırımın ne olacağı kanunda belirtilmemiştir.

Ön alım hakkı, noterden gelen beyanın tebliğinden itibaren 3 ay ve her halde 2 yıl içinde dava açarak kullanılabilir. Ön alım hakkı dava açmak yoluyla kullanılır.

Dava; taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya karşı, tescil henüz gerçekleşmemişse satıcıya karşı açılır.

**21.11.2012**

Daha sonra anlatılmış olmasına rağmen konu bütünlüğü için buraya alıyorum.

## Bazı Satım Türleri

### 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.

Teslim edilen malın ana kısmının, alıcıya verilen örneğe uygun olduğunun ispatı satıcıya aittir. Ancak alıcının elindeki numune yok olmuş veya zarara uğramışsa ispat yükü alıcıya geçer. Burada alıcının kusurlu olması aranmaz.

### Beğenme koşuluyla satış

Alıcının satılanı deneyerek veya gözden geçirerek beğenmesi koşuluyla yapılan satıştır.

Beğenme koşuluyla satışta alıcı, satılanı kabul etmekte veya hiçbir sebep göstermeksizin geri vermekte serbesttir. Satılan, alıcının zilyetliğine geçmiş olsa bile, satılanın mülkiyeti, beğenme koşulunun gerçekleştiği ana kadar satıcıda kalır. Zilyetlik alıcıdaysa, beğenme iradesinin açıklandığı anda, mülkiyet de alıcıya geçer.

Deneme veya gözden geçirme satıcının yanında yapılmak gerekiyorsa alıcı sözleşmede belirlenen süre içinde beğenip beğenmediğini belirtmelidir. Böyle bir süre yoksa adete bakılır. Bu süreler geçtikten sonra satıcı sözleşmeyle bağlı olmaz. Adet de yoksa, uygun bir süre geçtikten sonra satıcı alıcıya iradesini açıklaması için ihtarda bulunur. Bu ihtara hemen cevap verilmezse, satıcı sözleşmeyle bağlı olmaz.

Eğer mal, alıcının zilyetliğinde iken denenecekse, belirlenen veya adet olan süre sonunda beğenmediğini bildirmemişse, alıcı iradesini bildirmesi konusunda kendisine ihtarda bulunabilir. Eğer buna derhal cevap vermezse, malı kabul etmiş sayılır.

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.

### Kısmi ödemeli satışlar

1. Taksitle satış
2. Ön ödemeli taksitle satış

Taksitle satış, satıcının, satılan taşınırı alıcıya satış bedelinin ödenmesinden önce teslim etmeyi, alıcının da satış bedelini kısım kısım ödemeyi üstlendikleri satıştır.

Taksitle satış sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.

Malın satıcının ticari faaliyeti kapsamında satılıyorsa, sözleşmede aşağıdaki unsurlar belirtilir.

1. Tarafların adı ve yerleşim yeri.
2. Satışın konusu.
3. Satılanın peşin satış bedeli.
4. Taksitle ödeme sebebiyle belirtilecek ilave bedel.
5. Toplam satış bedeli.
6. Alıcının nakden veya aynen üstlendiği diğer bütün edimler.
7. Peşinat ve taksitlerin tutarı ile vadesi ve ikiden az olmamak üzere taksit sayısı.
8. Alıcının yedi gün içinde sözleşme yapılması konusundaki irade açıklamasını geri alma hakkı.

Bu 7 günlük süre sözleşmenin kurulmasıyla başlar.

1. Öngörülmüşse, mülkiyetin saklı tutulmasına veya satış bedeli alacağının devrine ilişkin anlaşma kayıtları.
2. Temerrüt veya vadenin ertelenmesi durumunda, yasal faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere ödenecek faiz.
3. Sözleşmenin kurulduğu yer ve tarih.

Ayırt etme gücüne sahip bir küçük veya kısıtlı tarafından yapılmış olan taksitle satış sözleşmesinin geçerliliği, yasal temsilcinin yazılı rızasına bağlıdır. Rızanın, en geç sözleşmenin kurulduğu anda verilmiş olması gerekir.

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 aldığını satıcıya yazılı olarak bildirebilir. Bu haktan önceden feragat edilemez. Geri alma bildiriminin sürenin son gününde postaya verilmiş olması, sonuç doğurması için yeterlidir.

Satıcı geri alma süresi içinde malı alıcıya devretmişse alıcı, malı ancak olağan bir gözden geçirmenin gerektirdiği ölçüde kullanabilir; aksi takdirde sözleşme hüküm ve sonuçlarını doğurmuş olur. Bu hüküm olmasa bile dürüstlük kuralı gereği bu hüküm uygulanacaktır.

Alıcının geri alma hakkını kullanması hâlinde, kendisinden cayma parası istenemez.

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.

Kanunda belirlenen asgari peşinatı tamamen almaksızın, satılanı alıcıya devreden satıcı, peşinatın ödenmeyen kısmı üzerinde istem hakkını kaybeder.

Peşinattan vazgeçilmesi karşılığında, satış bedelinde yapılacak artırma hükümsüzdür.

Alıcı, satıcının taksitle satıştan doğan alacağı ile kendisinin satıcıdan olan alacağını takas etme hakkından önceden feragat edemez.

Alacağın devredilmesi durumunda alıcının, satış bedeli alacağına ilişkin defileri sınırlanamaz ve ortadan kaldırılamaz.

Taksit borcu kambiyo senedine bağlanmış olmadıkça, alıcı satış bedelinin kalan kısmını her zaman bir defada ödeyerek borcundan kurtulabilir. Bu durumda, peşin satış bedeline ilave edilen bedelin ödenmemiş taksitlere isabet eden kısmı, yarısından az olmamak üzere ödeme süresinin kısaltılmasına uygun olarak indirilir.

Alıcı peşinatı ödemede temerrüde düşerse satıcı, sadece peşinatı isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir.

Alıcı taksitleri ödemede temerrüde düşerse satıcı, muaccel olmuş taksitlerin veya geri kalan satış bedelinin tamamının bir defada ödenmesini isteyebilir ya da sözleşmeden dönebilir. Satıcının geri kalan satış bedelinin tamamını isteyebilmesi veya sözleşmeden dönebilmesi, ancak bu hakkı açık biçimde saklı tutmuş olmasına ve alıcının kararlaştırılan satış bedelinin en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksiti veya en az dörtte birini oluşturan bir taksiti ya da en son taksiti ödemede temerrüde düşmüş olmasına bağlıdır. Ancak, satıcının dönme dolayısıyla isteyebileceği miktar, ödenmiş olan taksitler tutarına eşit veya daha fazla ise satıcı sözleşmeden dönemez.

Satıcı, satış bedelinin geri kalan kısmının tamamen ödenmesini isteme veya sözleşmeden dönme haklarını kullanmadan önce, alıcıya en az on beş günlük bir süre tanımak zorundadır.

Satıcı, alıcının taksitleri ödemede temerrüde düşmesi sebebiyle satılanın alıcıya devrinden sonra sözleşmeden dönerse, her iki taraf aldığını geri vermekle yükümlüdür. Satıcı, ayrıca hakkaniyete uygun bir kullanım bedeli ve satılanın olağandışı kullanılması sebebiyle değerinin azalması hâlinde tazminat da isteyebilir. Ancak satıcı, sözleşme zamanında ifa edilmiş olsaydı elde edecek olduğundan fazlasını isteyemez.

Satıcı, alıcının peşinatı ödemede temerrüde düşmesi yüzünden satılanın devrinden önce sözleşmeden dönerse, alıcıdan sadece ödenmeyen peşinat üzerinden, sözleşmeden döndüğü tarihe kadar işleyecek yasal faiz ile sözleşmenin kurulmasından sonra, satılanın uğramış olduğu değer kaybı sebebiyle tazminat isteyebilir. Ceza koşulu kararlaştırılmışsa, peşin satış bedelinin yüzde onunu aşamaz.

Hâkim, temerrüde düşen alıcının borçlarını ödeyeceği konusunda güvence vermesi ve satıcının da bu yeni düzenleme dolayısıyla herhangi bir zararının söz konusu olmaması koşuluyla, alıcıya ödeme kolaylıkları sağlayabilir ve satıcının satılanı geri almasını yasaklayabilir.

### 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.

Ön ödemeli taksitle satış sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. Sözleşmede aşağıdaki hususlar belirtilir:

1. Tarafların adı ve yerleşim yeri.
2. Satışın konusu.
3. Toplam satış bedeli.
4. Taksitlerin sayısı, tutarı, vadesi ve sözleşmenin süresi.
5. Taksitleri kabule yetkili banka.
6. Alıcıya karşı üstlenilen faiz miktarı.
7. Alıcının yedi gün içinde sözleşme yapılması konusundaki irade açıklamasını geri alma hakkı.
8. Alıcının sözleşmeden cayma hakkı ve bu sebeple ödeyeceği cayma parası.
9. Sözleşmenin kurulduğu yer ve tarih.

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. Maddede belirsiz süreli sözleşmelerden bahsedilmiş olmasına rağmen, sözleşmede sözleşmenin süresinin belirtilmiş olması arandığı için, belirsiz süreli sözleşme yapmak mümkün olmayacaktır. Burada alıcı bedelleri bankaya kendi adına yatırmaktadır. Çünkü satıcı bedel ödendikten sonra kendi borcunu ifa etmezse, alıcının kendi parasını geri almasının kolaylaştırılması amaçlanmıştır.

Alıcı bedelin tamamını ödedikten sonra satımın konusunun kendisine devredilmesini isteyebilir. Satıcı bir başka kişiden tedarik edecekse, satıcıya uygun bir süre tanımak zorundadır.

Banka, her iki tarafın çıkarlarını gözetmek zorundadır. Açılan hesaptan her iki tarafın rızasıyla ödeme yapılabilir. Bu rıza önceden verilemez.

Ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcı, malın devrine kadar her zaman sözleşmeden cayabilir.

Sözleşmeden cayma hâlinde alıcı tarafından ödenmesi öngörülen cayma parası, durumun özelliğine ve sözleşmenin kurulması ile cayma arasında geçen süreye bakılarak belirlenir. Ancak, bu miktar satıcının toplam alacağının yüzde ikisinden az ve yüzde beşinden fazla olamaz. Alıcı, yapmış olduğu ödemelerin cayma parasını aşan kısmının, getirileri ile birlikte kendisine geri verilmesini isteyebilir.

Alıcının ölmesi veya kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi ya da sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi yüzünden sözleşmeden cayılmış olursa, cayma parası istenemez.

Ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde satış bedelinin, satılanın devri anında tamamen ödenmiş olması aranmaktadır. Satılanın devredilmesini isteyen alıcı, hesabındaki bakiyeden, satış bedelinin en çok üçte birlik kısmını satıcı lehine serbest bırakabilir. Ancak, sözleşmenin kuruluşu sırasında buna ilişkin taahhütte bulunulamaz. Yani, kısım kısım devir mümkünse, alıcı kısım kısım ifayı istemişse, satıcıya bankada biriken paranın en çok 1/3’ünü çekme izni verebilir. Paranın 1/3’lük kısmını serbest bırakmaya ilişkin onay sözleşme kurulurken, genel işlem şartıyla verilemez. Bu onay, kısmi teslim talep edildiği anda verilmelidir.

Satıcının sözleşmenin kurulduğu sırada belirlenen toplam satış bedeline ek bir bedel isteme hakkını saklı tutan bütün kayıtlar geçersizdir. Burada da genel işlem şartı şeklinde bir düzenlemeye engel olunmak istenmiştir.

Ödenecek toplam satış bedeli sözleşmede belirlenmiş olmakla birlikte, devredilecek eşya önceden belirlenmemiş ve satıcı tarafından bu eşyayı seçme hakkı alıcıya tanınmış ise satıcı, peşin satıştaki olağan bedelleri göz önünde tutmak suretiyle alıcının yapacağı seçime tam olarak uymakla yükümlüdür. Buna aykırı anlaşmalar, ancak alıcının yararına olduğu ölçüde geçerlidir.

Ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcı, malın devrine kadar her zaman sözleşmeden cayabilir.

Sözleşmeden cayma hâlinde alıcı tarafından ödenmesi öngörülen cayma parası, durumun özelliğine ve sözleşmenin kurulması ile cayma arasında geçen süreye bakılarak belirlenir. Cayma bedeli, satıcının toplam alacağının yüzde ikisinden az ve yüzde beşi arasında belirlenir. Alıcı, yapmış olduğu ödemelerin cayma parasını aşan kısmının, getirileri ile birlikte kendisine geri verilmesini isteyebilir.

Alıcının ölmesi veya kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi ya da sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi yüzünden sözleşmeden cayılmış olursa, cayma parası istenemez.

Bir sözleşmenin taraflarından birisinin ölmesi halinde, sözleşmeden doğan borçlar ve alacaklar kural olarak mirasçılarına geçer. Ancak edimin ifasında borçlunun kişilik özellikleri önemli ise sözleşme sona erer. Para borçlarında ise böyle bir özellik olmadığı için borç, mirasçılara geçer. Burada ise özel bir düzenlemeyle, ölüm durumunda sözleşmeden dönülebileceği ve bu durumda cayma parası istenemeyeceği öngörülmüştür.

Ödemeleri ifa borcu, beş yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Zamanaşımını hakim resen göz önüne almayacaktır. Bunu ancak, taraflar defi olarak ileri sürebilir.

Alıcı, malın kendisini teslimini sekiz yıl içinde isteyebilir. Bu halde satıcı zamanaşımından yararlanmak için alıcıyı uyararak üç aylık süre tanımalıdır. Alıcı bu süre içinde kayıtsız kalırsa satıcı, alıcıya sözleşmeden cayma hâlinde tanınan haklara sahip olur.

Alıcı bir veya daha çok ön ödemede temerrüde düşerse, yani alıcı borçlu temerrüdüne düşerse, satıcı ancak vadesi gelmiş olan ödemeleri isteyebilir. Bununla birlikte,

* toplam alacağın en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen iki ön ödemenin,
* toplam alacağın en az dörtte birini oluşturan bir tek ön ödemenin,
* sonuncu ön ödemenin vadesi gelmişse satıcı,

ayrıca alıcıya tanıyacağı **bir aylık** ödeme süresinin geçmesinden sonra sözleşmeden dönme hakkına sahip olur. Bu bir aylık süre, temerrüt ihtarının tebliğ edildiği tarihten itibaren başlar. Tebliğin yapıldığı gün süreye dahil edilmez.

Satıcı, ödeme süresi bir yıl veya daha az olan sözleşmeden dönerse, 260 ıncı maddenin ikinci fıkrası hükmü kıyas yoluyla uygulanır. Süresi bir yılı aşan sözleşmelerde satıcı, ancak 269 uncu maddenin ikinci fıkrasında öngörülen cayma parasını ve alıcıya ödenmesi gereken ortalama banka mevduat faizini aşan zararlarının giderilmesini isteyebilir.

