1. Özel Borç İlişkilerine Giriş-Hakim İlkeler-Kaynaklar
2. Kanun Tarafından Düzenlenmemiş Sözleşmeler
3. Sui Generis Sözleşmeler
4. Temlik Borcu Doğuran Sözleşmeler: Satış Sözleşmesi
5. Taşınır Satış Sözleşmesi, Satıcının Borçları Ve Temerrüdü
6. Satıcının Zapta Karşı Tekeffül Borcu
7. Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu
8. Ara Sınav
9. Alıcının Borçları Ve Temerrüdü
10. Taşınmaz Satışı
11. Bazı Satış Türleri
12. Mal Değişimi Sözleşmesi Ve Bağışlama Sözleşmesi
13. Bağışlamanın Çeşitleri Ve Sona Ermesi
14. Kira Sözleşmesi Genel Hükümler
15. Kiraya Verenin Borçları
16. Yarıyıl Sonu Sınavı

6 EKİM

roma
4 kitap
iptal
12. yy polonya üni

15. yy ortak hukuk avrupada
1789 ulusal birlikler
medeni kanun o milleti şekillendiren kanun
fransızlar kod napolyon der- napolyon kanun yapımına katıldığı için
avusturya
prusya- almanya- önce kazuistik sonra yenisi
isviçre konfederasyon- hangi ülkeye yakınsa onun kültürü vs
alman mk'dan etkilenen isviçre mk
1856 paris andlaşması- avrupa ülkesi osmanlı
1839 tanzimat fermanı
1856 ıslahat fermanı
1876 mecelle-i ahkam-ı adliye- niyet medeni kanun
ama aile ve miras hükümleri yok
1926 fransızca aslından isviçre mk'ndan iktibas
2001 tmk
2011 tbk

1. kısım genel hükümler
2. özel borç hükümleri

13 EKİM

niye özel hükümler
ne kadar ayrıntılı, o kadar az uyuşmazlık
tbk genelde yedek kurallar, tanımlayıcı açıklayıcı tamamlayıcı
nadiren emredici
aynı mesele hem genel hem özel kısımda düzenleme var
4 durum mümkün:
özel olan uyg eğer genel hükümle çatışıyorsa
satış bağış kira sözl.de
çatışmıyorsa ya tamamlama- birlikte uyg
ya yarışma- tercihe bağlı hak sahibinin- şartları taşımak şartıyla
özelde hüküm yoksa tabi ki genel

olay
huk olay-
huk fiil-huk uyg- irade-huk işlem
tek taraflı-vasiyet, vakıf kur, temsil yet verme
2 taraflı- sözl
çok taraflı- adi ortaklık, kooperatif, kararlar
huk işl benzeri fiil
maddi fiil
duygu
düşünce açıklamaları

huk ayk- borca ayk, haksız fiil

sözl.de iradeler birbirine yöneltilmiş
kararlarda- bütün iradeler karara yöneltilmiş

sözl- tek tarafa borç yük- bağışlama
2 tarafa borç yük- eksik 2 tarafa- biri asli edim diğeri iade/masraflar
vekalet, tüketim ödüncü, kullanım ödüncü
tam 2 tarafa- 2 taraf da asli edim
satış, eser, kira(ücretli kullanım ödüncü)
ücretli vekalet, faizli tüketim ödüncü

taahhüt işl- pasifler artar malvarlığı azalır
borçl işl
tasarruf işl- taahhüdün ifası
illi- sebebe bağlı- borçl işleme bağlı geçerliliği
taşınır satışı geçişi- fikret eren
mücerret- soyut- borçl işleme bağlı olmadan geçerli
taşınır satışı geçişi- oğuzman

sözleşme hukuku temel ilkeler
ahde vefa-
sözleşme özg- ay mad 48
miras hk, mülkiyet hk… liberal ekonomi
bunları kısıtlayanlar kanunla yapılmalı ve öze dokunmamalı
sözl yapıp yapmama özg
istisnalar: dürüstlük kuralı
kamu hizmetleri
kanundan doğan istisna- tck 240 (kamu için acil ihtiyaç ortaya çıkmasına neden olan kişi malı satmaktan kaçınamaz..)
sözl karşı tarafını seçme özg
istisnalar.. yukarıdakiler
sözl tipini seçme özg
içeriğini belirleme özg
kesin hük. sebepleri kısıtları
şekil özg
istisnalar kanunla
sözl değ ve kaldırma özg
yapılan sözl.yi kaldıran sözl- ikame sözl

tbk sözl sınıflandırması- 20'den fazla..
niye bunları düzenlemiş kanun koyucu?
tarihi sebebi- romadan beri satış kira eser en çok kul

tbk sözl tasnif

mülkiyeti devir- devir-bedel

satış, bağışlama

kullandırma borcu doğuran

kira

kullanma ödüncü

kul ama bedel ödenmez- iade edilir

tüketim ödüncü

tük ama bedel ödenmez- benzeriyle ödenir

iş görme söz

hizmet, vekalet(avukatlık sözleşmesi başka 2 tar yük), eser

saklama sözl- banka mevduat..

teminat borcu doğuran- kefalet, rehin

talih ve tesadüfe bağlı hüküm ve sonuçları olan- sigorta

adi ortaklık

isimli sözl- tarafları ve içeriği kanunla belli tipik sözl

kanunda ismi geçmesi demek değil

kanunda sözl kuruluşu, taraflar, borçları ve sona erme hükümleri olmalı

isimli sözl olması için SINAV

<u>isimsiz sözl- atipik sözl</u>

<u>bileşik sözl-</u> birbirine bağlı sözl.ler olması

coca-cola dolapları- 5 yıl benden al, buraya da onu koy

eklemlenerek yapılan- dizüstü + windows

su satışı + sebil

şu projeden konut alırsan düşük faizli kredi

hangi sözl'de uyuşmazlık çıkarsa ona uyg kurallar uyg

<u>karma sözl-</u> kanunda öngörülmüş sözl kanunun öngörmediği şekilde birleştirme

kombine- bir taraf çok edim diğer taraf bedel

yurt- barınma temizlik yemek

hastane- tdvi, oda, oda tem, yemek

çifte tipli- birinin edimi diğerinin borcu

arsa payı karşılığı inş: taşınmaz+eser

evde otur kira verme bahçeye bak kira+hizmet

evde otur çocuğa ders ver kira+vekalet

ev kirasız para faizsiz

kapıcılık

çeşitli tiplere ait unsurların birbirine karıştığı sözl

satış+bağış; tel 3 bine satayım 2ye versen, tmm olur

kendine yab yan edimleri içeren sözl-isimli sözl+ kanunun ön görmediği yan edim

satış+montaj

kira+ ağaç sula

karma sözl uyg hükümler

taraflar için hangisi uygunsa o

kıyas(yaratma), saf dışı bırakma, genel hük..

sui generis sözl- kendine özgü sözl

kanunda düzenlenmemiş unsurlar söz konusu

sui generis sözl uyg hükümler

(sözl tarafların kanunudur- fransa mk)

sözl hükümleri

dürüstlük kuralı

ticari işlerdeki teamüller

benzer sözl kanun öng kıyas

mahk içtihatları

hakimin huk yaratması

SUİ GENERİS(şahsına münhasır) SÖZLEŞMELER

mah dışı sulh sözl

satış için bırak(tevdi) sözl

tek satıcılık sözl

hakem sözl

franchise sözl

20 EKİM

1- sulh sözl- **karşılıklı fedakarlık** ile sulh

borçlar devam ediyor uyuşmazlık sona eriyor

2 tarafa borç yük

borçl sözl

(ibra- borçluyu borcundan kurtaran sözl

borç bitiyor-tasarruf işl)

(ikame

2 taraflı borç bitiyor-tasarruf işl)

a- adi- hiçbir yargı mercii etkisi yok

b- yargısal- taraflar arasında sulh sözl

ön duruşma aşamasında hakimin yönlendirmesi ile

ya da dava devam ederken dışarıda kendi aralarında

2- satış için bırakma sözl-

bırakan- kendi namına satması için taşınır bırakır; zilyedini satış için alana bırakır, satamazsa iade eder ve bırakan almak zorundadır; satış sözl.den farkı bu
bohçacılık sözl:), marketler, kitapçılar
şarta bağlı tam 2 tarafa borç yükl sözl
satış- alıcıya mülkiyet
iade yok
satış için bırakma- 3. kişiye
iade hk/yükümlülüğü
komisyon- komisyoncu kendi adına başkası hesabına satıştan komisyon alır, sözl başkası için yapar
satış için bırak- kendi ad ve hesabına yapar, komisyondaki gibi temsilci değil
vekalet sözl- vekil müvekkil adına hareket eder
tellal, emlakçı- sözl tarafı değil ne satıcı ne alıcı bir araya getiren

bırakanın borç- zilyetlik nakli
ödemezlik defi gündeme gelmez
mülkiyet devri- yoksa borca ayk
satış için alana geçer ya da 3. kişiyle satış sözl yaparsan mülkiyet satış için alana geçer ya da mal bende kalsın, satış sözl yapınca haber ver ben direkt 3. kişiye devredeyim diye sözl yapılabilir

bırakılanın borcu- ya iade ya da bedel
süre belirlenebilir yoksa makul süre ve temerrüt hükümleri

3- tek satıcılık sözl- yapımcı sözl-
tam 2 tarafa borç yükleyen
belli bir bölgede **tekel** verilir
bedel+ satış arttırma için faaliyet(hem yapımcı hem tek satıcı)
yapımcı ve tek satıcı taraflar
çerçeve sözl içinde bireysel satış sözl olmalı
süreklilik
kendi nam ve hesabına har eder kar ve zarar kendine ait
tek satıcı borçları- alım ve bedel ödeme
sürüm arttırma faaliyetleri- reklam, fuar..
satış sonrası destek
sadakat bilgi verme talimata uyma sır saklama (vekalet sözleşmesi gibi- uyuşmazlıkta uyg hükümler SINAV
rekabet yasağı

yapımcı borçları- mal teslimi
destek, eleman eğitimi
o bölgede tekel hk aykırı har etmemek(rekabet yasağı)

sona erme:
sözl süresi dolunca sona erer
çerçeve sözl, sürekli sözl- bir taraf için çekilmez hale gelirse haklı nedenle fesih
ölüm iflas fiil ehliyeti kaybı

sona erme sonuçları:
tek satış sözl sona erdiyse ifası gerçekleşmeyen satış sözl ifa edilemez, yeni satış sözl yapılamaz
malzeme iadesi
rekabet yasağı- o bölgede satış yapmama belli süre

4- hakem sözl, tahkim sözl
başka derslerde

5- franchise sözl- münhasır satış ve servis imtiyazı
tek satıcı sözl'de sadece satış sözl
franchise sözl'de satış ve kapsamlı organizasyon
üretim işletme pazarlama, sürekli destekleme
kendi nam ve hesabına satış ve düzenli ödeme(cironun ya da karın bir kısmı..)
onların markalarını kullanma
eleman eğitimi
ma itibarına dikkat, sürüm arttırma

sürekli borç
çerçeve sözl malz araç gereç için ayrı sözl
franchise alan bağımsız- 3. kişiyle kendi adına sözl
franchise paketi - ÖNEMLİ- sözleşme konusu bu- pazarlama anlayışını ve franchise organizasyonunu teslim etmeli
giriş ücreti+ sözl süresince sbt/ciro/kar oranı bedel

sona erme: süre vs..
factoring sözl- yazılı şekle tabi
şirket- alacaklı
alacaklı alamıyor alacağını ya da vadesi gelmemiş
alacağı devrediyor(senet, bono, fatura)- bir nevi kırdırıyor
çerçeve sözl- süreli- o sürede bu gibi alacakları devrediyor

lisans sözl- gayrimaddi malın kullanım
play store'daki programlar..

27 EKİM

satış sözl- 4 ayrı yerde - alıcıya göre isimlendirme
adi satış- olağan- genel
ticari satış- temerrüt, ihtar sistemi
tekrar satmak için mal alma
öğrenci, memur, fabrikaya demirbaş
tekrar satma işini meslek edinme
kendi içi aldıysa?
satmayı meslek edinenlerin tekrar satmak için ya da demirbaş olarak alması(2si cem edil)
tüketici satış- tic olmayan amaçla alındıysa
ua taşınır satış- 2011 bm ua taşınır satış sözl
her 2 taraf ülke konvasiyona dahil olmalı
satıcı dahilse yine uyg
taraflar aksini kararlaştırabilir

satış sözl kur
2 taraflı irade açıklaması ve bunların uyumu- asli ve obj unsurların
öneri + kabul… kurucu unsurları
satıcı borcu- mülkiyeti geçirmek amacıyla zilyet nakli
tam 2 tarafa borç yükleyen
semen=bedel
rızai sözl- teslim edilmeden de geçerli
ani edimli
ifa tek seferde
istisna çerçeve satış sözl- her gün 100 ekmek.. art arda
sürekli borç doğuran art arda teslim sözl
ani edimli geçmişe etkili fesih
sürekli edimli ileriye
illidir- taşınmaz için yazılı kanunda, taşınırda yazılı değil- susma
illi- satış sözl(borçl işlemi) geçerliliğine bağlıysa tasarruf işl.. illi- istihkak talebi ile mülkiyet talebi- yargıtay kararları bu yönde
mücerret- satış sözl geçerliliğine bağlı değil tasarruf işl.. soyut- sadece sebepsiz zenginleşme davası

satış sözl farkları
trampa- her 2 taraf mülkiyet verme (çifte tipli sözl gibi)
satış- bedel- mülkiyet
bağışlama sözl- tek taraflı mülkiyet verme, ivazsız sözl
kira sözl- kullanım verilir
satış- mülkiyet verilir
eser- bir malı üretip teslim ediyor
terzinin ürettiğini almak

sana özel ölçü alıp
satış- var olan malın teslimi
mağazadan almak elbiseyi
mağaza sipariş üzerine üretse de öyle
sana özel ölçüler olursa- mobilya örneğin, o zaman eser sözleşmesi; aksesuar eklendiyse onlar da eser sözl
karartılmış cam- al tak ise satış
montaj özellikli ise eser

satış sözl unsurları
mal
bedel
mübadele

taşınır taşınmaz
tmk arazi, kat mülkiyeti, sınırlı ayni yapılar

tür olarak, ferden belirlenmiş

misli- ölçülebilen, gayri misli- ölçülemeyen
3 yağlı boya- çeşit/cins/tür borcu
i.ç 3 tane- sınırlı çeşit
i.ç şu tablo- parça

ayni hk devri belirlilik ilkesi
kütüphane, sürü vs tek seferde satış sözl
mülkiyet devri- tasarruf işl tek tek

mallar satış sözl konusu olabilir
mal ekonomik değeri olan sınırları belli kişilik dışı cismani üzerinde hakimiyet kurulabilen varlıklar

haklar ve alacaklar da satış sözl konusu olabilir
telif hk,

miras payı devri sözl

ekonomik fayda da satış sözl konusu olabilir
bilgi transferi (know how)
müşteri çevresi

gelecekteki eşya ve hklar

ümit edilenin satışı- geciktirici şarta bağlı

gebe inek yavrusu satışı

bahçedeki elmalar

umut satışı- risk satın alınır

piyango bileti

kişilere ait mal ve hklar

subjektif ifa imkansızlığı- 3. kişi devretmezse

bedel

tbk 207- - Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir. Sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine bir âdet bulunmadıkça, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlüdürler. Durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir.

bedel mutlaka belirlenmelidir

para yerli ya da yabancı(kanunda var- cb kararı- aksi yönde; ama sözl özg kanunla sınırlanmalı…???)

altın olmaz, o mal; trampa sözl olur o zaman

tbk 233- 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

aşağıdaki 3 durumda bedel net belli değil ama sözl geçerli- SINAV

satış sırasındaki borsa fiyatından gibi de belirlenebilir

ifa zamanındaki cari fiyat- piyasa fiyatı

bedel bel. 3. kişiye bırakılabilir

malı alacağını kesin olarak bildirmişse- piy fiyatı geçerli olarak sözl kurulur

akredite

ua ödeme sisteminde akreditif- ticari şüpheyi ortadan kaldırmak için

tc deki kendi bankasına gidiyor- şu şu bölgedeki şu belgeleri görünce şu ödemeyi yapın, o diğer ülkedeki muhabir bankayı arar…

tbk 234- - Aksine sözleşme yoksa, satılan alıcının zilyetliğine girince(aynı anda ifa olur, önce mal verilme anlamında değil bu) satış bedeli muaccel olur. Faiz istenebileceği konusunda bir teamül varsa veya alıcı maldan ürün ya da diğer verimler elde etme imkânına sahip ise ya da belirli günün geçmesiyle temerrüdün gerçekleşmesi durumunda, ayrıca bir ihtara gerek olmaksızın satış bedeline faiz istenebilir.

mübadele

hasar ve yararın geçmesi SINAV

tbk 208- Kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan ayrık hâller dışında, satılanın yarar ve hasarı; **taşınır satışlarında zilyetliğin devri, taşınmaz satışlarında ise tescil anına kadar satıcıya aittir.** Taşınır satışlarında, alıcının satılanın zilyetliğini devralmada temerrüde düşmesi durumunda zilyetliğin devri gerçekleşmişçesine satılanın yarar ve hasarı alıcıya geçer. Satıcı alıcının isteği üzerine satılanı ifa yerinden başka bir yere gönderirse, yarar ve hasar, satılanın taşıyıcıya teslim edildiği anda alıcıya geçer.

yarar:sözl sonrası ifa öncesi malda ortaya çıkan artı değer; örneğin ineğin sütü

hasar: taraflara isnat edilemeyen sebeplerden satış sözl konusunun telef olması
beklenmedik haller
mücbir haller
3. kişilerin etkisi

hasar- edim hasarı- satış konusu şeyin değerinin azalması

karşı edim hasarı- bedel hasarı

yarar ve hasarın geçiş şekilleri
sözl kurulmasıyla hasarın geçmesi
zilyetliğin devriyle- TC taşınır SINAV
malikin sorumlusu- TC taşınmaz

10 ton domates- satış sözl- antalya- ist
domatesler telef oldu
mal zararına, edim hasarına satıcı katlanır
karşı edim hasarına alıcı katlanır

tbk 245- Satılanın tescilden sonraki bir zamanda alıcı tarafından teslim alınması için sözleşmeyle **bir süre belirlenmişse**, onun yarar ve hasarı, alıcıya **teslimle** geçer. Bu hüküm,
alıcının satılanı teslim almada temerrüde düşmesi durumunda da uygulanır.
Bu sözleşmenin geçerliliği, **yazılı şekilde** yapılmış olmasına bağlıdır.

tbk 136- ifa imkansızlığı- başlangıçtaki ve sonraki 2 çeşit
başlangıçtaki- obj imkansızlık- sözl kesin hükümsüz
sub .. borçl.yu müspet zarardan sorumlu kılar

sonraki- borçlu kusuruyla doğan- tbk 112
borçlunun kusursuz old - tbk 136
sözl kuruluşunda ifa mümkün
sonradan yok
sorumlu borçlu değil
borç sona erer- parça borcu için geçerli
edim hasarına alıcı katlanır

tbk 136 Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer. Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde imkânsızlık sebebiyle borçtan kurtulan borçlu, karşı taraftan almış olduğu edimi sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri vermekle yükümlü olup, henüz kendisine ifa edilmemiş olan edimi isteme hakkını kaybeder. Kanun veya sözleşmeyle borcun ifasından önce doğan hasarın alacaklıya yükletilmiş olduğu durumlar, bu hükmün dışındadır. Borçlu ifanın imkânsızlaştığını alacaklıya gecikmeksizin bildirmez ve zararın artmaması için gerekli önlemleri almazsa, bundan doğan zararları gidermekle yükümlüdür.

telef- cins- tbk 208- zilyet devrine kadar satıcı edim hasarına katlanır
parça- 136- zilyet devrine kadar alıcı edim hasarına katlanır
satıcı karşı edim hasarına katlanır
SINAV

<u>hasar kimdeyse yarar ondadır</u>

<u>tbk 208 istisnaları</u>
taşınır satış- gel al dendi laptop için ya da götürüldü alıcı almadı ya da gelmedi; alıcının alacaklı temerrüdüne düştüğü andan itibaren yarar ve hasar geçer, zilyetlik devredilmemiş olsa da
(alınacak, götürülecek borçlar- borçlar genel)
gönderilecek borçlar- ifa yeri dışında bir yer ya da ifa yeri belirtilmemişse, satıcı sorumlu olmadığı halde gönderiyor old için gönderdiği anda yarar ve hasar alıcıya geçer
geciktici hüküm olan sözl.de koşul gerçekleşmeden satıcı alıcıya teslim ediyorsa koşul gerçekleşince alıcı hasarlara da katlanır, koşul gerçekleşmezse satıcı katlanacak

30 EKİM PRATİK 1

I. OLAY

Bursa'daki çok sevdiği köpeği Panter'i kışın yaşadığı Almanya'ya götüremeyen Sema çözümü köpeğine evinde bakacak kişiden para almamakta bulur ve oturduğu binanın penceresine "Para almıyorum, hayvan sever öğrenci arıyorum", yazar. Uludağ Üniversitesi Veterinerlik Fakültesi 2. sınıf öğrencisi Yavuz ilanı görür, Sema'nın kapısını çalar. Sema, köpeği Panter'in temel bakımının yapılması karşılığında evinin kullanımını, 8 aylığına Yavuz'a bırakır.

