

**2017-2018 AKADEMİK YILI ÖZEL BORÇ İLİŞKİLERİ (ÇİFT NUMARALI  
ÖĞRENCİLER) FİNAL SINAVI CEVAP ANAHTARI**

*Sınav süresi 100 dakikadır. Başarılar dileriz.*

**OLAYI**

Arabasını satmak isteyen Bayan (S), satışın yüksek bir bedel üzerinden yapılmasını sağlamak için arabasının kilometre saatiyle oynayarak şimdiye kadar yalnızca 28 bin kilometre yol yapmış gibi gösterir. Araç kiralama hizmetiyle uğraşan Bay (A) ile aralarında satış sözleşmesi kurulur. Bay (A) arabayı teslim alır ve ertesi gün muayene için servise götürür. Burada, arabanın aslında 170 bin kilometrede olduğu ortaya çıkar.

**SORU:** Bay (A) bu durumda Bayan (S)'ye hangi hukukî sebeplerden dolayı başvurabilir? Eğer Bay (A), bu arabayı üçüncü bir kişiye satmış olsaydı vereceğiniz yanıt değişir miydi?

**CEVAP:**

Olayda satıcının bildirdiği niteliklerden kaynaklı ayıptan doğan sorumluluğu söz konusudur. Alıcının ayıp hükümlerine başvurması için gerekli maddi şartlar sağlanmış (ayıbın gizli olması, satılarda yarar ve hasarın geçmesi anından önce var olması ve sorumluluğun sözleşmeyle kaldırılmamış olması), TBK m.223'te düzenlenen şekli şartlardan da gözden geçirme (muayene) külfeti/ödevi yerine getirilmiştir. İhbar külfetinin de yerine getirilmesiyle, alıcı Bay (A), Bayan (S)'ye ayıp hükümlerine dayanarak başvurabilir. Bu halde alıcının başvurabileceği seçimlik haklar TBK'nın 227. maddesinde sözleşmeden dönme, indirim, onarım ve ayıpsız benzeri ile değiştirme olarak düzenlenmiştir. Ek olarak, ayıplı mal yüzünden uğradığı zararın tazminini genel hükümlere göre talep edebilir.

Olayda ayrıca, Bayan (S) karşı tarafı sözleşme kurmaya yönlendirmek için onda yanlış bir fikrin doğumuna kasten yol açmaktadır. Bu nedenle Bay (A), aldatma hükümlerine başvurabilir. TBK m. 36 uyarınca "Taraflardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanılması esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir." Böylece, Bay (A) aldatmayı öğrendiği andan (muayene günü) itibaren 1 yıl içinde iptal hakkını kullanarak sözleşmeyi geçersiz kılabilir. TBK m.39/f.2 uyarınca Bay (A)'nın sözleşmenin onamış sayılması da, tazminat hakkını ortadan kaldırmaz.

Bay (A) buna rağmen arabayı devretmiş olsaydı, TBK m.228/f. 2 uyarınca dönme hakkını etkisizleştirmiş olurdu ve yalnızca indirim talep edebilirdi: "Satılan alıcıya yüklenebilen bir sebep yüzünden yok olmuşsa veya alıcı onu başkasına devretmişse ya da biçimini değiştirmişse alıcı, ancak değerindeki eksiklik karşılığının satış bedelinden indirilmesini isteyebilir." Alıcının malı üçüncü bir kişiye devretmesine kanun koyucunun bağladığı hukuki sonuç, malın ayıplı olduğunu bilip bilmemesinden bağımsız olarak, alıcının sadece bedelin

indirilmesi hakkını kullanabilecek olmasıdır. Ancak, doktrinde bu sonucun yalnızca ayıbın alıcı tarafından bilinmeden devredildiği hallere uygulanması ve bu şekilde bir düzenleme yapılması gerektiği de savunulmaktadır.