Bir yıldan daha uzun süreli sözleşmelerde temerrüde düşmüş olan alıcının malın devrini istemesi hâlinde satıcı, yasal anapara faizi ile birlikte, devir isteminden sonra malın değerinde oluşacak eksilmelerin giderilmesini isteyebilir. Cezai şart öngörülmüşse miktarı, satış bedelinin yüzde onunu geçemez.

Cezai şart öngörülmüşse zararın ispatlanmasına gerek yoktur. Cezai şart ödemesi istenen borçlu, kusursuz olduğunu ispat ederek borçtan kurtulabilir. Cezai şarttan yüksek miktarda tazminat istenebilir. Bu durumda zararın ispatlanması gerekecektir.

Taraflar cezai şartı serbestçe belirleyebilirler. Hakim fahiş olan cezai şartı indirebilir. Tacirler cezai şartta indirim isteyemezler. Sadece, cezai şart tacirin mahvına sebep olacak şekilde yüksekse, dürüstlük kuralı gereğince hakim cezai şartı tenkis eder.

Cezai şartın fahiş olup olmadığı, işin mahiyetine göre değerlendirilir.

Taksitle satışa ilişkin hükümlerden yasal temsilcinin rızasına, sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurmasına ve geri alma açıklamasına, alıcının defilerine, satıcının alacağının devrine, hâkim tarafından sağlanan ödeme kolaylıklarına ve yetkili mahkeme ile tahkime ilişkin olanlar, ön ödemeli taksitle satışa da uygulanır.

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.

### Kapıdan Satış

TKHK’un 8. Maddesi, alıcının 7 gün içinde hiçbir gerekçe göstermeden cayma hakkı olduğunu, malı iade yükümlülüğünün de satıcıda olduğunu söylemektedir.

### Mesafeli Sözleşmeler

Mesafeli sözleşmeler; yazılı, görsel, telefon ve elektronik ortamda veya diğer iletişim araçları kullanılarak ve tüketicilerle karşı karşıya gelinmeksizin yapılan ve malın veya hizmetin tüketiciye anında veya sonradan teslimi veya ifası kararlaştırılan sözleşmelerdir.

### Açık Artırma Yoluyla Yapılan Satışlar

Açık artırma en sık cebri artırma yolunda görülür. İhtiyari olarak da açık artırma yoluyla satış yapılabilir. Örneğin, müzayedelerde tabloların satışlarına bu hükümler uygulanacaktır.

İhtiyari artırmaların iki şekli vardır; İhtiyari açık artırma, ihtiyari özel artırma. İhtiyari özel artırma yoluna sadece belli davetliler katılır.

İhtiyari artırmada, yapılan artırıma pey sürme denir. Pey sürme icap sayılır ve bağlayıcıdır.

Cebri artırmanın konusu bir taşınmaz dahi olsa sözleşme kurulmuş sayılır. Normalde, taşınmaz satım sözleşmesi tapuda yapılır. Ancak burada kurulan sözlü satış sözleşmesi, geçerli bir satış sözleşmesi olarak kabul edilir.

İhtiyari olarak yapılan açık artırmalarda ise, taşınmazın satışı geçerli olması için resmi şekle bağlı olması gerekir.

Cebri artırmalarda, ihale yapılıp sözleşme kurulduğu anda mülkiyet geçer. Daha sonra yapılacak tescil açıklayıcıdır. İhtiyari artırmalarda ise tescil kurucu niteliktedir. Tescil yapılmadan mülkiyet geçmez.

Cebri artırmalarda zapttan veya ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanmaz. İhtiyari artırımlarda ise, zapttan veya ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanacaktır.

Artırmadan mal alan kişi, o mala, tapu siciline veya satış koşullarına ya da kanuna göre belirli olan durumu, hakları ve yükleri ile birlikte malik olur.

İsteğe bağlı açık artırmalarda satıcı, satılanın zaptından ve ayıplarından sorumludur. Ancak, aldatma durumu dışında, artırma koşullarında açıkça belirtip duyurmak suretiyle bu sorumluluktan kurtulabilir.

Hukuka veya ahlaka aykırı yollara başvurularak ihalenin gerçekleştirilmesi sağlanmışsa her ilgili, iptal sebebini öğrendiği günden başlayarak on gün ve her hâlde ihale tarihini izleyen bir yıl içinde ihalenin iptalini mahkemeden isteyebilir.

Cebrî artırmalar hakkında özel hükümler saklıdır.

### Tek Satış Sözleşmesi ve Konsinye Satış Sözleşmesi

Konsinye satışta, alıcı malı başkasına satmak amacıyla almaktadır. Ancak normal satıştan farklı olarak, burada alıcı malı satarsa bedelini ödemeyi, satamazsa malı iade etme borcunu üstlenir. Konsinye satış sözleşmesinde genellikle bir süre belirlenir. Şayet böyle bir süre belirlenmemişse, işin mahiyetine bakılır. Sözleşmede açıklık yoksa ve işin mahiyetinden de borcun ne zaman muaccel olacağı anlaşılamıyorsa, borcun uygun bir zamanda muaccel olacağı kabul edilir.

Tek satıcılık sözleşmesi, uygulamada sık rastlanan bir sözleşmedir. Bu sözleşme sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Bir kişi, diğer bir kişiye ait malların münhasır satıcısı olmayı üstlendiği sözleşmedir.

Tek satıcının borçlarının en önemlisi, alım bedelini ödeme borcudur. Tek satıcılık sözleşmelerinde genel olarak, asgari alım şartı koyulur. Bu taahhütlere uyulmadığı takdirde, genellikle cezai şart öngörülür.

Tek satıcının ikinci borcu, sürümü artırma için faaliyette bulunma borcudur.

Bir sözleşmenin tek satıcılık sözleşmesi olması için inhisar hakkı bulunmalıdır. İnhisar hakkının varlığı bu sözleşme için ayırıcı unsurdur.

Tek satıcılık sözleşmesinin geçerliliği, şekle bağlı değildir.

Tek satıcıya mal tedarik eden kişiye yapımcı denir. Yapımcının ilk borcu düzenli bir şekilde mal sağlamak ve tedarik etmektir.

Yapımcının bir diğer borcu, tek satıcıyı desteklemektir. Bu borç, tek satıcılar arasında ayrım yapmama borcunu da içerir. Örneğin internet sitesinde Çorum’daki tek satıcısını göstermekte ama İstanbul’daki satıcısını göstermemekte ise, destekleme borcuna aykırılık oluşur.

Yapımcının, tek satıcının sözleşme bölgesinde doğrudan doğruya veya başkaları aracılığıyla sözleşme yapmama yükümlülüğü vardır. Aksi halde, bu borca aykırılık olur ve borçlu temerrüdü hükümleri uygulanır. Bu durumda, tek satıcı bu bölgede kendisi satış yapmış olsaydı ne kadar elde edecek olsaydı, bu tek satıcının zararı olur ve yapımcının bu zararı karşılaması gerekir.

Sürekli borç ilişkileri ileriye yönelik olarak sona erdirilir. Buna fesih denir, dönme değil. Ani borç ilişkilerinde ise dönme söz konusudur.

Yapımcı ve tek satıcının ölümü, iflası veya ticareti terki durumunda tek satım sözleşmesinin sona ermesi gerektiği doktrinde kabul edilmektedir. Bu sözleşme, edimi kişiye bağlı bir satım sözleşmesi kabul edilmektedir.

Tek satım sözleşmesi sona erdiğinde portföy tazminatı gündeme gelir. Tek satıcı, yapımcıya müşteri kitlesi kazandırmaktadır. Tek satım sözleşmesi sona erdirilip bir başkasına bu yetki verilirse veya sözleşme sona erdirilmeden başkasına yetki verilirse yine portföy tazminatına hükmedilir.

**05.12.2012**

**Sözleşme metnini İngilizce metinden takip ettim. Buradaki hükümleri ders sırasında fazla özen göstermeden çeviriyorum. Hataları olabilir. Bu sebeple Türkçe metnin bulunup oradan kontrol edilmesi daha güvenli olacaktır.**

# CISG

Milletlerarası Menkul Mal Satımına İlişkin Birleşmiş Milletler Antlaşması, 1 Eylül 2011 tarihinden itibaren Türk hukuku için yürürlüktedir. Bu anlaşma doğrudan uygulanma kabiliyetine sahiptir.

Anlaşmaya göre menkulden ne anlaşılacağı aşağıdaki gibidir.

“This Convention does not apply to sales:

(a) of goods bought for personal, family or household use, unless the seller, at any time before or at the conclusion of the contract, neither knew nor ought to have known that the goods were bought for any such use;

(b) by auction;

(c) on execution or otherwise by authority of law;

(d) of stocks, shares, investment securities, negotiable instruments or money;

(e) of ships, vessels, hovercraft or aircraft;

(f) of electricity.”

Burada sayılanlardan en önemli fıkra, gemiler, deniz taşıtları ve hava taşıtları için yapılan sözleşmelerde anlaşmanın uygulanmayacağıdır. Ayrıca şahsi satışlar için de bu sözleşme uygulanmaz.

Anlaşmaya taraf olmayan iki devletin tarafları anlaşmaya bu hükümlerin uygulanacağını kararlaştırabilirler.

Yer bakımından uygulama şu şekilde belirtilmiştir.

1. This Convention applies to contracts of sale of goods between parties whose places of business are in different States:

Yani sözleşmenin uygulanması tarafların tacir olup olmaması vs. ile ilgili değildir. Sözleşme, işyerleri farklı ülkelerde olan iki taraf arasında yapılan sözleşmelerde uygulanır. Bundan başka şu iki alternatiften birisi aranır.

* Bu devletlerin anlaşmaya taraf devletlerden olması,
* Milletlerarası özel hukuk kurallarının taraf devletlerden birisinin hukukuna atıf yapması.

## Genel Hükümler

Burada da sözleşme serbestisi vardır. Tarafların anlaşmaya koydukları hükümler, emredici olmayan hükümleri bertaraf ediyorsa bu sözleşmesel hükümler uygulanır.

“In determining the intent of a party or the understanding a reasonable person would have had, due consideration is to be given to all relevant circumstances of the case including the negotiations, any practices which the parties have established between themselves, usages and any subsequent conduct of the parties.”

Tarafların iradesi tespit edilirken oluşmuş teamüller ve tarafların alışkanlıkları ve sonraki davranışları da dikkate alınır.

## Alıcının Yükümlülükleri

Alıcının asli borçları iki tanedir.

* Bedelin ödenmesi
* Malların teslim alınması

Malların hasarının intikali, zilyetliğin devri anında olur. Sözleşmenin kurulduğu an esas alınmaz.

“A breach of contract committed by one of the parties is fundamental if it results in such detriment to the other party as substantially to deprive him of what he is entitled to expect under the contract, unless the party in breach did not foresee and a reasonable person of the same kind in the same circumstances would not have foreseen such a result.”

Aykırılık bir olumsuzluğa sebep olursa ve bu olumsuzluk sözleşmeyi ihlal eden taraf tarafından öngörülmemiş ve öngörülemez ise esaslı sözleşme ihlal edilmiştir.

Esaslı sözleşme ihlali olması halinde, satıcının seçimlik hakları vardır. Antlaşma aynen ifa, sözleşmeden dönme, mehil tayini ve bunların yanında tazminat, bunların haricinde faiz talep etme imkanlarını tanımıştır.

Sözleşme ihlali esaslı değilse, sözleşmeden dönme hakkı kullanılamaz. Bu durumda mehil tayin edilerek ifası istenir. Mehil tayini sonuç vermezse dönme imkanı kullanılabilir.

If, in accordance with the provisions of this Convention, one party is entitled to require performance of any obligation by the other party, a court is not bound to enter a judgement for specific performance unless the court would do so under its own law in respect of similar contracts of sale not governed by this Convention.

Mahkemenin aynen ifaya hükmetmesi, ancak mahkemenin iç hukukunun da aynen ifaya hükmedecek olması halinde mümkündür.

Tazminat talep edilebilmesi için kusur aranmaz.

Sözleşme faiz talep edebilme imkanı tanımıştır. Ancak faiz miktarı belirtilmemiştir. Bu bilinçli bir kanun boşluğudur.

Sözleşmenin vadesinden önce sözleşmeye aykırılık oluşacağı anlaşılırsa, 71 ve devamı hükümleri uygulanır.

**“Section I. Anticipatory breach and instalment contracts**

**Article 71**

(1) A party may suspend the performance of his obligations if, after the conclusion of the contract, it becomes apparent that the other party will not perform a substantial part of his obligations as a result of:

(a) a serious deficiency in his ability to perform or in his creditworthiness; or

(b) his conduct in preparing to perform or in performing the contract.”

Sözleşmenin vade tarihi gelmeden, vade tarihinde ihlal edileceği aşikar ise, diğer taraf sözleşmenin ortadan kalktığını bildirebilir. Bu bizim hukukumuzda olmayan bir haktır.

## Alıcının Seçimlik Hakları

Alıcı, bu durumda aynen ifayı, ikame mal teslimini, sözleşmeden dönmeyi, semenin tenzilini isteyebilir. Alıcı bunlardan bağımsız olarak tazminat isteyebilir. Alıcının sözleşmeden dönme hakkını kullanıp kullanamayacağı somut olay üzerinden kararlaştırılır.

**14.11.2012**

Haluk Burcuoğlu

**İradenin sonuca yönelik olduğu ve hukuk düzeninin bu sonucu sadece ve sadece bu sonuca yönelik irade olduğu için kabul ettiği hallerde hukuki işlemden söz edilir.**

# Kira

1955 yılında Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu kanun, kiracıyı mantıklı bir şekilde korur. 6098 sayılı kanun, yürürlüğe girdiğinde bu kanunu yürürlükten kaldırmıştır. Şu anda kira hakkında tek bir düzenleme vardır. Bu da 6098 sayılı kanundur.

Kanunun ana başlıkları şu şekildedir.

* **Genel Hükümler**
* **Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**
* **Ürün Kirası**

## Genel Hükümler

Kanunda, malik kiraya veren olarak tanımlanmıştır.

Kiralama, bir eşyayı kullanmayı ve ondan yararlanmayı anlatır. Yararlanma, ürün kirasının da kapsama alınması için tanımda yer almıştır.

Kira sözleşmesi her iki tarafa da borç yükleyen bir sözleşmedir.

Kiraya verenin borcu, malı kullanışa elverişli bir durumda kiracıya teslim etmek ve kira süresince eşyayı bu konumda tutmaktır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında buna aykırı bir düzenleme getirilemez. Örneğin, konut ve çatılı işyerlerinde kiraya verenin sadece teslimden sorumlu olduğu, sonra kiraya verilenin akıbetiyle ilgilenmeyeceğine dair bir hüküm hükümsüzdür. Diğer kira sözleşmelerinde böyle bir hüküm koyulabilir. Ancak genel işlem koşulları ile bu düzenleme getirilemez.