1. Sema ile Yavuz arasındaki anlaşmanın hukuki niteliğini saptayıp, özelliklerini açıklayınız. Yavuz, ocak ayı ortasında evin ısıtma tesisatının arızalandığını Sema'ya bildirip ilgilenmesini ister. Sema, durumun Yavuz'un sorumluluğunda olduğunu söyler.

atipik sözl- kanunda düzenlenmeyen sözl

karma- kanunda öngörülen sözl kanunda öngörülmeyen şekilde birleştirmişler; kira+vekalet

kendine yabancı yan edim içeren
çeşitli tiplere ait unsurların karıştığı
kombine
çifte tipli- birinin edimi diğerinin borcu
kira+vekalet

ayrıca tam iki tarafa borç yük sözl- edimler birbirinin tam karşılığını olş için
ivazlı- karşılıklı biri kira diğeri köpek bakımı
anlaşmak kafi, kullandırmayı beklemek gerekmiyor- rızai sözl
ifa belli zaman içinde gerçekleşiyor- sürekli ifalı sözl

bileşik
sui generis

2. Hukuki sorunu saptayıp, Sema'nın söylediğinin aksini düşünen Yavuz'un mahkemeye başvurması halinde hakimin uyuşmazlığa hangi hükümleri uygulayacağını açıklayınız

farklı teoriler var çözüm için
dışlama kuramı- çeşitli tiplerin birbirini götürmesi

tbk genel kural uyg
çifte tipli old için- birbirini götürür, genel kural uyg
semanın borcu yavuzun kullanımı- kullanıma hazır halde borcu var,
bunu ifa etmediği için, semanın borcu- borca aykırılık hük

soğurma kuramı- sözl unsurlarından hangisi önemli ise

kime göre önemli??? günümüzde pek geçerli değil

birleştirme kuramı- hangi sözl unsuru ise sorun, onu uyg

kullandırmada aykırılık- kira ediminde ayıptan sorumluluk
yaratma kuramı
mk md 1- tbk uyg.maz; örf adet bakar yoksa kendisi..
kıyas kuramı- birleştirme ile yakın manada
kanunda düzenlenmediği için kıyasen

II. OLAY

Emekli ikramiyesiyle ticarete atılmayı planlayan İlhan, Çankırı'da Mado'nun ilk şubesini açmak üzere harekete geçer. İlhan ile Mado arasındaki sözleşme aşağıdaki şartlarda kurulur.

1- İlhan Yunus AVM'nin giriş katında kiraladığı 250 m2 'lik mağazada 5 yıl boyunca Mado markası adı altında hizmet verme hakkına sahiptir. tek satıcılık

2- Mado, İlhan tarafından talep edilen ürünleri gecikmeksizin gönderecek; İlhan ilgili mağazada yalnızca Mado ürünleri satacaktır. tek satıcılık

3- Mado, 5 yıl boyunca Çankırı Merkez'de İlhan dışında kimseyle aynı konuda sözleşme yapmayacaktır. tek satıcılık

4- İlhan sözleşme yapıldıktan sonra 1 hafta içinde 250.000 ABD Doları ödeyecektir.

5- Mado sözleşmenin yapılmasından itibaren 2 ay içinde mimari projeyi yaparak mağazayı tüm ekipmanlar dahil kullanıma hazır hale getirecektir. eser sözl

6- Mado mağazada çalışacak personelin eğitimini mağaza kullanıma hazır olduktan sonra 1 ay içinde tamamlayacaktır. kira sözl

7- İlhan her yıl bitiminden itibaren 1 ay içinde yıllık net kârının %3'ünü Mado'ya ödeyecektir.

1. İlhan ile Mado arasındaki sözleşmenin hukuki niteliğini saptayıp, özelliklerini açıklayınız.

franchise sözleşmesi
isimsiz sözl- atipik sözl
sui generis(kendine özgü)
kanunda olan ve olmayan edimler içeriyor
fr veren ve alan
ivazlı sözl
tam 2 tarafa borç yük
rızai- anlaşmak kafi
çerçeve
belirli süreli
sürekli ifa-

sistem, bedel, dikey birliktelik, anlaşma- unsurları

2. İlhan mağazayı işletmeye başlar. Fakat bir süre sonra doların beklenmedik biçimde aşırı artması sebebiyle mağaza kirasını ödeyemez olur. Ayrıca artan malzeme maliyeti satışlarında ciddi düşüş meydana getirir. Bunun üzerine İlhan iş yerini kapatmaya karar

verir. İlhan'ın Mado ile arasındaki henüz süresi dolmamış sözleşmeyi nasıl sonlandırabileceğini açıklayınız

sürekli edimli sözl.de oü haklı sebeple fesih- sürekli sözl.de
öngörülemeyen durum
öngörülmesi beklenmeyen
hala ifa beklenmesi dürüstlük kuralı aykırı
uzun süreli ekonomik verimsizlik

aşırı ifa güçlüğü- uyarlama ya da fesih

uyuşmazlık çözüm yolları sırayla
sözl hükümleri
iyiniyet ve teamüller
benzer sözl uyg hükümler
gerekirse genel tbk
mah içtihat
mah örf adet
en son hakim huk yaratması

III. OLAY
İstanbul'da gördüğü "fay" marka temizlik ürünlerinin tüm Doğu Anadolu'daki tek yetkili satıcısı olmak için harekete geçen Ömer, marka yetkilileriyle temasa geçer. Talebi olumlu karşılayan marka yetkilileri her ay en az 250.000 TL'lik ürün alımı karşılığında Doğu Anadolu'da Ömer'den başka kimseye satış yapmayacaklarını taahhüt ederler. Aylık bu miktar bir alımı yapabilmek için ürün ağını yaygınlaştırması gerektiğini düşünen Ömer, her ilde süpermarketlere teklif götürür. Ancak market sahipleri markanın bilinmemesinden dolayı peşin alım yapamayacaklarını bildirir. Buna karşılık bedelin ürünler satıldıktan sonra ödenmesi koşuluyla, ürünlerin rafta durmasında bir sakınca olmadığını Ömer'e iletirler. Markanın potansiyeline inanan Ömer bu teklifi kabul eder.

1. Ömer'in "fay" markası yetkilileriyle yaptığı sözleşmenin hukuki niteliğini açıklayınız.
atipik
sui generis
tek satıcılı sözl
tekel hakkı- sürüm arttırım faaliyetleri

tam 2 tarafa borç yükl sözl
tek satıcı kendi adına har eder

2. Ömer'in market sahipleriyle yaptığı sözleşmenin hukuki niteliğini açıklayınız.

atipik
sui generis
satış için bırakma sözl

kendi adına ve hesabına satar- satarsa bedel satamazsa iade
tam 2 tarafa borç yükl sözl/ eksik 2 tarafa borç yükl sözl- bir taraf mal verir diğer taraf mal satılırsa bedel verir

IV. Aşağıdaki olaylardaki;
(a) İşlemlerin hukuki niteliğini, hukuki sorunları saptayıp, unsurlarını açıklayınız.
(b) Sorunları kim(ler)in gidermesi gerektiğini farklı olasılıklara göre değerlendiriniz.
1. Atakan, resim galerisi sahibi Soner'den "Yeniden Doğuş" adlı tabloyu satın alır. Soner, tablonun sergi sonuna kadar galeride kalmasını rica eder. Soner'in isteğini kabul eden Atakan, galeriden ayrılır. Daha sonra sergi salonundaki ziyaretçilerden biri tabloya çarpar, yere düşen tablonun çerçevesi kırılır, resim biraz bozulur.
tipik sözl- **kanunda sözl kuruluşu, taraflar, borçları ve sona erme hükümleri var**
satış sözl
satış konusu, satış bedeli, karşılıklı değ anlaşma
rızai sözl
tam 2 tarafa borç yükl
mülkiyeti devir borcu- temlik borcu
ani edimli- an ifalı
sebebe bağlı(mücerret diyen de var)

sözl sonrası ifa öncesi, mal üzerindeki değ
edim hasarı- karşı edim hasarı(bedel)
hasar kimdeyse yarar onda
zilliyet devredilmiş
alıcı- atakan- karşı edim hasarına katlanır, kusurlu tablo alır ama tam ödeme yapmıştır

2. Ali, Optimum Outlet'teki Sarar mağazasından bej renkli kadife bir takım elbise satın alır. Pantolon paçalarının kısaltılması için ölçü verir, tadilat fişine teslim için ertesi günün tarihi yazılır. Ertesi gün Ali'nin telefonuna pantolonun alınabileceğine ilişkin mesaj gelir. Ali, o gün mağazaya uğramaz. Aynı günün gecesinde mağazada yangın çıkar, Ali'nin aldığı takım elbise yanar.

hasar ve yarar zilliyet devriyle geçer
aldım yapın öyle alırım derse alıcıda
yapın öyle alayım derse satıcıda
zilliyet geçtiyse tadilat eser sözl kapsamında değ yapılır
parça borcu- kişiye özel bir tadilat- karşı edim hasarına katlanır satıcı

cins borcu dersek- edim hasarı- aynısından vermek durumunda

alacaklı temerrüdü- alacaktan kaçınma ve bunun haklı sebebe dayanmaması

3. Ayhan, Vatan Bilgisayar'ın internet mağazasından bilgisayar alır. PTT Kargo ile gönderilen bilgisayarın kasasında ezikler, ekranında çizikler vardır. Ali, sorunların Vatan Bilgisayar'ın yanlış paketlemesinden mi kargo firmasının yanlış taşımasından mı kaynaklandığını bilemez.

taraflara yüklenemeyen sebeplerden sorun çıkarsa
hasar ve yarardan bahsedilebilir
paketleme, bilgilendirme, kargo seçimi doğru ise kargo firması
bağımsız taşıyıcı
yapmadıysa vatan bilgisayar

alıcının isteği üzerine başka bir yere gönderilmesi
tbk 208/3 kargoya verildiği anda hasar ve yarar alıcıya geçer
SINAV
alıcı kendisi kargo veya kendisi getirme kararı almış olsaydı hasar ve yarar satıcıda kalır

4. İş başvurusunda bulunan Erkan, mülakatta giymek üzere takım elbise almak için Vedat'ın mağazasına gider. Beğendiği takım için Vedat'a, "Eğer mülakata çağırılırsam, bu takımı alacağım"; Vedat da ona "Olur" der. İki gün sonra Erkan'ı mağazanın önünden geçerken gören Vedat, mülakattan haber olup olmadığını sorar. Erkan, henüz belli olmadığını söyler; Vedat, "Sen takımı al, bedelini mülakata çağırılırsan ödersin" der. Erkan, sevinçle takım elbiseyi alır. İki gün sonra, üzerinde aldığı elbise varken bindiği minibüste kavgaya karışır, elbise onarılamaz biçimde parçalanır

zilyetliğin devri ile hasar ve yarar geçişi olur ama sözl hüküm doğurmaya başladıysa geçiş olur zira sözl hükümlerindendir
geciktirici şarta bağlanmış sözl
koşul gerçekleşmezse sözl kurulmamış old için hasar ve yarar satıcı katlanır edim hasarına
alıcı elindekileri sebepsiz zenginleşmeye göre geri verir- iyiniyetli alıcı old için elinde kalanı verecek

3 KASIM
tbk 208/3
Satıcı alıcının isteği üzerine satılanı ifa yerinden başka bir yere gönderirse, yarar ve hasar, satılanın taşıyıcıya teslim edildiği anda alıcıya geçer.

sözl.de ifa yeri belli; kendisi, yardımcısı, bağımsız taşıyıcı.. fark etmez satıcıda bundan sonra ifa yeri değiştirilirse tbk 208/3

taşınır satış sözl

tbk 209- Taşınır satışı, Türk Medenî Kanunu uyarınca taşınmaz sayılanlar(1. Arazi, 2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, 3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.) dışında kalan ve diğer kanunlarda taşınır olarak belirtilen şeylerin satışıdır. Ürünler, bir yapının yıkıntıları ve taş ocağından çıkarılacak taşlar gibi, taşınmazdan ayrıldıktan sonra mülkiyeti devredilecek bütünleyici parçaların(asıl eşyanın hukuki kaderine bağlıdır ama bu bent bunların ayrı satılabileceğini öngörmüştür) satılması da taşınır satışıdır.

şekle bağlı değildir
tarafların iradesine bağlıdır
sınırlama- motorlu taşıt satışı noterde
- alacağın devri
- taksitle satış
- fikri hklar

tarafların borçları
- satıcı borc
  - asli borcu
    - zilliyet devri- bu sırada mülkiyet devrinin olacağına ilişkin
  - anlaşmış olmalı taraflar
    - mülkiyet devri

ifa yeri serbest
- belirlenmediyse
  - cins- satıcı yerl yeri
    - aranacak borç
  - parça- sözl kurl yerde
    - aranacak borç
  - ifa yeri satıcı götürülecek borç
  - gönderilmesi hususunda anl- gönderilecek borç

satıcı yan borc- tbk 211
- satılanı koruma ve saklama
- devir giderlerini ödeme- ölçme tartma ambalajlama
- (devralmak üzere yapılan, ifa yeri dışında(gönderilecek borç) teslim- alıcının)
- gidersiz devir - franko satış-
- liman ve gümrük giderleri olmaksızın-

gerekli belgeleri sağlama- fiş fatura irsaliye

satıcının temerrrüdü-

genel hükümler uyg

ifa muaccel, alacaklı temerrüdü yok, borcun ifası mümkün, ihtar çekilmeli,
belirli vade varsa ihtara gerek yok

a-aynen ifa+ gecikme tazminatı(müspet zarar)

tam 2 tarafa borç yük sözlde alıcı ek mehil vererek ve bunu karşı tarafa bildirerek 2 seçimlik hk kul.bilir

b1-aynen ifadan vazgeçip müspet zarar

b2-sözl.den dönerek menfi zarar giderilmesini isteme

ticari satış ise

satıcı temerrüde düştüyse

vade varsa

(ticari satışlarda belirli vade=kesin vade karinesi-alıcının mehil vermesine gerek olmaması)

(b1)vade sonunda alıcının borcun ifasından vazgeçip müspet zararın giderilmesini istediği kabul edilir(tbk 213 müspet zarar hesaplama yöntemi)

a ya da b2 hk da var

müspet zarar hesaplama yöntemleri

mübadele teorisi- alacaklı sen de ifa et.. mantıklı değil, zaten mağdur olmuş

fark teorisi- müspet zarar-(ödemediyse bedel düşülür)

somut yöntem- ikame alım(piyasa fiyatından hesaplanır)

ör: 1 ton domates 5 bin, dom gelmedi, para ödenmişti, piy.da 7 bin; müspet zarar 7 bin-tamamını ister; para ödenmemişti ise 7 bin-5 bin=2 bin ister)

soyut yöntem- borsa/piy fiyatı olan ürün ise, ikame alım yapmadan da fark isteme hk

satıcının zapttan sorumluluğu- tbk 214 **SINAV**

emredici değil, sözl.ye aksi konabilir

yan borç

şartlar

maddi şartlar

geçerli satış sözl

satılan alıcıya devredilmiş olmalı

3. kişilerin üstün hk olması

ayni hk- mülkiyet hk- mülk alıcıdan alınır

sınırlı ayni hk- intifa- mülk alıcıda ama kul 3.

rehin-mülk alıcı ama rehinle sınırlı

etkisi güçl nispi hk- taşınmaz için tapu şerhi-kira, satış vaadi gibi..

diğer nispi hklar zapta izin vermez

birden çok satış sözl- zapt hk yok
hk en geç sözl kuruld. sırada var olması
alıcı 3. kişinin hk.ını bilmemelidir
bilsede satıcı yine zapta karşı soruml yüklendiyse yine zapt hük başv
3. kişi zapta girişim
satıcı kendiliğinden bunu yaparsa zapt hük başvurulamaz
zapta girişim- dava veya davasız
şekli şartlar tbk 215
bildirme-davaya katılma/onun yerine geçme

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

ispat külfeti- alıcının mad. şart ispat yük
genel zamanaşımı süresi- 10 yıl

zapt sonuçları
tam zapt-tbk 217
- Satılanın tamamı alıcının elinden alınmışsa, **satış sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş sayılır(böyle durumlarda istenebilecek zarar menfi zarardır)** ve alıcı satıcıdan aşağıdaki istemlerde bulunabilir:
1. Satılandan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünlerin değeri indirilerek, ödemiş olduğu satış bedelinin faizi ile birlikte geri verilmesini.
2. Satılanı elinden alan üçüncü kişiden isteyemeyeceği giderleri.
3. Davayı satıcıya bildirmekle kaçınılabilecek olanlar dışında kalan bütün yargılama giderleri ile yargılama dışındaki giderleri.
4. Satılanın tamamen elinden alınması yüzünden doğrudan doğruya uğradığı **diğer zararlar**ı. - menfi zarar kesinlikle
(doğrudan zarar-zarar veren davranışı takip eden zarar-fiili zarar)

Satıcı, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının satılanın elinden alınması yüzünden uğramış olduğu **diğer zararları** da gidermekle yükümlüdür. (dolaylı zarar-kaçırılan fırsat gibi)

menfi zarar- sözl. boşa çıktığı için uğranan zararlar
fiili zarar- masraf
kaçırılan fırsat
müspet zarar- sözl ifa edileceğine duy güv boş çık zararları
sözl ifa edilseydi malvarlığı artış miktarı

müspet zarar talebi için kanunda açıkça ifade edilmiş olmalı

kısmi zapt tbk 218

Satılanın bir kısmı elinden alınmış veya satılan sınırlı ayni bir hakla yüklenmişse alıcı, sadece bu yüzden uğradığı zararın giderilmesini isteyebilir. (sözl sona ermiyor)

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

tam zapt halindeki **zararları** talep edecek
(1. Satılandan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünlerin değeri indirilerek, ödemiş olduğu satış bedelinin faizi ile birlikte geri verilmesini.)

zararlar
1-zorunlu gider- ekonomik verim korumak için
2-yararlı gider- yararını arttırmak için
3-lüks gider- diğer giderler

haksız zilyetler zorunlu ve yararlı gideri isteyebilir

alıcı, 3. kişiye teslim ederken zorunlu ve yararlıyı isteyebilir, lüks gider ayrılabiliyorsa ayırır alır yoksa satıcıdan ister

10 KASIM

ayıptan doğan sorumluluk- satış tipine göre değ
ticari satış...
adi- diğer satış çeşitlerinin hepsi
tüketici- alıcı tüketici

tbk 219

Satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılanda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından da sorumlu olur
Satıcı, bu ayıpların varlığını bilmese bile onlardan sorumludur
(kusurlu olsun olmasın sorumlu)

ispat yükü satıcıda

ayıptan doğan sorumluluk- mülkiyeti devir soruml tamamlayan
yan borç (asli borç mülk devir)
kanuni borç
tbk 221 hariç yedek hüküm- düzenleyici hüküm

borca aykırılık 3 e ayrılır
- sonraki ifa imk tbk 112- müspet zarar
- gereği gibi ifa imk- diğer haller - tbk 112- müspet
  - ayıba karşı sorumluluk
- temerrüt hali-

nicelikteki eks ayıba karşı sorl sayılmaz (niteliği etk nicelik hariç- halı ilmek sayısı gibi)
- kısmi borca ayk, kısmi temerrüt sayılır

hata hükümleri ile yarışır
- esaslı yanılma- yanılma olacak
  - sözl temeli
  - 3.kişilerce de tanınmalı temel olacağı
- aldatma

aliud ifa- sözl.deki edimden başka edimle ifa
- ifa yok- ifa yerine getirmeme durumu var
- ayıp da yok

haksız fiil ile yarışır

ayıp çeşitleri- çeşitli sınıflandırma tbk 219

- maddi- kırık lekeli kimyasal değ vs
- ekonomik- beklenen verim yok- araç tüketim daha fazla

hukuki- kamu huk kısıtlamaları- imar, iskan olmayan konut, kaçak araç(gümrük vergisi ödenmeden)

tbk 222- Satıcı, satış sözleşmesinin kurulduğu sırada alıcı tarafından bilinen ayıplardan sorumlu değildir.

Satıcı, alıcının satılanı yeterince gözden geçirmekle görebileceği ayıplardan da, ancak böyle bir ayıbın bulunmadığını ayrıca üstlenmişse sorumlu olur.

aşikar- bilinen ayıp- defolu ürünler, gözle görülen, görülmemesi mümkün olmayan,

biraz dikkatli bakmakla görülen- tbk 222/2-

açık ayıp- el, gözle basit inceleme anlaşılır

tablet camı kırık

gizli- kullanmakla ortaya çıkan ayıp

piksel bozuk; kablo güçsüz kullandıkça arıza..

