BORÇLAR HUKUKU ÖZEL HÜKÜMLER 19.12.2018

Pratik 2

Olay I

Yaşadığı ilçede nüfusun hızla artığını fark eden (A), merkezi bir konumda bulunan arsasına düğün salonu yapmaya karar vermiştir. 6 ay içinde bütün inşaatı tamamlayan (A), 1000 adet sandalye 125 adet masa siparişini M firmasından vermiştir. Yapılan anlaşmaya göre 10.11.2018 tarihinde eşyalar teslim edilecek; satış bedeli olan 420.000 TL'de teslimden sonraki 10 gün içinde gerçekleşecektir.

Soru 1) 11.11.2018 tarihinde eşyaları teslim alamayan (A)'nın hangi hukuki yola başvurma imkânı vardır?

Soru 2) ***-10.11.2018 tarihinden teslimle beraber paranın ödenmesi kararlaştırılmış olsa idi teslim anında para ödemeyeceğini belirten (A)'ya karşı (B)'ye nasıl bir öneride bulunurdunuz?***

Soru 3) 15.11.2018 tarihine bir düğün işi alan (A), aynı marka masa ve sandalyeleri 13.11.2018 tarihinde 450.000 TL'ye satın alması durumunda (A)'nın (B)'den herhangi bir talep hakkı olur mu?

Olay II

Uzun zamandır yeni kuracağı iş için kendisine taşınmaz arayan (A), (B)'nin zilyedi olduğu tapusuz taşınmazı, adi yazılı bir senetle, 01.12.2018 tarihinde (B)'ye 680.000 TL'ye satmıştır.

Soru 4) (A) İle (B) arasındaki sözleşmenin geçerli olup olmadığını doktrin ve Yargıtay içitihadi birleştirme kararını dikkate alarak açıklayınız.

Soru 5) Yukarıdaki soruya verdiğiniz cevabı dikkate alarak, (B)'nın bu taşınmazı (A)'ye satmayıp (A)'ye satmayı vaat etmesi durumunda satış vaadi sözleşmesinin geçerli olup olmadığını açıklayınız.

Olay III

İstanbul'da 30 yıl yaşadıktan sonra emekli olan (A), emeklilik hayatını geçirmek için Karadeniz'in küçük bir kasabasına yerleşip orada bir çiftlik kurmaya karar vermiştir. Uygun bir arazi bulan (A), (B)'ye ait araziyi 550.000 TL'ye almak için anlaşmışlardır. Söz konusu anlaşma 01.07.2018 tarihinde noterde imzalanmış ve aralarındaki anlaşma gereği söz konusu bedelin 400.000 TL'yi peşin 150.000 TL'yi de 15 gün içinde verilecek ve paranın ödenmesi ile birlikte taşınmaz (A) üzerine tescil edilecektir.

Soru 6) 01.07.2018 tarihinde 400.000 TL'yi ödeyen (A), 3 gün sonra da borcunun geri kalan kısmını ödemiş tarih 20.07.2018 olmasına rağmen taşınmaz halen daha (A) üzerine tescil edilmemesi durumunda (A)'nın sahip olduğu hakları açıklayınız.

Soru 7) 03.08.2018 tarihinde arazinin kamulaştırılması durumunda sözleşmenin durumunu ve sahip olunan hakları ifade ediniz.

Soru 8) 04.08.2018 tarihinde bölgede yaşanılan heyelan sonucunda arazinin bir kısmının yok olması sonucu (A)'nın herhangi bir talepte bulunup bulunamayacağını açıklayınız.

Soru 9) (A) ve (B), araziyi devraldıktan sonra, arazinin gerçekte tapuda belirtilenden yaklaşık 40 m^2 eksik olduğunu fark etmiş ve size başvurmuşlardır. Yaşanılan durumu hukuki olarak nitelendiriniz.