Kiraya veren, malik, haksız zilyet, kiracı, intifa hakkı sahibi olabilir. Kira sözleşmesi nispi bir sözleşmedir. Bu sebeple sadece kiraya veren ve kiracı arasında hüküm ifade eder. Kiraya verenin, malı kiralamaya hakkı olmasa dahi, kiraya veren ve kiracı arasında sözleşme kurulmuş olur. Bu durumda, kiracı ancak kiraya verenin sözleşmeye aykırılığını sebebiyle tazminat isteyebilecektir.

Satımda satıcı gibi kiraya veren de, kiralanın ayıplarından ve zaptından dolayı sorumludur.

Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Eski kanuna göre, el değiştiren kiralananın yeni malikinin kira sözleşmesinin tarafı olması için, bunu yeni malikin kabul etmiş olması aranmaktaydı. Yeni malik, ancak eski malik neye dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebilecektiyse, ona dayanarak sözleşmeyi sona erdirebilir.

Kiracının temel borcu kira ödemektir. Kira bedeli, her zaman para olmayabilir.

Kira bedelinin ne zaman ödeneceği sözleşmede belirlenmemişse, yerel adete bakılır. Yerel adet de yoksa her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde öder.

**Kiracı kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiracıya belli bir süre verip, bu sürede ödeme yapılmazsa sözleşmeyi feshedeceğini ihbar edebilir. Bu fesih, ileriye etkili bir fesihtir. Normal kira sözleşmelerinde kiracıya verilecek süre en az 10 gün, konut ve çatılı işyerlerinde en az 30 gündür. Süre, bildirimin kiracıya tebliğ tarihinden itibaren başlar.**

Kira sözleşmesinde temerrüt, Borçlar Hukuku’nun genel hükümlerinden farklı olarak düzenlenmiştir. Kiracının ödemede gecikmesini kira sözleşmesinin sona erdirilmesini sağlayacak bir temerrüt olayı değildir. **Konut ve çatılı işyerlerinde en az 30 gün mehil verilir. Bu 30 gün içinde ödeme yapılmazsa sözleşmenin feshedileceği ve kiracının tahliye edileceği ihbar edilir. Yargıtay’ın içtihadına göre, temerrüt ihtarı bütün bu hususları içermelidir. Aksi halde, kiracı tahliye edilemeyecektir.** Bu bildirim yazılı yapılmalıdır. 30 gün içinde ödeme yapılmazsa, kiralananın iadesine yönelik bir dava açılabilir.

Bu davanın dayanağı, “Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür.” şeklindeki 334. madde hükmüdür.

Sözleşme sona erdikten sonra açılan davada, kiraya veren, eski kiracıdan, eski kiralananı tahliye etmesini veya geri vermesini istemektedir. **Temerrüt nedeniyle açılan dava, bir tahliye davası değildir. Bu kiralananın iade edilmesinin talep edildiği bir davadır.** İhtiyaç nedeniyle açılan tahliye davasında ise, sözleşme sona ermemiştir. Ancak mahkemenin verdiği tahliye veya geri verme kararı ile sözleşme sona erecektir. 334. Maddeyi incele.

Kiracının kira bedelini ödeme borcu yanında, kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcu da vardır. Bu borç, komşulara saygı yükümlülüğünü de içerir.

**Bu borca aykırılık oluştuğunda, kiralanan konut veya çatılı işyeri ise, aykırılığın giderilmesi için 30 günlük süre verilerek aykırılık giderilmezse sözleşmenin feshedileceği ihbar edilir. Bu bildirim yazılı yapılır. Bu kiracıyı borca aykırılıktan dolayı temerrüde düşürmek için verilmesi gereken süredir. Diğer kira sözleşmelerinde kiraya veren, ihtarda bulunmadan kira sözleşmesini sona erdirebilir. Yazılılık geçerlilik koşuludur, ispat değil.**

Geçerlilik koşulu olmasının sonucu, bunun başka bir şekilde de ispat edilemeyecek olmasıdır.

Yargıtay’ın yerleşik uygulaması, kira sözleşmesinin sona ermesine sebep olacak kullanımın kiralananın kendisi ile ilgili olmasını aranması gerektiği yönündedir. Bir kira sözleşmesinde hukuka aykırılık 316. Maddeye uygun aykırılık olur veya aykırılık yoktur.

Belli bir şekilde kullanmak üzere kiralanıp, daha sonra başka bir şekilde kullanılmaya başlanması sözleşmeye aykırılıktır. Ancak bu durumda önel aranır.

Kiralanan taşınmaz üzerinde, sadece kiracı ve konut kirası ise kiracı ile birlikte ailesi oturabilir. Buna aykırılık da düzeltilebilir bir aykırılıktır.

**Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracı kiralanana kasten zarar veriyorsa veya süre verilmesinin faydasız olacağı anlaşılıyorsa, kira ilişkisinin devam etmesi kiracı veya kiralayan için çekilmez hale getiriyorsa, kiraya veren sözleşmeyi süre vermeden bildirimle feshedebilir.**

Burada da sözleşme sona erdikten sonra açılan dava tahliye davası değildir. Bu dava, kiralananın iadesi davasıdır.

Kiracının yan giderleri ödeme borcu da vardır. Yan giderleri ödeme borcuna aykırılık da temerrüt sebebiyle fesih sebebi olabilecektir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında, genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir. Burada kastedilen genel hükümler, kira sözleşmesinin genel hükümleridir.

Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Buradaki önemli sebepler, 316. Maddedeki hallerden farklıdır. 316 varsa zaten ona dayanarak fesih edilebilir. Buradaki önemli sebep, iki kişinin kusuruna da dayanmaz. Burada olağanüstü sebepler vardır. Örneğin, kiracının oturduğu eve terörist saldırı…

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.

Kira süresi açık veya örtülü biçimde bir şekilde belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye 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.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Yapılan 5 yıllık kira sözleşmesi, feshedilmedikçe 10 yıl daha feshedilemez. Yani kiraya veren, artık çıkarmak istiyorsa, en erken 16. Yılın sonundan 3 ay evvel bildirimde bulunarak sözleşmeyi feshedebilir.

Kiraya veren kira süresi boyunca kiralananı sözleşmeye uygun şekilde bulundurma yükümlülüğünde aksarsa temerrüt hükümlerine başvurulur.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

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

**Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır. Bu bir geçerlilik koşuludur.**

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

### Dava Yoluyla Sona Erdirme

#### Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle

Kiraya veren, kira sözleşmesini; Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa sözleşmeyi sona erdirebilir.

Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise sözleşme sona erdirilebilir. Bu durumda yeniden inşa ve imarın planı, projesi mahkemeye sunulmalıdır.

Belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı **dava ile** sözleşme sona erdirebilir.

Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Bu 6 aylık süre, iktisap tarihinden itibaren başlar.

Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir. Bu durumda da gereksinimi olması aranır.

Kira sözleşmesi tapuda şerh edilmişse, kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle sözleşme sona erdirilemez.

#### Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle

Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir. Bu sözleşmeyi bildirim tarihinden itibaren feshedilmiş hale getirmez. Sadece dava açma hakkını doğurur.

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

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

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

Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez. Yasada olmayan bir tahliye davası nedeni, kiracı aleyhine sözleşmeye koyulamaz.

## Kira İlişkisinin Devri

Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir.

Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez.

Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde, kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Zira alt kira ilişkisi, ilk kiracının ilk kiraya verene karşı, alt kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanacağını taahhüdünü de içerir. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.

Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında 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 kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur.

Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Zarar görenin zararı artırmama yükümlülüğü vardır. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer. Kiracının yeni bir kiracı bulmaya çalışmıyor olması halinde, eski kiracının sorumluluğu normalde yeni bir kiracı bulunabilecek makul süre ile sınırlıdır.

Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.

## Kira Bedeli

Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Yani 3 yıllık kira sözleşmesi yapılmışsa, birinci yıl 100, ikinci yıl 150, üçüncü yıl 200 olacağı kararlaştırılamaz. Yıllık artışlar üretici fiyat endeksi oranını geçemez.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Yani beklenmeyen hallerde uyarlama istenebilir. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak emsallere bakılarak bedel belirlenir.

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Eskiden Yargıtay kira sözleşmesinin bitiminden önce 15 güne kadar sürenin içinde tespit davasının açılmasını aramaktaydı. Aksi halde yeni dönemde bu davanın hükmü uygulanmamaktaydı.

Yeni kanuna göre, 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 bulunulmuş 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.

Kiracının tacir olduğu veya tüzel kişi olduğu kira sözleşmelerinde 9 maddenin 8 yıl süreyle uygulanmayacağı öngörülmüştür. Bunlar kiracı lehine maddelerdi. Genel işlem koşulları hükümleri saklıdır.

# Bağışlama Sözleşmesi

Bağışlama iki taraflı bir sözleşmedir ve karşı tarafın bunu kabul etmesi gerekir. Bağışlayanın malvarlığından bağışlananın malvarlığına doğru bir kazandırma yapıldığı için, bağışlayanın malvarlığında azalma ve bağışlananın malvarlığında bununla illiyet bağı içinde bir artma olmalıdır.

Henüz edinilmemiş olan bir haktan feragat etmek veya bir mirası reddetmek, bağışlama değildir. Çünkü bağışlayanın malvarlığında bir azalma meydana gelmemektedir. Mirası başkası lehine reddetmek de bu sebeple bağışlama değildir.

Ahlaki bir ödevin yerine getirilmesi de bağışlama sayılmaz. Düğünde takı takılması bağışlama değil, hediyedir.

Karşı taraf, bağışlayan tarafın edimine denk bir edim veriyorsa burada bir bağışlama sözleşmesi yoktur. Bağışlanan malın değerinin bir miktarı için karşılık alınıyorsa karma bir bağışlama sözleşmesi vardır.

Bağışlama sözleşmesi kazandırıcı bir muameledir. Bu kazandırmanın bağışlama maksadıyla yapılması gerekir.

## Bağışlama Sözleşmesinin Taraflarının Ehliyeti

Bağışlama için karşı tarafın kabulü gerekmektedir. Bu sebeple de karşı tarafın kabulü gerekecektir. Bağışlama sağlararası bir muameledir. Ölüm sonrası için yapılan bağışlamalara miras hukukuna ilişkin hükümler uygulanır.

Tam fiil ehliyetine sahip olan kişi bağışlama yapabilir. Sınırlı ehliyetsizler ve ehliyetsizler adına önemli bir bağışlamada bulunulamaz. Fiil ehliyetine sahip olan herkes, eşler arasındaki mal rejiminden veya miras hukukundan doğan sınırlamalar saklı kalmak üzere, bağışlama yapabilir.

Bağışlamayı izleyen bir yıl içinde başlatılmış bir yargılama sonucunda bağışlayanın, savurganlığı yüzünden kısıtlanmasına karar verilirse, o bağışlama mahkemece iptal edilebilir.

Fiil ehliyeti bulunmayan kişi ayırt etme gücüne sahipse, bağışlamayı kabul edebilir. Ancak, bağışlananın yasal temsilcisi bu kişinin bağışlamayı kabulünü yasaklar veya bağışlanan şeyin geri verilmesini emrederse, bağışlama ortadan kalkar. Kanuni temsilciye burada bir veto hakkı tanınmıştır.

## Bağışlama Vaadi

Bu sözleşmenin hukuki sebebi bağışlamadır.

Taşınırlar için bağışlama vaadinin geçerliliği, bu sözleşmenin yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır. Bir taşınmazın veya taşınmaz üzerindeki ayni bir hakkın bağışlanması vaadinin geçerliliği, ancak resmî şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.

## Elden Bağışlama

Elden bağışlama, bağışlayanın bir taşınırını bağışlanana teslim etmesiyle kurulmuş olur. Bu bir tasarruf muamelesidir. Zilyetliğin havalesi, hükmen teslim gibi teslimsiz zilyetliğin devri ile de elden bağışlama yapılması kabul edilmektedir.

Taşınmazlar için elden bağışlama söz konusu olamaz. Bunlar için mutlaka tapuda tescilin ve geçerli hukuki sebebinin var olması gerekir.

Şekle uyulmaması sebebiyle geçersiz olan bağışlama sözü verme, bağışlayan tarafından yerine getirildiğinde, elden bağışlama hükmündedir. Ancak, geçerliliği resmî şekle bağlanmış olan bağışlamalarda bu hüküm uygulanmaz. İstisna hükmüne rağmen, şekle uyulmamış bir bağışlama sözleşmesinden dönme, hakkın kötüye kullanılması olacaksa mümkün değildir.

## Koşullu Bağışlama

Bağışlama, bir koşula bağlanarak yapılabilir. Bağışlayanın ölümüne bağlı olan bağışlamada ölüme bağlı tasarruf vardır. Burada gerçek anlamda bir bağışlama söz konusu olamaz. Bağışlama sağlararası bir işlemdir.

## Bağışlayana Dönme Koşullu Bağışlama

Bağışlayan, bağışlananın kendisinden önce ölmesi durumunda, bağışlama konusunun kendisine dönmesi koşulunu koyabilir. Bağışlama konusu, taşınmaza veya taşınmaz üzerindeki bir ayni hakka ilişkin ise, bağışlayana dönme koşulu tapu siciline şerh verilebilir.

## Yüklemeli Bağışlama

Bağışlayan bağışlamasına yüklemeler koyabilir. Bağışlayan, sözleşme gereğince bağışlanan tarafından kabul edilmiş olan yüklemelerin yerine getirilmesini isteyebilir.

Bağışlama konusunun değeri, yüklemenin yerine getirilmesi masraflarını karşılamaz ve aşan kısım kendisine ödenmezse bağışlanan, yüklemeyi yerine getirmekten kaçınabilir.

Mükellefiyet bağışlanandan talep edilebilir. Mükellefiyetin yerine getirilmesini bağışlayanın kendisi, ölümü halinde mirasçıları, mükellefiyetin lehtarı kamu kurumuysa bağışlayanın ölümünden sonra kamu kurumu talep edebilir. Mükellefiyetin lehtarı kamu kurumu değilse bağışlayanın ölümünden sonra bu kişi talep edebilir. Mükellefiyetin lehtarı kamu kurumu değilse bağışlayanın ölümünden önce, sözleşme ancak tam üçüncü kişi yararına bir sözleşmeyse lehtar mükellefiyetin yerine getirilmesini isteyebilir.

Bağışlananın mükellefiyeti ifa etmekten kaçınması halinde bağışlayan sözleşmeden dönebilir veya mükellefiyetin yerine getirilmesi için ifa talebinde bulunabilir.

Bağışlayan, bağışlamadan doğan zarardan bu zarara ağır kusuruyla sebep olmadıkça, bağışlanana karşı sorumlu değildir.

Bağışlayanın zapttan ve ayıptan dolayı sorumluluğu yoktur. Bağışlayan, bağışlanılan şey veya alacak hakkında ayrıca garanti sözü vermişse, bununla sorumlu olur.