<u>ayıba karşı tekeffül maddi şartları- 2 ÇEŞİT, a ve b SINAV</u>

<u>a-satıcının bildirdiği nitelik veya niteliği etk nicelik olmaması</u>

satıcı dolap 500 lt ama 400 lt

şartlar:

1-satıcı bildirmiş olmalı

irade açıklaması değil, tasarruf; yani neticeyi bilsin ya da bilmesin sorumludur

2-ciddi olmalıdır

reklamlar: ciddi olmadığı sonucu çıkıyorsa ayıba karşı tekeffül olmaz; (tük kan-vaad edilen özellikler diyor)

yer uçağı bu araba.. reklam

otobanda 170 yapar.. bildirim

redbull kanatlandırır.. reklam

3-alıcı gözden geçirme ve bildirim külfeti ifa etmiş olmalı

(bildirim ve garanti taahhüdü farkı

garanti taah- ayrı sözl

inek 25 verir, vermezse ben garanti ediyorum

bildirim- bilgi açıklaması

inek 25 lt süt verir günlük(vermezse ayıp hük.leri))

<u>b-alıcının dürüstlük kuralı çerçevesinde **beklediği** nitelik veya niteliği etk nicelik olmaması</u>

tbk 219 … kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan …

1- ayıp önemli olmalıdır

bir arabadan beklenen olağan hususlar gibi..

basit eksikler ayıba karşı tekeffül hük gidilemez

varsayılan orta kalite maldır çeşit satımından

düşük kalite ise ayıp hük gidilir

bu ayıbı bilseydim ben bu almazd dedirtiyorsa ayıp hük gid

2-ayıp ortaya çıkma sebebi- en geç satış geçiş anında ya da daha önce ortaya çıkmış olmalı; mal teslim edilmiş olmalı

3-alıcının ayıbı bilmemesi

4-alıcı satılanı ayıplı kabul etmemiş olmalı

sessiz kalmamalı, ihbarda bulunmalı

5-sözleşmeyle tekeffül şartı kaldırılmış olmamalı

tbk 221- ağır kusur/kasten ortaya çıkan ayıp HARİÇ

ayıba karşı tekeffül şekil şartları

1- gözden geçirme ve bildirim *(tük kan'da süre kaldırıldı, 2 yıl)*

tbk 223- Alıcı, devraldığı satılanın durumunu işlerin olağan akışına göre **imkân** bulunur bulunmaz (açık ayıpta 1. süre) gözden geçirmek ve satılanda satıcının sorumluluğunu gerektiren bir ayıp görürse, bunu uygun bir süre içinde (açık ayıpta 2. süre) ona bildirmek zorundadır.

Alıcı gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, satılanı kabul etmiş sayılır. Ancak, satılanda olağan bir gözden geçirmeyle ortaya çıkarılamayacak(gizli ayıp) bir ayıp bulunması hâlinde, bu hüküm uygulanmaz. Bu tür bir ayıbın bulunduğu sonradan(ne zaman olursa-(gizli ayıpta 1. süre) anlaşılırsa, hemen(gizli ayıptaki 2. süre-derhal) satıcıya bildirilmelidir; bildirilmezse satılan bu ayıpla birlikte kabul edilmiş sayılır.

bildirim- ayıplı old

kabaca ne old

şekle bağlı değil(satış sözl şekle bağlı olsa bile)

ama (ttk 18/3- noter/e imzalı kayıtlı e posta/taah mek/ telgraf) tacirler arası bildirim bu şekilde olmalı diyor yargıtay

yine ttk'da gözden geç ve bild için(tek bir süre var, tbk'daki gibi gg(bilinen ayıp gibi, gg'ye bile gerek yok) için ve bild için iki ayrı süre yok; 2 ve 8(*inceleme/incelettirme- dürüstlük kuralına göre beklenen(8 gün içinde mümkün olan) testler* ve bildirim toplam) gün olarak sınır belirlemiş(açık gizli ile birebir örtüşmüyor) **SINAV**

ttk md 23- c) Malın ayıplı olduğu teslim sırasında açıkça belli ise alıcı iki gün içinde durumu satıcıya ihbar etmelidir. Açıkça belli değilse alıcı malı teslim aldıktan sonra sekiz gün içinde incelemek veya incelettirmekle ve bu inceleme sonucunda malın ayıplı olduğu ortaya çıkarsa, haklarını korumak için durumu bu süre içinde satıcıya

ihbarla yükümlüdür. **Diğer durumlar(kullanılmakla ortaya çıkan gizli ayıp burada kastedilen)**da, Türk Borçlar Kanununun 223 üncü maddesinin ikinci fıkrası uygulanır.

zamanaşımı

tbk 231- Satıcı daha uzun bir süre (*ayıba karşı tekeffül hükümleri tamamen de kaldırılabildiği için sözl. ile, kısaltılması da mümkün)* için üstlenmiş olmadıkça, satılanın ayıbından doğan sorumluluğa ilişkin her türlü dava, satılandaki ayıp daha sonra ortaya çıksa bile, satılanın alıcıya devrinden başlayarak **iki yıl** geçmekle zamanaşımına uğrar. Alıcının satılanın kendisine devrinden başlayarak iki yıl içinde bildirdiği ayıptan doğan def'i hakkı, bu sürenin geçmiş olmasıyla ortadan kalkmaz.
Satıcı, satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamaz

külfet borç değil sorumluluk doğurmaz- tazminat olmaz; hk kaybı doğurur
borç ise sorumluluktur- karşı tarafın tazminat hk doğar

hayvan satışı

ağır kusur
ağır ihmal-asgari dik göstermemek
kast

tbk 220-
satıcının ağır kusur sebebiyle ayıptan sorumluluğu için
yazılı üstlenme
kasten
en asgari dikkatle baksa dahi anlaşılacak olanı satmak

tbk 224- Hayvan satışında satıcının sorumlu olacağı süre yazılı olarak belirlenmemiş ve ayıp da hayvanın gebeliğine ilişkin değilse satıcı, ancak *ayıbın devrin yapıldığı veya alıcının devralmada temerrüdünün gerçekleştiği günden başlayarak* **dokuz gün** içinde kendisine bildirilmesi ve ayrıca, hayvanın bilirkişilerce gözden geçirilmesinin aynı süre içinde yetkili makamdan istenmesi hâlinde sorumlu olur.

dokuz gün süre durumu
yazılı üstlenme/kast/ağır ihmal- satıcı ayıptan sorumlu yani
satıcı sorumlu old. süre yazılı değil
ayıp gebeliğe ilişkin değil

ayıp gebeliğe ilişkin ise:
hayv gebe olması gerekirken gebe olması/gebe olmaması gerekirken gebe olması
gebe olma/olmama durumu anlaşılmasından itibaren dokuz gün; en geç bütün gebelik süresinden sonra dokuz gün

tbk 225- Ağır kusurlu olan satıcı, satılandaki ayıbın kendisine süresinde bildirilmemiş olduğunu ileri sürerek sorumluluktan kısmen de olsa kurtulamaz.
Satıcılığı meslek edinmiş kişilerin bilmesi gereken ayıplar bakımından da aynı hüküm geçerlidir

tbk 226 - altı çizililer 3 şart uyg için
Başka yerden gönderilen satılanın ayıplı olduğunu ileri süren alıcı, bulunduğu yerde satıcının temsilcisi yoksa, satılanın korunması için gerekli önlemleri geçici olarak almakla yükümlüdür. Alıcı, ayıplı olduğunu ileri sürdüğü satılanın *korunması* için gerekli *önlemleri* almaksızın onu satıcıya geri gönderemez. *(masraflar satıcı üzerinde en son)* Alıcı, satılanın durumunu gecikmeksizin usulüne göre *tespit(sulh mah-bilirkişi-ispat gücü kuv.li/mmo,emo, imo, odalara başvurmakla 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. (bildirim yüküml)

13 KASIM PRATİK 2

OLAY I
Evlilik hazırlıkları yapan Metin, evine mobilya, yenilediği ofisine toplantı odası takımı almak için İnegöl'e gider. Kısa bir araştırmadan sonra, ürünleri piyasadan ortalama %10 daha ucuz olan mobilyacı Suat ile 05.01.2020'de şu koşullarda anlaşır: Suat, baza, yaylı yatak, gardırop, şifonyer, 2 adet komodinden oluşan yatak odası takımını, en geç düğün tarihinden bir hafta önce (21.05.2020) teslim edecek; Metin de parayı (50.000 TL) 16.07.2020'de ödeyecektir. Suat'ın ürünlerini çok beğenen Metin, yeni ofisi için de bir toplantı masası (10.000 TL) ile 30 (tanesi 250 TL) sandalye alır, ödemeyi peşin yapar. Ürünler Metin'in mağaza müdürleriyle yapacağı toplantıdan önce, 27.05.2020'de adrese teslim edilecektir. Ürün yelpazesini genişletmeye çalışan Metin, mobilya aksesuarları da satmayı düşünmektedir. Metin, Suat'ın ürettiği mücevher sandıklarından 100 adet alır, bedelini (4.000 TL) peşin öder. Sandıklar, 27.05.2020'da teslim edilecektir. Yatak odası takımı zamanında teslim edilmez.

1. Mobilyaların teslim edilmemesini hukuken nitelendirip, koşullarını açıklayınız.
satış sözl
tam 2 tarafa borç yükleyen
belirli süreli sözl
ihtara gerek olmadan satıcı temerrüde düşer

tbk 212, 213; borçlu tem uyg
tbk 117- ifası muaccel borç, ihtar, alacaklı temerrüde düşmemiş
21.05.2020- esaslı sub unsur haline getirilmiş, kesin vade

2. Koronavirüs salgını dolayısıyla düğün ve toplantı ertelenir. Metin, mobilyaları unutur. Suat, 15.10.2020'de tüm ürünleri Metin'e gönderir. Metin, mobilyaları artık istemediğini; Suat, Metin'in böyle bir hakkı olmadığını söyler. Tarafların iddialarını değerlendirip, sorunun çözümünü belirleyiniz.
satış sözl.leri- 3'ü için de satıcı temerrüdü var
yatak odası
adi satış
alıcının susması- ifada ısrar+gecikme tazminatı
masa sandalye
kullanmak için ticari satış
kesin vade karinesi- ifadan vazgeçip müspet zarar istemesi varsayılan
sandık
satmak için ticari satış
kesin vade karinesi- ifadan vazgeçip müspet zarar istemesi varsayılan

3. Metin, 21.05.2020'de Suat'ı arayıp, aldığı tüm ürünlerin durumunu sormuş olsun. Devamında,
(a) Suat, salgın dolayısıyla tüm teslimatların en az 1 hafta gecikeceğini söyleyip, telefonu Metin'in yüzüne kapatmış bulunsun. Bu varsayımda Metin'in sahip olduğu olanaklar nelerdir? Açıklayınız.
yatak odası- borçlu temerrrüdü(kesin vade, ihtara gerek yok)
borçlu tem tbk 117 vd
mehil + aynen ifa + gecikme tazminatı
aynen ifadan ve gecikme tazminatından vazgeçip + müspet zarar
sözl dönme + menfi zarar

masa sandalye ve sandık- 3 hk.dan birini kul.
borca ayk önceden belli olması durumunda alacaklı davr ile ilgili düzenleme yok
öğretide, önceden belliyse temerrüt hükümleri uyg
kıyasen uyg olur asıl vade gelmediği için yani faiz 27si değil 21i itibariyle..

(b) Suat, toplantı masasını gönderemeyeceğini, sandalyelerin belirlenen tarihte elinde olacağını, sandıklardan da 20 adedini vaktinde göndereceğini söylemiş bulunsun. Bu varsayımda Suat'la iş yaptığına pişman olan Metin'in ödediği parayı geri alması olası mıdır? Açıklayınız.

gereği gibi ifa edilmemesi- kısmi ifayı kabul etmek zorunda değil alıcı
temerrüt

sözl.den dönüp menfi zarar talebi

4. Evliliğinin ilk günlerinde yer yatağında yatmak zorunda kalıp, bel fıtığı nükseden, 5.000 TL hastane masrafı ödeyen Metin, bu miktarı Suat'tan talep edebilir mi?

ifada ısrar + müspet zarar
ifadan vazgeçip + müspet zarar

5. Yatak odası takımından ümidini kesen Metin, başka bir mağazadan 55.000 TL'ye yeni bir takım alır. Mobilyalar gelinceye kadar, eşiyle birlikte 2 hafta otelde kalır (günlüğü 600 TL). Bu paraları Suat'tan alıp alamayacağını soran Metin'e nasıl yanıt verirdiniz?

menfi zarar- sözl. boşa çıktığı için uğranan zararlar
fiili zarar- masraf
kaçırılan fırsat
müspet zarar- sözl ifa edileceğine duy güv boş çık zararları
sözl ifa edilseydi malvarlığı artış miktarı
5 bin fazladan yatak odası için
600x14 otel için
söz gereği gibi ifa edilmediği için müspet zarar olarak talep edebilir

OLAY II

Ünlü bir hukuk bürosunda çalışan avukat Esra, yoğun iş temposundan bunalıp alışveriş için Kapalıçarşı'ya gider, antikacı Mehmet'te tanesi 5.000 TL'ye iki halı beğenir. Mehmet, halılardan birinin temiz olup hemen paketlenebileceğini, diğerini de temizlettikten sonra göndereceğini, onun da 2 güne kadar elinde olacağını söyler. Halıların kendisine nasıl ulaştığını iyi bilen Mehmet, "Bunlar adı üzerinde antikadır, ikinci eldir. Pek mümkün değil ama olur da ileride birileri çıkıp halılar üzerinde hak iddia ederse, benim sorumluluğum yok!" der. Mehmet ile anlaşan Esra, 10.000 TL'yi ödeyip, halıyı alır; tanıdığı bir halıcıya gidip, saçaklarını tamir ettirir (1.500 TL); hassas yıkamaya verip (500 TL) ertesi gün salonuna serer. Aynı gün TV çekimi öncesi kahve içmeye uğradığında halıyı çok beğenen Özay, o geceki programda kullanmak üzere alıp götürür (2.000 TL öder). On gün kadar sonra bir gece ısrarlı zil sesiyle uyanan Esra, kapıyı açtığında, iki polis memuru ve cumhuriyet savcısını karşısında bulur. İçeri giren görevliler, Aylin'in villasından çalınan halıyı Esra'nın çalışma odasında bulup alırlar. Esra gözaltına alınır. Diğer halı da Esra'ya teslim edilmek üzere kargoya verildikten sonra ele geçirilmiştir. Halılar, sahibine verilmek üzere savcılıkça korumaya alınır.

1. Esra, ertesi gün serbest bırakılır. Mehmet'e dava açmayı düşünen Esra'nın dayanabileceği hukuki sebep(ler) nelerdir? Açıklayınız.

satıcı borcu mülk devir- yerine getirememiş-zapttan sorumluluk
geçerli satış sözl
3.kişinin üstün hk

sözl kurulduğu sırada
zilyet devri

dava açarsa esra, satıcı yanında olmalı

kargodaki halı için zapttan sorumluluğa başvurulmaz
gereği gibi ifa edilmemeye başvurulur
borcun temerrütü
belirli vade ihtara gerek yok
aynen ifa + gecikme tazminatı
süre verip ifadan vazgeçip + müspet zarar
sözl dönüp + menfi zarar

2. Mehmet'in, sorumluluk kabul etmediğine ilişkin ifadesinin hukuken ne anlama geldiğini, geçerliğini, sonuçlarını açıklayınız.
tbk 221- Satıcı satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, ayıptan sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan her anlaşma kesin olarak hükümsüzdür
ağır kusurlu- kast var- çalıntı
kaçınamaz

3. Esra'nın Mehmet'e karşı sahip olduğu imkânlar nelerdir? Karşılıklı taleplerine de değinerek açıklayınız.
1. Satılandan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünlerin değeri indirilerek, ödemiş olduğu satış bedelinin faizi ile birlikte geri verilmesini.
5000 tl zilyetliğini aldığı halının ücretinden 2000 tl kiraya verdiği için kazandığı düşerek satıcıdan ister
2. Satılanı elinden alan üçüncü kişiden isteyemeyeceği giderleri.
zaten temiz old halde hassas yıkama lüks gider-aylinden istenemez, mehmetten isteyebilir
saçak tamiri- faydalı gider- aylinden isteyebilir
3. Davayı satıcıya bildirmekle kaçınılabilecek olanlar dışında kalan bütün yargılama giderleri ile yargılama dışındaki giderleri.
dava açılırsa kendisi hk onun masrafları
4. Satılanın tamamen elinden alınması yüzünden doğrudan doğruya uğradığı **diğer zararlar**ı (menfi zarar) (1,2,3 müspet zarar)

teslim edilmeyen halı için borç temerrüdü
ifada ısrar + müspet zarar
ifadan cayıp müspet zarar
sözlden dönüp menfi zarar

4. Evden götürülüşü komşuları tarafından görülen, üzüntüden hastalanıp tedavi gören Esra'nın Mehmet'ten bu nedenle talepte bulunması mümkün müdür?

4. (bu maddeyi menfi zarar kabul ediyor hoca)Satılanın tamamen elinden alınması yüzünden doğrudan doğruya uğradığı **diğer zararlar**ı (doğrudan zarar)

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

yargıtay:

doğrudan zarar- menfi

dolaylı zarar-müspet- talep edebilir

hoca

sözl son erdiği için ona duy güvenden menfi zarar

doğrudan zapt neticesi- doğrudan zarar

uzak nedensellik- dolaylı zarar- zapt sonucu değil, paralel

talep edemez

5. Esra serbest bırakılır bırakılmaz, öncekilerin yerine tanesi 6.000 TL'ye iki halı alır. Yeni halılar için ödediği bedeli Mehmet'ten talep edebilir mi? Açıklayınız.

zaptan sorumluluk

sözl geçersiz sayıldığı için bu maddeye girmez

kaçırılan fırsat- sözl ye bağlılık dolayısıyla başka sözl geri çevrilmiş olması- burda yok

borç temerrüdü

sözl gereği gibi ifa edilmediği için müspet zarar

ek mehil verip ifadan vazgeçip müspet zarar talebi

somut yöntem- ikame alım, fark talep

6. Halılara el konulmadan önce bir arkadaşı halıyı görüp, 10.000 TL teklif etmiş; teklifi kabul eden Esra, halıyı 1 hafta sonra verebileceğini söylemiş bulunsun.

