

İ.Ü. HUKUK FAKÜLTESİ
ÖZEL BORÇ İLİŞKİLERİ FİNAL SINAVI
(Tek numaralı öğrenciler)

OLAY: Ankara’da yaşamakta olan A, sahibi olduğu ticari işletmenin İstanbul’daki işlerini takip için gittiğinde kalmak amacıyla, B’nin Beşiktaş’taki dairesini aylık 2.000 TL karşılığında 01.06.2017 tarihinden itibaren 01.12.2018 tarihine kadar kiralar. 05.06.2017 tarihinde B’nin talebi üzerine A, kiralanana sigorta ettireceğine ve 01.12.2018 tarihinde daireyi boşaltacağına ilişkin yazılı taahhüdü imzalayarak B’ye verir. Eylül 2017 kira bedelini ödeyemeyen A’ya B tarafından çekilen ihtar üzerine A ödemeyi yapar. Ancak Temmuz 2018 kira bedelini de ödemeyince B tarafından A’ya ihtar çekilir.

A, İstanbul’daki iş yerinde kullanmak üzere C’nin dükkanından 20.000 TL karşılığında mobilya ve beyaz eşya satın alır. Taraflar arasındaki anlaşmaya göre A, 2.000 TL’yi peşin verecektir. Kalan miktar ise bir yıl içinde eşit taksitler halinde ödenecek ve taksitlerden birinin ödenmemesi halinde C, geriye kalan borcun ödenmesini isteyebilecektir. C’nin teminat talebi üzerine A’nın kuzeni K, eşi E’den habersiz olarak A’nın mobilya ve beyaz eşya borcunu kefil olarak ödeyeceğini belirten sözleşmeyi imzalar. C’nin bu teminatı yeterli görmemesi üzerine K’nın oğlu O da C ile kefalet sözleşmesi imzalar.

İş yerinde kullanmak için büyük bir dolap yaptırmak üzere A, 06.06.2017 tarihinde M ile anlaşır. Taraflar dolabın 06.07.2017 tarihinde A’ya teslim edileceği hususunda anlaşırlar. 03.07.2017’de M’nin dükkanına giden A, dolabın yapımına hiç başlanmadığını görür. A’nın bu duruma sinirlenmesi karşısında M, kararlaştırdıkları tarihten bir hafta sonra teslimi edeceğini söyler ve 14.07.2017’de dolabı A’ya teslim eder. Dolabı kullanmaya başlayan A, iki ay sonra birleşme yerlerinin açılmaya başladığını fark eder.

A, işletmesindeki bilgisayar bakımının yapılması için T Şirketi le 01.01.2017 tarihinde iki yıl için anlaşır. İlk yıl A tarafından T Şirketi’ne aylık 2.500 TL ödenir. Fakat birinci yılın sonunda A, herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirir.

SORULAR:

1. A’nın verdiği taahhütlerin geçerli olup olmadığını çeşitli ihtimalleri dikkate alarak değerlendiriniz. (15 Puan)

Sigorta taahhüdü: Olayda bir konut kirası bulunmaktadır. TBK m. 340 hükmü uyarınca: “Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir”. Buna göre kira sözleşmesi konut veya çatılı işyerlerine ilişkin olacak; sözleşmenin kurulması veya devamı başka bir sözleşmenin kurulmasına bağlı tutulacak; bağlantılı sözleşme ile kiracı, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girecek ve bağlantılı sözleşmenin yapılmasında kiracının yararı olmayacak. Bu şartların varlığı halinde kısmi hükümsüzlük söz konusu olur. Bağlantılı sözleşme geçersiz (kesin hükümsüz) olurken kira sözleşmesi geçerliliğini korur. Olayda B’nin talebi doğrultusunda A sigorta sözleşmesi yapmayı üstlenmiştir. Kira sözleşmesinin kurulması veya sürdürülmesi A’nın kiralanana sigorta ettirmesi şartına bağlanmış ise söz konusu sigorta yaptırma taahhüdü bağlantılı sözleşme yasağı nedeniyle kesin hükümsüz sayılacak, aksi halde geçerli olacaktır. (Metinde her ne kadar gerçek kişi tacir olan A’nın, sahibi olduğu ticari işletmenin İstanbul’daki işlerini takip edebilmek üzere gittiğinde kalmak için B’nin dairesini kiradadığı belirtilmişse de işyeri kirası bulunmadığından geçici 2. madde uygulama alanı bulmaz.)