## Bağışlamanın Sona Ermesi

Bağışlama vaadinde bulunulmuş ama bu borç ifa edilmeden bağışlayan ölmüşse, bu borç mirasçılara geçer. Ancak aksi kararlaştırılmamışsa dönemsel edimleri içeren bağışlama, bağışlayanın ölümü ile sona erer.

Bağışlayan, bağışlayana veya yakınlarından birine karşı ağır bir suç işlemişse, bağışlayana veya onun ailesinden bir kimseye karşı kanundan doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranmışsa, yüklemeli bağışlamada haklı bir sebep olmaksızın yüklemeyi yerine getirmemişse bağışlamayı geri alabilir. Bağışlananın istem tarihinde bağışlamanın konusundan elinde kalanı iade etmekle yükümlüdür.

Bağışlama sözü veren, elden bağışlanılan bir malın geri verilmesini isteyebileceği sebeplerden biri varsa, mali durumu sonradan sözün yerine getirilmesini kendisi için olağanüstü ağır kılacak ölçüde değişmişse, bağışlama sözü verdikten sonra, kendisi için yeni aile yükümlülükleri doğmuş veya bu yükümlülükleri önemli ölçüde ağırlaşmışsa sözünden dönebilir.

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

Bağışlayan, geri alma sebebini öğrendiği günden başlayarak bir yıl içinde bağışlamayı geri alabilir. Bağışlayan bir yıllık süre dolmadan ölürse, geri alma hakkı mirasçılarına geçer ve mirasçıları bu sürenin sona ermesine kadar bu hakkı kullanabilirler. Bağışlayan, sağlığında geri alma sebebini öğrenememişse, bir yıllık süre ölüm tarihinden itibaren başlar. Bağışlanan, bağışlayanı kasten ve hukuka aykırı olarak öldürür veya onun geri alma hakkını kullanmasını engellerse, mirasçıları bağışlamayı geri alabilirler.

# Hasılat Kirası

Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir. Ürüne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır. Bu oran sözleşmeyle kararlaştırılmamışsa, yerel âdete göre belirlenir.

Hasılat kirası ile ciro kirası aynı şey değildir. Ciro kirasında, kira bedeli yapılan ciro ile oranlanarak kararlaştırılmaktadır. Kiranın hasılat üzerinden belirlenmesi, sözleşmeyi hasılat kirası haline getirmez. Hasılat kirasında kiralanan teçhizatıyla birlikte, kiracıya işletilmek üzere bırakılmaktadır.

Belirli süreli hasılat kirası sözleşmesi, sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. Ancak, tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri hâlinde, aksi kararlaştırılmadıkça, kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır. Yenilenen kira sözleşmesi yasal bildirim süresine uyularak, her kira yılının sonu için feshedilebilir.

Sadece geviş getirici hayvanlar hasılat kirasına konu olabilir.

## Alt Kira

Kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devredemez. Ancak kiracı, kiralananda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir.

Kiracının, başkasıyla yaptığı bu kira sözleşmelerine, alt kiraya ilişkin kurallar, kıyas yoluyla uygulanır.

## Kiraya Verenin Borçları

Kiraya verenin, kiralananı sözleşmenin amacına uygun kullanıma ve işletilmeye elverişli şekilde teslim etme borcu vardır. Kiraya verenin ikinci borcu sözleşme süresince kiralananı sözleşmenin amacına uygun kullanıma elverişli şekilde tutma borcu vardır.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu ve zapttan sorumluluğu adi kiradaki gibidir.

Kiralananın vergi ve benzerini ödeme borçları kiraya verene aittir.

## Kiracının Borçları

Kiracı, kiralananı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür. Kiracı, kiraya verenin izni olmaksızın, kiralananın işletme usulünü, kira süresinin bitiminden sonra etkisi görülebilecek biçimde değiştiremez.

Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak en az altmış günlük bir önel verip, bu önel içinde ödememesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.

Kira süresinin bitiminde kiracı, kiralananı, tutanağa geçirilmiş olan bütün eşyalarla birlikte ve bulundukları durumda geri vermekle yükümlüdür. Kiracı, iyi işletilme durumunda kaçınılabilecek olan değer eksiklikleri için tazminat ödemekle yükümlüdür. Kiracı, kiralanana göstermekle yükümlü olduğu özen çerçevesinde meydana gelen değer artışları için tazminat isteyemez.

Kiracı düzenli bir işletmenin gerektirdiği stokları bırakmak zorundadır.

Tarımsal bir taşınmazın her zamanki verimi, olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azalırsa kiracı, kira bedelinden orantılı bir miktarın indirilmesini isteyebilir.

Bu haktan başlangıçta feragat, ancak kira bedelinin belirlenmesi sırasında bu gibi durumların meydana gelmesi olasılığı göz önünde tutulmuş veya doğan zarar bir sigorta ile karşılanmış ise, geçerli olur.

Adi kira sözleşmelerinde kira bedelinin ciro üzerinden kararlaştırılması, sözleşmeyi hasılat kirası haline getirmez.

Kiracı kira bedeli ödemek zorundadır. Kiracı, sözleşmede aksine bir hüküm veya yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve yan giderleri her kira yılının ve en geç kira süresinin sonunda ödemekle yükümlüdür. Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak en az altmış günlük bir önel verip, bu önel içinde ödememesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.

Taraflardan birisi defter tutulmasını talep edebilir. Bu defter kira bedelinin belirlenmesinde delil olarak kullanılır.

## Sözleşmenin Sona Ermesi

Ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır. Dolayısıyla kiracıdan kaynaklanan sebeplerle hasılat kirası sona erdirilebilir. Veya kiracı iflas edince sözleşme kendiliğinden sona erebilir. Bunun gibi genel hükümler buraya da uygulanır.

Hasılat kirasının ikinci sona erme sebebi sözleşme süresinin dolmasıdır. Belirli süreli kira sözleşmesi, sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. Ancak, tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri hâlinde, aksi kararlaştırılmadıkça, kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır. Yenilenen kira sözleşmesi yasal bildirim süresine uyularak, her kira yılının sonu için feshedilebilir. Yasal bildirim süresi hasılat kirası için 60 gündür.

Taraflardan biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Genel hükümlerde yer alan önemli sebepler bu hale örnek olarak gösterilebilir.

# Ödünç Sözleşmesi

Ödünç sözleşmesi tüketim ödüncü ve ariyet ödüncü olarak ikiye ayrılır.

## Ariyet Sözleşmesi

Ariyet, ödünç verenin karşılıksız olarak bir şeyin kullanımını bırakmayı, ödünç alanın da kullanım bittikten sonra şeyi iade etmeyi üstlendiği sözleşmedir.

Ariyet sözleşmesi Roma Hukuku’nda ayni bir sözleşmedir. Bizim hukukumuzda ise ariyet sözleşmesi borçlandırıcı bir işlemdir. Dolayısıyla tarafların ödünç verme konusunda anlaşması sözleşmenin kurulması için yeterlidir.

Ariyet sözleşmesi tek taraflı borç doğuran bir sözleşmedir. Ödünç borcu teslim edilince borç ifa edilmiş olur. Karşı tarafın kabul borcu yoktur. Karşı tarafın iyi kullanma ve sonunda iade etme borçları yan borçlardır ve karşılıklı edim teşkil etmez.

Misli olmayan şeyler, taşınır ve taşınmazlar ariyet borcu konusu olabilir. Süt, para ariyet verilmez. Otomobil, bisiklet, bir evin kullanılması, haklar ariyet verilebilir.

Ariyet konusu olan şey, ariyet alana kullanımı için bırakılmalı ve bunun karşılığında bedel alınmamalıdır.

Lisans sözleşmelerinde bir hakkın kullanımı için bedel karşılığında izin verilir. Bu yönüyle hakkın kiralanması niteliğindedir. Ariyet oluşturmaz. Lisans sözleşmeleri mutlak ve basit lisans sözleşmeleri olarak ikiye ayrılır. Mutlak lisans sözleşmesinde, lisans alan kişiye inhisar hakkı verilmektedir. Basit lisans sözleşmesinde lisans veren kişi kendi kullanım hakkını ve başkalarına kullanım hakkı verme hakkını saklı tutmaktadır.

Ödünç alan, ödünç konusunu sözleşmede kararlaştırılan şekilde, sözleşmede hüküm yoksa niteliğine veya özgülendiği amaca göre kullanabilir. Ödünç alan ödünç konusunu başkasına kullandıramaz. Bu yasağa aykırı davranırsa beklenmedik halden doğan zarardan dahi sorumludur. Ancak bu yasağa uymuş olsaydı dahi hasarın oluşacağını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir.

Ödünç alan, ödünç konusunun olağan bakım ve koruma giderlerini karşılamakla yükümlüdür. Ödünç alan, ödünç verenin yararına yapmak zorunda kaldığı olağanüstü giderlerin ödenmesini isteyebilir.

Bir şeyi birlikte ödünç alanlar, ondan müteselsilen sorumlu olurlar.

Ariyet konusu, ne için ödünç alındıysa o amaç için kullanılır. Başka bir amaçla kullanma, başkasına kullandırma borca aykırılık teşkil eder.

Amacı belirlenmiş kullanmada, kullanma için belirli bir süre öngörülmemişse, ödünç alanın, ödünç konusunu sözleşme uyarınca kullansa da kullanmasa da kullanabileceği bir zamanın geçmesiyle sözleşme sona erer. Ödünç alan, olağanüstü bir hal olursa, ödünç alan borca aykırı hareket ederse ariyet konusunu daha önce geri isteyebilir.

Amaç belirlenmemişse, ödünç veren onu dilediği zaman geri isteyebilir.

Kullanım ödüncü sözleşmesi, ödünç alanın ölmesiyle kendiliğinden sona erer. Çünkü ariyet sözleşmesi şahsa bağlı bir sözleşmedir.

## Tüketim Ödüncü Sözleşmesi

Tüketim ödüncü 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.

Karz sözleşmesi Roma Hukuku’nda ayni bir sözleşmedir. Bizim hukukumuzda borçlandırıcı işlemdir.

Faiz ödeneceği kararlaştırılmışsa, sözleşmenin ivazlı olduğu kabul edilir ve ödünç alanın ödüncü kabul etmesi bir borç haline gelir.

Karz veren, bir miktar misli eşyanın mülkiyetini ödünç alana geçirir. Daha sonra iade edilen şey, en başta verilen şey değildir.

Karz alanın borcunu vadesinde ödeme borcu vardır. Ticari olmayan tüketim ödüncü sözleşmesinde, taraflarca kararlaştırılmış olmadıkça faiz istenemez. Ticari tüketim ödüncü sözleşmesinde, taraflarca kararlaştırılmamış olsa bile faiz istenebilir. Bileşik faiz kararlaştırılması yasaktır.

Ödünç verenin ayıptan ve zapttan kural olarak sorumluluğu yoktur. Ancak faiz söz konusuysa bu durumda ayıptan ve zapttan sorumlu olması düşünülebilir.

Ödünç alanın borcu faiz kararlaştırılmış tüketim ödüncü sözleşmelerinde vadesinde ödünç konusunu teslim almaktır. Sözleşme giderlerini ödünç alanın ödemesi gerektiği kabul edilir. Sözleşme sona erdiğinde ödünç alanın ödünç konusunu ve faizlerini mislen geri vermesi gerekir.

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

Ödüncün geri verilmesi konusunda belirli bir gün ya da bildirim süresi veya borcun geri istendiği anda muaccel olacağı kararlaştırılmamışsa ödünç alan, ilk istemden başlayarak altı hafta geçmedikçe ödüncü geri vermekle yükümlü değildir. Vade belirlenmişse veya ilk istendiği anda muaccel olacağı kararlaştırılmışsa bu vade geldiğinde teslimle yükümlüdür.

Kural olarak mümkün olmamakla beraber özel kanunlara eklenen maddelerle, krediyi alan tarafın sözleşmenin süresinden önce parayı külliyen iade etmesi halinde faiz indirimi yapılması gerekli kılınmıştır.

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

# Finansal Kira

Finansal kiraya veren, anonim şirket şeklinde kurulmuş bir anonim şirket olabilir. Finansal kiraya veren olacak anonim şirketlerin kuruluşları bazı özel izinlere tabi tutulmuştur.

Finansal kira iki türde oluşur. İlk türde kiracı kira sözleşmesi süresince malı kullanır ve süre sonunda iade eder. İkinci türde kiracı kira sözleşmesi süresince malı kullanır ve süre sonunda mülkiyeti elde eder.

Sözleşmenin konusu taşınır veya taşınmaz olabilir. Patent gibi fikri ve sınai haklar finansal kira konusu olamaz.

Finansal kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen sinallagmatik bir sözleşmedir.

Finansal kiralama bedeli ve ödeme dönemleri taraflarca belirlenir. Bu bedeller sabit veya değişken olabilir. Türk Lirası veya Merkez Bankasınca alım-satımı yapılan döviz cinsinden belirlenebilir.

Yurt dışından yapılacak finansal kiralamalarda kiralama bedeli yıllık 25.000 Amerikan Doları karşılığı Türk Lirasından az olamaz. Bu miktarı artırmaya ve eski değerine indirmeye Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu yetkilidir.

Finansal kira sözleşmesi noterlikçe resmileştirecek resmi şekle tabidir.

Taşınır mala dair sözleşme, kiracının ikametgah noterliğinde özel sicile tescil edilir. Taşınmaz mala dair sözleşme ise taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine, gemilere dair sözleşmeler ise gemi siciline şerh edilir. Tescil veya şerhten sonra, üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynî hak iktisapları kiraya verene karşı ileri sürülemez.

Sözleşmeler en az dört yıl süre ile feshedilemez. Kullanım ömrü dört yıldan az olan ürünlerde sözleşmenin dört yıldan önce de feshedilebileceğine dair hüküm sözleşmeye koyulabilir. Hangi kiralama hallerinde bu sürenin kısalacağı, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunca çıkarılacak yönetmelikte belirlenir.

## Kiracının Hak ve Borçları

Kiracı, sözleşme süresince finansal kiralama konusu malın zilyedidir. Herhangi bir kira sözleşmesinde olduğu gibi malı kullanmak hakkına sahiptir ama sözleşmede öğrenilen şartlara göre, itinayla kullanmalıdır.

Kiracı, malın her türlü bakımından ve korunmasından sorumlu olup, bakim ve onarım masraflarından sorumludur. Bu hükmün aksi sözleşmede kararlaştırılabilir.

Malın sözleşme süresi içinde hasar ve ziyaı sorumluluğu kiracıya aittir. Bu sorumluluk ödenen sigorta miktarının karşılanmayan kısmı ile sınırlıdır. Ancak bu farkı, kiracı finansal kiralama bedelleri ile ödemek zorundadır. Finansal kira sözleşmesine konu olan eşyanın kiraya veren şirketçe sigorta ettirilmesi zorunludur. Sigorta sözleşmesinin primlerini kiracı öder.