(a) Bu varsayımda sözünde duramayan Esra'ya karşı arkadaşının başvurabileceği bir yol var mıdır?

satış sözl

borçlu temerrüdü

3 seçenek

(b) Esra'nın sözünü tutamamadan dolayı Mehmet'e başvurması mümkün müdür? Açıklayınız.

zaptan sorumluluk

ben bunu alsaydım 5 bin kar edecektim- kaçırılmış fırsat

dolaylı zarar

hoca 217'de sadece menfi zarar düzenlendiğini düşünüyor

7. Esra, halıyı kendisi temizletmiş olsaydı, halı temizleyicisine ödediği bedeli kimseden talep edebilir miydi? Cevabınız olumlu ise kimden, nasıl, olumsuz ise neden?
zapttan sorumluluk
o zaman faydalı masraf olurdu- istenebilir- aylinden isteyebilir

17 KASIM

ayıptan doğan seçimlik hklar
tbk 227- hukukun bilim olmadığını tercihler bütünü old. gösteren hüküm- alıcı satıcı hklarını dengeleyen
zmnaşımı 2 yıl(genel zamanaşımı 10 yıl)
Satıcının satılanın ayıplarından sorumlu olduğu hâllerde alıcı, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir:
1. Satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme.
2. Satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme.
3. Aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme.
4. İmkân varsa, satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme. Alıcının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır.
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(mal 1000, 950 onarım)
hakim görüş:
ilk 4 hk yenilik doğuran hk- tek taraflı irade açıklamasıyla sonuç doğurur satıcı kabulüyle sınırlı değil

2 yıl zamanaşımı- hk sona ermez, talep hk sona erer(eksik borç-defi ileri sürülebilir)
(zamanaşımı kesintiye uğrar/tekrar işler)
(hk düşürücü süre- hk sona erer)(hk düşürücü süre durdurulmaz)

yenilik doğuran hklar 1 kez kul.makla tükenir
4 hktan biri kul.ca alıcı tekrar kul.maz, meğerki taraflar aksi için anlaşmasın

(azınlık görüş: yenilik doğuran dava hk- ileri sürmek için dava açmak gerekir; önalım örneğin yenilik doğuran ve dava ile mümkün ancak ama bunun için kanun var)

(yeni görüş-her hk aynı kefeye koymayalım
1- bozucu yenilik doğuran
2- değiştirici yenilik doğuran
3 ve 4- açıkça talep hk- gereği gibi ifa edilmeyen borcu gereği gibi ifa edilmesi talebi; yenilik doğuran hk değil bunlar
3 ve 4 için yenilik doğuran denmezse bir kez kul.la tükenme olmaz, bunlar olmazsa 1 veya 2 de istenebilir)

sınırlama:
dürüstlük kuralı- satıcıya zarar gayesi/ satıcıya büyük zarara rağmen çok az bir menfaat; dürüstlük kuralına aykırı ve karşılanmaz

taraflar anlaşabilir bu hkların uyg.mayacağını

zamanaşımı- 2 yıl (+sürekli defi hk)

tbk 228- alıcı ayıplı malı iade edemezse(yok olma, bozulma, devretme) ancak değerindeki eksikliğin indirilmesini isteyebilir sadece
alıcının kusuru olmadan (ayıptan/mücbir sebepten/beklenmedik halden) yok olma/zarar görme durumunda sözl.den dönme hk korunur
(zarar- insanın malvarlığındaki eksilmedir, insan zarara uğrar, eşya uğramaz, eşya hasara uğrar)

hakim tarafından sınırlama
dava açmaya gerek yok ama açılabilir- 4 hkmını da kabul etmiyor diye; ya da satıcı mümkün olmadığına dair açabilir

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(mal 1000, 950 onarım)

birden çok mal satışı, birden çok parçadan oluşan mal
tbk 230- Birden çok mal veya birden çok parçadan oluşan bir mal, birlikte satılmış olup da bunlardan bazıları ayıplı çıkarsa, dönme hakkı bunlardan ancak ayıplı çıkanlar için kullanılabilir. Ancak, alıcıya veya satıcıya önemli bir zarar vermeksizin ayıplı

parçanın diğerinden ayrılmasına imkân yoksa, dönme hakkının satılanın tamamını kapsaması zorunludur. Satılanın aslı için satıştan dönülmesi, ayrı satış bedeli gösterilerek satılmış olsalar bile, eklentilerini de kapsar; fakat eklentiler için dönme, satılanın aslını kapsamaz.

alıcının hkları
1- dönme- tbk 228 sınırlama
4 teori
klasik dönme- seb zen ile alınanlar iade edilir
ayni etkili dönme- parça ise istihkak talebiyle istenir yoksa seb zen
yasal borç ilş- yasal borç ona göre iade
hakim görüş,yeni dönme-sözl kalkmıyor hk ve sorumluluk değişiyor

dönmenin sonuçları tbk 229
Satış sözleşmesinden dönen alıcı, satılanı, ondan elde ettiği yararları ile birlikte satıcıya geri vermekle yükümlüdür. Buna karşılık alıcı da, satıcıdan aşağıdaki istemlerde bulunabilir:
1. Ödemiş olduğu satış bedelinin, faiziyle birlikte geri verilmesi.
2. Satılanın tamamen zaptında olduğu gibi, yargılama giderleri ile satılan için yapmış olduğu giderlerin ödenmesi.
3. Ayıplı maldan doğan **doğrudan zarar**ının giderilmesi.
Satıcı, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının **diğer zararlar**ını da gidermekle yükümlüdür.

3'teki **doğrudan zarar** için:
satıcı kusurlu olsun olmasın sorumludur, ayıptan doğan sorumluluk kusursuz sorumluluktur; alıcı kusur ispat etmek zorunda değil, satıcı da kusursuz old.nu ispatlasa dahi kaçınamaz

3'teki **diğer zarar** için:
satıcı kusursuzluğunu ispat ederse kurtulur

doğrudan zarar- 3 görüş var:
menfi- doğrudan
müspet- dolaylı, diğer

menfi- fiili- doğrudan
kaçırılan fırsat- dolaylı

illi olan doğrudan- malın kendisine olan zararlar, doğrudan zararı ilk etapta takip eden zararlar-

papağan kararı-virüs-kafes-kafesteki diğer kuşlar da ölüyor- papağan ölmesi doğrudan, diğer kuşlar da doğrudanı takip ederek öldüğü için doğrudan zarar
çam mak su sızdırıyor-doğrudan zarar, su parkeye zarar vermiş- doğrudan zararı takip ederek doğrudan zarar

<u>illi olmayan dolaylı- 2. sıra itibariyle takip eden zararlar</u>
papağandan tavuğa tavuktan insan yiyip ölseydi bağ uzaklaşır ve dolaylı olur
elektrik tesisatına sızan su ile tv bozuluyor, dolaylı zarar
yine de uyg illiyet bağı var tazmin edilmesi gerekir

2- bedelden indirim isteme hk
indirim hesap
mutlak; ayıpsız değer-ayıp değer farkı satış bedelinden düşülür
pc satış:8 bin(4 bin indirim yakalamış)
ayıpsız değer 12 bin
ayıplı değer 6 bin
ayıpsız - ayıplı = 6 bin indirilecek meblağ
satış bedeli - fark= 2 bin ödenecek meblağ
tazminat; satış bedelinden ayıplı değer düşülüp kalan iade
satış bedeli: 8 bin
ayıplı değer: 6 bin ödenecek meblağ son durumda
tazminat bunların farkı: 2 bin indirilecek meblağ
nispi; UYGULANAN BU ayıpsız değerde ayıplı değerde ne kadar gerçekleştiyse satış bedelinde de o kadar gerçekleşir
satış: 8
değer: 12
ayıplı: 6
%50 düşmüş 8'den de 4 e düşer

3- ayıpsız ***<u>benzeriyle</u>*** değiştirme- iade edilmeli eldeki
satıcı diğer hkların önüne geçmek için bu hk 1 kez kul. değişen de ayıplı çıkarsa önleyemesin diğer hkları kul. diye tekrar kul.maz
alıcı isterse kul.
cins malı olmalı
ya da parça ise de benzeri olmalı- yargıtay kararları..
telefon örneği 3600- 4500; onarım 3000(sınırlama var) dönme olsa enflasyon var, aynısı yok diyor firma????

4- ücretsiz onarım hk
dürüstlük kuralı- satış bedeline yakın olmamalı
garanti- sözl, taahhüt- ayıptan daha geniş, ama satıcı alıcıyı zorlayamaz tercih konusunda; garanti 2 yıldan uzunsa ayıp zamanaşımı da 3 yıla uzar diyenler var
ayıp- kanundan doğan hk

zamanaşımı- 2 yıl- sözleşmeyle uzar/kısalır
tbk 231- Satıcı daha uzun bir süre için üstlenmiş olmadıkça, satılanın ayıbından doğan sorumluluğa ilişkin her türlü dava, satılandaki ayıp daha sonra ortaya çıksa bile, satılanın alıcıya devrinden başlayarak iki yıl geçmekle zamanaşımına uğrar. Alıcının satılanın kendisine
devrinden başlayarak iki yıl içinde bildirdiği ayıptan doğan def'i hakkı, bu sürenin geçmiş olmasıyla ortadan kalkmaz.
Satıcı, satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamaz

ayıptan doğan defi süresiz
zamanaşımından doğan defi 2 yıl

20 KASIM PRATİK 3

OLAY I
Teknomarket sahibi Selim, (A) markanın piyasaya yeni çıkan (B) model telefonunu satmaya karar verir. Selim (A) ile anlaşır ve tanesi 5.000 TL'den 250 telefon alır. Yurt dışından gelecek telefonlar, 2 hafta içerisinde teslim edilecektir.
1. Telefonlar gümrükteyken, bataryadan kaynaklanan bir patlama sorunu ortaya çıkar ve ürünlerin Türkiye'de satışı yasaklanır. (A), telefonları gönderemeyeceğini bildirir.
(a) Hukuki sorunu saptayıp, unsurlarını (koşullarını) açıklayınız. (b) Sorunun çözümünü belirleyiniz.

ayıp mı ifa imkansızlığı mı
ayıp için zilyetliğin devri gerekir, burda henüz yok, ayıp değil
ifa imkansızlığı-
satıcı- karşı edim hasarına bedel
gerekli testleri yaptırmalıydı, üretici, alıcının zararlarını tazmin etmeli
tbk 112- Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.
alıcı da edim hasarına katlanacak

(Henüz patlama sorunu ortaya çıkmamıştır.) Telefonlar Selim'e gönderilir. Selim birini teşhire koyar. Yeni telefonların kısa süre için kablosuz kulaklık (800 TL) hediyesi ile birlikte 7.000 TL olduğunu belirten el ilanları basar, dağıtır. Kısa süre içinde 50 telefon satılır. Bu sırada bataryadan kaynaklanan patlama sorunu ortaya çıkar. Teşhir ürünü de müşteri Ayşe incelerken patlar. Ayşe'nin tedavi masraflarını (1.000 TL) Selim öder. Haberi duyan diğer müşteriler Selim'e başvurur. Kimi ödediği paranın iadesini kimi yeni telefon ister. Yaşananlar dolayısıyla müşteri kaybeden Selim, iptal edilen siparişler sebebiyle de 20.000 TL zarar eder. Daha sonra (A) marka yetkilileri, üretilen tüm

(B)'lerin sorunlu olduğunu, üretimi durdurduklarını açıklar. Ürünün piyasa değeri bir anda 300 TL'ye düşer.

2. Olaydaki hukukî sorunu nitelendirip, unsurlarını (koşullarını) açıklayınız.
ayıptan doğan sorumluluk
satıcının vaat ettiği vasıflarda eksiklik
alıcının dürüstlük kuralınca beklenen vasfın eksikliği-
bir tel.den beklenen nitelik batarya sağlam olması
maddi ayıp- burada fiziki eksiklik
huk ayıp
ekonomik ayıp
ayıbın maddi şartları
ayıp, yarar ve hasarın geçişinden önce olmalı- zilyetlik devri ile
üretim aşamasındaki hata
satılan teslim edilmeli
ayıp önemli olmalı ki öyle
ayıbın gizli olması
satıcı sorumluluğu sözl ile kaldırılmamış olmalı(ama ağır kusur varsa bu olsa bile geçerli olmaz)

selim sattığı müşteriler açısından da durum aynı bu örnekte

ayıbın şekli şartları
gg ve bildirim süreleri
gg- gizli ayıp için ortaya çıkar çıkmaz
ticari satış sonradan ortaya çıkanlar için tbk uyg
tüketici satış için 2 yıl içinde
3. Telefon alan müşterilerin haklarını sayınız; verilerdeki taleplerinin haklılığını değerlendiriniz.
satıcının ayıptan sorumluluğunda alıcının hkları
sözl.den dönme- bedel iadesi
değişim- imkan ayıpsız benzeri- hepsi arızalı; yakın özel.te bir tel ve artı eksi fark mahsuplaşılır
onarım
indirim
genel hükümlere göre tazminat

4. Selim'in veya (A)'nın telefonlarda ortaya çıkabilecek arızalardan sorumlu olmayacağını söylemesinin hukuken geçerli olup olmadığını açıklayınız.
tbk 221- ağır kusur, aksi konsa bile sözl.ye yine de sorumlu
tbk 27- selimin müşteriye karşı sorumsuzluk anlş geçersiz

5. İade için başvuran müşterilerin isteklerini kabul edeceğini söyleyen Selim, kablosuz kulaklıkların da iade edilmesi gerektiğini söyler. Müşterilerden Elif a) kablosuz kulaklığı b) telefon ve kablosuz kulaklığı bir arkadaşına hediye ettiğini söyler. Bir başka müşteri Arif, Selim'in bozuk mal satmasının bir bedeli olması gerektiğini, ürünü iade etmeyeceğini açıklar. Selim, Elif, Arif'in beyanlarını değerlendirip, sorunun ne şekilde çözümleneceğini açıklayınız.
ilk cümle- sözl.den dönme- yenilik doğuran- selimin kabulüne gerek yok
2. cümle- eklenti talebi- tbk 230- aslı için sözl.den dönünce eklentileri de kapsar, kulaklık da iade edilmeli

a) kulaklığın değeri bedel iadesinden mahsup edilir
b) hediye ettiği için sözl.den dönme hk kul.maz

bedelde indirim isteyebilir

ama 7000'den 300 tl'ye düşmüş, indirim isteyemez; onarım da isteyemez, üretim durdurulmuş, ayıpsız malla değişim isteyebilir- yine iade etmesi gerekir tel.i, etmiyor hediye ettiği için, tazminat talep edebilir genel hükümlere göre

arif- iade etmek istemeyebilir mecbur değil

sadece tazminat isteyebilir, diğer yen doğ hkları için koşullar uyg değil

6. (A) (B) modelinin iptal edildiğini duyurur, ürünlerin iadesini ister. Selim, telefonları iade etmeyi düşünmemekle birlikte, ödediği bedelin fazla olduğuna inanmaktadır. (A)'dan, uğradığı zararlarla birlikte ödediği bedelin bir kısmının iade edilmesini ister. (A)'nın beyanını değerlendirerek Selim'in talebinin niteliğini ve geçerliliğini tartışınız.
satıcı beyanı geçersiz

ayıptan sorumlu

selim tek taraflı irade beyanı ile yen doğ hk kul
(ticari satış sözl.de mad varsa iade etmesi gerekir)

bedel indirimi isteyebilir ama fark çok isteyemez
benzeriyle değişim isteyebilir
tazminat isteyebilir

ayıpla bağlantılı; el ilan, ayşenin hastane, 20 bin tl zarar

OLAY II

Eylül ayında Borçlar Hukuku Özel Hükümler kitabı satın alan İsmail, Nisan ayında Kefalet Sözleşmesi anlatılırken bu bölümdeki 20 sayfanın olmadığını fark eder. Ertesi gün kitapçıya gidip, kitabın değiştirilmesini ister. Kitapçı Yunus, kitabın her yerinin çizilmiş olduğunu ileri sürerek, başka bir kitaptan o bölümün fotokopisini çekerek vermeyi, alacağı diğer kitaplarda indirim yapmayı önerir.
1. Hukuki sorunu saptayarak unsurlarını (koşullarını) açıklayınız.

satılanda dürüstlük kuralına beklenen özl eksik

maddi ayıp

yarar ve hasarın geçişinden önce olmalı, evet basım hatası
önemli olmalı- evet konu eksik

ayıbın gizli olması- 700-800 sayfada 20 sf anlaşılamayabilir
sorumsuzluk anlş olmamalı ama olsa da tüketici satışta geçerli değil
gg ve bildirim süresi var ama tüketici satışta 2 yıl

gizli ayıp

2. İsmail'in isteğini ve Yunus'un önerisini hukuken değerlendiriniz.
4 seçimlik hk
tek taraflı yen doğ
sözl dönme- malın biçimi değ kul.maz
ayıpsızla değ- başka kitapla değ
ama tbk 228- kitapta çizik var; alıcı kendisine yük sebeple satılanın biçimi değ. satıcının önerisi fotokopi + diğer kitaplarda indirim; anlaşabilirler ama öneriyi kabul etme mecburiyeti yok alıcının
onarım- fotokopi onarım değil, cilt açılıp araya ekleme yapılması lazım
indirim- aynı kitapta olmalı, başka kitaptaki bu mad.ye girmez
tazminat

24 KASIM

alıcının borçları
tbk 232 - Alıcı, satış sözleşmesinde kararlaştırılmış olduğu biçimde satış bedelini ödemek ve kendisine sunulan satılanı devralmakla yükümlüdür.
Aksine yerel âdet veya anlaşma yoksa, satılanın hemen devralınması gereklidir.
bedel
satılanı devralmak

bedel ödeme- tl/döviz (cbk aksini söylüyor..)
bağış ve trampadan ayıran özl
kaydi ödeme(banka ödemesi)- bu konuda taraflar anlş olmalı, yoksa satıcı ödeme yapılmadığını iddia edebilir ama dürüstlük kuralına aykırı..
elden/posta adrese havale- kural olarak böyle
bedel belirleme
tbk 233 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.

bedel belirli/belirlenebilir(şu tarihteki piy fiyatı, borsa fiyatı, 3.kişi(antikacı).. olabilir ama taraflardan biri belirlesin olmaz)/belirli değilse eğer varsayılan kanundaki ifa yeri ve zamanındaki ort piy fiyatı

satış bedeli muacceliyeti ve faizi

tbk 234 Aksine sözleşme yoksa, satılan alıcının zilyetliğine girince satış bedeli muaccel olur.(tbk 207- aynı anda manasını tekrar ediyor)(aynı anda ifa sözl.de aksi söylenmediyse; yoksa tbk 97 ödemezlik defi mümkün)

Faiz istenebileceği konusunda bir teamül varsa veya alıcı maldan ürün ya da diğer verimler elde etme imkânına sahip ise ya da belirli günün geçmesiyle temerrüdün gerçekleşmesi durumunda, ayrıca bir ihtara gerek olmaksızın satış bedeline faiz istenebilir.

para borcu götürülecek borçtur tbk 89

satıcının ödeme zmnındaki yerleşim yerine götürür; başka ifa yeri belirlemedikçe, iban varsa banka ödeme yeridir

satılanı devralmak

külfet mi **borç** mu

külfet dersek ve alıcı devralmazsa alıcı temerrüdü olur ve satıcı satılanı ardiyeye koymak(masrafını alıcıdan alır) ve/veya sattırıp parasını iade etmek sorumluluğunda olur (eski görüş)

borç dersek ve borçlu temerrüdü olur ve satıcı alıcının sahip old hkları kullanır (yeni görüş)

(satılanın devralınmasında satıcının menfaati varsa zaten borçtur- ör enkazın kaldırılması, soğuk hava deposunda duran domates)

alıcının devralması zorunluluğu için gerek şartlar

aliud ifa olmamalı

eksik olmamalı

teferruatlar mevcut olmalı

vaktinde ifa (erken ifa yük değilse eğer kabul etmeli)

ifa yerinde olmalı

ayıpsız olmalı

devir için gerekli prosedürlere uyulmuş olmalı- devir söz- ayni sözl-tasarruf işl-mülkiyet hk el değiştirir

alıcının yan borçları

faiz

anapara ve tem faizi

ap- paradan mahrum kalmaktan

taraflar kararlaştırmış olmalı karine olmadığı (ticari satışta tam aksi, olduğu karine)

tem faizi- para borcunda borçlu tem sebebiyle

özel maddeye gerek yok kendiliğinden işler
şu an %9 faiz, taraflar ap'da %13,5'a tem faizinde %18'e kadar arttırabilir
üstünde ise kısmi butlan ile yasal sınırlara çekilir
ticari işlerde faiz sınırlaması yok, ahlaka aykırı ise hakim indirir

veresiye satış ise taraflar ap faizi kararlaştırabilir
eğer satış sözl.de madde yoksa tbk 234'e göre faiz istenebilecek
koşullar vardır: Faiz istenebileceği konusunda bir teamül varsa veya alıcı maldan ürün ya da diğer verimler elde etme imkânına sahip ise ya da belirli günün geçmesiyle temerrüdün gerçekleşmesi durumunda, ayrıca bir ihtara gerek olmaksızın satış bedeline faiz istenebilir.

satılanı devralmak tescil ettirmek için doğan masraflar alıcı üzerindedir tbk 211
ifa yeri dışında bir yere taşınacaksa masraf alıcıya aittir
(götürülecek borç anlaşması varsa şurada ifa edilecek diye satıcıya aittir)
tbk 226 Başka yerden gönderilen satılanın ayıplı olduğunu ileri süren alıcı, bulunduğu yerde satıcının temsilcisi yoksa, satılanın korunması için gerekli önlemleri geçici olarak almakla yükümlüdür
ambalajlı ise ve değeri varsa iade edilmesi(varil, kasa,..)
ifaya hazırlık işlemlerine katılma, işbirliği

alıcının temerrüdü
tbk 117 borçlu temerrüdü de geçerli.. 3 seçenek
tbk 235 Satılanın, ancak satış bedeli ödendikten sonra *(ön ödemeli satış)* veya ödenme anında *(peşin satış)* devredilmesi gereken durumlarda alıcı temerrüde düşerse satıcı, herhangi bir işlem *(ek mehile gerek yok)* gerekmeksizin satıştan dönebilir.
Bu hakkını kullanmak isteyen satıcı, durumu gecikmeksizin alıcıya bildirmek zorundadır.
Satılanın zilyetliği satış bedeli ödenmeden alıcıya devredilmişse,*(veresiye satış)* alıcının temerrüdü sebebiyle satıcının dönme hakkını kullanarak satılanı geri alması, bu hakkın sözleşmede açıkça saklı tutulmasına bağlıdır (mülkiyeti muhafaza kaydıyla satışta da böyle) SINAV- DÖNME HAKKINI VERESİYEDE KULLANMASI İÇİN SÖZL.DE YAZILI OLMALI

satılanın devri ödeme arasındaki zaman farkları 3 şekilde:
1- ön ödemeli satış
2- peşin satış
3- veresiye satış

satıcı, malı vadesinden önce teslim ederse peşin satış old halde; devir gerçekleştiği için yine veresiye satış hükümleri uyg.. fiili duruma bakılır

tbk 236 Zararın hesaplanması ve giderimi

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. MÜSPET ZARAR HESAPLAMADA SOMUT METOD
bedel 10 bin, alıcı ödemedi
satıcı ikame satış yaptı 7 bin
müspet zarar 3 bin
eğer 10 bin veya üstüne satarsa zarar yok, zarar talep hk yok
(müspet zararın belirlenmesinde 2 teori 1- mübadele teorisi; alıcı kendi edimini yerine getirmek zorunda..; 2- fark teorisi ülkemizde uygulanan bu, edimi yerine getirdiyse zararın tamamı müspet zarar, yerine getirmediyse kendi edimini düşünce kalan müspet zarar)
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 MÜSPET ZARAR HESAPLAMADA SOYUT METOD
ikame satışa gerek olmadan
borsa/piyasa fiyatına göre zarar varsa talep hk var