## **OLAY II**

Bay M, 1.6.2014 tarihinde iki katlı evini K firmasına bir yıllığına kiralamıştır. Kira sözleşmesinde taraflar K firmasının kira konusu evi restoran olarak kullanmak üzere kiraladığını ve bu çerçevede evin içerisinde gerekli tüm tadilatları yapabileceğini kararlaştırmışlardır. Buna göre K firması alt kattaki ara duvarları yıkmış, yerlere parke yerine fayans döşemiş, ışıklandırma sistemini ve pencere doğramalarını değiştirmiş ve giriş kapısını yenilemiştir. 1.6.2017 tarihinde kiralanana boşaltan K firması yapılan değişiklikler sonucunda taşınmazın yine restoran olarak kiraya verilebileceğini, bu sebeple değerinin arttığını ileri sürmüştür, Bay M'den kiralananda yapılmış olan 200.000 TL tutarındaki masrafı ödemesini istemiştir. Buna karşılık Bay M ise, taşınmazı bir daha restoran olarak kiralamayacağını, K firmasının kira konusu taşınmazı iade ederken eski hale iade borcu bulunduğunu ileri sürerek 50.000 TL tutarında eski hale iade masrafı talep etmiştir.

**SORU: Tarafların iddialarını hukuki açıdan değerlendiriniz.**

## **CEVAP:**

TBK 321 uyarınca;

“Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda yenilik ve değişiklikler yapabilir.

Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.

Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.”

Olayda K firması Bay M'nin sözleşmedeki yazılı rızasıyla kiralananda yenilik ve değişiklik yapmıştır. Bu sebeple Bay M kiracı firma taşınmazı tahliye ederken artık eski hale iade talebinde bulunamaz. Olayda bunun aksinin kararlaştırıldığı da belirtilmemektedir. Yine kiracı da aksine yazılı bir anlaşma olmadığında, Bay M'den onun rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez. Dolayısıyla her iki tarafın talebi de reddedilecektir.

## **OLAY III**

Bay M kendisine ait arazi üzerinde anahtar teslim bir villa inşası için yüklenici Bay Y ile anlaşır. Taraflar aralarında yaptıkları eser sözleşmesinde işin bedelinin yaklaşık keşif bedeli olarak belirlenen 1.000.000 TL olduğunu, ancak daha sonraki hesaplamanın kesin ölçüye göre yapılacağını kararlaştırmışlardır. Sözleşme

konusu işin tamamlanmasından sonra bağımsız bir firma tarafından yapılan kesin hesapta işin 1.500.000 TL'ye mal olduğu anlaşılır. Bunun üzerine Bay Y 500.000 TL'lik farkın kendisine ödenmesini talep eder, ancak Bay M bunu reddeder.

**SORU: Sözleşmedeki ücretin ne şekilde belirlendiğini belirterek, Bay M'nin işin tamamlanmasından sonra ortaya çıkan farkı ödemek zorunda olup olmadığını veya başka herhangi bir hakkının bulunup bulunmadığını açıklayınız.**

**CEVAP:**

Olayda yaklaşık bedel kararlaştırılmıştır. TBK 481 uyarınca;

Eserin bedeli önceden belirlenmemiş veya yaklaşık olarak belirlenmişse bedel, yapıldığı yer ve zamanda eserin değerine ve yüklenicinin giderine bakılarak belirlenir.

Dolayısıyla yaklaşık bedelde işin tamamlandıktan sonra bu hüküm çerçevesinde belirlenen nihai bedeli, yaklaşık bedeli aşarsa buna kural olarak işsahibi katlanır.

Ancak TBK 482 uyarınca;

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

Eser, işsahibinin arsası üzerine yapılıyorsa işsahibi, bedelden uygun bir miktarın indirilmesini isteyebileceği gibi, eser henüz tamamlanmamışsa, yükleniciyi işe devamdan alıkoyarak, tamamlanan kısım için hakkaniyete uygun bir bedel ödemek suretiyle sözleşmeyi feshedebilir.