Kiracı, malın zilyetliğini bir başkasına devredemez. Kiracı, kiraya verenden yazılı izin alarak zilyetliği kaydıyla devredebilir.

## Kiraya Verenin Hak ve Borçları

Finansal kiraya veren şirket, kiracının seçtiği ürünü satın alma veya başka bir surette temin eder.

Finansal kiraya veren şirketin borcu, seçilen malın zilyetliğini kiracıya vermek ve malın kullanımını fayda sağlamak üzere kiracıya bırakmaktır.

Malın mülkiyeti kiraya verene aittir. Taraflar sözleşme süresinin sonunda malın mülkiyetinin kiracıya geçeceğini kararlaştırabilirler.

Kiralayan şirket, mülkiyeti kendisine ait olan finansal kiralama konusu malı sözleşme süresince sigorta ettirmek zorundadır. Sigorta primlerinin ödenmesi kiracıya aittir.

Sözleşmede aksi öngörülmemişse kiralayan, malın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devredemez. Sözleşmede bu yetkinin tanınması halinde devir, ancak başka bir finansal kiralama şirketine yapılabilir. Devralan, sözleşme hükümlerine uymak zorundadır. Devrin kiracıya karşı geçerli olması onun haberdar edilmesine bağlıdır. Yani kiracı bu durumda kira bedelini ilk finansal kiraya veren şirkete öder.

Kiraya veren, kiracı finansal kiralama bedelini ödemede temerrüde düşerse otuz günlük mehil verir. Bu süre içinde de ödenmemesi halinde sözleşmeyi feshedebilir. Ancak sözleşmede, süre sonunda mülkiyetin kiracıya geçeceği kararlaştırılmış ise bu süre altmış günden az olamaz. Kira bedelinin ödenmemesi dışındaki aykırılıklarda, aykırılık nedeniyle diğer tarafın sözleşmeyi devam ettirmesinin beklenemeyeceği durumlarda sözleşme feshedilebilir.

## Sözleşmenin Sona Ermesi

Sözleşme, finansal kiralama şirketinin sona ermesi, tüzel kişiliğinin sona ermesi, kiracının iflası veya aleyhine yapılan bir icra takibinin semeresiz kalması, kiracının ölümü ya da fiil ehliyetini kaybetmesi veya işletmesini tasfiye etmesi hallerinde sona erer. Bu hükmün aksi sözleşmede kararlaştırılabilir.

Sözleşme sona erdiğinde satın alma hakkını kullanmayan veya bu hakkı bulunmayan kiracı eşyayı derhal iade eder. Sözleşmenin kiraya veren tarafından feshi halinde kiracı malı iade eder ve aynı zamanda vadesi gelmemiş finansal kira bedellerini de öder. Kiraya verenin zararı bu bedelleri de aşıyorsa bu zararı da öder.

Finansal kira sözleşmesi, sözleşme için kararlaştırılan süreyle son bulur. Taraflardan her biri sürenin bitiminden en az 3 ay önce sözleşmenin uzatılmasını karşı taraftan isteyebilir. Taraflar mevcut şartlarla veya yeni şartlarla anlaşabilirlerse sözleşme uzatılır.

# İş Görme Sözleşmeleri

İş görme sözleşmeleri hizmet sözleşmesi, istisna sözleşmesi, vekalet sözleşmesi ve yayım sözleşmesi olarak dörde ayrılır.

Hizmet sözleşmesi, işçinin işverene bağımlı olduğu iş sözleşmesidir. İstisna sözleşmesinde çalışan kişi işverene bağımlı bir kişi değildir. İstisna sözleşmesinde bir mal işveren tarafından ısmarlanmakta ve mal buna göre imal edilmektedir. Satım sözleşmesinde var olan bir şey satın alınır.

Avukatın müvekkille, doktorun hastayla olan ilişkisi vekalet sözleşmesidir. Eser sözleşmesinde belirli bir sonuç taahhüt edilir. Vekalet sözleşmesinde ise belirli bir iş görme taahhüt edilir ama bir sonuç taahhüdünde bulunulmaz. Vekalet sözleşmeleri daha yüksek nitelikli, onursal ve yüksek bilgi gerektiren işlerde görülür.

## Genel Hizmet Sözleşmesi

Hizmet sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu’nda düzenlendiği gibi İş Kanunu’nda da düzenlenmiştir. İş Kanunu’na tabi olmayan, Deniz İş Kanunu ve Basın İş Kanunu’na tabi olmayan iş sözleşmelerine Türk Borçlar Kanunu uygulanır.

Hizmet sözleşmesi, işçinin işverene bağımlı olarak bir süreyle iş görmeyi ve işverenin de ona zamana veya yapılan işe göre ücret ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Süre belirli veya belirsiz olabilir. İş sözleşmesi ücret karşılığı yapılır. Yardımlaşma ilişkisi varsa hizmet sözleşmesi yoktur. Ödenen ücret para olabileceği gibi başka türde bir ivaz da olabilir. Tarafların anlaşması veya bir karşılık ödenmesine yol açacak hizmet ilişkisinin varlığı halinde sözleşme kurulmuştur.

Hizmet sözleşmesi, kanunda aksine bir hüküm olmadıkça özel bir şekle bağlı değildir. Bir kimse, durumun gereklerine göre ancak ücret karşılığında yapılabilecek bir işi belli bir zaman için görür ve bu iş de işveren tarafından kabul edilirse, aralarında hizmet sözleşmesi kurulmuş sayılır. Geçersizliği sonradan anlaşılan hizmet sözleşmesi, hizmet ilişkisi ortadan kaldırılıncaya kadar, geçerli bir hizmet sözleşmesinin bütün hüküm ve sonuçlarını doğurur.

Hizmet sözleşmesi bir özel hukuk sözleşmesidir. Tam iki tarafa borç yükleyen sinallagmatik bir sözleşmedir. Sürekli borç doğurur. İşçinin kişiliğine bağlı bir sözleşmedir. Dolayısıyla işçi ölürse veya iş göremez hale gelirse iş sözleşmesinden doğan iş görme borcu işçinin mirasçılarına geçmez.

İşyerinin tamamı veya bir bölümü hukuki bir işlemle başkasına devredildiğinde, devir tarihinde işyerinde veya bir bölümünde mevcut olan hizmet sözleşmeleri, bütün hak ve borçları ile birlikte devralana geçer. İşçinin hizmet süresine bağlı hakları bakımından, onun devreden işveren yanında işe başladığı tarih esas alınır. Devirden önce doğmuş olan ve devir tarihinde ödenmesi gereken borçlardan, devreden ve devralan işveren müteselsilen sorumludurlar. Ancak, devreden işverenin bu yükümlülüklerden doğan sorumluluğu, devir tarihinden itibaren iki yıldır.

İş sözleşmelerinin ilk çeşidi ferdi iş sözleşmeleridir. Ferdi iş sözleşmelerinde işçi ve işveren tek başlarına iş sözleşmesi yapar. Toplu iş sözleşmesinde ise işveren sendikası ve işçi sendikası veya işçi sendikası ve işveren sözleşme yapar.

Birden çok işçinin oluşturduğu takımı temsil eden bir temsilciyle işverenin yaptığı sözleşme takım sözleşmesidir. Bu temsilciye takım kılavuzu denir. Takım kılavuzunun işçilerden birisi olması gerekir.

İş sözleşmeleri belirli veya belirsiz süreli olarak yapılabilir.

Deneme süreli hizmet sözleşmelerinde, işveren ve işçi deneme süresinde tazminat ödemeden sözleşmeyi feshedebilir. Deneme süresi kural olarak iki aydır. Toplu iş sözleşmeleriyle 4 aya kadar çıkarılabilir. Bunlar emredici hükümlerdir.

İş sözleşmesi özel bir şekle tabi değildir. Bir kimse, durumun gereklerine göre ancak ücret karşılığında yapılabilecek bir işi belli bir zaman için görür ve bu iş de işveren tarafından kabul edilirse, aralarında hizmet sözleşmesi kurulmuş sayılır. Burada fiili bir ilişki hizmet sözleşmesi olarak nitelendirilmiştir.

Geçersizliği sonradan anlaşılan hizmet sözleşmesi, hizmet ilişkisi ortadan kaldırılıncaya kadar, geçerli bir hizmet sözleşmesinin bütün hüküm ve sonuçlarını doğurur. Hizmet sözleşmesi geçersiz olduğu için işçinin kazandığı haklarına halel getirilemez.

Hizmet sözleşmesine sadece işçi aleyhine konulan cezai şart geçersizdir. Her iki tarafa yönelik cezai şart koyulursa bu geçerlidir.

İşçinin işverenden alacağına ilişkin ibra sözleşmesinin yazılı olması, ibra tarihi itibarıyla sözleşmenin sona ermesinden başlayarak en az bir aylık sürenin geçmiş bulunması, ibra konusu alacağın türünün ve miktarının açıkça belirtilmesi, ödemenin hak tutarına nazaran noksansız ve banka aracılığıyla yapılması şarttır. Bu unsurları taşımayan ibra sözleşmeleri veya ibraname kesin olarak hükümsüzdür. Hakkın gerçek tutarda ödendiğini ihtiva etmeyen ibra sözleşmeleri veya ibra beyanını muhtevi diğer ödeme belgeleri, içerdikleri miktarla sınırlı olarak makbuz hükmündedir. Bu hâlde dahi, ödemelerin banka aracılığıyla yapılmış olması zorunludur.

### İşçinin Borçları

İşçinin ilk borcu bizzat çalışma borcudur. İşçi, sözleşmeden veya durumun gereğinden aksi anlaşılmadıkça yüklendiği işi bizzat yapmakla yükümlüdür. Bunun bir doğal sonucu olarak işçinin vefat etmiş olması halinde sözleşme sona erecektir. Normal şartlarda taraflardan birisi vefat ettiğinde sözleşmeden doğan haklar ve borçlar mirasçılara geçer. Ama kişinin şahsına bağlı haklar ve borçlar bakımından bu kuraldan sapılır. Burada da edim kişinin şahsına bağlıdır.

İşçinin ikinci borcu özen ve sadakat borcudur. İşçi, yüklendiği işi özenle yapmak ve işverenin haklı menfaatinin korunmasında sadakatle davranmak zorundadır. İşçi, işverene ait makineleri, araç ve gereçleri, teknik sistemleri, tesisleri ve taşıtları usulüne uygun olarak kullanmak ve bunlarla birlikte işin görülmesi için kendisine teslim edilmiş olan malzemeye özen göstermekle yükümlüdür.

İşçi, hizmet ilişkisi devam ettiği sürece işverenle rekabette bulunamaz. Ücret karşılığında üçüncü kişiye hizmette bulunamaz. İş sırasında öğrendiği bilgileri kendi yararına kullanamaz, başkasına açıklayamaz. Bu sır saklama yükümlülüğü hizmet sözleşmesinin devamı boyunca ve işverenin haklı menfaatleri gerektirdiği takdirde sözleşme süresi sona erdikten sonra da devam eder. Ayrıca taraflar iş sözleşmesi sona erdikten sonra rekabet yasağını devam ettirmek için bir sözleşme yapabilir. Tam fiil ehliyetine sahip olan işçi, işverene karşı, sözleşmenin sona ermesinden sonra herhangi bir biçimde onunla rekabet etmekten, özellikle kendi hesabına rakip bir işletme açmaktan, başka bir rakip işletmede çalışmaktan veya bunların dışında, rakip işletmeyle başka türden bir menfaat ilişkisine girişmekten kaçınmayı yazılı olarak üstlenebilir. Rekabet yasağı kaydı, ancak hizmet ilişkisi işçiye müşteri çevresi veya üretim sırları ya da işverenin yaptığı işler hakkında bilgi edinme imkânı sağlıyorsa ve aynı zamanda bu bilgilerin kullanılması, işverenin önemli bir zararına sebep olacak nitelikteyse geçerlidir. Rekabet yasağı adi yazılı şekle bağlıdır. Rekabet yasağı, işçinin ekonomik geleceğini hakkaniyete aykırı olarak tehlikeye düşürecek biçimde yer, zaman ve işlerin türü bakımından uygun olmayan sınırlamalar içeremez ve süresi, özel durum ve koşullar dışında iki yılı aşamaz. Örneğin bütün Türkiye’de faaliyetin gösterilmesi yasaklanamaz. Bölge sınırlaması getirilebilir ama bunun da dürüstlük kuralına uygun olması gerekir. Hâkim, aşırı nitelikteki rekabet yasağını, bütün durum ve koşulları serbestçe değerlendirmek ve işverenin üstlenmiş olabileceği karşı edimi de hakkaniyete uygun biçimde göz önünde tutmak suretiyle, kapsamı veya süresi bakımından sınırlayabilir. Rekabet yasağına aykırı davranan işçi, bunun sonucu olarak işverenin uğradığı bütün zararları gidermekle yükümlüdür. Yasağa aykırı davranış bir ceza koşuluna bağlanmışsa ve sözleşmede aksine bir hüküm de yoksa, işçi öngörülen miktarı ödeyerek rekabet yasağına ilişkin borcundan kurtulabilir; ancak, işçi bu miktarı aşan zararı gidermek zorundadır. İşveren, ceza koşulu ve doğabilecek ek zararlarının ödenmesi dışında, sözleşmede yazılı olarak açıkça saklı tutması koşuluyla, kendisinin ihlal veya tehdit edilen menfaatlerinin önemi ile işçinin davranışı haklı gösteriyorsa, yasağa aykırı davranışa son verilmesini de isteyebilir. Rekabet yasağı, işverenin bu yasağın sürdürülmesinde gerçek bir yararının olmadığı belirlenmişse sona erer. Sözleşme, haklı bir sebep olmaksızın işveren tarafından veya işverene yüklenebilen bir nedenle işçi tarafından feshedilirse, rekabet yasağı sona erer.

Cezai şart için zararın ispatlanmasına gerek yoktur. Ancak borçlu kusursuz olduğunu ispat ederek cezai şarttan kurtulabilir. Ayrıca, kusursuz olduğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulma imkanı sözleşmeyle kaldırılabilir. Cezai şartı aşan kısım da borçlunun kusurlu olduğu ispat edilerek istenebilir. Ayrıca sözleşmeye hüküm koyularak cezai şart ve tazminatın tamamı birlikte talep edilebilir. Bu durumda hakim cezai şartta indirime gidebilir.

İşçinin üçüncü borcu hesap verme borcu ve teslim borcudur. İşçi, üstlendiği işin görülmesi sırasında üçüncü kişiden işveren için aldığı şeyleri ve özellikle paraları derhâl ona teslim etmek ve bunlar hakkında hesap vermekle yükümlüdür. İşçi, hizmetin ifasından dolayı elde ettiği şeyleri de derhâl işverene teslim etmekle yükümlüdür.