1 ARALIK

taşınmaz satışı

taşınmaz, bedel, değişim mutabakatı

konu taşınmaz- özüne zarar vermeden bir yerden bir yere taşınamayan
tmk 704 Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:
1. Arazi- *yer ve hava katmanları kullanmakta yarar old. ölçüde dahil*
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen*(ayni hk(nispi hklar kaydedilmez şerh edilir))* bağımsız*(devredilebilen-üst ve kaynak hk)* ve sürekli*(30 yıldan uzun süreli)* haklar,
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar

%1-2 civarı kadastroya dahil olmayan tapusuz taşınmaz

mülkiyet olmaz, zilyetlik olur, taşınır satış sözl yapılır

tbk 237 Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî *(tapu kanunu 26- tapu sicil müdürü veya görevlileri)* şekilde düzenlenmesi şarttır

obj unsurlar- şekil şartları:

taşınmaz- tapudaki kaydıyla ada parsel..

bedel- belli olacak MUTLAKA

(taşınırdaki gibi belirlenebilir ya da piyasa fiyatı olmaz)

değişme anlaşması

tapuda gerçekleşmeli işlem

şekle aykırılık varsa 3 görüş:

yokluk- kanundaki emredici usule aykırı old.dan hareketle

kendine özgü geçersizlik

taraflar ileri sürerse geçersiz, yoksa amaç zaten onları korumak

kesin hükümsüz- ölü doğmuş, Türk hukukunda bu geçerli

rayiç değer belgesi- emlak vergisi ödenmiş- bunun altında olamaz bedel

%4 tapu harcı

\+ döner serm

kimlik

foto

tapu incelenir

imzalanır

kontrol eden imzalar

son sayfaya kadar sözl

son sayfa tescil

yevmiye defterine kaydedilir saat ve tarih (sonra kütüğe kayıt)

tapu senedi- yeni malike verilir

anayasa- sözl özg

şekil şartı- kanunla olur

vekalet sözl şekle bağlı değil- taraf irade uyuşması kafi

ama tbk 504 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

ama yine şekil şartı yok

ancak tescilin iki unsuru var

hukuki sebep- borç işlem

bu huk sebebin belgelendirilmesi

taşınmaz satış sözl yapanın temsil yetkisini belgelendirilmesi gerekir

ama bu belgelendirmenin noterde yapılmasına dair kanun yok

ancak tapu sicil tüzüğü- md 18

İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir

ama tüzükle temel hk ve özg kısıtlaması getirilemez

ancak tapu genel müdürlüğünün genelgesi var- noterden vekaletname istiyor

ama olur da hukuka uygun olarak notersiz belgeli temsil yetkisi varsa olası davada bu işlem hukuka uygun kabul edilir

şekle aykırılık- kesin hükümsüz
tapuda gerçekleşen aykırılık
imzanın unutulması
yargıtay kararı- taraflar şekle aykırılıktan ötürü kesin hükümsüz olması gereken sözl.de kendilerinden beklenen edimleri yerine getirmişlerse artık kesin hükümsüz talebi kılınması hakkın kötüye kullanımı olur ve geçerlidir
tapu dışında satış işl girişimi- muhtar, noter, emlak ofisi, ev (haricen satış)
yargıtay- alıcıyı koruyan hükümler
1- bedel ödenmişse sebepsiz zeng zamanaşımına değil sözl.den doğan zamanaşımına bağlamıştır(ilki 2 yıl, ikincisi 10 yıl)
2- bedel geri ödeninceye kadar alıcı ecrimisil ödemek zorunda değil, bedel de faizle iade edilir
3- haksız inşaat hükümlerine göre alıcıyı iyiniyetli saymıştır
mk 724'e göre yapının değeri arazi değerinden fazlaysa o kısmın mülkiyetinin devrini isteyebilir
4- noterde yapılmışsa tahvil işlemi ile taşınmaz satış vaadi sözl.ne dönüştürülerek, alıcıya dava açma hk erişimi sağlamıştır
5- müteaahhit- bedel almış, alıcı evde oturuyor yani kısmi ifa var ama tescil yok; kesin hük iddiasıyla açılan dava red

tbk 19- Bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır.
mutlak muvazaalı işlemler kesin hükümsüz

nispi muvazaalı işlemler
muris muvazaası- bağış sözl irade(şekle aykırılık-kesin hükümsüz-tapudaki evrakta satış sözl var), görüntü satış(muvazaa-kesin hükümsüz)
karşılıksız kazandırma, tmk 669- denkleştirmeye tabi, hiç çıkmamış o kişiye verilmiş gibi davranılır miras payı düşer

bedelde muvazaa- kesin hükümsüz demiyor yargıtay vergi cezası söz konusu oluyor
tapuda az vergi ödeme için
önalım(şufa hk) için tapuda yüksek gösterme

tbk 246- Taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır.
hasar yarar

ayıp
zapt

hasar ve yarar tescille geçer
ama
tbk 245- Satılanın tescilden sonraki bir zamanda alıcı tarafından teslim alınması için sözleşmeyle bir süre belirlenmişse, onun yarar ve hasarı, alıcıya teslimle geçer. Bu hüküm, alıcının satılanı teslim almada temerrüde düşmesi durumunda da uygulanır. Bu sözleşmenin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.

tbk 244- *Aksine sözleşme olmadıkça*, satılan taşınmaz, satış sözleşmesinde yazılı(nicelik eksikliği ayıba imkan vermez ama burada kanun koyucu istisna getirmiş) yüzölçümü tutarını kapsamıyorsa satıcı, eksiği için alıcıya tazminat(sadece bu hk var diğer ayıp hkları yok) ödemekle yükümlüdür.
Satılan taşınmaz, resmî bir ölçüme dayanılarak tapu siciline yazılmış olan yüzölçümü tutarını içermiyorsa satıcı, *özellikle üstlenmiş olmadıkça* tazminat ile yükümlü değildir.
Bir yapının***(taşınmaz değil, yapı)*** ayıplı olmasından doğan davalar, mülkiyetin geçmesinden başlayarak **beş yıl**ın*(taşınmaz 2 yıl)* ve satıcının ağır kusuru varsa yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.
taşınmaz satış vaadi
tbk 237- Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır.
Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri*(sözl.de aksi düzenlenmedikçe miras bırakılamaz devredilebilir),* resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.
tam 2 tarafa borç yük
ama tek tarafa yük şeklinde de düzenlenebilir
şerh edilebilir- ayrıca sözl gerek olmadan
5 yıl- yoksa resen kaldırılır
şerhe rağmen işlem yapmayan satıcı için
taraf iradesi yerine geçen karar için dava
yine yapmazsa tescil ettirmek için dava
uyg.da 2i için tek dava
tescile zorlama davası açılabilir mk md 716
hakimin vereceği kararla mülkiyet doğrudan geçer, tapuda tescile gerek olmaz, geri alım hk sahibinin sonraki tescil işlemi açıklayıcı işlem olacaktır
dava sırasında gerialım hk kullanımına izin vermeyenin mülkiyeti başkasına geçirmesin diye çekişmeli hkların korunması şerhi mk 1010, 1011
tapu müd ve noterler yapabilir

Önalım sözleşmesinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.

alım hk sözl- tapu ve noter
alım hk olan sözl.de öngörülen zaman ve şartlarda tek taraflı irade ile satış sözl kurulmasını sağlar- yenilik doğ hk
şerh edilebilir tbk 706- **10 yıl**
etkisi güçlendirilmiş nispi hk
eşyaya bağlı borç

geri alım sözl- tapu ve noter (eski adı vefa sözl)
malik+devrediyor+tek taraflı geri alma irade açıklamasıyla yeniden malik olur (rehinden farklı kendine alıyor, rehinde kendine alamaz)
faizsiz kredi kul.da uyg.da görülüyor
şahsi alacak, şerh edilebilir- 10 yıl en fazla, devredilemez kural ama sözl.de aksi mümkün, mirasla bırakılabilir

önalım hk-şufa hk- resmi şekil şartı yok, yazılı olması yeter
paylı mülk.te yasal olarak hk zaten
buradaki iradi önalım hk-
şerh edilebilir- 10 yıl en fazla, devredilemez kural ama sözl.de aksi mümkün, mirasla bırakılabilir

3. kişiye satış sözl oldunda(gündeme gelir) ya ona satıldığı koşullarda ya da önalım sözldeki koşullarda alma hk vardır
ama diğerlerinden farklı olarak dava ile yenilik doğuran dava hk
SINAV YENİLİK DOĞURAN HK DEĞİL
YENİLİK DOĞURAN DAVA HKDIR

olağan ve nitelikli ön alım hk olarak 2 tip
olağan- sözl koşullarına ilişkin içerik yok
3. kişiye satış koşullarıyla sözl kurulmasını talep ederek dava açar
nitelikli- sözlde koşullar belirtilir
bedel dahil ve o koşullarda sözl kurulmasını talep ederek dava açar

tbk 240- Önalım hakkı, taşınmazın satışı ya da ekonomik bakımdan satışa eşdeğer her türlü işlemin yapılması hâllerinde kullanılabilir.
Taşınmazın, mirasın paylaşımında mirasçılardan birine özgülenmesi, cebrî artırma*(ihtiyarı olanda kullanılabilir)* yoluyla satışı ve kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi ve bunlara benzer amaçlarla edinilmesi hâllerinde önalım hakkı kullanılamaz

taşınmaz satış vaadinde ve aşağıdakilerde önalım hk kul.maz
bağışlanma
trampa
kamulaştırma

şirket birleştirmesinde
vakıf kuruluşunda
konut hk, intifa hk tesisinde
miras paylaşımı
ürün kira, adi kira şerhinde

SORU
A- taşınmaz malik
B- alım hk sözl
C- önalım hk sözl- alım sözl.den önce yapılıp şerh ediliyor

B hk kul- malik oluyor
C B'ye karşı önalım hk'ını tapuya şerh edildiyse kul- eşyaya bağlı hktır
şerh edilmediyse A'ya karşı müspet zarar tazmin talebinde bul

kat mülkiyetine konu taşınmazların kendi içindeki satışında kat maliklerinin birbirine karşı ileri sürebileceği yasal önalım hk yoktur

tbk 241- Satıcı veya alıcı, satış sözleşmesinin yapıldığını ve içeriğini önalım hakkı sahibine noter aracılığıyla **bildirmek zorundadır.**
Önalım hakkı kullanıldıktan sonra satış sözleşmesi ortadan kaldırılırsa(kesin hükümsüzde değil) ya da alıcının şahsından kaynaklanan sebeplerle onaylanmazsa, bu durum önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülemez.
Önalım hakkını kuran sözleşmede aksi öngörülmemişse, önalım hakkı sahibi taşınmazı, satıcının üçüncü kişiyle kararlaştırdığı satışa ilişkin koşullarla kazanır.
Ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlemlerde de yukarıdaki hükümler uygulanır

tbk 242- Sözleşmeden doğan önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibi, bu hak şerhedilmiş ve *taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse(tescil edilmeme durumu uyg.da yok)* alıcıya; aksi takdirde satıcıya karşı, satışın veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer başka bir **işlemin kendisine bildirildiği(kendi öğrendiği değil, noterle bildirildiği)** tarihten başlayarak üç ay ve her hâlde satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde dava açmak zorundadır.

SORU
A- malik
B- alıcı 100 bine alıyor- bildirim yapmıyor C'ye
C- önalım hk olan- tapuya şerhi var
piyasa fiyatı 150 bin old.da; 2 yıl süre dolmasına 5 gün kala C, B'ye dava açarsa taşınmazı 100 binden alma hk sahip olağan önalım sözl.de

eğer noter aracılı bildirseydi süre 3 aya inecekti

tbk 733- Cebrî artırmayla satışlarda önalım hakkı kullanılamaz
Önalım hakkından **feragatin resmî şekilde yapılması ve tapu kütüğüne şerh verilmesi** gerekir. Belirli bir satışta önalım hakkını kullanmaktan vazgeçme, **yazılı şekle tâbidir ve satıştan önce veya sonra yapılabilir.**
Yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilir. Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer

tbk 243 - Bir taşınmazın koşula bağlı satışında, koşul gerçekleşmedikçe tapu siciline tescil yapılamaz. *(geciktirici koşul- vadeye veya sebebe bağlı **satış sözl**. yapılabilir)*
Taşınmaz satışında mülkiyeti saklı tutma koşulu*(taşınırda mümkün)* da tescil edilemez.
tescil satışa bağlanamaz

4 ARALIK PRATİK 4

OLAY I
Arif, işyerine yeni bir fotokopi makinası almayı düşünmektedir. Detaylı araştırma için Kocaeli'deki Bilişim Fuarına gider. Stantlardaki ürünleri inceler, Xerox marka çok fonksiyonlu bir yazıcı almaya karar verir. Piyasa fiyatı 5.000 TL olan ürünün fiyatı, fuar için 4.000 TL'ye düşmüştür. Firma temsilcisiyle anlaşmada,
(a) Bedelinin bir hafta sonra ödenmesi, yazıcının anlaşmadan iki hafta sonra gönderilmesi,
(b) Ürünün ertesi gün gönderilmesi, bedelinin bir hafta sonra ödenmesi kararlaştırılır. Arif bedeli ödemez.

1. Arif-Xerox firması yetkilisi arasındaki anlaşmanın hukuki niteliğini, türünü, özelliklerini açıklayınız.
satış sözl- taşınır satış sözl tbk 207
tam 2 tarafa borç yükleyen
belirli vadeli, ivazlı, rızai, ani ifalı, temlik borcu doğuran(mülkiyeti devir amacı güdülüyor)
alıcı tacir- ticari sözl.

2. (a) ve (b) seçenekleri açısından Xerox firmasının sahip olduğu imkanları açıklayınız.
a seçeneğinde alıcı temerrüdüne düşer
satıcı borçlu temerrüdünün 3 seçimlik hkını kullanabilir
veya ön ödemeli satış old. için ek mehil vermeksizin sözl.den dönebilir, ayrıca varsa müspet zararını + tem faiz isteyebilir
b seçeneğinde alıcı temerrüdüne düşer

veresiye satış olduğu için sözl.den dönme hk yok- açıkça varsa sözl.de varsa genel hükümlere göre mehil vermek suretiyle kullanabilir; gereği gibi ifa edilmediği için müspet zarar tem ve ap faizi tazmini ister

temerrüt şartları- bedel ödememiş, ifa mümkün, muaccel, ihtar- belirli vade ihtara gerek yok

SATICI VE ALICI TEMERRÜDÜ KARIŞTIRMA SINAV

ör: satıcı tem de ifadan vazgeçip müspet zarar isteme karinesi vardı buradaki alıcı tem.de aynen ifa ve temerrüt faizi varsayılan; dönme hk.ını hemen kullanırsa mehil gerek yok susarsa daha sonra kul.mak için mehil vermesi gerekir

müspet zarar hesaplanması..

OLAY II

İşlerini büyütmek isteyen Çetin, üzerinde 1.000 m2 (taş yapı) bina bulunan 2.000 m2 araziyi almak üzere emlakçı Adil'le irtibat kurar. Çetin, Adil'e arazideki binayı yıktırıp tüm alan üzerine yeni bir fabrika yapmak istediğini söyler. Adil de bunun sorun olmayacağını, istediği yapı için kolaylıkla izin alabileceğini belirtir. Bunun üzerine ikili 200.000 TL'ye anlaşır, tapu işlemleri yapılır.

Adil, binada bazı eşyalarının olduğunu söyleyerek boşaltmak için 1 hafta süre ister. Çetin, 1 hafta sonra binanın anahtarını almak üzere Adil'le anlaşır. Adil eşyalarını ertesi gün boşaltır; kalan günler için binayı paintball sahası olarak kullanılmak üzere 1.200 TL'ye kiralar.

1. Durumu öğrenen Çetin'in Adil'e karşı başvurabileceği bir yol var mıdır? Gerekçesiyle açıklayınız.

taşınmaz satış sözl- tapuda resmi şekle bağlı
işlemler yapılmış
akabinde kullanım ödüncü sözl

borca aykırılık hükümleri (eşya boşaltma demiş, paint balla kiraya vermiş
hasar ve yarar geçişi alıcı teslim halinde geçer
sözl.de bu olmadığından ve yazılı olmasına bağlı old için geçiş tescille olmuş

Çetin'in aldığı arazinin fiyatı, bitişikteki aynı büyüklükteki araziyle aynıdır. Çetin, binayı yıktırdığında yapıdaki taşları satarak bir miktar kar elde edebileceğini düşünmektedir. Nitekim bu konuda bir arkadaşı ile yaptığı görüşmede, çıkan taşları 20.000 TL'ye satabileceğini öğrenir. Çetin, binayı yıktırıp, fabrika inşaatına başlamak üzere gerekli izinleri alma aşamasında, 3. dereceden tarihi eser olan binanın yıkılmasının mümkün olmadığını öğrenir. Araziyi satmaya karar veren Çetin, arazinin değerinin 55.000 TL olduğunu öğrenir.

2. Olaydaki hukukî sorunu nitelendirip, unsurlarını (koşullarını) açıklayınız.
hukuki ayıp
ayıptan sorumluluk şartları
satıcının vaat ettiği özelliklerin olmaması
alıcının beklediği olağan özelliklerin olmaması
fabrika yapmak istediğinden bahsediyor- satıcı da evet diyor
nitelik bildirmiş-ciddi-alıcının gg ve bildirim sorumluluğu
yarar ve hasar geçişinden önce olmalı- tarihi eser vasfı böyle
ayıbın gizli olması
3. der tarihi eser olması tapudan anlaşılabilir mi? gerekli özeni göstermiş mi yani alıcı?
evet tapuda var bu bilgiler- alıcı biliyor kabul edilir tapu bilgilerini, o zaman satıcının ayıptan sorumluluğu olmaz ama henüz yeni tarihi eser kararı verildiyse şerh edilmemiş olabilir ve bu durumda satıcının ayıptan sorumluluğu olur
ticari satış
2 ve 8 gün süreler
8 gün içinde belediyeden yıkım kararı talebi sırasında tarihi eser old.nu öğrenmesi gerekir
adil mesleki satıcı old için biliyor olmalı bilmiyorsa da ağır kusurlu, süresinde bildirim yapmadı diye alıcıya ayıptan sorumluluğa gidemezsin diyemez. ağır kusurlu old için 2 yıllık değil 10 yıllık zamanaşımı geçerli

3. Çetin'in Adil karşısında ne tür bir hakka sahip olduğunu açıklayınız.
ayıptan sorumluluk
4 seçimlik+ tazminat
onarım istenemez- imkan yok
değişim- taşınmazda kullanılmaz ekseriyetle.. parça borcu gibi
dönme hk kullanabilir tbk 229
zarar tazmini, yargılama giderleri varsa, bedeli faiziyle iade
indirim
200 bin
55 bin
3 metod- mutlak
tazminat
nispi; obj değer: 220 bin (üzerindeki taşları da 20 bin sayarsak)
55 bin
220 bin 55 bine inmişse
200 bin 50 bin olur
200-50-150 bin talep edebilir

4. Tapuda 2.000 m2 görünen arazinin yüzölçümünün 1.800 m2 olduğu anlaşılır. Çetin, Adil'in durumu bildiğini, kendisine bir şey söylemediğini düşünmektedir. Çetin'in Adil'i sorumlu tutması mümkün müdür

tapudaki verinin aksinden satıcı sorumlu değildir
sorumlu olması için ayrıca üstlenmiş olması gerekir
ama ağır kusurlu meslekten satıcı old için ve yine de sorumludur
OLAY III
Geçimini kira geliriyle sağlayan Şefika'nın kiracısı Kasım, oturduğu evi almak ister. Şefika'nın o sırada böyle bir niyeti yoktur. Ancak oğlu üniversiteyi bitirdiği zaman evi satıp, memleketine dönmek gibi bir düşüncesi vardır. Bu yüzden Kasım'a şöyle bir teklifte bulunur. Eğer evi satmaya karar verirse, önce bunu Kasım'a teklif edecektir. Kasım bunu yenilenen kira kontratına yazmak ister, Şefika da kabul eder. Bir süre sonra çok iyi bir teklif gelince Şefika evi Hayri'ye satmaya karar verir:
(a) Durumu Kasım'a haber verir,

(b) Kasım durumu bir vesileyle öğrenir.

