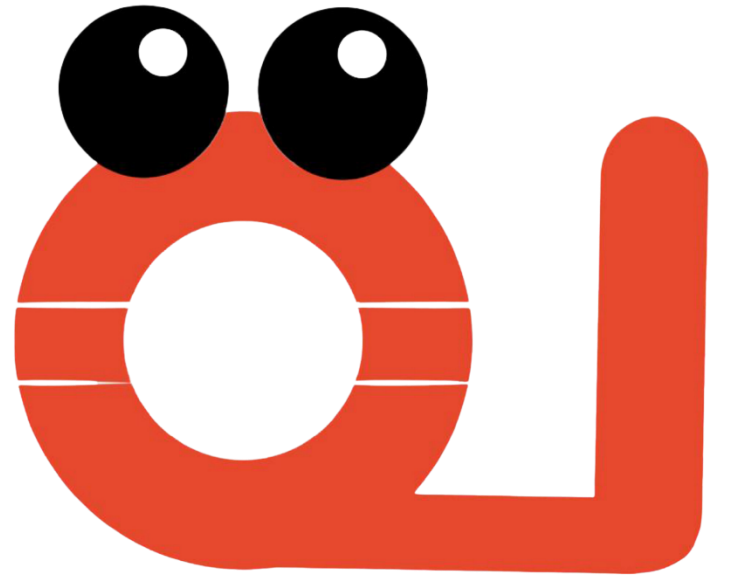




HUKUK
ÖZİŞİK
NOTLAR 1996

BORCLAR ÖZEL

HUKUKU

BAHAR-FİNAL



0 505 346 19 98

@ozisikhukuknotlar

Bizi Tercih Ettiğin İçin **TEŞEKKÜR EDERİZ**

İyi bir hukukçu, suçluları
cezalandırmaktan çok,
suçu önlemeyi düşünmelidir.

Charles de Montesquieu



Shopier Mağazamız Üzerinden
2/3/4/6 Taksitle
Alışveriş yapabilirsiniz.



OZISIKHUKUKNOTLAR

Instagram Üzerinden Bizi Takip Edip
Merak Ettikleriniz Hakkında Soru
Sorabilirsiniz Teşekkür Ederiz. !



BORÇLAR (ÖZEL) HUKUKU

- BAHAR DONEMI -FINAL NOT + PRATİKLER

BORÇLAR ÖZEL 1. HAFTA

(* işareti koyulan yerler bu dönem işlenecek olan konulardır.)

Mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmeler (ilk dönem işlendi)

- Satış sözleşmesi
- Trampa sözleşmesi
- Bağışlama

Kullandırma borcu doğuran sözleşmeler

- **Kira sözleşmesi***
- **Kullanım ödücü (ariyet) sözleşmesi***
- **Tüketim ödücü (karz) sözleşmesi***
- Finansal kiralama (leasing) sözleşmesi

Güvence sağlama borcu doğuran sözleşmeler

- **Kefalet sözleşmesi*** (karşılaştırmak için garanti sözleşmesi*)
- Rehin sözleşmesi

İş görme borcu doğuran sözleşmeler

- Genel hizmet sözleşmesi
- Pazarlamacılık sözleşmesi
- Evde hizmet sözleşmesi
- **Eser (istisna) sözleşmesi***
- Yayımlar sözleşmesi (neşir mukavelesi)
- **Vekalet sözleşmesi***
- Vekaletsiz iş görme
- Havale

Saklama borcu doğuran sözleşmeler

- Vedia (genel saklama) sözleşmesi

Sonuçları talih ve tesadüfe bağlı sözleşmeler

- Ölünceye kadar bakma sözleşmesi
- Ömür boyu gelir sözleşmesi

TBK'da kira sözleşmesinin düzenlenme şekli (m.299-378)

- Genel hükümler
- Konut ve çatılı işyeri kiralari
- Ürün kirası

BORÇLAR (ÖZEL) HUKUKU

- BAHAR DONEMI -FINAL NOT + PRATİKLER

Kanun koyucu TBK'nın özel hükümler kısmında yer alan kira sözleşmesi için ayrıca genel hükümler kısmı öngörmüştür. Buradaki genel hükümler; kanunda daha sonra düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralari için özel hüküm getirilmemiş olan konularda da uygulanır.