İşçinin dördüncü borcu fazla çalışma borcudur. Fazla çalışma, normal çalışma süresinin üzerinde ve işçinin rızasıyla yapılan çalışmadır. Ancak, normal süreden daha fazla çalışmayı gerektiren bir işin yerine getirilmesi zorunluluğu doğar, işçi bunu yapabilecek durumda bulunur ve aynı zamanda kaçınması da dürüstlük kurallarına aykırı olursa işçi, karşılığı verilmek koşuluyla, fazla çalışmayı yerine getirmekle yükümlüdür. Haftalık normal çalışma süresi azami 45 saattir. Günlük çalışma süresi fazla çalışma dahil 11 saati aşamaz. Ayrıca yıllık fazla çalışma süresi 270 saati aşamaz. İşçinin buna aykırı taahhütlerde bulunması halinde bu taahhüt kanunun emredici hükümlerine ve kişilik haklarına aykırı olduğu için geçersiz olur. Fazla çalışma söz konusu olduğunda işçi %50 zamlı ücrete hak kazanır.

### İşverenin Borçları

İşverenin ilk borcu ücret ödeme borcudur. İşveren, işçiye sözleşmede veya toplu iş sözleşmesinde belirlenen; sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde ise, asgari ücretten az olmamak üzere emsal ücreti ödemekle yükümlüdür. Ücret götürü bedel olarak, parça başına veya zamana göre belirlenmiş olabilir. Ücret, aksine bir adet veya sözleşme olmadıkça aylık olarak ve her ayın sonunda ödenir. Eğer fazla çalışma söz konusu ise işçiye normal çalışma ücretinin %50 fazlası ödenir.

İşverenin alacaklı temerrüdüne düşmesi durumunda, yani işveren işin görülmesini kusuruyla engeller veya edimi kabulde gecikirse ücreti ödemekle yükümlü olur. Bu durumda işçinin daha sonra bu süreyi telafi etmesini isteyemez. İşçi bu süre içerisinde başka bir işten gelir elde etmişse, bu ücret düşülür.

İşçinin gelecekte hak kazanacağı ücretinin %25’inden fazlası başkasına devredilemez, rehnedilemez, haczedilemez. Ancak, işçinin bakmakla yükümlü olduğu aile bireyleri için hâkim tarafından takdir edilecek miktar, bu orana dâhil değildir.

İşçinin ücret alacağı için zamanaşımı süresi 5 yıldır. Hizmet ilişkisi süresince, ev hizmetlilerinin onları çalıştıranlardan olan alacakları için zamanaşımı durur.

İşverenin ikinci borcu aksine adet veya sözleşme olmadıkça işçiye işin görülmesi için gerekli malzeme ve araçları sağlamaktır. İşçi işverenle anlaşarak kendi araç veya malzemesini işin görülmesine özgülerse, aksi anlaşmada kararlaştırılmadıkça veya yerel âdet bulunmadıkça işveren, bunun için işçiye uygun bir karşılık ödemekle yükümlüdür. İşçi, işin görülmesi için işverenle anlaşarak işverenin veya kendisinin sağladığı bir taşıma aracı kullanıyorsa, taşıtın işletilmesi ve bakımı için gerekli olağan giderler, hizmet için kullanıldığı ölçüde işverence karşılanır. İşçi işverenle anlaşarak, işin görülmesinde kendi motorlu aracını kullanıyorsa, işveren ayrıca bu araçla ilgili vergiyi, zorunlu mali sorumluluk sigortası primini ve aracın yıpranması karşılığında uygun bir tazminatı hizmet için kullanıldığı ölçüde işçiye ödemekle yükümlüdür. İşçi işverenle anlaşarak, hizmetin görülmesinde kendisine ait diğer taşıma araçlarını ve hayvanlarını kullanıyorsa işveren, bunların kullanma ve bakımı için gerekli olan olağan giderleri hizmet için kullanıldığı ölçüde karşılamakla yükümlüdür.

İşverenin üçüncü borcu işçinin giderlerini karşılama borcudur. İşçinin yapmış olduğu giderlerden doğan alacağı, daha kısa bir süre kararlaştırılmamışsa veya yerel âdet yoksa, her defasında ücretle birlikte ödenir. İşçi, sözleşmeden doğan borçlarını yerine getirmek için düzenli olarak masraf yapıyorsa, kendisine en az ayda bir olmak üzere belirli aralıklarla uygun bir avans verilir.

İşverenin dördüncü borcu işçinin kişilik haklarını korumaktır. İşveren, hizmet ilişkisinde işçinin kişiliğini korumak ve saygı göstermek ve işyerinde dürüstlük ilkelerine uygun bir düzeni sağlamakla, özellikle işçilerin psikolojik ve cinsel tacize uğramamaları ve bu tür tacizlere uğramış olanların daha fazla zarar görmemeleri için gerekli önlemleri almakla yükümlüdür. İşveren, işyerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması için gerekli her türlü önlemi almak, araç ve gereçleri noksansız bulundurmak; işçiler de iş sağlığı ve güvenliği konusunda alınan her türlü önleme uymakla yükümlüdür. İşverenin yukarıdaki hükümler dâhil, kanuna ve sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle işçinin ölümü, vücut bütünlüğünün zedelenmesi veya kişilik haklarının ihlaline bağlı zararların tazmini, sözleşmeye aykırılıktan doğan sorumluluk hükümlerine tabidir.

İşçi işverenle birlikte ev düzeni içinde yaşıyorsa işveren, yeterli gıda ve uygun bir barınak sağlamakla yükümlüdür. İşveren, işçiye ait kişisel verileri, ancak işçinin işe yatkınlığıyla ilgili veya hizmet sözleşmesinin ifası için zorunlu olduğu ölçüde kullanabilir.

İşverenin beşinci borcu işçinin izin haklarını kullandırmaktır. İşveren, işçiye her hafta, kural olarak pazar günü veya durum ve koşullar buna imkân vermezse, bir tam çalışma günü tatil vermekle yükümlüdür. İşveren, belirsiz süreli hizmet sözleşmesinin feshi hâlinde, bildirim süresi içinde işçiye ücretinde bir kesinti olmaksızın, günde iki saat iş arama izni vermekle yükümlüdür. İşveren, en az bir yıl çalışmış olan işçilere yılda en az iki hafta ve on sekiz yaşından küçük işçiler ile elli yaşından büyük işçilere de en az üç hafta ücretli yıllık izin vermekle yükümlüdür.

İşçinin altıncı borcu hizmet belgesi vermektir. İşveren, işçinin isteği üzerine her zaman, işin türünü ve süresini içeren bir hizmet belgesi vermekle yükümlüdür. İşçinin açıkça istemde bulunması hâlinde, hizmet belgesinde onun iş görmedeki becerisi ile tutum ve davranışları da belirtilir. Hizmet belgesinin zamanında verilmemesinden veya belgede doğru olmayan bilgiler bulunmasından zarar gören işçi veya işçiyi işe alan yeni işveren, eski işverenden tazminat isteyebilir.

### Hizmet İlişkisinin Devri

İşyerinin tamamı veya bir bölümü hukuki bir işlemle başkasına devredildiğinde, devir tarihinde işyerinde veya bir bölümünde mevcut olan hizmet sözleşmeleri, bütün hak ve borçları ile birlikte devralana geçer. İşçinin hizmet süresine bağlı hakları bakımından, onun devreden işveren yanında işe başladığı tarih esas alınır. Devir hâlinde, devirden önce doğmuş olan ve devir tarihinde ödenmesi gereken borçlardan, devreden ve devralan işveren müteselsilen sorumludurlar. Ancak, devreden işverenin bu yükümlülüklerden doğan sorumluluğu, devir tarihinden itibaren iki yıl ile sınırlıdır.

Hizmet sözleşmesi, ancak işçinin yazılı rızası alınmak suretiyle, sürekli olarak başka bir işverene devredilebilir. Devir işlemiyle, devralan, bütün hak ve borçları ile birlikte, hizmet sözleşmesinin işveren tarafı olur. Bu durumda, işçinin, hizmet süresine bağlı hakları bakımından, devreden işveren yanında işe başladığı tarih esas alınır.

### Sözleşmenin Sona Ermesi

Sözleşme belirli süreliyse sürenin sonunda sona erer. On yıldan uzun süreli hizmet sözleşmeleri, on yıl geçtikten sonra 6 aylık fesih ihbar süresine uyularak feshedilebilir.

Belirsiz süreli ise taraflardan her birinin fesih sürelerine uyarak sözleşmeyi feshetme hakkı vardır.

Hizmet sözleşmesi; bildirimin diğer tarafa ulaşmasından başlayarak, hizmet süresi bir yıla kadar sürmüş olan işçi için iki hafta sonra; bir yıldan beş yıla kadar sürmüş işçi için dört hafta ve beş yıldan fazla sürmüş işçi için altı hafta sonra sona erer.

Taraflardan her biri, haklı sebeplerle sözleşmeyi derhâl feshedebilir. Sözleşmeyi fesheden taraf, fesih sebebini yazılı olarak bildirmek zorundadır. Sözleşmeyi fesheden taraftan, dürüstlük kurallarına göre hizmet ilişkisini sürdürmesi beklenemeyen bütün durum ve koşullar, haklı sebep sayılır.

İşçinin ölümü ile iş sözleşmesi sona erer. İşverenin ölümü ile kural olarak iş sözleşmesi sona ermez. Ama sözleşmenin kurulumunda işverenin kişilik özellikleri önem taşıyorsa, işverenin ölümüyle de iş sözleşmesi sona erecektir.

## Evden Hizmet Sözleşmesi

Evde hizmet sözleşmesi, işverenin verdiği işi, işçinin kendi evinde veya belirleyeceği başka bir yerde, bizzat veya aile bireyleriyle birlikte bir ücret karşılığında görmeyi üstlendiği sözleşmedir.

Malzeme ve iş araçları işveren tarafından sağlanmışsa, işçi bunları gereken özeni göstererek kullanmak, bundan dolayı hesap vermek, ayrıca kalan malzeme ile iş araçlarını da işverene teslim etmekle yükümlüdür. İşçi işi görürken, kendisine teslim edilen malzemenin veya iş araçlarının bozuk olduğunu belirlerse, durumu hemen işverene bildirir ve işe devam etmeden önce, onun talimatını bekler.

### Tarafların Borçları

İşçinin borcu işi yapmak ve teslim etmek, işverenin borcu ücret ödemektir.

Yapılan işin ücreti, işçi işveren tarafından aralıksız olarak çalıştırılması halinde 15 günde bir, işçinin rızasıyla ayda bir ödenir. İşçi aralıklı olarak çalıştırılıyorsa her ürün tesliminde ödenir.

## Eser Sözleşmesi

Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi taahhüt ettiği, işsahibinin de bunun karşılığında bedel ödemeyi taahhüt ettiği sözleşmedir.

### Unsurları

Eser sözleşmesinin birinci unsuru bir eser meydana getirmektir. Bir sonuç olarak ortaya çıkabilecek her şey bir eser olabilir. Fikri bir mülkiyetin ortaya çıkması dahi bir eser olabilir. Estetik operasyonlarda bir sonuç taahhüdü geçerli olmaz. Bunlar vekalet sözleşmesi kabul edilir.

Eser sözleşmesinin ikinci unsuru ücrettir. Ücret ödenmiyorsa bir eser sözleşmesi yoktur.

Eser sözleşmesinin üçüncü unsuru tarafların anlaşmasıdır. Bu anlaşma, borçlandırıcı bir işlemdir. İki tarafa borç yükler ve ivazlıdır. Sözleşmenin taraflarından birisi iş sahibi, diğeri yüklenicidir.

### Hasar ve Yarar

Eser teslimden önce beklenmedik olay sonucu yok olursa iş sahibi, eseri teslim almada temerrüde düşmedikçe yüklenici, yaptığı işin ücretini ve giderlerinin ödenmesini isteyemez. Bu durumda malzemeye gelen hasar, onu sağlayana ait olur. Yani malzemeyi işveren vermişse zarara işveren, yüklenici vermişse zarara yüklenici katlanır.

Borcun konusu bir parça borcu ise hasar söz konusu olur. Borç bir cins borcu ise, nevi telef olmaz ilkesi gereğince yüklenicinin bu işe yeniden yapması beklenir.

Hasar meydana gelmişse, yüklenici kural olarak ücretin ödenmesini isteyemez. Ancak alacaklının teslim almada temerrüde düşmesi halinde ücretin ödenmesini isteyebilir. Ayrıca işsahibi tarafından sağlanan malzeme ve gösterilen arsada bir ayıp olması, bu ayıbın yüklenici tarafından gösterilmesine rağmen işsahibinin ısrar etmiş olması halinde, yüklenici ücretini alabilir.

Bir cins borcu söz konusuysa ve hasar doğduğunda bu iş yükleniciye çok ağır masraflı bir hal alacaksa, yüklenicinin bu işi yeniden yapmaktan kaçınma imkanı vardır.

İfanın imkansızlaşması iş sahibi yüzünden meydana gelmişse, yüklenici ücretini talep edebileceği gibi ayrıca tazminat da isteyebilir.

Yüklenicinin kişisel özellikleri göz önünde tutularak yapılmış olan sözleşme, onun ölümü veya kusuru olmaksızın eseri tamamlama yeteneğini kaybetmesi durumunda kendiliğinden sona erer. Bu durumda işsahibi, eserin tamamlanan kısmından yararlanabilecek ise, onu kabul etmek ve karşılığını vermekle yükümlüdür.

### Yüklenicinin Borçları

Yüklenicinin ilk borcu sadakat borcudur. Yüklenici, üstlendiği edimleri işsahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır. Eğer bir ayıp söz konusuysa bunları ihbar etmek zorundadır. Bu sadakat borcunun bir görünümüdür.

Yüklenicinin ikinci borcu özen borcudur. Yüklenicinin özen borcu, hizmet akdine göre daha ağırdır. Çünkü eser sözleşmesinde işi gören kişinin bu işin uzmanı olduğu kabul edilir. Yüklenicinin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir yüklenicinin göstermesi gereken meslekî ve teknik kurallara uygun davranışı esas alınır.

Yüklenicinin üçüncü borcu işi şahsen veya kendi yönetimi altında yaptırmakla yükümlüdür. Yüklenici, meydana getirilecek eseri doğrudan doğruya kendisi yapmak veya kendi yönetimi altında yaptırmakla yükümlüdür. Ancak, eserin meydana getirilmesinde yüklenicinin kişisel özellikleri önem taşımıyorsa, işi başkasına da yaptırabilir. Aksine âdet veya anlaşma olmadıkça yüklenici, eserin meydana getirilmesi için kullanılacak olan araç ve gereçleri kendisi sağlamak zorundadır. Yüklenici, yardımcı şahıslardan yararlanabilir. Ancak işin niteliği gereği mutlaka bizzat ifa gerekiyorsa, yardımcı kişilerden yararlanmak caiz değildir. Yardımcı şahıs kullanılması işin niteliğini düşürecekse, bizzat ifa zorunludur.