1. Şefika ile Kasım arasındaki anlaşmanın hukuki niteliği nedir? Kira sözleşmesine yazılan böyle bir kayıt geçerli midir?
önalım sözl- dava ile kullanılabilen yenilik doğuran dava hkdır
satış ya da satışa eşdeğer ekonomik olayda bu hk doğar
geçerlidir, yazılı olması kafi- tbk 237

2. (a) ve (b) seçenekleri açısından, Kasım'ın sahip olduğu hakkı kullanmasının mümkün olup olmadığını, mümkünse kullanılma koşullarını açıklayınız.
noter aracılı bildirme zorunluğu var akabinde 3 ay içinde kasım bu hakkı kullanması gerekir
noterle bildirilmeyen durumlarda en geç 2 yıl içinde bu hk kullanması gerekir
bu hk, dava açarak kul.

3. Şefika, taşınmazı Hayri'ye satıp mülkiyeti devretmiş, Kasım bundan sonra durumu öğrenmiş olsun. Kasım'ın anlaşmadan doğan hakkını Hayri'ye karşı kullanabilmesi mümkün müdür? Cevabınız olumsuz ise bunu sağlayacak bir yol var mıdır?
kullanamaz-önalım hk- yenilik doğuran dava hk-nispi hk- sadece anlaşma taraflarına ileri sürülebilir
tapuda şerh edilirse 3. kişiye karşı kul. - en çok 10 yıl
şerh için şerh anlaşması gerekir
adi yazılı olmak zorundadır- tapu sicil tüzüğü 47. md
tapuya, malikin başvurması gerekir

4. Kasım ile Şefika arasındaki anlaşmada 200.000 TL bedel tayin edilmiş bulunsun. Şefika, evi bir başkasına 300.000 TL'ye satıyor olsa, Kasım anlaşmadan doğan hakkını 200.000 TL ödeyeceğini söyleyerek kullanabilir mi? Açıklayınız.

evet kullanabilir
önalım hk 2 çeşittir
olağan, basit- 3. kişiye satılırkenki bedel geçerlidir
nitelikli- tayin edilen bedel geçerlidir

OLAY IV
Nakde ihtiyaç duyan Esra, arkadaşı Aybüke'den 100.000 TL borç ister. Ev almak için para biriktiren Aybüke, borç veremeyeceğini, (Esra'nın) Ankara'daki dairesini 100.000 TL'ye alabileceğini söyler. Esra "olur", der ancak bir isteği vardır, anlaşmaya "Esra daha sonra isterse dairesini geri alabilecektir", hükmü de konulacaktır.
1. Esra'nın isteğini de göz önünde tutarak, ikili arasındaki anlaşmanın hukuki niteliğini, geçerliğini, geçerlik koşullarını, hükmünü irdeleyiniz.
esra geri alım hk talep etmektedir
bu şekilde anlaşma yapılabilir
satış sözleşmesi + geri alım sözleşmesi
satış sözl
taşınmaz satış sözl
mk bağımsız satış
tapuda resmi şekil resmi memur huzurunda
bedel ve konu arasında değ mutabakatı
rızai, ivazlı, ani, temlik borcu doğuran sözl

geri alım sözl
tek taraflı irade beyanı ile kurucu yenilik doğuran hk
resmi şekil- tbk 237 noterlik kanunu-noter
tapuda da yapılabilir
2. Tapudaki işlemlerden 6 ay sonra dairesini geri almak isteyen Esra'nın, talebini kabul etmeyen Aybüke'ye karşı başvurabileceği bir yol var mıdır? Esra'nın bedel kararlaştırmadıkları için sözleşmenin geçersiz olduğu iddiasını da göz önünde bulundurarak açıklayınız.

geri alım sözl.de bedel şart değil- belirlenmediyse satış sözl.deki bedel üzerinden kurulur
tek taraflı irade beyanı ile yenilik doğuran hk satış sözl doğar
aybüke taşınmaz devrini yapmalı
tescile zorlama davası açılabilir mk md 716
hakimin vereceği kararla mülkiyet doğrudan geçer, tapuda tescile gerek olmaz, esra'nın sonraki tescil işlemi açıklayıcı işlem olacaktır
dava sırasında aybüke mülkiyeti başkasına geçirmesin diye çekişmeli hkların korunması şerhi mk 1010, 1011

8 ARALIK

ÖRNEK ÜZERİNE SATIŞ: tbk 247 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.

örnek alıcıya, 3. kişiye bırakılabilir; piyasada var olan bir mal da örnek kabul edilebilir alıcı satıcı ve 3. kişiye olmak üzere 3 örnek olur ihtilaf halinde..

ticaretteki satış sözl- bakın böyle üretiyoruz diye gönderdiği ayrı; örnek üzerine olan satışta sözl kurulduğu sırada örnek gösterilir
örnek ifanın parçası değildir, kısmi ifa değildir; ifa sonunda alıcıdan örnek talep hk vardır satıcının

tbk 248 Örnek üzerine satışta kendisine örnek verilen taraf, elindeki örneğin kendisine verilmiş örnek olduğunu ispat yükü altında olmayıp, örneğin biçimi değişmiş olsa bile, bu değişiklik gözden geçirmenin zorunlu bir sonucu ise, **alıcının iddiası doğru** sayılır.
Ancak, karşı tarafın her hâlde bunun aksini ispat hakkı vardır.
Örnek, **alıcının elindeyken bozulmuş veya yok olmuşsa, kusuru olmasa bile, satılanın örneğe uygun olmadığını ispat yükü alıcıya** düşer.

örnek, örnek verilmiş alıcı ne diyorsa odur
ama satıcı aksini ispatlayabilir
satılanın örneğe uyg old ispat yükü satıcıdadır
örnek bozulmuşsa, örn uyg olmad ispat yükü alıcıdadır

beğenme koşuluyla satış

tbk 249 Beğenme koşuluyla satış, alıcının satılanı deneyerek veya gözden geçirerek beğenmesi koşuluyla yapılan satıştır.

tbk 250 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.

tbk 251 Deneme veya gözden geçirme satıcının yanında yapılmak gerekip de alıcı, satılanı sözleşme veya âdete göre gerekli süre içinde kabul edip etmediğini açıklamazsa, satıcı sözleşmeyle bağlılıktan kurtulur.
Böyle bir süre belirlenmemişse, satıcı uygun bir süre geçtikten sonra, satılanı kabul edip etmediğini bildirmesi için alıcıya ihtarda bulunabilir; bu ihtara hemen cevap verilmezse satıcı, sözleşmeyle bağlılıktan kurtulur.

sözl belirlenmiş süre
adet olarak belirlenen süre
dürüstlük kuralı çerçevesinde uyg süre- satıcı ihtar şartı

tbk 252 Satılan, denenmeksizin veya gözden geçirilmeksizin alıcıya verilmişse, sözleşme veya âdete göre gereken süre içinde veya böyle bir süre yoksa, satıcının ihtarı üzerine alıcı, satılanı beğenmediğini hemen bildirmez veya onu geri vermezse, beğenme koşulu gerçekleşmiş olur.
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.

tbk 251'de mal satıcıda; alıcı susara satıcı sözlden kurtulur
tbk 252'de mal alıcıda; aynı koşullarda ve çekincesiz bedel ödeme/denemeden fazla kullanma, alıcı susarsa sözl kurulmuş olur

taksitli satış- adi satış (tüketci satış tük kanununda)
alıcıyı koruyacak yaklaşım var

tbk 253 taksitle satış, satıcının, satılan **taşınır**ı(tük kan.da taşınmaz için de var) alıcıya satış bedelinin ödenmesinden önce teslim etmeyi (önce taksit biter sonra mal teslim edilirse ön ödemeli satış olur, taksitli satış olmaz), alıcının da satış bedelini kısım kısım ödemeyi üstlendikleri satıştır.
Taksitle satış sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. (yoksa kesin hükümsüz, tük kan.da böyle)
Malın satıcının ticari faaliyeti kapsamında satılması hâlinde, sözleşmede aşağıdaki hususlar 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.
9. Öngörülmüşse, mülkiyetin saklı tutulmasına veya satış bedeli alacağının devrine ilişkin anlaşma kayıtları.
10. Temerrüt veya vadenin ertelenmesi durumunda, yasal faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere ödenecek faiz. (genel hüküm %100)
11. Sözleşmenin kurulduğu yer ve tarih.

tbk 254 Ayırt etme gücüne sahip bir küçük veya kısıtlı tarafından yapılmış olan taksitle satış sözleşmesinin geçerliliği, yasal temsilcinin **yazılı(genel hüküm şekle bağlı değil)** rızasına bağlıdır. Bu durumda rızanın, en geç sözleşmenin kurulduğu anda verilmiş olması gerekir. (genel hüküm rıza izin veya onay şeklide iken, taksitli satış sözl.de rıza sadece izin şeklinde)

tbk 255 Taksitle satış sözleşmesi, alıcı bakımından, taraflarca imzalanmış(yazılı şekle bağlı) sözleşmenin bir nüshasının eline geçmesinden yedi gün sonra(kabul beyanı ile değil 7 gün sonra) hüküm ve sonuçlarını doğurur. Alıcı, bu süre içinde irade açıklamasını geri aldığını satıcıya yazılı (genel hüküm, irade açıklama ulaşmadan, aynı anda ya da geç de ulaşsa muhatap irade açıklamasından önce geri almayı öğrendiyse geri alınabilir olması şken taksitli satışta 7 gün içinde) olarak bildirebilir. Bu haktan önceden feragat edilemez. Geri alma bildiriminin sürenin son gününde postaya verilmiş olması, sonuç doğurması için yeterlidir. (genel hüküm varmakla sonuç doğurması, taksitli satışta postaya vermek kafi)
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.
Alıcının geri alma hakkını kullanması hâlinde, kendisinden cayma parası istenemez. (genel hüküm cayma parası istenebilmesi)

tbk 256 Alıcı, peşin satış bedelinin **en az onda birini en geç teslim anında peşin** (satıcı vazgeçebilir peşinattan) olarak, satış bedelinin geri kalan kısmını da sözleşmenin kurulmasını izleyen **üç yıl** içinde ödemekle yükümlüdür.
Cumhurbaşkanı, satılanın türüne göre peşinat miktarı ile yasal ödeme sürelerini yarıya kadar indirebileceği gibi, iki katına kadar çıkartabilir.(1)
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.

(satıcı vazgeçebilir peşinattan)

mal 1000 tl
10 taksit
peşinat belirlenmese de en az %10 100 tl
peşinattan vazgeçerse 900 tl olur, taksit 90 tl olur
yani hem vazgeçip hem bedele ekleyemez

tbk 257 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 def'ileri sınırlanamaz ve ortadan kaldırılamaz.

tbk 258 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.

tbk 259 Alıcı peşinatı ödemede temerrüde düşerse satıcı, **sadece peşinatı isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir.**

(tbk 260/2 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.)
peşinat + tem faizi veya peşinat faizi + değer kaybı +varsa ceza
Alıcı taksitleri ödemede temerrüde (zaten ya peşinat(tbk 259/1 ve 260/2) ya taksit ödemede tem olur) düşerse satıcı, **1-**muaccel olmuş taksitlerin (aynen ifa)veya **2-**geri kalan satış bedelinin tamamının bir defada ödenmesini isteyebilir (muacceliyet şartı) ya da **3-**sözleşmeden dönebilir. Satıcının geri kalan satış bedelinin tamamını isteyebilmesi veya sözleşmeden dönebilmesi(KOŞULLAR 1, 2, 3.. SINAV), ancak bu hakkı **açık biçimde saklı tutmuş olmasına(sözl.de yazılı olmalı)** ve alıcının kararlaştırılan satış bedelinin **en az onda biri**ni oluşturan **ve birbirini izleyen en az iki** taksidi **veya en az dörtte birini oluşturan bir taksid**i **ya da en son taksidi** 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 onbeş günlük bir süre tanımak zorundadır.

taksitli satışta tem düşen alıcıdan sözlden dönme veya tüm taksitlerin muacceliyet kesbedebilmesi için

1- haklar sözlde saklı tutulmuş olmalı
2- 15 günlük süre verilmiş olmalı
3- talep edilen miktar, ödenmiş miktardan az olmalı
4- a- bu miktar en az toplam %10 olup birbirini izleyen en az 2 taksit
b- bu miktar en az % 25' tekabül eden 1 taksit
c- son taksit ödenmemiş

tbk 260/1 Satıcı, alıcının taksitleri ödemede temerrüde düşmesi sebebiyle satılanın alıcıya devrinden sonra sözleşmeden dönerse, her iki taraf aldığını **geri vermek**le 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.

tbk 261 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.

tbk 262 Yerleşim yeri Türkiye'de olan alıcı, tarafı olduğu taksitle satış sözleşmesinden doğacak uyuşmazlıklar konusunda, yerleşim yerindeki mahkemenin yetkisinden önceden feragat edemeyeceği gibi, tahkim sözleşmesi de yapamaz.

tbk 263 Taksitle satışa ilişkin hükümler, aynı ekonomik amaçla yapılan işlemlere de uygulanır. DEVAMINI OKU KANUNDAN

tbk 264 Ön ödemeli taksitle satış KİTAPTAN OKUYUN DEDİ, 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.

mülkiyeti saklı tutma şeklinde satış

hayvan satışı ve taşınmaz için olmaz
taşınır için var, zilyetlik devrediliyor mülkiyet bedel ödenince edilecek
resmi şekil- noter
sicil tutulur- menfi etki iyiniyeti kaldırır
müspet etki yok iyiniyet kazandırmaz

15 ARALIK

açık arttırma yoluyla satış

tbk 274 -Açık artırma yoluyla satış; yeri, zamanı ve koşulları önceden belirlenerek, hazır olanlar arasından en yüksek bedeli öneren ile yapılan satıştır.
tbk 275 Satıcı artırma koşullarında aksi yönde bir irade açıklamasında bulunmamışsa, herkesin katılabileceği **isteğe bağlı** açık (isteğe bağlı özel arttırma çeşidi de var- örneğin ilgili malı alabileceğini düşündüğümüz mücevher, tablo vs satışı) artırmalarda satış sözleşmesi, artırmayı yönetenin en yüksek bedeli öneren kişiye ihale etmesiyle kurulmuş olur.
Cebrî artırma yoluyla satış, artırmayı yöneten memurun en yüksek bedeli öneren kişiye ihale etmesiyle kurulmuş olur.

tbk 276 Artırmaya katılan kişi, satış için konulmuş olan koşullar çerçevesinde önerisiyle bağlıdır.
Aksine bir koşul yoksa, öneride bulunanın bağlılığı, kendisinden daha yüksek bir öneri yapılmasıyla sona erer veya daha yüksek öneri olup olmadığının sorulması üzerine böyle bir önerinin olmadığının anlaşılması hâlinde, önerisinin hemen kabul edilmemesiyle ortadan kalkar.

tbk 277 Taşınmazın açık artırma yoluyla satışında, ihalenin veya reddinin artırmadan hemen sonra yapılması gerekir.
Öneride bulunanın bağlılığının artırmadan sonra da devam edeceğini öngören koşul geçersizdir. Ancak, bu kural cebrî artırmalarda ve ihalenin bir kamu görevlisince onaylanması gerektiği durumlarda uygulanmaz.

tbk 278 Artırma koşullarında aksi kararlaştırılmamışsa, ihale bedelinin peşin ödenmesi gerekir.
İhale bedeli peşin olarak veya artırma koşulları uyarınca ödenmezse satıcı, satıştan hemen dönebilir.

tbk 279 Artırmada **taşınır** bir mal alan kişi, onun mülkiyetini **ihale anında(sözleşmenin kurulduğu anda mülkiyetin geçişi- genel hükümlerde taşınırda zilyetliğin devrinin aksine)** kazanır. Artırmadan alınan **taşınmazın** mülkiyeti, ancak **tapu siciline tescille** alıcıya geçer.
Artırma görevlisi, satış tutanağında gösterilen taşınmazın alıcı adına tescilini hemen tapu idaresine bildirir.
Cebrî artırma sonucunda yapılan ihalelerde mülkiyetin geçmesine ilişkin özel hükümler(icra iflas kanunu) saklıdır.
İsteğe bağlı özel artırmalarda mülkiyetin geçmesi genel hükümlere (taşınmazlarda tescil, taşınırlarda zilyetliğin devri) tabidir.

tbk 280 Cebrî artırmalarda zapttan ve ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanmaz.
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.

tbk 281 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(icra iflas kanunu) saklıdır

trampa sözleşmesi- mal değişimi sözleşmesi

takas- birbirine özdeş 2 borç, biri sona erer, diğeri azalarak devam eder
trampa- mallar değişir, borçlar biter

tbk 282 Mal değişim sözleşmesi, taraflardan birinin diğer tarafa bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini, diğer tarafın da karşı edim olarak başka bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini devretmeyi üstlendiği sözleşmedir. (her iki taraf da satıcı, her iki taraf da alıcı, para yerine asli edim mülk ya da zily devri)

döviz alım satım

para bozdurma

bunlar trampa değil

mallar birbirine denk olmadığında nakden tamamlanır- tamamlanmayabilir de

denklik parası

meblağ az, yan edimse trampa sözl olarak devam eder

meblağ çok, asli edim nit çevrildiyse karma sözl olur

satış sözl.ne konu olan her şey trampa sözl.ne konu olabilir

tbk 283 Satış sözleşmesine ilişkin hükümler, mal değişim sözleşmesine de uygulanır; buna göre taraflardan her biri, vermeyi üstlendiği şey bakımından satıcı, kendisine verilmesi üstlenilen şey bakımından alıcı durumundadır.

tbk 284 Satış sözleşmesinin zapttan ve ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümleri uygun düştüğü ölçüde, mal değişim sözleşmesine de uygulanır.

her iki taraf da koşullar oluşursa bedel açısından satıcının temerrüdüne tabi olur; satılanı devralma konusunda alıcı temerrüdü hükümleri

bağışlama sözleşmesi

tbk 285 Bağışlama sözleşmesi, bağışlayanın **sağlararası(**<u>miras ya da vasiyet bağışlama değildir)</u> sonuç doğurmak üzere, malvarlığından bağışlanana karşılıksız olarak bir kazandırma yapmayı üstlendiği sözleşmedir.
Henüz edinilmemiş olan bir haktan feragat etmek veya bir mirası reddetmek, **bağışlama değildir.**
Ahlaki bir ödevin yerine getirilmesi de **bağışlama sayılmaz.**

hatır kazandırmaları da bağışlama değildir

eksik borçların yerine getirilmesi de değildir

kumar borcun ifası, zamanaşımına uğramış borç ifası..

karma sözl gibi karma bağışlama: bağış + satış

5 binlik pc, 3 bine vermek + 2 bin bağış

bağışlayan bağışlanan
ivazsız=karşılıksız

mal varlığında halihazırda var olan bir şey

iki taraflı, tek tarafa borç yükleyen sözl

kazandırma sebebi: bağışlama

ani edimli
rızai (ayni değil- teslim şart değil, taraf iradesi uyuşması kafi)

bağışlananın susması kabul anlamına gelir (genel hükümlerde susma kabul değil)

bağışlama sözl unsurları
mal, alacak, hk
tarafların anlaşması

tbk 286 Fiil ehliyetine(tam ehliyetliler) 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.

tam ehliyetsizler hiçbir huk işl yapamaz- bağışlama sözl de dahil
tbk 449- vakıf kurma bağışlama kefil olma yasal temsilci yapamaz

sınırlı ehl.siz- aeg var, ergin değil/kısıtlı
borç altına gireceği tek başına yapamaz
bağışlama yapamaz
tbk 449- yasal temsilci de yapamaz

sınırlı ehl.li- yasal danışman onayı ile yapabilir

bağışlanan ehliyeti
tbk 287 Fiil ehliyeti bulunmayan kişi ayırt etme gücüne sahipse, bağışlamayı kabul edebilir. Ancak, bağışlananın yasal temsilcisi bu kişinin bağışlamayı kabulünü yasaklar veya bağışlanılan şeyin geri verilmesini emrederse, bağışlama ortadan kalkar.
tam ehl.li bağışlanan olur
tam ehl.siz olamaz

yasal temsilci onun adına olur
sınırlı ehl.liler olur
sınırlı ehl.sizler olur
yüklemeli ise olmaz
yasal temsilci yasaklayabilir veya geri verilmesini emredebilir

18 ARALIK PRATİK 5

OLAY I
Tüketici Hukuku Derneği, düzenleyeceği sempozyumda katılımcılara verilmek üzere plaket almayı düşünmektedir. Dernek yetkilisi Erhan promosyon eşya üreticisi Sinan'a başvurur. Sinan elindeki numuneleri gösterir. Erhan bordo kadife kutu içinde bronz renk metalden plaketi beğenir ve aynısından 100 adet istediğini belirtir. Ayrıca dernek yönetimine göstermek için numunenin kendisine verilmesini ister. Sinan Erhan'ın isteğini kabul eder. Taraflar aralarında, tanesi 30 TL'den 100 adet plaketin 1 Aralık'ta teslimi konusunda anlaşır.
1. Olaydaki sözleşmenin hukukî niteliğini belirleyerek unsurlarını açıklayınız.
örnek gösterme yoluyla satış sözl
alıcı satıcı 3. kişi
örnek iade
örnek(sözl kurulma sırasında olmalı) bedel anlaşma
ivazlı
tam 2 tarafa borç yük
ayni edimli, rızai

2. 1 Aralık'ta teslim edilen plaketlerin kutusu bordo yerine kırmızıdır; plaketin ölçüsü de farklıdır. Plaketlerin numuneye benzememesi durumunda Erhan'a öneriniz ne olurdu? Plaketler teslim edilmeden önce, numunenin üzerine dökülen sıvı nedeniyle kutunun rengi kırmızıya dönmüş olsa vereceğiniz yanıtınız değişir miydi?
satılan örnekle tam uyumlu olmalı
ufak tefek farklar dürüstlük kuralı
alıcı aliud ifayı reddedebilir, satıcı temerüdü
teslim alırsa ayıptan sorumluluk hükümlerine başvurabilir, teslim alırken bunu belirtmeli
örnek üzerine satış ispat yükü
satışın örnek üzerine old.da ispat yükü iddia eden üzerindedir
karine alelade satıştır
alıcı bu örnek derse o örnektir
satıcı değil diyorsa ispat yükü ondadır
gg zorunlu sonucu olacak değişiklik dikkate alınmaz
şekilde bozukluk varsa örnek old.nu ispat yükü alıcıya geçer

OLAY II

Nihat'ın Apple ekosisteminden android'e geçmeyi düşündüğünü ve uygun cep telefonu aradığını öğrenen arkadaşı Orhan, ona Samsung Galaxy Note 20 marka telefonunu 6.000 TL'ye verebileceğini söyler. Androide geçmekte halen kararsız olan Nihat, "telefonu 1 hafta kullanıp, fikrimi söylersem olur" der. Orhan teklifi kabul eder; telefonu 1 Aralık'ta Nihat'a verir.