Tahliye taahhüdü: TBK m. 352/1 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin kiracının yazılı tahliye taahhüdü ile sona erdirilebilmesine imkân tanımıştır. Ancak bunun için şu şartlar aranmaktadır: 1- Tahliye taahhüdü yazılı olmalı ve tahliyenin hangi tarihte yapılacağı gösterilmeli, 2- Taahhüt, kira sözleşmesi yapıldıktan ve kiralanana teslim edildikten sonra ve bizzat kiracı tarafından verilmeli, 3- Taahhüt edilen tarihten itibaren bir ay içinde mahkeme yolu ile veya icra dairesi kanalıyla tahliye talep edilmelidir.

Olayda kira sözleşmesi 01.06.2017 tarihli, yazılı tahliye taahhüdü ise 05.06.2017 tarihlidir. Kiralanan taahhütten önce teslim edilmişse olayda diğer şartlar da mevcut olduğundan tahliye taahhüdü geçerli olacaktır. Ancak salt kira sözleşmesinin kurulmuş olması, kiralanan teslim edilmemişse tahliye taahhüdünü geçerli kılmaya yetmeyecektir.

2. A'nın kira bedelini ödemeyi aksatması B'ye hangi hukuki imkanları sağlar? Somut olayın şartlarını ihtimallere göre değerlendirerek cevaplayınız. (15 Puan)

TBK m. 315 uyarınca kiracı kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse kiraya veren konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıya yazılı olarak en az 30 gün süre verip, bu sürede borcunu ifa etmemesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Bu süre yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar. Bu sürede kira bedeli ödenmezse kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir. Ancak kira bedeli ödenirse kiraya veren bir haklı ihtar elde etmiş olur. TBK m. 352/2 uyarınca: "Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir".

Olayda bir yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesi bulunmaktadır. A, 2017 Eylül ayı kirasını çekilen ihtar üzerine ödemiştir, ikinci ihtar ise 2018 Temmuz ayı kirasına dairdir. İkinci ihtar üzerine de A borcunu ödemezse B kira sözleşmesini önceden feshedebilecektir. A'nın çekilen ihtar üzerine kirayı ödemesi durumunda ise bir haklı ihtar daha elde edilecektir. Sözleşme uyarınca 01.06.2017 ile 01.06.2018 tarihleri arası bir kira yılını teşkil etmektedir. İki haklı ihtar sebebiyle tahliye için her iki ihtar da aynı kira yılı içerisinde çekilmiş olmalıdır. Olayda ihtarlar aynı kira yılı içerisinde çekilmemiştir. Dolayısıyla kiraya veren, iki haklı ihtar sebebiyle sözleşmeyi sona erdirebilmek için Temmuz 2018 dönemine ait ihtarla birlikte aynı kira yılı içerisinde bir haklı ihtar daha çekmelidir.

3. C, A'nın beşinci ve altıncı taksitleri ödememesi üzerine kalan 12.000 TL'nin ödenmesini A'dan talep edebilecek midir? Açıklayınız. (10 Puan)

Olayda taksitle satış sözleşmesi bulunmaktadır. Taksitle satış, satıcının, satılan taşınırı alıcıya satış bedelinin ödenmesinden önce teslim etmeyi, alıcının da satış bedelini kısım kısım ödemeyi üstlendikleri satıştır. TBK m. 259/2 hükmü uyarınca alıcı taksitleri ödemede temerrüde düşerse satıcı, geri kalan satış bedelinin tamamını belirli şartlarla isteyebilir. İlk şart satıcının bu hakkı açık biçimde saklı tutmuş olmasıdır. İkinci şart alıcının kararlaştırılan satış bedelinin en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksiti veya en az dörtte birini oluşturan bir taksiti ya da en son taksiti ödemede temerrüde düşmüş olmasıdır. Son şart ise satıcının bu hakkını kullanmadan önce, alıcıya en az 15 günlük bir süre tanınmasıdır.

Taraflar arasındaki anlaşmada taksitlerden birinin ödenmemesi halinde C'nin, geriye kalan borcun ödenmesini isteyebileceği belirtilmiştir (muacceliyet şartı) ve böylece ilk şart gerçekleşmiş bulunmaktadır. Ayrıca her biri 1.500 TL'lik beşinci ve altıncı taksitler ödenmemiştir. Birbirini izleyen bu taksitlerin toplamı 3.000 TL yapmaktadır ve bu tutar kararlaştırılan satış bedelinin onda biri olan 2.000 TL'den fazladır. Böylece kararlaştırılan satış bedelinin en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksit ödenmemiş ve ikinci şart da gerçekleşmiştir. Son olarak eğer C, bu hakkını kullanmadan önce A'ya en az on beş günlük bir süre tanımışsa bakiye 12.000 TL'nin ödemesini talep edebilecektir.