Konsorsiyumların kendi arasındaki ilişkiye adi şirket ilişkisi uygulanır. Bu adi şirketler, eser sözleşmesinin ifası için bir araya gelmiş olabilirler.

Yüklenici, işi yardımcı kişilerden yararlanmak yerine, iş sahibinin rızasını almak kaydıyla bir alt müteahhite bırakabilir. İşin mahiyeti, başkası tarafından yapılmasına elverişliyse veya buna ilişkin bir zorunluluk varsa, yüklenicinin işi bir alt yükleniciye yaptırmasına kanunda izin verilmiştir.

İlk yüklenici, alt yükleniciye yaptırmış olduğu işler için işsahibinden ücret talep edebilir. Ancak sözleşmenin nisbiliği gereğince alt müteahhidin ilk iş sahibinden ücret talep etme hakkı yoktur. Alt yüklenicinin ayıplı ifasından dolayı asıl işsahibinin alt yükleniciye doğrudan başvurma imkanı yoktur. Sadece alt yüklenici ile yüklenici arasındaki sözleşmenin tam üçüncü yararına bir sözleşme olması halinde bu mümkün olabilir. Alt yüklenici, ücret borcu için asıl işsahibine başvuramaz.

Sözleşmenin devri, kural olarak mümkün değildir. Ancak işsahibinin rızası varsa bu söz konusu olabilir.

Yüklenicinin dördüncü borcu, araç, gereç ve malzeme sağlama borcudur. Aksine âdet veya anlaşma olmadıkça yüklenici, eserin meydana getirilmesi için kullanılacak olan araç ve gereçleri kendisi sağlamak zorundadır. Malzeme yüklenici tarafından sağlanmışsa yüklenici, bu malzemenin ayıplı olması yüzünden işsahibine karşı, satıcı gibi sorumludur. Malzeme işsahibi tarafından sağlanmışsa yüklenici, onları gereken özeni göstererek kullanmakla ve bundan dolayı hesap ve artanı geri vermekle yükümlüdür. Eser meydana getirilirken, işsahibinin sağladığı malzemenin veya eserin yapılması için gösterdiği yerin ayıplı olduğu anlaşılır veya eserin gereği gibi ya da zamanında meydana getirilmesini tehlikeye düşürecek başka bir durum ortaya çıkarsa, yüklenici bu durumu hemen işsahibine bildirmek zorundadır; bildirmezse bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur.

Yüklenicinin beşinci borcu, işe zamanında başlama ve devam etme borcudur. Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da işsahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, işsahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilir. Burada borcun ifa edileceği gün henüz gelmeden, bir erken dönme hali düzenlenmiştir.

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

Ücretin ödeneceğin yer açıkça gösterilmemişse, genel hükümler uygulanır. İfa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borç, doğumu anında muaccel olur. Eserin ne zaman teslim edileceği belirlenmemişse işin özelliğine göre makul bir sürede teslim beklenir.

#### Yüklenicinin Ayıp Nedeniyle Sorumluluğu

Yüklenicinin ayıptan dolayı sorumlu olması için eserin tamamlanmış ve teslim edilmiş olması gerekir. Ayıp sebebiyle sorumlu olması için teslim konusu eser ayıplı olmalıdır. Eserin ifasındaki sözleşmeye aykırılığın ayıp mı, eksik ifa mı, aliud ifa mı olduğu tespit edilmelidir. Buna göre uygulanacak hükümler tespit edilecektir. Başka bir şeyin ifası veya eksik ifa halinde borçlu temerrüdü hükümlerine başvurulabilir.

Eser sözleşmesinde, ayıbın önemli bir ayıp olması önemli değildir. Önemsiz ayıplar için de ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurulabilir.

İşsahibi, eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve ayıpları varsa, bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmek zorundadır. Taraflardan her biri, giderini karşılayarak, eserin bilirkişi tarafından gözden geçirilmesini ve sonucun bir raporla belirlenmesini isteyebilir.

Eserin açıkça veya örtülü olarak kabulünden sonra, yüklenici her türlü sorumluluktan kurtulur; ancak, yüklenici tarafından kasten gizlenen ve usulüne göre gözden geçirme sırasında fark edilemeyecek olan ayıplar için sorumluluğu devam eder. İşsahibi, gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, eseri kabul etmiş sayılır. Eserdeki ayıp sonradan ortaya çıkarsa işsahibi, gecikmeksizin durumu yükleniciye bildirmek zorundadır; bildirmezse eseri kabul etmiş sayılır.

Ticari ısmarlamalarda, 2 ve 8 günlük ayıp ihbar süreleri uygulanmaz. İstisna sözleşmesi için Türk Ticaret Kanununda böyle bir süre öngörülmemiştir. Bu sebeple, eser sözleşmesinin genel kuralı uygulanır. İşsahibi, eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve ayıpları varsa, bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmek zorundadır.

##### İş Sahibinin Seçimlik Hakları

Eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hâllerde işsahibi, hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme, eseri alıkoyup ayıp oranında bedelden indirim isteme, aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere eserin ücretsiz onarılmasını isteme hakkına sahiptir. İşsahibi ayrıca genel hükümlere göre tazminat isteyebilir.

Eser, işsahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup, sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa işsahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz.

### İş Sahibinin Borçları

İşsahibinin en önemli borcu ücret ödeme borcudur. Bedel sözleşmede belirlenmişse götürü usulde veya takribî olarak belirlenmiş olabilir. Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir. 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 bu öngörülmemiş veya ciddiye alınmamış masraf ve emek açığı çok aşırıysa, yüklenici hakimden sözleşmeyi yeni koşullara uyarlamasını isteyebilir. Uyarlama mümkün değilse sözleşmeden dönebilir. Dürüstlük kuralları gerektiriyorsa, sözleşmeden dönme değil sözleşmeyi fesih hakkı kullanılabilir. Eser, öngörülenden az emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile işsahibi, belirlenen bedelin tamamını ödemekle yükümlüdür.

Başlangıçta yaklaşık olarak belirlenen bedelin, işsahibinin kusuru olmaksızın aşırı ölçüde aşılacağı anlaşılırsa işsahibi, eser henüz tamamlanmadan veya tamamlandıktan sonra sözleşmeden dönebilir. Eser, işsahibinin arsası üzerine yapılıyorsa işsahibi, 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.

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

## Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yasada düzenlenmemiş, atipik, isimsiz ve karma bir sözleşmedir. Bu bir eser sözleşmesi değildir. Çünkü bir bedel ödenmemektedir. Yüklenici eser yapmakta, işsahibi arsa payı vermektedir. Bu sözleşme sinallagmatik bir sözleşmedir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı’na göre bu sözleşme geçici-sürekli karmaşığı edimli bir sözleşmedir.

Bu sözleşmenin şerh edilerek etkisinin kuvvetlendirilmesi mümkündür.

Sözleşmenin ilk unsuru iş karşılığında arsa payı geçirilmesidir. Sözleşmenin ikinci unsuru yüklenicinin bağımsız bölüm yapma borcu altına girmesidir. Sözleşmenin üçüncü unsuru arsa sahibi ile yüklenicinin anlaşmasıdır.

Sözleşme uygulamada dört farklı şekilde görülmektedir. Kat mülkiyetine geçilebilmesi için yapının tamamlanmış olması gerekir. Bina tamamlanmadan önce sadece kat irtifakı kurulabilir. Kat irtifakının tapuya geçirilmiş olması gerekir. Kat irtifakına geçilmişse, bu bağımsız kısımlar satılabilir. Eğer kat irtifakına geçilmemişse, müşterek mülkiyet kapsamında arazi payları yükleniciye geçirilebilir. İlk yöntemde arazi payları arsa inşaatına başlanmadan yükleniciye geçirilir. Bu yüklenici için daha avantajlı bir yöntemdir. İkinci yöntem arsa paylarının tamamının yükleniciye devredilmesidir. Yüklenici bağımsız bölümleri yaptıktan sonra eski arsa sahibine geçirir. Uygulamada en çok görülen, arsa paylarının inşaatın aşamalarına göre devri usulüdür. Görülen son usul, arsa paylarının satışının vaadi karşılığında inşaatın yapılmasının taahhüt edilmesidir. İnşaat yapıldığında, satış sözleşmesi yapılacak ve arsa payları devredilecektir.

Sözleşmenin şekli, sözleşmenin içeriğine göre belirlenir. Arsa payının devredilmesi söz konusuysa işlem tapuda yapılmalıdır. Sözleşme satış vaadi içeriyorsa noterde de yapılabilir.

Üçüncü kişi ile müteahhit arasında yapılan sözleşme, adi yazılı şekilde yapılsa dahi geçerlidir. Çünkü burada bir alacağın temliki işlemi vardır. Üçüncü kişinin devraldığı alacak, arsa payının kendisine devrini isteme hakkıdır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi geçerli şekilde yapılmamışsa, bu sözleşme kural olarak batıldır. Ancak dürüstlük kuralına göre sözleşmenin geçerli olduğu söylenebilir.

Taraflardan birisi temerrüde düşerse kural olarak borçlu temerrüdüne ilişkin genel hükümlerden yararlanılır. Yargıtay, eser sözleşmesinden ancak mahkemeye başvurulup dava yoluyla dönülebileceğini kabul etmektedir. Dönmenin dürüstlük kuralına uygun olmaması halinde dönme değil fesih mümkündür.

İnşaat sözleşmesinde yüklenicinin kişisel özellikleri önemli ise, yüklenicinin ölümü veya işi yapma yeteneğini kaybetmesi halinde, eser sözleşmesinde yüklenicinin ölümü hükmü kıyasen uygulanır. Eser bu durumda kendiliğinden sona erer. İşsahibi eserin tamamlanan kısmından yararlanabilecek ise onu kabul etmek ve karşılığını vermekle yükümlüdür.

## Vekalet Sözleşmesi

Vekalet sözleşmesinde bir iş görmek taahhüt edilir ama sonuç taahhüt edilemez. Vekalet sözleşmesinde, kural herhangi bir zaman sınırlaması ve sonuç taahhüdü olmaksızın vekile, müvekkil yararına onun iradesine uygun bir işin yapılması yüklenir. Vekalet sözleşmesinin konusu maddi fiiller olabileceği gibi hukuki işlemler de olabilir.

Temsil yetkisi iradi olarak doğabileceği gibi kanundan da doğabilir. Temsil yetkisi ile vekalet sözleşmesi birbirinden farklıdır. Temsil yetkisi kullanılabilir veya kullanılmayabilir. Ama vekalet sözleşmesinde, vekil, müvekkil adına işi görmeyi kabul ve taahhüt etmektedir.

Vekalet sözleşmesi vekilin müvekkil lehine bir iş görme borcunu üstlenmesidir. Görülecek iş maddi fiiller veya hukuki işlemler olabilir.

Vekalet sözleşmesinin ikinci unsuru, tek tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasıdır. Sözleşmede kararlaştırılmamışsa ve bu hususta teamül yoksa ücret istenemez. Sözleşme veya teamül varsa ve vekil ücrete hak kazanmışsa, sözleşme sinallagmatik bir hal alır.

Vekalet sözleşmesinde kural olarak zaman kaydı yoktur. Vekalet sözleşmesinde sonuç taahhüt edilemez.

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

Vekalet sözleşmesinin kapsamı sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir. Vekâlet, vekilin üstlendiği işin görülmesi için gerekli hukuki işlemlerin yapılması yetkisini de kapsar.

Yapılacak iş şekle bağlı olsa dahi, vekaletname şekle bağlı değildir. Tapuda işlem yapılmasını gerektiren işlerde ise vekaletname de noterden verilmelidir.

Genel vekaletname, özel vekaletnameden daha dar kapsamlıdır. Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz, hakeme başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz. Ayrıca boşanma için de özel vekaletname verilmelidir. HMK’ya göre tahkim sözleşmesi yapmak, ahzu kabz yetkisi için özel vekaletname aranır.

Vekaletin kapsamının aşılmasından bir zarar doğarsa, bu zarar vekilce giderilir. Ayrıca şartları varsa vekalet sözleşmesinin sınırlarının aşılması vekaletsiz iş görme hükümleri kapsamında değerlendirilir.

Vekalet hükümleri, isimsiz iş görme sözleşmelerine de uygulanır.

### Tarafların Borçları

#### Vekilin Borçları

Vekilin ilk borcu talimatlara uygun hareket etme borcudur. Vekil, vekalet 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.

Vekilin ikinci borcu, özen gösterme borcudur.

Vekilin üçüncü borcu, işi bizzat ifa etmektir. Ancak zorunlu bir halde, teamül bunu gerektiriyorsa veya tevkil yetkisi varsa iş başkasına gördürülebilir.

Tevkil yetkisi alınarak iş başkasına da gördürülebilir. Bu durumda vekil, vekalet sözleşmesinden doğan borçlarını bir başkasına tevdi edebilir. Burada ikame vekalet söz konusu olur. Ayrıca vekalet konusu işi görme, sözleşmeyle başka bir kişiye verilebilir. Bu durumda alt vekalet söz konusu olur.

Vekil, yetkisi dışına çıkarak işi başkasına gördürdüğünde, onun fiilinden kendisi yapmış gibi sorumludur. Vekil başkasına vekâlet vermeye yetkili ise, sadece seçmede ve talimat vermede gerekli özeni göstermekle yükümlüdür. Vekâlet veren, her iki durumda da vekilin kendi yerine koyduğu kişiye karşı sahip olduğu hakları, doğrudan doğruya o kişiye karşı ileri sürebilir. Bu sözleşmelerin nisbiliği ilkesinin bir istisnasıdır.

Vekilin dördüncü borcu sadakat borcudur. Bu borcun görünümleri sır saklama ve bilgi vermedir. Meslek kapsamında öğrenilen sırların açıklanması TCK’da da suç olarak düzenlenmiştir. Ancak hekim görevi gereği bir suç işlendiğini öğrendiğinde, bunu yetkili makamlara bildirmek zorundadır. Bu şekilde yasal zorunluluk olmayan durumlarda, öğrenilen veya fark edilen bilgiler kesinlikle açıklanamaz.

Vekilin beşinci borcu hesap verme ve aldıklarını müvekkile verme borcudur. Vekil, vekâlet verenin istemi üzerine yürüttüğü işin hesabını vermek ve vekâletle ilişkili olarak aldıklarını vekâlet verene vermekle yükümlüdür. Vekil, vekâlet verene tesliminde geciktiği paranın faizini de ödemekle yükümlüdür.

Vekilin, kendi adına ama vekâlet veren hesabına gördüğü işlerden doğan üçüncü kişilerdeki alacağı, vekâlet verenin vekile karşı bütün borçlarını ifa ettiği anda, kendiliğinden vekâlet verene geçer. Taşınmazların geçişi için tescil işleminin yapılması gerekir.

