

BORÇLAR HUKUKU
ÖZEL BORÇ İLİŞKİLERİ FİNAL SINAVI
10.05.2019, 11:00- Tek Numaralı Öğrenciler
CEVAP ANAHTARI

Olay I

1. Teslim edildikleri anda (hasarın geçtiği anda) satım konusu kumaşların, satıcının bildirdiği veya alıcının dürüstlük kuralına göre satılandan beklediği vasıfları taşımaması hâlinde satılanın ayıplı olduğu kabul edilir ve satıcı bu ayıptan sorumlu olur. Buna göre olaydaki kumaşlar ayıplıdır ve satıcı (B) bu ayıptan sorumludur. Olayda gömleklerin dikilmesi sırasında kumaşların yol yol defolandığı ve dikiş yerlerinden yırtıldığı görülmüştür. Dolayısıyla olağan bir gözden geçirme ile tespit edilmesi mümkün olmayan, ancak kullanım sonucu ortaya çıkan bir gizli ayıp mevcuttur. Alıcı gizli ayıbı, bu ayıbı tespit ettikten sonra “hemen” satıcıya bildirmelidir (BK m. 223/ II). Bu durumda alıcı; (i) sözleşmeden dönme; (ii) ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme, (iii) satılanın ücretsiz onarımını isteme ve (iv) satılanın ayıpsız bir misli ile değiştirilmesini isteme haklarına sahiptir. Alıcının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı da saklıdır (mevcuttur). Satıcı daha uzun bir süre için üstlenmiş olmadıkça, satılanın ayıbından doğan sorumluluğa ilişkin her türlü dava, satılanın alıcıya devrinden başlayarak iki yıl geçmekle zamanaşımına uğrar (BK. m. 231).

2. (B)'nin kumaşları 19.03.2018 tarihinde (A)'ya teslim etmemesi, satıcının borçlu temerrüdüne düşmesidir. Olayda iki ticaret şirketi arasında ticari işletmeleriyle ilgili bir ticari satış bulunmaktadır ve bu sözleşmede kumaşların teslimi için belirli vade (19.03.2018) kararlaştırılmıştır. Belirli vadeli bir ticari satış kapsamında 19.03.2018 tarihinde kumaşların teslim edilmemesi hâlinde alıcının aynen ifadan vazgeçerek olumlu zararının tazmin edilmesini istediği kabul edilecektir (BK. m. 212/ II). Bu durumda alıcı (A), satış bedeli ile teslim edilmeyen kumaşların yerine, bir başkasını almak için dürüstlük kuralına uygun olarak ödediği bedel arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir (BK. m. 213/ II). Alıcı aynen ifa ile gecikme tazminatı veya sözleşmeden dönerek olumsuz zararının tazminini istiyorsa bunu hemen/ uygun süre içinde satıcıya bildirmelidir.

3. Kefalet sözleşmesi için kanun koyucu tarafından TBK m. 583'te nitelikli adi yazılı şekil öngörülmüştür. Kefilin, sorumlu olduğu azamî miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesi şarttır. Kefil tüzel kişi ise el yazısına ilişkin zorunluluğu onun organını oluşturan gerçek kişiler yerine getirecektir. Kefalet sözleşmesi resmî şekle uyularak yapılırsa da geçerli olacaktır.

4. Kefil, her durumda kefalet sözleşmesinde belirtilen azamî miktara kadar sorumludur. Bu azami miktara kadar kural olarak kefil; (i) asıl borçtan; (ii) borçlunun kusur veya temerrüdünün yasal sonuçlarından (tazminat miktarından); (iii) alacaklının, kefile, onun borcu ödeyerek yapılımlarını önleyebileceği uygun bir zaman önce bildirmesi koşuluyla, borçluya karşı yönelttiği takip ve davaların masrafları ile gerektiğinde rehinlerin kefile tesliminin ve rehin haklarının devrinin sebep olduğu masraflardan; (iv) işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait sözleşmesel faizlerden sorumludur (BK m. 589).

Olayda (K1), (K2) ve (K3), (A) şirketine kefil olmuşlardır. Her bir kefilin alacağın belirli bir kısmı için sorumlu olmayı kabul ettiği kısmî kefalette, her kefil kendi kısmı için sorumlu olur.

Birden fazla kişi aynı borç için birbirinden bağımsız olarak kefil olduğu gerçek olmayan birlikte kefalette kefillerden her biri alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olur ve aksine anlaşma olmadıkça, borcu ödeyen kefil diğerlerine toplam kefalet miktarındaki payı oranında rücu hakkına sahiptir. Kefillerin, aynı borç için başka kefil ya da kefillerin de sorumlu olacağını hesaba katarak kefil oldukları gerçek birlikte kefaletin adi kefalet veya müteselsil kefalet olarak kararlaştırılması mümkündür. Gerçek birlikte kefalette adi kefalet bulunmaktaysa kefillerden her biri alacaklının takibi karşısında yalnız kendi payından sorumludur (buna ilişkin bir defa hakkına sahiptir); müteselsil birlikte kefalette kefillerden her biri borcun tamamından sorumludur. Bir ticari borca kefalet hâlinde hem asıl borçlu ile kefil hem de kefiller arasında, kanunda veya sözleşmede aksine düzenleme olmadıkça müteselsil sorumluluk söz konusu olur (TTK. m. 7/ II).