1. Tarafların konuşma ve anlaşmasını hukuken nitelendiriniz.

beğenme şartıyla satış
öneri ve kabul var
beğenme koşulu var, geciktirici koşul
zilyetlik devredilmiş, mülkiyet hala satıcıda
süresi sonunda bedel veya iade
tbk 249, 250
deneme ve gg uyg bir mal olmalı ve alıcıya bağlı karar

2. Nihat'tan henüz bir haber çıkmadığını söyleyerek, 9 Aralık'ta size başvuran Orhan'a öneriniz ne olurdu? Sonuçları ile birlikte açıklayınız.

beğenme süresi sonunda iade edilmediği için sözl kurulmuştur
tbk 252
bu süre içinde karar belirtilmeli
satıcı bedel talep edebilir

3. 6 Aralık'ta telefonunu bir başka arkadaşı Gürkan'ın elinde gören Orhan'ın sorusu üzerine Gürkan, "Telefonu iki gün önce Nihat'tan satın aldığını" söyler. Bu durumda Orhan'ın sahip olduğu hakları açıklayınız.
deneme süresi içinde gürkana satılmış
tbk 252/2, beğenme gerçekleşmiş, orhan satış bedelini talep edebilir

4. 6 Aralık'ta Orhan'ı arayan Nihat'ın, telefonu almayacağını, bir gün sonra iade edeceğini söylemesini hukuken nitelendiriniz.
kabul etmeyeceğini bildirdiği için gerekçe göstermek zorunda da değil, sözl kurulmamıştır

OLAY III

Hukuk Fakültesi Ders Notları da satan fotokopici Metin, yaklaşan finaller öncesi baskı makinesi alacaktır. Kocaeli kent merkezindeki Batan Elektronik Eşya Ltd. Şirketi'ne giden Metin, fiyatı 20.000 TL (vadeli fiyatı 24.000 TL) olan makineyi beğenir. Metin, parayı tek seferde ödeyemeyeceğini söyleyince, bedel altıya bölünür. Yazılı anlaşmaya, bir ödeme yapılmadığında, kalan bedelin tamamının muaccel olacağı veya Batan Elektronik'in makineyi geri alabileceği de yazılır. Paranın altıda biri, sözleşmenin imzalandığı gün ödenir.

1. Sözleşmenin türünü, türe bağlı olarak hukuki niteliğini belirleyip, unsurlarını ve geçerlik koşullarını açıklayınız.

taksitli satış sözl
tam 2 tarafa borç yük
mülkiyet ve zilyetlik devri- karşı taraf bedel taksit taksit
en az peşinat+2 taksit olmalı, peşinat taksitten sayılmaz, kesin olmalı
taşınmaz hariç mümkün
ivazlı, rızai
tbk 253/1
yazılı sözl- nitelikli yazılı şekil(imza kafi değil)

2. Mali durumu bozulan Metin, 3. ve 4. taksitleri ödeyemez. Durumu anlatarak sizden yardım isteyen Batan Elektronik yetkilisine öneriniz ne olurdu? Gerekçesiyle açıklayınız.
taksit ödenmemesi- borçlu temerrüdü tbk 117
borç muaccel, vade belli, ihtara gerek yok
borçlu tem tbk 117 vd
mehil + aynen ifa + gecikme tazminatı
aynen ifadan ve gecikme tazminatından vazgeçip + müspet zarar
sözl dönme + menfi zarar

satıcı kalan tüm bedel- veya sözleşmeden dönme hk var
bu hk saklı tuttuysa isteyebilir
ve 3 şarttan biri olmalı
son taksit
1/4 ' lük taksit
toplam 1/10 yapan 2 taksit ödememe durumu

15 gün mehil
sözl dönme sonrası- satıcı bedeli faiziyle iade eder, alıcı kullanım bedeli öder

OLAY IV
Serdar ile Bilal, bir adet diz üstü bilgisayar karşılığında, bir adet akıllı cep telefonu değiştirme konusunda anlaşır. Serdar Bilal'e, diz üstü bilgisayar; Bilal de Serdar'a cep telefonu verecektir.
1. Olayda geçen hukuki işlemin adını, niteliğini ve hangi hükümlere tabi olduğunu belirleyiniz.
mal değişimi sözl
her iki tarafın birbirine mal zily ve mülk devri
tam 2 tarafa borç yük
rızai
ani ifalı
temlik doğuran tipik sözl
para yerine mal, şekle tabi değil
tbk 282, 283, 284

2. Serdar Bilal'e, cep telefonu karşılığında, diz üstü bilgisayar ve 250 TL verecek olsaydı, yukarıdaki soruya vereceğiniz cevap değişir miydi? mal değişim sözl denklik bedeli

yan edimse mal değ
asli edime döndüyse karma sözl olur

Bilal Serdar'a cep telefonunu teslim eder. Serdar bir süre telefonu kullandıktan sonra telefonun GPS'inin hatalı çalıştığını fark eder.
3. Serdar'ın Bilal'e karşı başvurabileceği bir hukuki imkân var mıdır?
ayıpta sorumluluk hükümleri
tbk 284
satış sözl ilişkin hükümler kıyasen uyg

satıcının bildirdiği özellik mi
dürüstlük kuralınca alıcının beklediği özellik mi- bu

ayıbın gizli olması- evet kullanmayla ortaya çıkar
hasarın geçiş sırasında hasar sebebi olgu var olmalı- öyle
önemli olmalı- evet
sorumsuzluk anlaşması olmamalı- evet yok
gg ve bildirme açısından ortaya çıkar çıkmaz bildirmeli- doğru

sözl.den dönme hk kullanabilir- satış bedeli faiziyle ödeme yok, kullanım bedeli olarak ödeme olabilir
ayıpsız benzeri ile değişim- mal değil sözl.de mümkün
onarım mümkün
ayıp oranında indirim mümkün değil- çünkü bedel karşı tarafta yok ya da tali

22 ARALIK

BAĞIŞLAMA TAAHHÜDÜ

tbk 288 Bağışlama sözü vermenin geçerliliği, bu sözleşmenin **yazılı şekilde** yapılmasına bağlıdır.
Bir **taşınmazın veya taşınmaz üzerindeki ayni bir hakkın** bağışlanması sözü vermenin geçerliliği, ancak **resmî** şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.
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.

ön sözl değil, sözl.nin kendisidir, bizatihi borçl işlemdir

bağışlama sözl

taşınmaz bağışlama ön sözl taşınır satış vaadi sözl gibi noterde olmaz
ön sözl asıl sözl.ye tabi
bu yüzden tapuda olur

tbk 289 Elden bağışlama, bağışlayanın bir taşınırını bağışlanana teslim etmesiyle kurulmuş olur

rızai sözl- tarafların irade açıklaması kafi ayrıca zilyetlik devri olmadan sözl kurulmuş olur
ayni sözl- şeyin teslimi ile sözl kurulmuş olur; tbk'da kalmadı artık

tbk 290 Bağışlama, bir koşula bağlanarak yapılabilir.
Yerine getirilmesi bağışlayanın ölümüne*(koşuldan ziyade vade, ama önce bağışlayan ölmesi gerektiği için aynı zamanda koşul)* bağlı olan bağışlamada, vasiyete*(sağlararası ama ölüme bağlı bir sözl old için)* ilişkin hükümler uygulanır.

imkansız koşul yokmuş gibi kabul edilebilir
koşul gerçekleşmesi için dava açılamaz

tbk 291 Bağışlayan bağışlamasına yüklemeler *(yan edimdir yoksa asli edim olursa bağışlama olmaz- tam 2 tarafa borç yükleyen sözl olur)* koyabilir.
Bağışlayan, sözleşme gereğince bağışlanan tarafından kabul edilmiş olan yüklemelerin yerine getirilmesini isteyebilir.
Kamu yararına olarak bağışlamaya konulmuş olan bir yüklemenin yerine getirilmesini isteme yetkisi, **bağışlayanın ölümünden sonra, ilgili kamu kurumu**na geçer.
Bağışlama konusunun değeri, yüklemenin yerine getirilmesi masraflarını karşılamaz ve aşan kısım kendisine ödenmezse bağışlanan, yüklemeyi yerine getirmekten kaçınabilir.

tbk 292 Bağışlayan, bağışlananın kendisinden önce ölmesi durumunda, bağışlama konusunun kendisine dönmesi koşulunu koyabilir. *(bozucu koşul- ben bunu sana bağışlıyorum, murislerine değil)*
Bağışlama konusu, taşınmaza veya taşınmaz üzerindeki bir ayni hakka ilişkin ise, bağışlayana dönme koşulu tapu siciline şerh verilebilir. ***(tescil şarta bağlı yapılmaz- bozucu koşula bağlanmış, tek istisna bu)***
taşınmaz maliki kim olursa olsun geçerli olur şerh sayesinde

tbk 294 Bağışlayan, bağışlamadan doğan zarardan bu zarara **ağır kusuru**yla sebep olmadıkça, bağışlanana karşı sorumlu değildir.
Bağışlayan, bağışlanan şey veya alacak hakkında ayrıca **garanti sözü** vermişse, bununla sorumlu olur.

bağışlayan, bağışlama sözl yükümlülüğünü yerine getirmezse

bağışlanan dava açıp aynen ifa isteyebilir

aynen ifadan vazgeçip müspet zararı
sözl.den dönüp menfi zararı isteyebilir mi HAYIR
bunlar tam 2 tarafa borç yükleyen sözl.lerde borçlu temerrüdünde istenebilecek şeyler

bağışlayan ayıp ve zapttan sorumlu mudur?
kural olarak yok
ama garanti sözü vermişse sorumlu olur

tbk 121
tem faizi- bağışlama sözl.de dava veya icra takibinde başlar
normalde tem düşünce başlar

borca ayk sorumluluk kusur sorumluluğu
kusur yoksa sorumlu olmaz
borca ayk 3e ayrılıyor tbk'da, dünyada teke indiren ülkeler var
imkansızlık
temerrüt
kötü ifa

bir de genel hükümlere göre ve özel hükümlere göre borca ayk şeklinde 2ye ayrılır

ayıp ve zapttan sorumluluk ise kusursuz sorumluluk
roma hukuku-kölenin sonradan hasta çıkması durumunda satanın 3-6 ay sorumlu olması.. konusundan çıkmış

tbk 295 Bağışlayan, aşağıdaki durumlardan biri gerçekleşmişse, elden bağışlamayı veya yerine getirdiği bağışlama sözünü geri alabilir ve bağışlananın istem tarihindeki zenginleşmesi ölçüsünde ***(edindiğini değil elde kalanı- bağışlanan iyi niyetli zilyet gibi)***, bağışlama konusunun geri verilmesini isteyebilir: SINAV

1. Bağışlanan, bağışlayana veya yakınlarından birine karşı ağır*(tck'daki değil niteliği itibariyle ağır)* bir suç işlemişse.
2. Bağışlanan, bağışlayana veya onun ailesinden bir kimseye karşı kanundan doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranmışsa.
3. Bağışlanan, yüklemeli bağışlamada haklı bir sebep olmaksızın yüklemeyi yerine getirmemişse.

1- bağışlananın geri alma
2- yüklemenin yerine getirme davaları

tbk 296 Bağışlama sözü veren, aşağıdaki durumlarda sözünü geri alabilir ve onu ifadan kaçınabilir:

1. Elden bağışlanılan bir malın geri verilmesini isteyebileceği sebeplerden biri varsa.
2. Mali durumu, sonradan sözün yerine getirilmesini kendisi için olağanüstü ağır kılacak ölçüde değişmişse.
3. Bağışlama sözü verdikten sonra, kendisi için yeni aile yükümlülükleri doğmuş veya bu yükümlülükleri önemli ölçüde ağırlaşmışsa.
Bağışlama sözü verenin borcunu ödeme güçsüzlüğü belirlenir veya iflasına karar verilirse, ifa yükümlülüğü ortadan kalkar

tbk 297 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, mirasçıları, ölümünden başlayarak bir yıl içinde bağışlamayı geri alma hakkını kullanabilirler.
Bağışlanan, bağışlayanı kasten ve hukuka aykırı olarak öldürür veya onun geri alma hakkını kullanmasını engellerse, mirasçıları bağışlamayı geri alabilirler.

tbk 298 Aksi kararlaştırılmamışsa, dönemsel edimleri içeren bağışlama, bağışlayanın ölümüyle sona erer.

bağışlayan- zorunluluk olmadan borç olmadan iyilik yapıyor
bağışlamadan kurtaracak
sorumluluğunu azaltacak haller var

geri alma
tescilin bozucu şarta bağlı olması..

KİRA SÖZLEŞMESİ
kul borcu doğuran sözl.lerdendir
bir taraf bir mal kul. karşıya bırakır
karşı taraf bedel öder

konut/çatılı iş yeri kirası sözl
ürün kirası- kul ve yararlanma bırakılır
bunlar dışındakiler adi kira sözl

tbk 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.

tbk 357 Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.

borç sözl
borç doğuran sözl
taahhüt var
tam 2 tarafa borç yükl
asli edim her iki taraf
kiraya veren, kiracı
kişisel hktır, ayni hk değildir
taşınmaz üzerinde şerh olabilir bu da onu ayni hk yapmaz
etkisi güçlendirilmiş nispi hk olur
taraf iradeleri mutabıksa sözl kurulur
teslim şart değil
ivazlı sözl

satış sözlden farkı kullanım- mülkiyet değil

intifa ve oturma hk farkı- kişisel ve ayni- herkese karşı-
kira sözl, tarafları arasında ileri sürülebilir ve kişisel hk

vedia sözl- korunarak saklama- kullanma yetkisi yok; kirada kul var
ivazsız- kira ivazlı

kullanım ödüncü sözl- ivazsız; kira ivazlı; en çok benzeyen fark bedel

kira sözl unsurları
bir şeyin kullanılmasının devri+bedel(3. kişiye bırakılmış/objektif belirleme kriteri olmalı-yoksa hksız işgal/hksız fiil- ecrimisil) + tarafların bu 2 konuda anlaşmış olması
taşınır veya taşınmaz
belirli süreli ve süresiz ama her zaman geçici
tbk 327 Açık veya örtülü biçimde bir süre 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.

sözl 10 yılı aşarsa kişilik hk aykırı yargıtay kararları
iş yeri kirası istisna
her somut olayda değerlendirilir

tarafların anlaşması
tam ehliyetliler/sınırlı ehliyetliler yapabilir

tam ehliyetsizler/sınırlı ehliyetsizler- yasal temsilci
ürün kirası 1 yıl
taşınmaz 3 yıl
yasal temsilci sulh mahk yetki almalı

evli kişiler tek başına yapabilir kira sözl
evlilik birliğinin gündelik işlerinden değildir, biri kira sözl yaparsa diğerini borç altına sokmaz

kiraya vermek için malik olmak şart değil, sözl geçerlidir
kiracı kiraladığını kiralayabilir- intifa hk olan şey kiralanabilir
3. kişiye kiralayabilir

elbirliği mülk birlikte hareket etmek zorunda oy birliği ile karar alınmalı
ortaklardan birisi kendi adı ve hesabına sözl yaparsa geçerli diğerlerini ikna edemezse sorumlu olur
diğerleri adına yaparsa yetkisiz temsil

paylı mülkiyet toplam %50 üstü ise
kendi adı hesabına .. geçerli
yerine getiremezse sorumlu
diğerleri adına yaparsa yetkisiz temsil

3 arkadaş birlikte kira- ticari ise müteselsil
ticari değilse müteselsil değil
yargıtay aksi karar
hoca katılmıyor sözl hükmü veya kanuna dayanmalı müteselsil sorumluluk

kira sözl şekli
şekle bağlı değil
anayasal sözl özgürlüğü
tbk 13 aslolan şekilsizlik
taşınmaz kiraları genelde yazılı yapılıyor, adet üzere, genel işlem koşulu yoktur bu metinde, önceden çok sayıda kullanmak üzere tek taraflı hazırlanmış değil çünkü taşınmaz kirası şerh edilecekse o zmn yazılı şerh kanuni zorunluluk

aşağıdakiler şekle tabi
devlet ihale kanu
hava araçları
1 yıllık kira 4480 tl yi aşıyorsa senetle ispatlanabilir 2020

satış sözl.den farklı- emredici hükümler- kiracıyı koruyan

sürekli borç doğuran sözl
kiracının borcu dönemsel
kiraya verenin sürekli kullanıma hazır tutması gerekir

29 ARALIK

kiraya verenin borçları

teslim borcu
tbk 301 Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede **amaçlanan kullanıma elverişli** bir durumda teslim etmek ve **sözleşme süresince** bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. *(emredici hüküm)* Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.
ifa zamanı
tbk 314 Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.

kiraya veren öncelikli ifa yükümlülüğü altında
kiraya veren ödemezlik defi ileri süremez

Vergi ve benzeri yükümlülüklere katlanma borcu
tbk 302 Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklere, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır.

dask ve emlak vergisi kanunen kiraya verende

tbk 303 Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.

ana binanın boyanması
havuzun yenilenmesi

(tbk 317 Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır.

kiracının bizatihi kendinin kullandıkları- elekt, su, doğalgaz
olağan giderler gibi aydınlatma, temizlik vs kiracının..)

Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu

tbk 304 Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.
Kiralananın <u>önemli olmayan</u> ayıplarla teslimi̇nde ise kiracı, **kiralananda sonradan ortaya çıkan ayıplardan** dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.
tbk 305 Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez.
<u>Önemli ayıp</u> durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.

ayıp: satış sözl örneğinde old gibi satıcının vaad ettiği ya da dürüstlük kuralına göre o şeyden beklenen özelliklerin olmaması
- maddi
- hukuki
- ekonomik

kira sözl.de ek olarak
- maddi olmayan ayıp/manevi ayıp- gürültü, duman, koku, kiracıyı korkutma, taciz vs

başlangıçtaki ayıp- teslim anında
- dolaplar başlangıçta kırık vs

sonradan çıkan ayıp- sonradan ortaya çıkan sebeplerle
- dolaplar sağlam teslim edilmiş sonradan kiracının kusuru olmayan bir sebeple dolapların çürümesi

önemli ayıp
- tbk 306/2 Ayıbın, **kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi** hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.
- ciddi rutubet, yangın merdiveni olmaması, alt katta fuhuş, havalandırma/su akma vs

önemli olmayan ayıp
- orta ayıp- tbk 306/2 ve tbk 317 dışındaki ayıplar
- **hafif ayıp**- tbk 317 ***<u>Kiracı</u>***, kiralananın **olağan kullanımı için gerekli** temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır.
- sifon bozulması, cam kırılması

kiracı kendi sebep old ayıplardan sorumludur
ayıp elbette gizli ayıp olmalıdır- yoksa ayıba karşı tekeffül hükümlerine gidemez
sağlığını olumsuz etkileyecek ayıp açık da olsa başvurabilir

gg muayene ihbar süresi yok, sürekli sözl old için

Ayıpları kiraya verene bildirme borcu
tbk 318 Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür *(satış sözl.de külfet yani bildirmezse kendisi haktan mahrum kalır, burada ise borç- bildirmezse sorumlu olur)*; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur.

ayıba karşı tekellüfte kiraya verende kusur aramıyoruz garanti sorumluluğu kusursuz sorumluluk

tbk 304 Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, **borçlunun temerrüdü(tbk 117 vd)** ne veya kiraya verenin kiralananın **sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğu(tbk 305-308)** na ilişkin hükümlere başvurabilir.
Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralananda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.

başlangıçta önemli ayıplarda
1- borçlu tem tbk 117 vd
    mehil + aynen ifa + gecikme tazminatı
    aynen ifadan ve gecikme tazminatından vazgeçip + müspet zarar
    sözl dönme + menfi zarar
2- tbk 305-308

başlangıçta önemli olmayan ayıplarda(önemli olmayan orta ve hafif 2 tip; hafiften kiracı sorumlu old için burada sözü edilen orta ayıp- tbk 306/2 ve tbk 317 dışındaki ayıplar) sadece tbk 305-308

ya da tersten listelersek tbk 305- 308 uyg durumlar
1- başlangıçta önemli ayıp olup borçl tem başvurmayan kiracı
2- başlangıçta orta ayıp
3- sonradan önemli
4- sonradan orta

tbk 305 Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez.
Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.
(önemli olmayan ayıp durumunda fesih hk yoktur- dönme değil fesih- sürekli sözl old için geriye dönük etkili olmaz ileriye etkilidir)

tbk 306 Kiracı, kiraya verenden kiralanandaki ayıbın **uygun bir sürede** giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı **kiraya veren hesabına gidertebilir** ve bundan doğan alacağını **kira bedelinden indirebilir** veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir. *(ifayı talep)*

tbk 113 Yapma borcu, borçlu tarafından ifa edilmediği takdirde alacaklı, masrafı borçluya ait olmak üzere edimin kendisi veya başkası tarafından ifasına izin verilmesini isteyebilir; her türlü giderim isteme***(hakimden)*** hakkı saklıdır. *(kira sözl.de istisna olarak hakimden izin istemeye gerek yok)*

Ayıbın*(önemli ayıp)*, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen **süre**de giderilmemesi hâlinde kiracı, **sözleşmeyi feshedebilir.**

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

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

1- ayıbın giderilmesi
2- ayıpsız benzeriyle değiştirme
3- fesih
4- kira bedeli indirilmesi

tbk 307 Kiracı, kiralananın **kullanımını etkileyen ayıp** *(banyo akıyor-kullanılmıyor, mutfak dolabı kırık kullanılmıyor...)* ların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir.