4. C ile K arasındaki kefalet sözleşmesinin geçerli olup olmadığını gerekçeleri ile açıklayınız. Geçersiz olduğu ihtimalinde O'nun herhangi bir kurtuluş imkanı bulunmakta mıdır? Açıklayınız. (15 Puan)

Kefalet sözleşmesi, kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir. Geçerli bir kefalet sözleşmesinin varlığı için geçerli bir asıl borç bulunmalı, gerekli şekil şartları sağlanmalı (m. 583) ve eşin rızası alınmalı. 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 sayılan şartların sağlanmadığına dair bir bilgi bulunmadığından bunların varlığı kabul edilebilir. Ancak K eşinden habersiz olarak A'nın teklifini kabul etmektedir. Oysa TBK m. 584

hükmüne göre eşlerden biri mahkemece verilmiş bir ayrılık kararı olmadıkça veya yasal olarak ayrı yaşama hakkı doğmadıkça, ancak diğerinin yazılı rızasıyla kefil olabilir bu rızanın sözleşmenin kurulmasından önce ya da en geç kurulması anında verilmiş olması şarttır aksi halde kefalet sözleşmesi kesin hükümsüz olur. Olayda K'nin eşinin yazılı rızası bulunmadığından kefalet sözleşmesi kesin olarak hükümsüzdür. Burada ayrıca belirtmek gerekir ki m. 584/3'te düzenlenen istisna hükmü olayda uygulama alanı bulamayacaktır. Nitekim bu hükmün uygulanabilmesi için ticaret siciline kayıtlı ticari işletmenin sahibi veya ticaret şirketinin ortak ya da yöneticisi tarafından işletme veya şirketle ilgili olarak verilecek bir kefaletin bulunması gerekmektedir. Oysa olayda K'nin ticaret siciline kayıtlı ticari işletmenin sahibi veya ticaret şirketinin ortak ya da yöneticisi olduğuna dair bir bilgi bulunmamaktadır. Ayrıca K'nin verdiği kefalet kendi işletme veya şirketine dair değil kuzeni A içindir. Kefalet sözleşmesi geçerli olsaydı; A'nın yaptığı işlem ticari işletmesini ilgilendirdiğinden dolayı TTK m. 3 uyarınca ticari iş sayılacak ve TTK m. 7 uyarınca da teselsül karinesine tabi olacaktı.

O da A'nın borcu için müteselsilen kefil olmuştur (aynı nedenle). O ve K, A'nın borcu için birlikte kefil olmuşlardır. Birlikte kefalet gerçek ve gerçek olmayan birlikte kefalet olarak ikiye ayrılmaktadır. Gerçek olmayan birlikte kefalette kişiler birbirinden bağımsız olarak aynı borç için kefil olurlar. Gerçek birlikte kefalette ise tarafların en azından birbirlerinin kefaletinden haberdar olmaları ve bunu bilerek kefalet altına girmeleri gerekmektedir. M. 587/3 uyarınca alacaklı, kefilin aynı alacak için başka kişilerin de kefil olduğunu veya olacağını varsayarak kefalet ettiğini biliyor veya bilmesi gerekiyorsa, bu varsayımın sonradan gerçekleşmemesi veya kefillerden birinin alacaklı tarafından kefalet borcundan kurtarılması ya da kefaletinin hükümsüz olduğuna karar verilmesi durumunda kefil, kefalet borcundan kurtulur. Olayda O'nun, K'nin kefil olduğunu varsayarak kefalet ettiğini C biliyorsa; K'nin kefaletinin hükümsüz olduğuna karar verilmesi durumunda O da kefalet borcundan kurtulur. Aksi halde O'nun kefalet borcu devam eder.

5. Teslim tarihi yaklaşmasına rağmen dolabın yapımına hiç başlanmadığı aşamada A, herhangi bir hukuki imkana sahip miydi? Bu imkanı kullanma şartlarını da belirterek açıklayınız. (15 Puan)

Olayda eser sözleşmesi bulunmaktadır. Eser sözleşmesinde yüklenicinin işe zamanında başlama ve devam etme borcu bulunmaktadır. Bu borca aykırı davranılması durumunda TBK m. 473/1 hükmü iş sahibine teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilme imkânı tanımıştır. Bunun için şu şartlar aranmaktadır:

1. Yüklenici işe zamanında başlamamalı veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmeli ya da iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılmalı,
2. Yüklenicinin gecikmesini haklı kılan bir sebep bulunmamalı (yüklenicinin kusuru şart değildir),
3. TBK m. 117-125 arasında düzenlenen borçlu temerrüdünün diğer şartları gerçekleşmelidir.