Soru 10) Arsayı aldıktan sonra inşaat yapmak için hazırlıklara başlayan (A)'ya arsa komşusu gelmiş ve söz konusu inşaatı yapmayı planladığı yerde kendisinin geçit irtifakının bulunduğunu belirtmiştir. Oluşan hukuki durumu değerlendiriniz.

Olay1:

Soru1: Satıcının temerrüdü M 127 ve devamı

Soru2: Alıcının temerrüdü hükümleri. Sözden dönme hakkı mevcuttur

Soru3: 30.000+1 lik zarar var

Olay2

Soru4: Taşınır hükümlerine tabidir. Söz. geçerlidir.
Doktrine göre olağanüstü zamanaşımı 20 yıl geçerlesirse 20 yıl sonra tapuyu kaydettir öyle sat o sebeple doktrine göre geçersiz olağanüstü kazandırıcı zamanaşımında niyet aranmaz 20 yıl kötü niyetli kazandırır
→ Olağan zamanaşımında iyiniyet aranır

Soru5: Olağanüstü zamanaşımı varsa satış vaadi sözleşmesine göre 6ıncı yılın dolmadıysa bu satış vaadi söz değil zilyetliğin vaadi ve söz. iyi niyetle yap

Olay3:

Soru6: Temerrüd hükümleri + tescile zorlama davası

Soru7: BK M 136 (imkansızlık) karşı taraf bedelini isteyemeyek önceden vermiş olduğu bir şey varsa sebepsiz zenginleşme ile iste

Soru8: M208 yarar ve hasar satıcıya aittir.

Soru9: Normalde miktar eksikliği kötü ifadır ama bu nitelik niteliğini değiştirdiği için ayıp vardır M 246/2 taşınırlarda satıcı özellikle kabullenmedikçe sorumluluğu yok. Ancak ayıp gibi düşün. Çünkü taşıda

Soru10: Sınırlı ayni hak ciğnenemez (önceden tesis edilirse)
→ tedeme itibar ilkesi gereğince sınırlı ayni hak sahibinin daha önce elde etmiş olduğu hak sonradan elde edilen mülkiyet hakkı dahi olsa bir mutlak hak dahi olsa ciğnenemez

BORÇLAR HUKUKU ÖZEL HÜKÜMLER

PRATİK ÇALIŞMA 1 **12.12.2018**

OLAY I

I- Cep telefonunu yenilemek isteyen (A), cep telefonu operatörü (B) A.Ş.'nin müşteri iletişim merkezine gitmiştir. Burada beğendiği son model cep telefonunun, kendi operatörlerine abone olmak ve 24 ay abonelik taahhüdü karşılığında aylık faturaya ek 150 TL karşılığı satın alınabileceği ifade edilmiştir. (A), (B) A.Ş. abonesi olmayı kabul ederek cep telefonunu satın almıştır.

II- Geçirdiği iş kazası sonucunda Özel (H) Hastanesine kaldırılan (A) bu hastanede 15 gün kalmıştır. Bu süreçte geçirdiği iki ameliyat süresince üç farklı odada kalan (A), günde üç öğün yemek yemiş, odası her akşam temizlenmiştir. (A), (H) hastanesine 10.000 TL ücret ödemiştir.

III- Zengin iş adamı (A) ünlü iç mimar (B) ile inşa ettirdiği yazlığın iç dekorasyonunun yapılması konusunda 30.000 TL karşılığında anlaşmıştır. Bunun yanında (A)'nın, (B)'yi ikna edebilmek için sahibi olduğu rezidanstaki ofisinin (B)'ye piyasa değerinden %30 daha uygun fiyata 3 yıllığına kiraya verilmesi konusunda taraflar anlaşmışlardır.