5- zararın giderimi

tbk 308 Kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın **ayıplı olmasından doğan zarar**ları kiracıya *(kiracı ve onunla birlikte yaşayan 3. kişileri de korumak amaçlanır)* ödemekle yükümlüdür. (*çatı akmasından ötürü bilgisayar zarar görmesi gibi..)*

kiracının ilk 4 hakkında kiraya verende kusur aranmaz
5. de kusur aranır ama ispat yükü kiraya verendedir

covid sebepli işyeri kapatmalarında kira konusu:
imkansızlık- sürekli yasaklama
aşırı ifa güçlüğü- öngörülemeyen..
uyarlama- kullanım kısmen kısıtlı ise

5 OCAK PRATİK VE ÖRNEK SINAV ÇÖZÜMÜ

OLAY I

Yardımsever işadamı Mehmet, Urfa'yı Kalkındırma Derneği'ne, Akmerkez AVM (İstanbul) karşısındaki dairesini, bürosuna yeni aldığı 150.000 TL'lik mobilyaları, Urfa

merkezdeki 2.000 metrekare arsasını hediye etmek istemektedir. Ancak kendi ölümünden önce derneğin bir şekilde sona ermesi olasılığında, hediyeleri geri almak düşüncesindedir. Ayrıca derneğin, Urfa merkezdeki arsasının üzerine, kendi isminin verileceği bir halk kütüphanesi açmasını arzu etmektedir.
1. Mehmet'in düşüncesine uygun hukuki işlem/işlemler nelerdir? Koşullarını belirleyerek, geçerliklerini irdeleyiniz.
daire mobilya arsa
bağışlama sözl
ivazsız
sağlararası sonuç doğuran ve karşılıksız kazandırma
elden bağışlama şekle tabi değil
taşınır adi yazılı
taşınmaz tapuda yapılmalı
koşullu bağışlama
ama yan edim olmalı- halk kütüphanesine isim verilmesi
şart yerine getirilmezse dava açabilir
koşullar sözl.de yer almalı
yüklemeler yer almak zorunda değil
bozucu koşula bağlanmış
dernek kapanırsa geri dönme

(nispi hklar kişisel hklar şerh edilebilir
ayni hklar tescil edilir)

Mehmet, yetim ve öksüz Mahsun (17) adlı Urfalı gence, üniversite sınavını kazandığında 15.000 TL, mezun olduktan hemen sonra 10.000 TL, işe başlayana kadar da her ay 1.000 TL vermeyi vadeder.
2. Mehmet'in vaadi nasıl bir hukukî işlemdir ve ne şekilde yapılmalıdır?
koşullu bağışlama
geciktirici koşula bağlı
bağışlama vaadi
adi yazılı şekil

3. Mahsun'un vasisi Erkan, Mehmet'in karşılıksız bir şey yapmayacağını düşünmektedir. Erkan'ın size, Mehmet ile Mahsun arasındaki ilişkiye müdahale edip edemeyeceğini sorması durumunda yanıtınız ne olurdu? Açıklayınız.
sınırlı ehliyetsizler karşılıksız kazandırmayı yasal temsilci rızası olmadan kabul edebilir
ama yasal temsilci sonra bunu yasaklayabilir, geri vermeyi emredebilir
ama dürüstlük kuralına uyg olması gerekir
aksi takdirde vesayet makamına başvurulabilir
anne baba yani velayet sahibi yasaklarsa kesin karar

Sözleşmelerin yapılmasından üç ay sonra, Mehmet'in hediye ettiği mobilyaların ahşap kısımlarında çürümeler başlar. Yapılan incelemede çürümenin üretimdeki bir aksaklıktan kaynaklandığı anlaşılır. Ancak Mehmet'in kullandığı süreçte, böyle bir sorun olup olmadığı bilinmemektedir.
4. Olaydaki hukuki sorunu niteleyiniz. Derneğin haklarını açıklayınız. Sözleşmelerin yapıldığı tarihin üzerinden üç sene geçmesine rağmen Urfa'yı Kalkındırma Derneği, kütüphane yapımına başlamamıştır.
ayıptan sorumluluk
garanti sorumluluğu
kusursuz sorumluluk
garanti vermediyse sorumlu değil

bağışlayan bağışlananın verdiği zararda ağır kusur varsa sorumludur
kast veya ağır ihmal verisi yok
kusurlu diyemeyiz

5. Derneğin davranışlarının hukuki niteliğini, Mehmet'in ne yapabileceğini açıklayınız.
kütüphane yapılması- yüklemeli bağışlama
ifa davası değil ama yerine getirilmesi için dava açılabilir
yüklemenin yerine getirilmesini bağışlayan ve ölümünden sonra bundan faydalanacak herkes isteyebilir
tazminat talep edilemez yapma istenebilir sadece
bağışlama geri alınabilir- 1 yıl içinde sebebi öğrendikten sonra

Mahsun üniversiteyi bitirmeden dört ay önce, Mehmet, trafik kazasında ölür. Mehmet'in tahminlerine uygun olarak okulunu başarıyla bitiren Mahsun, 10.000 TL ile ilk 1.000 TL için Mehmet'in mirasçılarına başvurur.
6. Mehmet'in mirasçıları 10.000 TL'yi ve her ay 1000 TL'yi Mahsun'a ödemekle yükümlü müdür? Açıklayınız.
dönemsel edimli bağışlama bağışlayanın ölümüyle son bulur aksi kararlaştırılmadıysa 1000 tl istenemez
ama 10000 tl sözleşmeden doğan borçlar tereke ile murislere geçer müteselsil olarak, bunu isteyebilir

OLAY II
Almanya'daki sakin yaşamından sıkılan Stefan, bir süre yaşamak üzere çok sevdiği İstanbul'a gitmeye karar verir. Stefan'ın düşüncesi; İstanbul'da konaklama ve ulaşım işlerini hallettikten sonra arkadaşlarını da bir süre kendisiyle kalmak üzere çağırmaktır. İstanbul'a gelen Stefan, Cihangir'de haftalığı 1.000 TL'den 6 haftalığına eşyalı bir daire tutar; daireye yerleşir ve arkadaşlarını çağırır. Lavabo ve kanalizasyon tesisatı ilk günden tıkanır. Durumu haber vermesi üzerine ev sahibi Hasan bir tesisatçı çağırır,

sorun çözülür. Hasan, tıkanıklığın sebebinin Stefan ve arkadaşlarının özensiz kullanımı olduğunu, tamirat bedeli 100 TL'nin bir sonraki kiraya ekleneceğini söyler.
Ertesi gün borular yine tıkanır, bu kez Stefan tesisatçı getirir. Tesisatçı, sorunun kaynağının kısa süre önce yenilendiği anlaşılan dairede, olması gerekenden daha dar çaplı sıhhi tesisat boruları kullanılması olduğunu söyler. Stefan durumu Hasan'a bildirir, daireyi kullanmasının mümkün olmadığını, çıkmak istediğini söyler. Hasan, standart boru kullanıldığını ifade ederek sorunun özensiz kullanımdan kaynaklandığını, dolayısıyla daireyi boşaltamayacağını savunur.
1. Tarafların iddialarını değerlendirerek, taleplerin geçerliliğini tartışınız.
kira sözl
ayıp- kul amacına uyg teslim ve kira süresince böyle tutma
teslim anında var olan ayıp- boru küçük- maddi ayıp
ayıp gizli- kiracı bilemez
sorumluluk sözl ile sınırlandırılabilir burada yok
ayıp önemli ise fesih hk var
banyo kullanılamaması önemli ayıp
öncelikle ayıp giderilmesi talep edilmeli
boruların değiştirilmesi gerekir
kiraya veren buna yanaşacak gibi durmuyor
ciddi masraf var
doğrudan fesih istenebilir

hasanın iddiası özensiz kullanım
eğer dediği gibiyse kiracı sorumludur

Konaklama işini bir şekilde çözen Stefan, ulaşım için de bir araba ayarlamanın uygun çözüm olacağını düşünür. Stefan Asist Oto Kiralama Şirketi'ne başvurur, şehir içinde kullanılmak üzere haftalığı 1500 TL'den 6 haftalığına Fiat Egea marka otomobil temin eder.
Stefan arabayı bir süre kullanır. Dördüncü haftanın sonunda arabanın yokuş kalkış desteğinin çalışmadığını fark eder. Durumu kiralama şirketine bildirdiğinde; "aracın tamirinin 2 haftayı bulabileceği, tamir yerine aracı bu haliyle haftalığı 50 TL daha ucuza kullanabileceği" cevabını alır. Stefan ufak bir araştırma yaparak aracın 1 günde tamir edilebileceğini, aynı özelliklerdeki sorunsuz bir arabanın haftalık kirasının piyasada 1000 TL olduğunu, yokuş kalkış desteği olmayanların ise 900 TL'ye bulunabileceğini öğrenir.
2. Olaydaki hukuki sorunu tespit ediniz.
3. Ne yapacağı konusunda kafası karışan Stefan'ın size başvurması ihtimalinde ona ne önerirdiniz? Açıklayınız.
kiraya veren sorumluluğu..
sonradan ortaya çıkan ayıp
maddi ayıp
kiracı kaynaklı old.na dair veri yok
sorumsuzluk anlş yok

gg ve bildirim süresi kanunda yok
ama bildirmesi gerekiyor
bildirmiş zaten
kiracı hkları- önemli ayıp, önemsiz ayıp- hafif, orta
orta ayıp; tamirci lazım hafif değil, yokuş kalkış desteği olmadan da kullanılabilir önemli ayıp değil
onarım, ayıpsız benzeri ile değişim, indirim, fesih
onarım reddediliyor, diğer hklarını kullanabilir
indirim önerilmiş kendince
kendisi tamir ettirebilir, kiraya verene fatura edebilir, indirim nispi metoda göre olmalı; piyasa değerine göre ayıpta yapılan indirim oranı kadar sözl.deki bedelde indirim yapılmalı
burada 1000tl piyasa bozuk olan 900 %10
1500 olan 1350 olmalı 50 az

KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ HUKUK FAKÜLTESİ BORÇLAR HUKUKU ÖZEL HÜKÜMLER ARA SINAVI
OLAY – SORULAR
1. İstanbul'da basımevi sahibi tacir Baskın, henüz bastığı "Nar" isimli kitabın 100 nüshasını kitapevi sahibi Katip'e bırakır. Katip satabildiği kadar kitabı kendi adına satacak, bir yılın sonunda kalan kitapları da Baskın'a iade edecektir. Olaydaki sözleşmeyi niteleyiniz. Sözleşmede hüküm bulunmayan durumlarda uyuşmazlığa uygulanacak hükümler nasıl belirlenir, açıklayınız.
satış için bırakma sözl
bir taraf fiyat tespit edip karşı tarafa satış için bırakması, kendi adına ve hesabına sat diğer taraf belli sürede satıp satış için bırakana verecek ya da iade edecek
kanunda yer almayan konular var
sui generis yani atipik/kendine özgü sözl
uyuşmazlıkta önce sözl metni
dürüstlük kuralı
teamüller
sonra kıyasen kanundakine benzediği yönler
kıyasen tbk
özellikle mahkeme içtihatlarındaki örf adet
hakimin huk yaratması

2. Kağıt piyasasında fiyatların artma eğilimini gören Baskın, yıllardır çalıştığı kağıt toptancısı Kazım'ı telefonla arayarak, 200 kg 1. hamur kağıdın (İçeriğinde kullanılan selüloz miktarı çok ancak odun miktarı az olan 1. hamur kağıtlar genellikle antetli kağıt, broşür ya da kitap baskısında tercih edilir. Kaliteli baskı yapmak için son derece elverişlidir.) mutlaka 1.2.2017 günü teslim edilmesini ister. 220 dolar olan bedeli de 1.8.2017 günü ödeyecektir. Taraflar bu hususlarda anlaşır. Kazım teslim günü Baskın'ı arar. Baskın kağıtların Gebze'deki matbaasına gönderilmesini ister. Kazım, çalışanı

Çalış'a malları teslim eder ve Gebze'ye götürmesi talimatını verir. Çalış'ın kullandığı kamyonet, otoyolda, karşı şeritten gelen tekerleğin çarpması sonucu devrilir. Kağıtlar telef olur. Kağıtların telef olmasına kimin katlanması gerektiğini tartışınız.
hasar- borcun doğumu ile ifası arasında geçen sürede ortaya çıkan taraflardan birine yüklenemeyen haller dolayısıyla edimin imkansızlaşması
çalış'ın kusuru yok, karşıdan gelen araç; kazım bundan sorumlu değil
zilyetlik devredilmemiş
taşınır satışında zilyetlik devrine kadar satıcıda hasar
gereği gibi olmayan ifa alıcı kabul etmek zorunda değil
çeşit borcu imkansızlık yok
satıcı borcu devam ediyor

3. Mallar zamanında teslim edilir. Ancak iki sorun vardır. Bunlardan birincisi bedelin ödenmemesidir. Kağıt fiyatlarının artışını fırsat bilen Kazım sözleşmeden dönmek istemektedir. Sorunu niteleyerek, Kazım'ın sahip olduğu hakları açıklayınız.
alıcı temerrüdü=borçlu temerrüdü (alacaklı temerrüdü başka)
para borcu imkansızlaşmaz
vade belli gelmiş ihtara gerek yok tem. düşer
veresiye satış- önce mal teslim edilmiş
sözl dönme hk kullamak için sözl.de açıkça olmalı ki genel hükümlere göre kullanabilsin- önce mehil verecek aynen ifa + gecikme tazminatı
kesin vade varsa mehile de gerek olmadan alttaki 2 tercih kul.(burada kesin vade kağıt tesliminde var, bedel ödemede yok, bedel ödeme muaccel evet ama kesin vade yok)
ifadan vazgeçip müspet zarar
sözl dönme + menfi zarar

4. Malların zamanında teslim edilmesinden sonra ortaya çıkan ikinci sorun ise gönderilen kâğıtlardaki selüloz miktarının beklenenden düşük olmasıdır. 200 dolar etmesi gereken kağıtların, bu sebeple, piyasa değeri 150 dolardır. Bu yönüyle, bu kağıtlar yalnızca kitap basımında kullanılabilir. Baskın da öyle yapar ve tüm kağıtları "Nar"ın ikinci baskısı için kullanır. Olayda, kâğıtlardaki selüloz miktarının beklenenden düşük olmasını hukuken niteleyiniz. Baskın'ın, kanundan doğan haklarını kullanması için yerine getirmesi gereken şartları açıklayınız.
niteliği etkileyen nicelik eksikliğii
ayıp hükümleri
2 taraf da tacir hemen bildirilmeli ayıp
açık 2 gün gizli ayıp 8 gün
selüloz miktarı kısa bir bakışla anlaşılmaz, gizli ayıp
satıcının ayıptan sorumluluğu
ayıp: maldan beklenen verimin alınamaması
dürüst kuralına göre beklenen lüzumlu vasıflarda eksiklik
maddi ayıp

hasar ve yararın geçişinden önce
zilyetlik devrinde önce üretim aşamasında ortaya çıkmış
önemli ayıp- kullanım alanı daralmış
sözl sırasında kağıtlar görülmediği için bilebilecek durumda değil
sorumsuzluk anlaşması yapılmamış

5. Dördüncü sorudaki olay sebebiyle gündeme gelmesi muhtemel hakları sayarak, Baskın bu olay sebebiyle neler talep edebilir, gerekiyorsa hesap yaparak, açıklayınız.
tbk 228/2
sözlden dönme
bedelde indirim- malda değişiklik yaptıysa alıcı
200de 150 dolara düşmüş %25
220 sözldeki; 165 dolara düşmeli
onarım
ayıpsız benzeriyle değişim
tazminat

6. Baskın'a babadan kalan bağ evini satın almak isteyen kardeşi Hasan, bağ evinde oturdukları bir akşam ağabeyini ikna ederek, Baskın'ın kendi mülkiyetinde bulunan bağ evini üçüncü bir şahsa satması halinde, Hasan'a tek taraflı irade beyanıyla aynı koşul ve bedelle bağ evinin öncelikle kendisine satılmasını; mülkiyetinin naklini talep hakkını veren bir sözleşme imzalarlar. Sözleşme tapuya şerh ettirilir. Verdiği sözü unutan Baskın, bağ evini 90.000 TL'ye Cezmi'ye satar. Satışı bir yıl sonra öğrenen Hasan, 90.000 TL ödemeye hazır olduğunu bildirerek hemen bu hakkını kullanmak ister. Hasan ve Baskın arasında sözleşmeyi ve sözleşmeyle kazanılmak istenen hakkı nitelendirerek, geçerliliğini ve ileri sürülme şartlarını usul, süre ve bedel yönünden tartışınız.
önalım sözl- adi yazılı şekilde olmalı
hasan önalım hk kazanmış
taşınmaz maliki 3. kişiye satarsa tek taraflı irade beyanı ile alıcı olma hk kaanıyor
kurucu yenilik doğuran hk
ileri sürme dava yoluyla olur
noterle bilgi gelirse 3 ay haberi yoksa 2 yıl içinde girişimde bulunmalı
satış sözl kurulmuş olması hk kullanım için şart
nispi hk(sadece sözl tarafına karşı ileri sürülebilir) - tapuya şerh edildiği için etkisi kuvvetlendirilmiş- 3. kişiye karşı ileri sürülebilir- şerh eşyaya bağlı borç etkisi doğurur (**Şerhin** iki **etkisi** vardır: Eşyaya bağlı bir borç yaratır: Şerhten sonra taşınmazı iktisap eden malik, bu haktan doğan borçları karşılamak yükümlülüğündedir. Munzam **etki**: Şerh edilen hak sahibine zarar veren hakların bertaraf edilmesidir.)
bedel kararlaştırılması zorunlu değil
belli değilse 3. kişiye kaça satıldıysa o bedelden
dava- satış sözl kurulduğuna ve mülkiyetin geçirilmesine karar verilecek- hakim kararı tescil kararı da içerecek, mülkiyet tescil öncesi kazanılmış olacak
yargıtay kararı- ön alım hk bedel varsa enf oranında uyarlama

7. Baskın'ın oğlu genç yaşında bir trafik kazasında hayatını kaybeder. Baskın, bir arsasını, MEB ve Valilik ile birlikte yaptığı protokolle oğlunun adını taşıyan bir anaokulu inşa edilmesi şartıyla, MEB'e bağışlar. Taşınmazın devri, işlemin gereklerine uygun olarak tapuda yapılır. Resmi senette bu şart da anılmış, protokol de senede eklenmiştir. Daha sonra MEB, arsada öğretmenler için bir sosyal tesis yaptırır. Yapılan işlemi niteleyerek, bu duruma içerleyen Baskın'ın arsasını geri almak için başvurabileceği bir yol var mıdır, tartışınız.
yüklemeli bağışlama sözl
yükleme yerine getirilmezse 1 yıl içinde geri alabilir
tek taraflı irade beyanı ile bu hk kullanılır