Doktrinde genel olarak aşırı aşmanın tolerans sınırının yaklaşık %10 olduğu kabul edilmektedir. Bu sınırın üstündeki artışlar aşırı artış sayıldığından olayda da yaklaşık bedelin aşırı ölçüde aşılması söz konusudur. İnşaat, işsahibinin arsası üzerinde yapıldığından ve iş tamamlanmış olduğundan işsahibi bu hüküm çerçevesinde sözleşmeden dönemez, sadece bedelden uygun bir indirim yapılmasını talep edebilir. Hakim indirim yapacağı miktarı MK 4 çerçevesinde serbestçe takdir eder. Dolayısıyla bedelin %10a kadar fazlalığına iş sahibinin katlanması gerekir. Yaklaşık bedelin tolerans sınırını aşan kısmının ise genel olarak doktrin ve uygulamada, şartlar başka türlü gerektirmediği takdirde taraflar arasında yarı yarıya paylaşılması makul sayılmaktadır.

**OLAY IV**

Bay B, mahallesindeki kütüphaneye, her okul dönemi ihtiyacı olan iki çocuğa okul kitaplarını bedava sağlaması şartıyla 200.000 TL bağışlar. Ancak bu bağışlamadan bir süre sonra Bay B'nin işleri bozulur ve ikiz

çocukları dünyaya gelir. Ayrıca Bay B kütüphanenin kendisinin bağışlamanın bir şartı olarak öne sürdüğü kitap sağlama borcunu da yerine getirmediğini öğrenir..

**SORU:** Bay B'nin bu yeni ortaya çıkan durumlara dayanarak bağışlamayı geri alması mümkün müdür? Eğer mümkün değilse, sebebini gerekçeli olarak açıklayınız. Eğer mümkünse şartlarını açıklayınız.

**CEVAP:**

TBK 295 uyarınca; bağışlanan, yüklemeli bağışlamada haklı bir sebep olmaksızın yüklemeyi yerine getirmemişse; bağışlayan, elden bağışlamayı veya yerine getirdiği bağışlama sözünü geri alabilir ve bağışlananın istem tarihindeki zenginleşmesi ölçüsünde, bağışlama konusunun geri verilmesini isteyebilir:

Olayda yüklemeli bağışlamada haklı bir sebep olmaksızın yüklemenin yerine getirilmemesi sebebiyle elden bağışlamanın geri alınması söz konusu olabilir. TBK 297 çerçevesinde “Bağışlayan, geri alma sebebini öğrendiği günden başlayarak bir yıl içinde bağışlamayı geri alabilir.”

Olayda bir elden bağışlama söz konusudur. Diğer durumlar (işlerinin bozulması ve ikiz çocuklarının dünyaya gelmesi) TBK 296 kapsamında sadece bağışlama sözü vermenin geri alınması sebepleridir. Elden bağışlamada geri almaya imkan vermez.

**OLAY V**

Bay (M), taşınmazını satması için vekil Bay (V) ile anlaşır. Aralarındaki sözleşmede Bay (V)'nin, işi başkasına yaptırabileceği kararlaştırılmıştır. Bay (V) kendi adına yaptığı bir sözleşmeyle bu konuda Bay (A)'yı yetkilendirmiş, Bay (A) da satış işlemini taşınmazın bulunduğu bölgedeki rayiç bedelin oldukça aşağısında bir fiyattan gerçekleştirmiştir.

**SORU:** Bay (V) ile Bay (A) arasındaki sözleşmeyi niteleyerek Bay (M)'nin uğradığı zarar için kime hangi hukukî sebebe dayanarak başvurabileceğini belirtiniz.

**CEVAP:**

Bay (V) ile Bay (A) arasında alt vekalet sözleşmesi kurulmuştur. Buna göre, vekil, vekalet vereninin işinin görülmesini kendi adına yaptığı bir sözleşmeyle alt vekile bırakmıştır. Vekilin sorumluluğunun belirlenmesi için ise vekilin işi başkasına gördürme yetkisi olup olmamasına göre ikili bir ayrıma gitmek gerekir. Olayda Bay (V)'nin buna yetkisi vardır. Dolayısıyla “Vekil başkasına vekâlet vermeye yetkili ise, sadece seçmede ve talimat vermede gerekli özeni göstermekle yükümlüdür.” hükmü (TBK m.507/f.2) uygulama alanı bulacaktır.