#### Vekalet Verenin Borçları

Vekalet veren, vekilin yaptığı giderleri ve verdiği avansları ödemekle, yüklendiği borçlardan onu kurtarmakla yükümlüdür. Vekalet sözleşmesi sebebiyle vekil zarara uğrarsa vekalet veren bu zararı karşılar. Sadece kusurlu olmadığını ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilir.

Vekalet verenin ücret ödeme borcu ancak sözleşmeyle kararlaştırılmışsa veya teamül gereği gerekiyorsa doğar. Bir işi meslek olarak yapanlar için teamülün var olduğu kabul edilir. Avukatlar için asgari ücret tarifesi öngörülmüştür. Ücret konuşulup anlaşılamazsa sözleşme kurulmamış olur. Ancak ücretten hiç bahsedilmemişse asgari ücret tarifesi üzerinden ücret alınır. Asgari ücret tarifesinin altında iş alınamaz.

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. Yani birlikte vekiller, kural olarak oybirliğiyle hareket etmek zorundadırlar.

### Sözleşmenin Sona Ermesi

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

Sözleşme ifa edilince de sözleşme sona erer.

Sözleşme kural olarak, vekilin veya vekâlet verenin ölümü, ehliyetini kaybetmesi ya da iflası ile kendiliğinden sona erer. Vekâletin sona ermesi vekâlet verenin menfaatlerini tehlikeye düşürüyorsa, vekâlet veren taraf işleri kendi başına görebilecek duruma gelinceye kadar, vekil taraf vekâleti ifaya devam etmekle yükümlüdür.

Vekilin sözleşmenin sona erdiğini öğrenmeden önce yaptığı işlerden, vekâlet veren ya da mirasçıları sözleşme devam ediyormuş gibi sorumludur. Vekalet sözleşmesinin sona erdiğine dair ihtar, vekalet sözleşmesi kurulurken izlenen usul izlenmelidir. Başka kişilere vekalet sözleşmesinin kurulduğuna dair beyanda bulunulmuşsa, bu kişilere de azil veya istifa bildirilmelidir.

### Vekaletsiz İş Görme

İş görme, başkasının menfaatine ve iradesine uygun olarak gerçekleşir. Vekil, müvekkilin iradesine uygun davranır ve onun menfaatlerini korur. Eğer onun menfaatine hareket etmezse veya onun iradesi dışında hareket ederse vekaletsiz iş görme söz konusu olur. Vekaletsiz iş görme gerçek ve gerçek olmayan vekaletsiz iş görme olarak ikiye ayrılır.

Gerçek vekaletsiz iş görmede kişi vekil tayin edilmemiştir. Ancak işi gören, işini gördüğü kişinin menfaatine olduğu düşündüğü bir işi görür. Gerçek olmayan vekaletsiz iş görmede ise, vekil başkasının işini kendi yararına görür. Örneğin, başkasına ait bir markayı kendi markası gibi kullanmada bu durum vardır.

Vekaletsiz iş görmenin yaptırımı kazanç devridir. Vekaletsiz iş görme ayrı bir borç kaynağıdır. Kazanç devrinde, zararın ispatlanmasına gerek yoktur. Doğrudan, karşı tarafın elde ettiği karın devredilmesi istenmektedir. Kazanç devri talebi, özellikle telif hukuku alanında yoğun olarak uygulanan bir usuldür.

### Zamanaşımı

Vekalet sözleşmesinden doğan alacaklarda zamanaşımı süresi 5 yıldır.

# Kefalet Sözleşmesi

Kefalet türleri adi kefalet, müteselsil kefalet, birlikte kefalet, kefile kefalet ve rücua kefalettir.

Kefaletin şekline, kefil olma ehliyetine ve eşin rızasına ilişkin hükümler, gerçek kişilerce, kişisel güvence verilmesine ilişkin olarak başka ad altında yapılan diğer sözleşmelere de uygulanır.

Kefalet sözleşmesi, kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir. Kefilin borcu, kendi borcudur. Bu borç, borçlunun borcu ifa etmemesi halinde doğacak sorumluluktur. Borç doğar, gereği gibi ifa edilirse sorumlu olunmaz. Sorumluluk ifa etmeme halinde tazminat yükümlülüğüdür. Bu sebeple her sorumluluk bir borçtur ama her borç bir sorumluluk değildir.

Kefaletten söz edebilmek için mutlaka birisinin borcu olması gerekmektedir. Bu borç mutlaka kefile ait olmak zorunda değildir. Kefalet sözleşmesi, mevcut ve geçerli bir borç için yapılabilir. Borç geçersizse kefalet diğer geçerlilik koşullarını taşısa da geçersizdir. Ancak, gelecekte doğacak veya koşula bağlı bir borç için de, bu borç doğduğunda veya koşul gerçekleştiğinde hüküm ifade etmek üzere kefalet sözleşmesi kurulabilir. Bu durumda da asıl borcun geçerli olması aranır.

Yanılma veya ehliyetsizlik sebebiyle borçlunun sorumlu olmadığı bir borç için kişisel güvence veren kişi, yükümlülük altına girdiği sırada, sözleşmeyi sakatlayan eksikliği biliyorsa, kefaletle ilgili kanun hükümlerine göre sorumlu olur. Bu hüküm olmasaydı dahi sebepsiz zenginleşme hükümleri sebebiyle bu sonuca ulaşılabilirdi. Aynı kural, borçlu yönünden zamanaşımına uğramış bir borca kefil olan kişi hakkında da uygulanır.

Kanundan aksi anlaşılmadıkça kefil, kendisine kefalet dolayısıyla tanınan haklardan önceden feragat edemez.

Kefalet sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça ve kefilin sorumlu olacağı azamî miktar ile kefalet tarihi belirtilmedikçe geçerli olmaz. Burada nitelikli yazılı şekil aranmıştır. 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. Eğer kefil azami miktarı veya kefalet tarihini el yazısıyla yazmamışsa kefalet sözleşmesi geçerli olmaz. Eğer müteselsil kefil olduğu el yazısıyla yazılmamışsa, kefil adi kefil olur.

Kefil, kendi adına kefil olma konusunda başka birisine özel yetki verilmesi ve kefil olma vaadinde bulunulması da aynı şekil koşullarına bağlıdır. Yani vekalet sözleşmesine de azamî miktar ve kefaletin niteliği el yazısı ile yazılacaktır.

Taraflar, yazılı şekle uyarak kefilin sorumluluğunu borcun belirli bir miktarıyla sınırlandırmayı kararlaştırabilirler. Burada kısmi kefalet düzenlenmiştir.

Kefalet sözleşmesinde yapılan ve kefilin sorumluluğunu artıran değişiklikler de aynı şekil şartlarına tabidir. Kefilin sorumluluğunu azaltan değişikliklerde bu düzenleme uygulanmaz.

Kefalet sözleşmesi, alacaklı ile kefil arasında yapılır. Borçlu, bu sözleşmeye taraf değildir.

Eşlerden biri mahkemece verilmiş bir ayrılık kararı olmadıkça veya yasal olarak ayrı yaşama hakkı doğmadıkça, 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 kefalete dönüşmesine ya da kefil yararına olan güvencelerin önemli ölçüde azalmasına sebep olan değişiklikler için de eşin rızası gerekir. Yazılı rıza ile eş kendisi de kefil olmaz. Eşin rızası, sözleşmenin şekli unsurlarından birisidir.

6455 sayılı Gümrük Kanunu ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 28 Mart 2013 tarihinde kabul edildi. Bu kanunun 77. maddesi ile TBK’nın 584. Maddesinin son fıkrasına şu cümle eklenmiştir. “Ticaret siciline kayıtlı ticari işletmenin sahibi veya ticaret şirketinin ortak ya da yöneticisi tarafından işletme veya şirketle ilgili olarak verilecek kefaletler, mesleki faaliyetleri ile ilgili olarak esnaf ve sanatkârlar siciline kayıtlı esnaf veya sanatkârlar tarafından verilecek kefaletler, 27.12.2006 tarihli ve 5570 sayılı Kamu Sermayeli Bankalar Tarafından Yürütülen Faiz Destekli Kredi Kullandırılmasında Dair Kanun kapsamında kullanılacak kredilerde verilecek kefaletler ile tarım kredi, tarım satış ve esnaf ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatifleri ile kamu kurum ve kuruluşlarınca kooperatif ortaklarına kullandırılacak kredilerde verilecek kefaletler için eşin rızası aranmaz.”

Medeni Kanun’un 199. Maddesine göre “Ailenin ekonomik varlığının korunması veya evlilik birliğinden doğan malî bir yükümlülüğün yerine getirilmesi gerektirdiği ölçüde, eşlerden birinin istemi üzerine hâkim, belirleyeceği malvarlığı değerleriyle ilgili tasarrufların ancak onun rızasıyla yapılabileceğine karar verebilir.”

## Kefaletin Türleri

Adi kefalette alacaklı, borçluya başvurmadıkça, kefili takip edemez. Borçlu borcunu ödeyemezse kefile başvurulabilir. Borçlu aleyhine yapılan takibin sonucunda kesin aciz belgesi alınması, borçlu aleyhine Türkiye’de takibatın imkânsız hâle gelmesi veya önemli ölçüde güçleşmesi, borçlunun iflasına karar verilmesi, borçluya konkordato mehli verilmiş olması halinde doğrudan adi kefile başvurulabilir.

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 öncelikle rehne başvurulması istenemez.

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.

Müteselsil kefil, borçlu ile neredeyse aynı seviyede tutulur. Müteselsil kefil varsa, alacaklı asıl borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden kefili takip edebilir. Ancak, bunun için borçluya ihtarda bulunulmuş olması ve borçlunun buna rağmen ödememesi, veya borçlunun açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir. Alacak, teslime bağlı taşınır rehni veya alacak rehni ile güvenceye alınmışsa, rehnin paraya çevrilmesinden önce kefile başvurulamaz. Taşınır rehni ve taşınmaz rehni arasında böyle bir fark olmasının sebebi, taşınmaz rehninin sadece borcun ödenmemesi halinde taşınmazın paraya çevrilmesine izin vermesidir.

Alacaklıya, kefilin borcu için güvence veren kefile kefil, kefil ile birlikte, adi kefil gibi sorumludur.

Birden çok kişi, aynı borca birlikte kefil oldukları takdirde, her biri kendi payı için adi kefil gibi sorumludur. Diğerlerinin payı için de kefile kefil gibi sorumlu olur. Kefillerden alamadıkları kısım için diğer kefillere gidilebilir.

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 girişilmiş olmadıkça, kendi payından fazlasını ödemekten kaçınabilir. Bir kefil, bu hakkı, diğer kefillerin kendi paylarını ödemiş veya ayni güvence sağlamış olmaları durumunda da kullanabilir. Aksine anlaşmalar saklı kalmak kaydıyla, borcu ödeyen kefil, kendi paylarını daha önce ödememiş olmaları ölçüsünde, diğer kefillere karşı rücu hakkına sahiptir. Bu hak, borçluya rücudan önce de kullanılabilir.

Rücua kefil, kefilin borçludan rücu alacağı için güvence veren kefildir.

## Sorumluluğun Kapsamı

Kefil, her durumda kefalet sözleşmesinde belirtilen azamî miktara kadar sorumludur.

Kefil asıl borçtan, borçlunun kusur veya temerrüdünün yasal sonuçlarından sorumludur. 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 masraflardan kefil sorumludur. 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 faizlerinden kefil sorumludur. Bunların aksi sözleşmede kararlaştırılabilir.

Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça kefil borçlunun sadece kefalet sözleşmesinin kurulmasından sonraki borçlarından sorumludur.

Kefil asıl borç ilişkisinin hükümsüz hâle gelmesinin sebep olduğu zarardan ve ceza koşulundan sorumlu olamaz. Bunun aksi kararlaştırılamaz.

## Kefilin Sorumluluktan Kurtulması

Asıl borçlu, kefile karşı üstlendiği yükümlülüklere ve özellikle belli bir süre içinde kendisini borçtan kurtarma vaadine aykırı davranmışsa, asıl borçlu temerrüde düşmüşse veya yerleşim yerini diğer bir ülkeye nakletmesi yüzünden takibat önemli ölçüde güçleşmişse, diğer başvurulabilecek yerler azalmışsa yani kefilin yükümlülüğü artmışsa borçludan güvence verilmesini ve borç muaccel olmuşsa, borçtan kurtarılmasını isteyebilir. Bu borçlu ile kefil arasında hüküm doğuracak bir durumdur. Alacaklıya karşı ileri sürülemez.

## Kefilin Rücu Hakkı

Kefil, alacaklıya ifada bulunduğu ölçüde, onun haklarına halef olur. Kefil, bu hakları asıl borç muaccel olunca kullanabilir.

Kefil, aksi kararlaştırılmamışsa, rehin hakları ile aynı alacak için sağlanmış diğer güvencelerden sadece kefalet anında var olan veya bizzat asıl borçlu tarafından, sonradan özellikle bu alacak için verilmiş bulunanlara halef olur. Kefil, ödediği takdirde ve miktarda halef olur. Bu durumda tapudaki ipotek de halefe geçer.

Alacaklının rehin konusu üzerinde geriye kalan alacak hakkı, kefilin rehin hakkından ön sırada gelir.

Kefil ile asıl borçlu arasındaki hukuki ilişkiden doğan istem ve defilere kefil de uymak zorundadır.

Bir alacağın güvencesini oluşturan rehin paraya çevrildiği veya borç, rehin veren malik tarafından ödendiği takdirde malik, kefile karşı rücu hakkını, ancak kefil ile kendisi arasında böyle bir anlaşma varsa ya da rehin ilişkisi kefaletten sonra kurulmuşsa kullanabilir.

Kefilin rücu hakkına ilişkin zamanaşımı, kefilin alacaklıya ifada bulunduğu anda işlemeye başlar.

Kefil, dava hakkı vermeyen veya yanılma ya da ehliyetsizlik sebebiyle asıl borçluyu bağlamayan bir borç için ödemede bulunduğu takdirde, asıl borçluya karşı rücu hakkına sahip değildir. Ancak, kefil zamanaşımına uğramış bir asıl borçtan sorumlu olmayı borçlunun vekili sıfatıyla üstlenmişse asıl borçlu, ona karşı vekâlet sözleşmesi hükümleri uyarınca sorumlu olur.

## Kefilin Sorumluluğunun Sona Ermesi

Hangi sebeple olursa olsun, asıl borç sona erince, kefil de borcundan kurtulur.

Bir gerçek kişi tarafından verilmiş olan her türlü kefalet, buna ilişkin sözleşmenin kurulmasından başlayarak on yılın geçmesiyle kendiliğinden ortadan kalkar.

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.

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 rehnin 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 bildirimi 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.