IV- (A) Spor Kulübü ile (B) İletişim A.Ş. arasında futbol takımının forma ve iletişim sponsorluğu hakkında bir sponsorluk sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme uyarınca (A) Spor Kulübü (B) İletişim A.Ş.'nin tanıtımını yapacak, bu kapsamda futbol takımının bütün lig ve Avrupa kupası maçlarında, formasında (B) İletişim A.Ş. logosu bulunacak, ayrıca kulübün resmi taraftar ürünleri mağazasında (B) A.Ş'ye ait cep telefonu hatları satışa sunulacaktır. Buna karşılık (B) A.Ş. ise (A) Spor Kulübü'ne dört yıl boyunca her yıl 1.000.000 TL ödeme, şampiyon olma veya Avrupa kupası kazanma durumunda ise ekstra ödeme yapacaktır. Bunun yanında futbol takımının bütün oyuncularına ve personeline ücretsiz olarak iletişim hizmeti sağlayacaktır.

V- Reklam ajansı olan **(A)** şirketi ile **(B)** Belediyesi arasında bir sözleşme yapılmıştır. Sözleşmeye göre, **(A)** şirketi sözleşme ekinde belirtilen reklam panolarını ve reklam panelli otobüs duraklarını imal edip **(B)** Belediyesi sınırları içinde belirlenen yerlere montajını yaparak **(B)** Belediyesine teslim edecektir. **(A)** şirketi söz konusu reklam panolarını ve panellerini 5 yıl boyunca istediği reklamları yayınlamak için kullanacak; elde ettiği reklam gelirlerinden de **(B)** Belediyesine yıllık %14 pay verecektir.

Soru 1: Taraflar arasındaki sözleşmelerin hukuki niteliğini tespit ediniz. Bu sözleşmelere uygulanacak uygulanması gereken hükümleri doktrindeki görüşleri de belirterek açıklayınız.

OLAY II

Uzun zamandır ofisine almak için antika vazo bakan (A), daha önce gidip beğendiği özel üretim antika vazoyu satın almak konusunda antika eşya satıcısı (B) ile anlaşmaya varmıştır. Anlaşmaya göre vazo, 5 gün sonra A'nin ofisine gönderilecektir.

Soru 2) Olaydaki sözleşmeyi nitelendiriniz. Unsurlarını belirterek sözleşmenin geçerli olup olmadığını açıklayınız?

Soru 3) Sözleşmenin yapılmadan üç gün önce vazonun (H) tarafından çalınıp yok edilmiş olduğunu, fakat bundan (B)'nin haberdar olmadığını varsayınız. Bu durumda satış sözleşmesi geçerli midir?

Soru 4) Sözleşme yapıldıktan 3 gün sonra vazonun (H) tarafından çalınıp yok edilmiş olması halinde satış sözleşmesi, geçerli midir?

Soru 5) Vazonun teslim süresi geldiği halde (B)'nin ifayı yerine getirmemesi ihtimalinde (A)'nin başvurabileceği hukukî yollar nelerdir?

OLAY III

Çocukluk arkadaşı olan (A) ve (B)'den (A), 01.06.2018 tarihinde (B) de 08.06.2018 tarihinde evlenmek için düğün günü almışlardır. Düğün alışverişlerine nişanlıları ile birlikte aynı yerden yapan (A) ve (B) çamaşır makinelerini aynı mağazadan almışlardır. 20.05.2018 tarihinde her iki çamaşır makinesinin teslimi gerçekleşmiştir.

(A) evin yerleştirilmesi esnasında 23.05.2018 tarihinde çamaşır makinesinin sağ tarafının boyasının tamamen soyulduğunu görmüştür. (B) ise 7 ay boyunca kullandığı çamaşır makinesinin son iki yıkamada durulama işlemine geçmediğini görmüştür.

Soru 6) Evin yerleştirilmesi esnasında 23.05.2018 tarihinde çamaşır makinesinin sağ tarafının boyasının tamamen soyulduğunu gören (A)'nın ve

-evlendikten 4 gün sonra çamaşır makinesini ilk kez çalıştırdığında çamaşır makinesinin durulama işlemine geçmediğini gören (B)'nin

yapmış oldukları satış sözleşmeleri bağlamında içinde bulundukları hukuki durumlarını nitelendiriniz. (A) ve (B)'ye ne yapmasını önerirsiniz. TBK ve TKHK düzenlemeleri bağlamında ayrı ayrı açıklayınız.