Konut

- Kişinin barınma ihtiyacını karşılamalı (özellikle kişi orada uyuyabilmeli)
- Kişiyi çevresel etkenlerden korumalı (sıcaktan veya soğuktan koruyabilmeli)
- Kişiyi tahsis edilmiş olmalı (4 duvarı olan bir yer olmalı, tek başına tahsis edilmesi gerekmez.)

Mesela bir barakaya girdiniz. 10 kişilik yatak var. Yataklardan birini de size vermişler. Orada uyuyabilmek için para ödediniz. Burada sizin ödediğiniz para, konut kirası değildir. Çünkü 4 duvarı olan bir yer değildir.

Mesela bir oda kiraladınız. Burada sizin ödediğiniz para, konut kirasıdır. Çünkü 4 duvarı olan bir yerdir.

Mesela evinizde 2 kardeşinizle birlikte bir odada kalıyorsunuz. Burada odanın size tek başına tahsis edilmiş olması önemli değildir. Ödediğiniz para, konut kirasıdır.

Mesela çadır kiralari, konut kirası sayılmaz. Çünkü yeterince güvence sağlamıyor.

Mesela otopark, garaj, mahzen gibi yerler kullanımı kiracıya bırakılan eşya statüsündedir. Bu nedenle konut kirası sayılmazlar.

Konut kirası sayılmayanlar

- Çadır kiralari
- Karavan kiralari
- Kameriye/Hayma/Çardak kiralari
- Otopark/Garaj/Mahzen kiralari

Konut kirası sayılanlar

- Prefabrik ev kiralari
- Koridor kirası
- Oda kirası

Çatılı işyeri

Kiracının mesleki ve ticari faaliyetlerini sürdürmesini sağladığı yerdir. (yapı, bina, arazi, arsa)

Bu yerin bir çatısı olmalıdır.

İşyeri kirası olan her yer, çatılı işyeri kirası değildir. Mesela otopark, çay bahçesi.

Çatının açılabilir olması, çatılı işyeri kirasına tabi olmasını değiştirmez.

Çatılı işyeri kirası sayılmayanlar

- Otopark
- Çay bahçesi

Çatılı işyeri kirası sayılanlar

- Dernek lokali (çatısı varsa)

BORÇLAR (ÖZEL) HUKUKU

- BAHAR DONEMI -FINAL NOT + PRATİKLER

Kullanımı kiracıya bırakılan eşya

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin, kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar için de uygulanacağı kanunda öngörülmüştür.

Kira sözleşmesi yapılırken kiralanan asıl şeyle birlikte onun hukuki kaderine tabi olacak şekilde (tam olarak eklenti değil) kullanımı kiracıya bırakılmış olan eşya veya yerdir.

-Otopark

-Garaj

-Mahzen

-Kömürlük

-Kiralanan evin bahçesi

-Mobilyalı olarak kiralanan evin mobilyaları

Mesela teraslı olarak kiralanan ama alt katta olan daireler vardır. (kot bina) Bu kot alanlarının kullanım hakkı da o daireyi kiralayan kişiye aittir.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşya için özel bir bağıllık ilişkisi aranır. Bu ilişki kural olarak kira sözleşmesi ile kurulur. Asıl şey kiralırken, bunların kullanımı da kiracıya bırakılır.

Kanundaki konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı sözleşmeler de vardır. Eğer niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz varsa, 6 ay ve daha kısa süreli kiralamalarda bu hükümler uygulanmaz.

TBK.m.339/1 - Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralınmalarında uygulanmaz.

KİRA SÖZLEŞMESİ

TBK.m.299 - Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.

Kira sözleşmesin iki tane temel unsuru vardır.

-Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını kiracıya bırakması gerekir.

-Kiracının da bu kullanmaya karşılık olarak bir bedel ödemesi gerekir. (kira bedeli, kira parası)

BORÇLAR (ÖZEL) HUKUKU

- BAHAR DONEMI -FINAL NOT + PRATİKLER

Kira Sözleşmesinin Özellikleri

- ❖ Kira sözleşmesi, rızai bir sözleşmedir.
- ❖ Kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükler.