Olay II

Sözleşmede kiracı kira bedeli dışında apartman aidatını (anataşınmaz genel giderini) ödemeyi de üstlenmiştir. Apartman aidatı bu açıdan kiralananana ilişkin bir yan giderdir. Olayda kiracı (B)'nin yan giderleri ödememesi, yan giderler yönünden borçlu temerrüdü oluşturur. Kiracının yan giderleri ödeme borcunda temerrüde düşmesi, tıpkı kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi gibi sonuç doğurur. Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir (BK. m. 315/ I). Olayda bir konut kirası olduğu için (A), (B)'ye yönelteceği ihtarla en az otuz günlük bir süre verip bu sürede borcunu ifa etmemesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlayacaktır. Bu süre içinde kira bedelinin ödenmemesi hâlinde kiraya veren hemen/ uygun süre içinde kira sözleşmesini feshettiğini bildirmesi gerekir. Fesihden sonra kiraya veren temerrüt faizi ile birlikte ödenmeye aidatların tahsili için talep/dava/takip açabilir. Ayrıca temerrüde düşmede kusurlu olan kiracı, kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesi nedeniyle kiraya verenin uğradığı zararları karşılamak zorundadır.

Olay III

Kiralananı sonradan edinen kişi (yeni malik) (E); kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa tahliyesini isteyebilir. Bu tahliyeyi gerçekleştirmek için olaydaki somut verilere göre (E) iki yol izleyebilir. Birincisi kiralananı sonradan edinen kişi (E), edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir dava ile sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi (E), dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden (01.10.2018) başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.

Olay IV

1. (M)'nin bir apartman inşa etmeyi (eser meydana getirmeyi), (S)'nin de bunun karşılığında 600.000 TL (bir bedel) ödemeyi taahhüt ettiği olaydaki sözleşme, bir eser sözleşmesidir (BK. m. 470). Bu eser sözleşmesinde yüklenici (M)'nin işe zamanında başlama, işi geciktirmemesi ve öngörülen zamanda eseri teslim borcu mevcuttur. Olayda (M) işe zamanında başlamakla birlikte aradan 8 ay geçmesine rağmen ancak inşaatın %10'luk kısmını tamamlayabilmiştir.

Buna göre yüklenici (M) sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmiş ve nihayetinde iş sahibine yüklenemeyecek sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyecek hâle gelmiştir. Bu durum karşısında iş sahibi (S) eserin (apartmanın) teslimi için kararlaştırılan 01.03.2019 tarihini beklemeden sözleşmeden dönebilir (BK. m. 473). Sözleşmeden dönme üzerine, sözleşme geçmişe etkili olarak sona erecektir. (S) sözleşme süresince ödediği eser bedellerini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre geri alacaktır. (M) de arsa üzerinde yaptığı %10 oranındaki inşaatın değerini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre (S)'den talep edebilecektir. Sözleşmeden dönme üzerine (S) ayrıca, kusuru bulunması şartıyla (M)'den olumsuz zararının tazminini isteyebilecektir.

2. Eser sözleşmesinde teslim edilen eserin, yüklenicinin vaad ettiği nitelikleri ve sözleşmede öngörülen tahsis yönü bakımından gerekli nitelikleri taşımalıdır. Dairelerin (eserin) sözleşmede yüklenici (M)'nin taahhüt ettiği nitelikleri taşıması ayıptan sorumluluğun doğmasına yol açar. (S)'in, apartmanın dolayısıyla dairelerin teslimi sırasında, bunu/bunları gözden geçirmesi ve tespit ettiği ayıpları (M)'ye bildirmesi gerekir. Olaydaki ayıplar olağan bir gözden geçirme ile tespit edilebilecek ayıplardır ve (M)'yi ayıptan sorumlu tutabilmek için (S)'nin bunları (M)'ye bildirmesi gerekir (BK m. 474/ I). Aksi takdirde eseri kabul etmiş sayılır. Bildirim külfetini yerine getiren iş sahibi (S); (i) ayıp oranında eser bedelinde indirim yapılmasını; (ii) aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere, eserin ücretsiz onarılmasını (ayıpların giderilmesini) isteyebilir. Buna karşılık olaydaki ayıplar iş sahibinin daireleri kullanmasını engellemediği, bu ayıplarla eseri kabule zorlanmasının hakkaniyete aykırı olmadığı ve taşınmaz üzerinde yapılan bir eser olup sökülüp kaldırılması aşırı zarara yol açacak bulunduğu için sözleşmeden dönme hakkı yoktur. Diğer taraftan iş sahibinin genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır (mevcuttur). Taşınmaz yapı niteliğinde bir eserde ayıp olduğu için, bu ayıptan doğan alacaklar teslimden itibaren 5 yılın ve yüklenicinin ağır kusuru varsa teslimden itibaren 20 yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar (BK. m. 478).