Böylece, Bay (V), alt vekili seçerken ya da ona talimat verirken gerekli özeni göstermemesi halinde, satış işleminin rayiç bedelin yarısı üzerinden yapılmasından sorumlu olacaktır.

Vekilin sorumluluğu belirlenirken yapılan ayırım, alt vekilin sorumluluğu belirlenirken yapılmaz. Çünkü, TBK m.507/f.3 uyarınca “Vekâlet veren, her iki durumda da vekilin kendi yerine koyduğu kişiye karşı sahip olduğu hakları, doğrudan doğruya o kişiye karşı ileri sürebilir”. Böylece, Bay (A) ile aralarında bir sözleşme bulunmamasına rağmen, Bay (V) alt vekil Bay (A)’ya başvurabilir. Olayda Bay (A), satış işlemini rayiç bedelin altında bir fiyattan gerçekleştirerek objektif özen borcuna aykırı davranmış sayılacak ve Bay (M)’nin tazminat talebiyle karşılaşacaktır.

## **OLAY VI**

Kuaför Bayan (B), dükkânına eşya alabilmek için (X) Bankası ile 10 bin lira değerinde kredi sözleşmesi imzalar ve bekâr arkadaşı (K)’yı kefil olarak gösterir. Sözleşme metninde sözleşmenin kurulduğu tarih basılı olup (K), Bayan (B)’nin 10 bin liralık borcuna kefil olduğunu ve alacaklı bankanın dilerse önce şahsına başvurabileceğini el yazısıyla yazar ve imzalar. Bayan (B)’nin, borcunu vadesi gelmesine rağmen ifa etmemesi üzerine (X) Bankası Bayan (B)’ye ihtar gönderir ve ihtar sonuçsuz kalınca (K)’ya başvurur. (K) ise borçlu aleyhine yapılan takip sonlandırılmadan kendisine başvurulamayacağını ileri sürer.

**SORU: (K)’nın beyanı bir sonuç doğurur mu? Kefalet sözleşmesinin geçerliliğini dikkate alarak değerlendiriniz.**

## **CEVAP:**

TBK m. 583/f. 2 uyarınca “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.” Müteselsil kefil olma iradesinin kefilin el yazısıyla ortaya konması gerekliyse de, “müteselsil kefil” ifadesinin bulunması zorunlu değildir. Kefilin el yazısıyla asıl borçludan önce kendisine başvurulabileceğini belirtmesi ya da tartışma definden vazgeçmesi, müteselsil kefil olma iradesini açıkça ortaya koyar. Dolayısıyla, (K)’nın “bankanın dilerse önce şahsına başvurabileceği” ifadesi, geçerli bir kefalet sözleşmesinde müteselsil kefil olma sonucunu doğurur. TBK m.586/f.1 uyarınca “Kefil, müteselsil kefil sıfatıyla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girmeyi kabul etmişse alacaklı, borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden kefilin takibi edebilir. Ancak, bunun için borçlunun, ifada gecikmesi ve ihtarın sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir. “Bu hüküm uyarınca, (X) Bankası’nın (B)’ye yapılan ihtar sonuçsuz kalınca, takibi sonlandırmak zorunda kalmadan (K)’ya başvurabileceği ve (K)’nın beyanının bir sonuç doğurmayacağı sonucuna ulaşıldı.

Bununla beraber, TBK m.583/f.1 uyarınca “Kefalet sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça ve kefilin sorumlu olacağı azamî miktar ile kefalet tarihi belirtilmedikçe geçerli olmaz. 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”. Olayda ise kefalet sözleşmesinin kurulduğu tarih basılı olduğu için TBK m.583’te öngörülen şekil şartına aykırı davranılmış olacağından, kefalet sözleşmesi geçersiz olur. Bu durumda, (K) müteselsil kefil olmamasına değil, kefalet sözleşmesinin geçersiz olmasına dayanabilir.