Karşılık olarak kiracının da bir bedel ödemesi; kira sözleşmesini, kullanım ödöncü (ariyet) sözleşmesinden ayırır. Aralarında temel fark ivazdır.

- ❖ Kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğurur.

Kiraya verenin sözleşme süresi boyunca kiraladığı şeyin kiracı tarafından kullanılmasını mümkün kılması gerekir, kullanıma hazır bulundurması gerekir.

Mesela evi kiraladım. Sonra yurtdışına gittim. 6 ay sonra geri geldim. Evde 1 ay kaldım. Sonra başka bir şehre gittim. 4 ay sonra geri geldim. Evde 2 ay kaldım. Yani kiraladığım evde aralıklı bir şekilde 3 ay yaşadım. Burada benim evi kullanmam süreklilik sağlamadı ancak kiraya verenin, benim bu evi kullanımına hazır bulundurması sürekli borç ilişkisi doğurdu.

Yapılan sözleşme taşınır kirası da olabilir, taşınmaz kirası da olabilir. Önemli olan kullanıma sunmanın süreklilik arz etmesidir.

Kira sözleşmesine süreklilik kazandıran asıl şey, kiraya verenin borcudur.

Kira bedeli genellikle dönemli edimler halinde ödenir.

- ❖ **Kira sözleşmesinin konusu, maddi maldır.**

Ürün getiren nitelikteki haklar, ürün kirasına konu olabilir.

Ürün getiren nitelikte olmayan haklar, kira sözleşmesine konu olmaz.

Bazen ürün getiren nitelikteki maddi bir malın, bu ürün getirme özelliğinden bağımsız olarak kiralanması söz konusu olabilir.

Mesela sizin bir üzüm bağınız var. Normal şartlarda üzüm bağını kiraladığınız zaman, üzümlerin kullanılması sağlamak için kiralarsınız. Ancak mesela birisi size gelip bağınızı, bir parti düzenlemek için kiralamak istese ve üzümlere dokunmayacağını söyledi.

Bu sözleşmenin konusunu bağdaki üzümler değil, oradaki arazi oluşturur. Bu nedenle böyle bir sözleşmeye konu olan kira; ürün kirası olmayıp adi kiradır.

- ❖ **Kira sözleşmesinin konusu kural olarak nispi olmayan ve tüketilemeyen mallardır.**

Tüketilebilen mallar için tüketim ödöncü (karz) sözleşmesi vardır.

- ❖ **Malın tamamının veya bir kısmının da kiraya verilmesi mümkündür.**

Mesela bir binanın tamamını da kiraya verebilirsiniz, o binadaki bir daireyi de kiraya verebilirsiniz.

Mesela bir dairenin tamamını da kiraya verebilirsiniz, o dairedaki bir odayı da kiraya verebilirsiniz.

BORÇLAR (ÖZEL) HUKUKU

- BAHAR DONEMI -FINAL NOT + PRATİKLER

Kira Sözleşmesinin Unsurları

- Kira konusu şeyin kullanımının bırakılması

Kiralayacağım şeyin mülkiyetinin mutlaka bana ait olması gerekmez. Yani başkasının malını da kiralayabilirim. Çünkü borçlandırıcı bir işlemdir.

- Bir şeyin kullanılmasının belirli veya belirsiz süreli olarak devredilmesi

Mesela 1 saatliğine kiraladım, demek zorunda değilsiniz. Belirsizi süreli olarak da kira sözleşmesi yapabilirsiniz.

Ancak ebedi kira sözleşmesi yapılamaz. Mutlaka geçici bir süre için kira sözleşmesi yapılmalıdır.

Ölene kadar kira sözleşmesinin tek sıkıntısı, kişilik haklarına aykırı olmasıdır.

- Kiralanan şeyin bedel karşılığında kullanılması

-Kira sözleşmesinde bedel, mutlaka para olmalıdır.

Mesela siz öğrencisiniz ve bir oda kiralamak istiyorsunuz. Ev sahibi de sizin, onun çocuğuna özel ders vermeniz durumunda hiçbir bedel ödemedi odada kalabileceğinizi söyledi.