Olayda teslim tarihi yaklaşmasına rağmen kitaplığın yapımına hiç başlanmadığından ilk şart gerçekleşmiş ayrıca gecikmeyi haklı kılan herhangi bir sebebin varlığından da söz edilmemiştir. Bundan dolayı A teslim süresinin sonuna kadar beklemek zorunda olmaksızın uygun bir süre verip sözleşmeden dönebilirdi. Ayrıca doktrinde iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkı yanında, TBK'nın 125. maddesinde yer alan diğer seçimlik hakları da kullanabileceği kabul edilmektedir.

6. Dolabın birleşme yerlerinin açılması karşısında A'nın başvurabileceği hukuki imkanları şartlarıyla açıklayınız. (15 Puan)

Olayda ayıplı ifa bulunmaktadır. Yüklenicinin ayıptan sorunluluğunun gerçekleşmesinin şartları şunlardır:

1. Ayıplı bir eser teslim edilmiş olmalıdır,
2. Eser ayıplı olmalıdır,
3. Ayıp iş sahibine yüklenememelidir,
4. Eser kabul edilmemiş olmalıdır,
5. Gözden geçirme ve bildirim külfeti yerine getirilmiş olmalıdır.

Teslimden iki ay sonra dolabın birleşme yerlerinin açılmaya başlaması olağan bir gözden geçirme sırasında görülemeyip, eser kullanılmaya başlandıktan sonra ortaya çıkan ayıp (gizli ayıp) niteliğindedir. Bu durumda iş sahibi, gecikmeksizin durumu yükleniciye bildirmek zorundadır; bildirmezse eseri kabul etmiş

sayılır.

Bu şartların gerçekleşmesi durumunda TBK m. 475 uyarınca iş sahibinin yükleniciye karşı sahip olduğu haklar şunlardır:

1. Eser iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme,
2. Eseri alıkoyup ayıp oranında bedelden indirim isteme,
3. Aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere, eserin ücretsiz onarılmasını isteme,
4. Yukarıdaki üç seçimlik hakkın yanında iş sahibi ayrıca ayıplı eserin sebep olduğu zararın tazminini de isteyebilir. Burada ayıbı takip eden, yani ayıbın sonraki sonucu olan zarar talep edilir ve bu talep kural olarak kusur sorumluluğu esasına dayanır.

Son olarak şunu da belirtmek gerekir ki ayıplı eser nedeniyle açılacak davada zamanaşımı süresi, TBK m. 478 uyarınca teslim tarihinden başlayarak iki yıl, yüklenicinin ağır kusuru varsa yirmi yıl olacaktır.

7. A'nın gerekçe göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirmesi üzerine T Şirketi'nin ileri sürebileceği talepler olabilir mi? Açıklayınız. (15 Puan)

Olayda A ile T arasında vekalet sözleşmesi bulunmaktadır. Vekalet sözleşmesi, TBK m. 502 uyarınca vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir. Vekil edim sonucunu değil, edim fiilini yani belirli bir sonuca yönelik edim fiilinde bulunmayı taahhüt etmektedir. Vekil yüklendiği işi özenle yerine getirmelidir ancak arzu edilen sonucun gerçekleşmemesinden sorumlu değildir. Ücret, vekalet sözleşmesinin zorunlu bir unsuru değildir. Nitekim TBK m. 502/3 hükmüne göre vekil, sözleşme veya teamül varsa ücrete hak kazanır.

TBK m. 512 hükmü uyarınca vekâlet veren ve vekil, her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir. Vekalet sözleşmesi, güven temeline dayandığından taraflar herhangi bir nedene dayanmaksızın ve belirli bir süreyle bağlı olmaksızın her zaman sözleşmeyi sona erdirebilirler. Sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik irade yenilik doğurucu, tek taraflı, şekle bağlı olmayan ve varması gerekli bir irade beyanı ile açıklanır. Ancak, uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, diğerinin bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür. Burada korunacak olan sözleşmenin devam etmesi ihtimalinden kaynaklı menfaatler değil; sözleşmenin ifa edileceğine güvenin boşa çıkmasından doğan (menfi zarar) zararlarıdır. Ancak konusu iş görme olan vekalet sözleşmeleri bakımından tek taraflı sona erdirmenin uygulanması konusunda tartışma vardır. Olayda iş görme konulu bir sözleşme olduğundan sona erdirmenin ancak haklı sebeple yapılacağı kabul edilmelidir. Bu durumda sebep göstermeden fesih halinde şirketinin olumlu zararlarının tazminini isteyebileceği kabul edilmelidir.

Açıklamalar: Sınav süresi 2 saattir. Ek kağıt verilmez. Başarılar dileriz.