Soru 7) -(B)'nin çamaşır makinesi ilk 7 ay boyunca herhangi bir sıkıntı çıkarmayıp 7. aydan itibaren durulama işlemine geçmediği takdirde birinci soruya verdiğiniz cevapta herhangi bir değişiklik olur muydu açıklayınız?

Soru 8) Duruluma işlemine geçmeyen (B)'nin çamaşır makinesinin masrafının çamaşır makinesi fiyatına yakın bir miktar olması durumu (B)'nin haklarını etkiler mi? Açıklayınız.

Soru 9) Çamaşır makinesini iade etmek isteyen (B)'nin böyle bir hakkının olup olmadığını açıklayınız.

Soru 10) (A)'nın aldığı çamaşır makinesi 3 ay sonra aşırı ısınıp çamaşırları yakmaya başlamıştır.(A)'nın sahip olduğu hakları açıklayınız.

Soru 11) (A)'nın kardeşi (C) farklı bir mağazadan 152 ekran bir televizyon beğenmiş ve sipariş vermiştir. Aynı akşam yapılan teslimatta kendisine teslim edilen televizyonun aynı markanın 127 ekran televizyonu olduğunu ertesi gün fark eden (C)'nin hukuki durumunu nitelendirip, (C)'ye ne yapmasını önerirsiniz.

OLAY IV

Kirada oturmaktan bıkan (A), üç çocuğu ve eşi ile birlikte yaşayabilecekleri bir apartman dairesi aramaktadır. Ailesi ile mutlu bir şekilde yaşayabilecekleri evi bulduğunu düşünen (A), (B)'nin Üsküdar'daki evine talip olmuş ve (B) ile 750.000 TL karşılığında evin satışı hususunda anlaşmışlardır. 10.02.2018 tarihinde tapudaki resmi işlemlerin ardından (A) evin maliki olmuştur. Yeni evlerinde huzur içinde yaşayan (A) ve ailesinin mutluluğu 30.06.2018 tarihinde Üsküdar Belediyesi tarafından yapılan tebligatla ev hakkında yıkım kararı olduğunu öğrendiklerinde yerini üzüntüye bırakmıştır. (A)'nın yeni aldığı dairenin bulunduğu yapı 30.05.2018 tarihinde riskli yapı olarak ilan edilmiş, yıkım kararı alınmış ve tapuda bu durum belirtilmiştir.

(6306 sayı kanun m.2/d de riskli yapı Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yap olarak tanımlanmıştır.

6306 sayılı kanun m.3/2 Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

6306 sayılı kanun m.5/3'e göre

Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.)

Soru 12) Olayda belirtilen durumu hukuki olarak nitelendiriniz ve ayrıntılı olarak açıklayınız.

Soru 13) *-Söz konusu yapı 10. 01. 2018 tarihinde riskli yapı olarak tapuda belirtilmesi durumunda yukarıdaki soruya vereceğiniz cevapta herhangi bir değişiklik olur muydu açıklayınız?*

Soru 14) (A), riskli yapı tespitini öğrendikten sonra başvurabileceği bir hukuki mekanizma var mıdır? Varsa (A) bu hak/ları kime karşı nasıl öne sürecektir? Açıklayınız.

Olay V

Yeni açacağı hukuk ofisinde kendisi ve çalışanları tarafından kullanılmak için 10 adet bilgisayar almak isteyen (A), (M) firmasından (Y) marka 10 adet diz üstü bilgisayarı satın alma hususunda anlaşmışlardır. (A)'nın renklerine kadar bizzat belirlediği ve teslim için reyondan seçtiği bilgisayarların satış bedeli 10 gün sonra teslim edilecek ve bilgisayarlar aynı tarihte teslim alınacaktır.