Bu durumda kira sözleşmesi olmaz. Çünkü bedel, parayla ödenmemiştir. Bu bir karma sözleşmedir.

Kapıcılık sözleşmesi de karma bir sözleşmedir. (çift mahiyetli sözleşme) Kapıcı, apartman dairesinde kalır fakat kira bedeli ödemez. Bunun yerine apartmanı temizler, çöpleri toplar vs.

-Paranın, Türk Lirası olması zorunlu değildir.

Kira bedeli, Türk Lirası olarak kararlaştırılıp değer kaydına da bağlanabilir. Mesela altın değer kaydı, döviz değer kaydı.

-Sözleşmenin geçerli bir biçimde kurulabilmesi için kira bedelinin belirlenmiş olması veya objektif olarak belirlenebilir olması gerekir.

Eğer kira bedeli konusunda uyuşmazlık çıkarsa mahkemeye gidilir. Hakim, kira bedelini önce dürüstlük kurallarına uygun olarak sonra da emsal kiralara ve son olarak da rayiç bedele göre belirler.

(dürüstlük kuralları => emsal kira bedelleri => rayiç kira bedeli)

Emsal kira bedeli, o çevredeki benzer özellikleri taşıyan yerlerin kirasıdır.

Rayiç kira bedeli, o günün şartlarındaki kira bedelidir.

BORÇLAR (ÖZEL) HUKUKU

- BAHAR DONEMI -FINAL NOT + PRATİKLER

-Sözleşmeden kararlaştırılan kira bedelinin arttırılmasının veya azaltılmasının istenmesi mümkündür.

TBK. m.138’de düzenlenen aşırı ifa güçlüğüne dayanarak kararlaştırılan kira bedelinin değiştirilmesi, hakimden talep edilebilir.

TBK. m.138/1 - Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.

Kira Sözleşmesinin Tarafları

Kiraya veren Kiracı

Kiralanın şey

Her iki taraf da gerçek kişi veya tüzelkişi olabilir.

Kira sözleşmesinde aile konutu ile ilgili durum

Aile konutu, kira sözleşmesi ile sağlanmışsa; bu kira sözleşmesinin eşlerden biri tarafından tek başına feshedilmesi mümkün değildir. Böyle bir durumda kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için diğer eşin açık rızası aranır.

Rıza için belli bir şekil şartı yoktur ancak açık olmak zorundadır. Bu rıza, sözlü veya yazılı olarak yapılabilir.

Mesela diğer eşin susması, örtülü bir rızadır.

Eğer diğer eşten rıza almak mümkün değilse (mesela komadaysa) veya haklı bir sebep olmaksızın diğer eş rıza vermiyorsa, bu durumda hakime başvurulabilir.

Mesela aile konutu, kira sözleşmesi ile sağlanmış ve bu sözleşme eşlerden biriyle yapılmış. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş, yapacağı tek taraflı bildirim ile kira sözleşmesinin tarafı haline gelir.

Kiraya verenin, diğer eşin yaptığı bu bildirimi kabul etmesi şartı aranmaz.

Ayrıca böyle bir durumda kiraya veren, bundan sonra kira sözleşmesiyle ilgili yapacağı bildirimleri her iki eşe birden yapmak zorundadır.

Bu durum özellikle fesih bildirimi ve fesih ihtar bakımından önemli bir husustur.

BORÇLAR (ÖZEL) HUKUKU

- BAHAR DONEMI -FINAL NOT + PRATİKLER

TBK. m.349 - Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.

Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir.

Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildiri ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.

Tahliye taahhüdü

Kira sözleşmesini yaparken hatta kira sözleşmesini imzalamadan önce ev sahibinin istediği zaman kiracının evi boşaltmasına yönelik imzalanan belgedir.

Tartışılan bir konuydu, Yargıtay bir düzenleme getirdi.

Artık tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için;

-Yazılı olarak yapılmalıdır.

-Kiracının iradesinin tamamen özgürce ifade edilmiş olması gerekir.

Bunun temel göstergesi ise önce kira sözleşmesinin yapılmasıdır.

-Diğer eşin açık rızası gerekir.