3) Obj imkansızlık türü olan önceki imkansızlık söz konusudur. Kişinin bu durumu bilip bilmemesinin bir önemi yoktur sonuç değişmez. M 27'ye göre kesin hükümsüzdür.
↳ (Satıcı var biliyor halbuki mal çalınmış)

4) Söz. kurulmasından sonraki imkansızlık söz. yi imkansız kılmaz. ancak eğer sonradan "borcu" borcu eğer sonraki imkansızlığı düşmesinde bir kusur varsa bu borcu tazminat borcuna döner. Kusur yoksa söz. geçersiz olacak.
(Ben her türlü önlemi aldım, kilit vurdum ama rağmen hırsız girdi diyebiliyorsa)

5) Her iki tarafa borç yükleyen sözdür. (M 17). Satıcı temerrüdü vardır. Temerrüd hükümlerine gidilir. Seçimlik haklarını kullanması söz konusu olacaktır.

Olay 3:
Bayinin sayılması: ifanın gerçekleşmesinden 3 gün sonra
6) A için bu ayıptır. TBK'ya göre hemen muayene ve ihbar yükümlülüğü yok (hukuki niteliği külfet). Karine olarak alıcı buna rıza göstermiştir taki satıcı sorumluluğu kendi üstüne alsın. Bundan dolayı satıcının sorumluluğuna gidemeyiz. Tüketici konusunda bir karine var 6 ay içinde ortaya çıkan ayıplardan satıcı sorumludur.

23.05 te teslim edilen makine 4 gün sonra deneniyor. Makine durulamaya geçmiyor. Kullanmaya dayalı gözlemlenebilir. Alıcının derhal ihbar etme yükümlülüğü var. Bu külfettir. Yerine getirmeyebilir bu hakkını (seçimlik haklarını) kullanamaz.

7) Bu lüzumlu vasıftır. Bulundurmaği için gözden geçirme muayeneye bakmadan kullanmakla ortaya çıkan ayıp var. Ayıp ortaya çıktığı an derhal bildirme yükümlülüğü var.
→ Fark ettin 15 gün tatile gidip 25 gün geçtikten sonra herhangi bir şey talep edebilir mi?
- Seçimlik haklarımı kaybederim ama genel hükümlere giderim. Normalde 10 yıllık zamanaşımı var ama bazında genel hükümlere 2 yıl içinde gidebilirim.

8) Yargıtay kararına göre onarım hakkını talep edemeyiz. Sözden dönme veya misliyle değişim hakları vardır.
→ söz. dönme ✓
malı alıkoyup → bedelde indirim
onar → Bendan ücret isteme
Misli olanıyla değiştir ✓

9) Hakkı vardır. Eğer doğrudan zarar varsa karşı taraf direk ödemek zorundadır. Eğer dolaylı zararsa ispatlamak şartıyla tazminat ister

10) kullanmakla ortaya çıkar. Muayene külfeti yok. İhbar külfeti derhaldir.

11) C ——— 152 ekran TL ———→ S
S ——— 127 ekran TL ———→ C

Satım konusu olan şey ve bedel üzerinde anlaşırlar. Aslında miktarda eksiklik eksik ifa hükümlerine gidilir. fakat burdaki niteliksel niteliği de etkiliyo

obj esaslı unsurlar değişirse (Yeni icap) → Aliud ifa (hiç ifa)
Satıcının temerrüdüne
git

Olay 5:

A M

10 adet bilgisayar
10 gün sonra (Teslim)

Zarar kime aitse hasara da o katlanır

15) T ——— SS ———→ T

M27'ye göre
obj imkansızlık
kesin hükümsüz

→ Edim hasarı: söz kurulduktan sonra kimseye atfedemeyeceğimiz durumda bu hasara çeşit borçuysa edim hasarına satıcı, parça borçuysa edim hasarına alıcı katlanacak
karşı edim hasarı = Bedel
→ Eğer teslim, tescil gerçekleştiyse hasar alıcıya geçeceği için karşı edim hasarı
* Parça borçuysa edim hasarı alıcıya ait olur.
Çeşit borçuysa edim hasarı satıcıya aittir.