Kiracı sıfatıyla birden fazla kişi kira sözleşmesi yapmışsa, borçlardan sorumlulukta her bir kiracının kısmi sorumluluğu olur.

Tacirler arasında kira sözleşmesi yapılmışsa yani ticari kira söz konusuysa, tacirlerden her birinin borçtan müteselsil sorumluluğu olur.

Ehliyetle ilgili özel durum

-1 yıl veya daha uzun süreli ürün kirası sözleşmesi

-3 yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesi

Bu sözleşmelerin geçerli olabilmesi için vesayet makamının izni gerekir.

TMK. m.462 - Aşağıdaki hâllerde vesayet makamının izni gereklidir:

...

6. Bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri yapılması

BORÇLAR (ÖZEL) HUKUKU

- BAHAR DONEMI -FINAL NOT + PRATİKLER

Eşlerden birinin evlilik birliğini temsilen tek başına kira sözleşmesi yapabilmesi için;

-Sözleşmeyi yapan eşin yetkilendirilmiş olması veya

-Eşlerin birlikte işlem yapması gerekir.

Mesela eşlerden biri kira sözleşmesini tek başına yaptı. Bu durumda diğer eş, sonradan rıza gösterebilir, sözleşmeye dahil olabilir veya geçersizliğini ileri sürerek sözleşmeyi iptal edebilir.

Paylı mülkiyette, paydaşların paylı şeyi kiraya verebilmeleri için cifte çoğunluk gerekir.

Elbirliği halinde mülkiyette ise ortakların oybirliği ile verecekleri kararla, ortak şey kiraya verilebilir.

Kira Sözleşmesinin Şekli

-Kira sözleşmesi kural olarak herhangi bir geçerlilik şekline bağlı değildir.

Uygulamada vergi vermemek için düşük bedelli kira sözleşmesi yapanlar vardır. Bu amaçla yapılan sözleşmeler muvazaa nedeniyle geçersizdir.

-Kira kontratosu yapılmasa bile kira sözleşmesi kurulur. Kira kontratosu sadece ispat açısından önem taşır.

Yani sözlü olarak da kira sözleşmesi yapılabilir. Ancak bu durum büyük sıkıntılar doğurabilir.

Mesela 1 yıllığına kira sözleşmesi yaptınız. 1 yılın sonunda taraflar sözleşmeyi feshetmezse, kira sözleşmesinin süresi kendiliğinden uzar. Bu uzamaların yazılı olmaması sıkıntı doğurmaz ama yaptığınız 1 yıllık kira sözleşmesinin yazılı olarak yapılmasına dikkat edin.

-Kira sözleşmesi, tapu kütüğüne şerh edilebilir.

Şerh edilmekle birlikte kiracı bakımından kuvvetlendirilmiş bir alacak hakkı doğar.

Kiraya veren bakımından ise eşyaya bağlı borç doğar.

Şerh yapıldıktan sonra konuyla ilgili olanlara karşı şerh ileri sürülebilir.

Yani normalde sadece sözleşmenin karşı tarafına ileri sürülebiliyorken, şerhten sonra konuyla ilgili diğer kişilere karşı da ileri sürülebilir.

Şerhin yapılabilmesi için taraflar arasında yazılı bir şerh anlaşması yapılmış olması gerekir.

Bu şerh anlaşmasında kural olarak şerhin kullanım şartları ve özellikle geçerlilik süresi de gösterilir.

Eğer şerh anlaşmasında geçerlilik süresi gösterilmemişse, şerhin geçerlilik süresi 5 yıldır. Yani en fazla 5 yıl için şerh konabilir.

Notun Devamı İçin ...

ozisikhukuknotlar ▾



72
gönderi

9.897
takipçi

2.398
takip

☆ ÖZİŞİK KIRTASIYE ☆
Hukuk Hizmeti
⚖️ **Hukuk Fakültesi Ders Notları Bilgi & Sipariş** ⚖️
💎 DM & Whatsapp 💎
🔴🔴 **Shopier Magaza Siparis Linki** 🔴🔴
🔗 shopier.com/Ozisikkirtasiye

**DERS NOTLARINI
SİPARİŞİ İÇİN
ULAŞABİLİRSİNİZ**