Yarar ve zarardan bahsedebilmek için kusur atfedemeyiz
kusur varsa kusur sorumluluğu var

Yarar ve hasar istisnaları
1) Mülkiyeti saklı tutma
2) Koşula bağlı
3) Mesafeli satışlar
4) Söz. kendisinden doğan haller

Cevap: Burodaki mal parça borcu bir taşınır. Taşınır mallarda hasar ve yarar teslimle alıcıya geçer henüz teslim olmadığı için yarar ve hasar satıcıya aittir. Alıcı bu bilgisayarın teslimini isteyemez. karşı edim hasarı satıcıdır. Satıcı semeni isteyemez.

16) M89 ifa yeri
Parça borcu, söz. yapıldığı sırada söz konusu nerdeyse ifa yeri orasıdır. Tamamlayıcı hukuk kuralıdır. Aksi kararlaştırılabilir. ve burada aksi kararlaştırılmış
Mesafeli satışlarda mesafenin ikmali eşittir alıcıya teslimi olur tabi aksi kararlaştırılıp bağımsız taşıyıcı ile de olur.

17) Burada satış vaadi söz. var. Borçlandırıcı işlem tasarruf işlemini doğurur. Eğer önsöz. dersek yarar ve hasar doğmaz ama bu önsöz. sözleşme gibidir dersek cevap değişir

Olay 6:

SORU 18: Zilyetliğin devri gerçekleşti mi gerçekleşmedi mi ona bakarız. Burada hükmen teslim var. Teslim gerçekleşmiş. Burada satım konusu olan şey satıcıda hükmen teslimle kalması alıcı lehine menfaat dengesine bak bu sebeple hasara ve yarara alıcı katlanır

Olay 4:

SORU 12, 13: Zaptta 3. kişinin üstün hak sahibi iddiası var. Zaptta 3. kişi hakkından feragat ederse zapt oluşmaz. Ayıpta bu söz konusu değil çünkü kamu ilkelerinden gelir. Zapt iş öze 1 hukuk ilkelerinden gelir. Eğer söz yapıldıktan sonra riskli [redacted] yapı tespiti yapılıyorsa burdaki ayıbın türü maddi ayıp (çünkü Malik bir süre evde oturamaz) Eğer sözden önce yapılırsa maddi ayıp ve ekonomik ayıp vardır, Hukuki ayıp vardır deriz.

↳ Ayıba karşı tekeffül hükümlerine gideriz.

SORU 14: Seçimlik haklar

- ✓ Söz'den dönme (satılanın geri verilmesiyle) → sınavda böyle yaz
- ✓ Ücretsiz onarım
- ✓ Bedelde indirim
- ✓ Misliyle değişim

✓ Taşınmaz dairenin misli olmaz
✓ Bedelde indirim istenebilir
✓ Ücretsiz onarım istenemez (Temel güçlendirme)
✓ Sözden dönme en mantıklısıdır.

Olay 7:

SORU 19: Burada zapt sorumluluğu vardır. ↳ söz kurulurken bu üstün hak olmalı Alıcının 3. kişinin hakkını bilmesi gerekir. Burada tam zapt vardır. Satış söz, kendiliğinden sona ermiş sayılır. M 217 dekileri isteyebilir.

SORU 20: Burada zapt hükümlerine gidilmez çünkü alıcı hırsızdan aldığını biliyor.

SORU 21: Mah açılmış olsa mah açıldığını ihbar etme külfeti var etmezsen tazminat hükümlerine gidemezsin. (zapta gidebilir) Mah. açılmadan 3. kişinin hakkına binayen teslim ederse ispat yükümlülüğü alıcıdadır.