**TC**

**Yalova Üniversitesi Hukuk Fakültesi**

**Borçlar Özel Hukuku II Final Sınavı**

**26.5.2016**

**NOT: SINAV SÜRESİ 90 DAKİKADIR. SORULAR SADECE CEVAPLAR KISA, OKUNAKLI VE GEREKÇELİ OLACAKTIR. EK KAĞIT VERİLMEYECEKTİR. TÜKENMEZ KALEM KULLANILACAKTIR. BAŞARILAR… (Yrd. Doç. Dr. Sevgi Kayak)**

Yeni romanını yazıp piyasaya sürmeye hazırlanan yazar Y, bu amaçla, yakın dostu olan ve aynı zamanda emlak komisyonculuğu işiyle uğraşan D’den, kendisi için gözlerden uzak, sessiz, sakin ve Ege taraflarında bir yazlık ev kiralamasını rica eder. Y, ayrıca kiralama olayının basın tarafından duyulmaması ve kira miktarının da aylık 1 500 TL’yı geçmemesi konusunda D’ye talimat verir. Bu özelliklerdeki bir evi hemen araştırmaya koyulan D, en uygun olduğunu düşündüğü Urla’daki bir yazlık evi K’dan aylık 2 000 TL karşılığında bir yıllığına kiralar. Diğer işleri yüzünden hayli meşgul olan D, evi görmeye gerek olmadığını söyleyerek kira sözleşmesinin şartlarını kabul eder.

**Sorular**

1. **a) Y ile D arasında hangi sözleşme akdedilmiştir? Kurucu unsurları ve belli başlı özellikleri nelerdir?**

Y ile D arasında vekalet sözleşmesi akdedilmiştir. Vekalet sözleşmesi, vekilin vekalet verenin menfaatine olmak üzere bir işin görülmesi borcunu üstlendiği bir sözleşmedir. Buradaki iş kavramı gerek bir maddi fiili gerek bir hukuki işlemin yapılmasını içerecek kadar geniş anlama sahiptir. Vekalet sözleşmesi; taraflara yüklediği borç bakımından sadece vekili borç altına soktuğu için tek taraflı, malvarlığına etki bakımından borçlandırıcı, edim tipi bakımından sürekli edimli, kuruluşu bakımından rızai bir sözleşmedir.

**b)** **Y’nin aylık kira bedellerinin 1 500 TL’yı geçmemesini istemesine rağmen, D’nin evi 2 000 TL’ya kiralamış olmasını ve D’nin bütün çabalarına rağmen bu olayın basında yer almasını nasıl değerlendirirsiniz? Y’nin bu sözleşmenin tarafı olup olmadığını değerlendiriniz. Bu değerlendirmeye göre, Y’nin bu durum karşısında sahip olduğu olanakların neler olduğunu açıklayınız.**

Y’nin aylık kira bedellerinin 1500 TL’yı geçmemesini istemesi talimattır ve vekil, BK m. 505 uyarınca vekalet verenin talimatlarıyla bağlıdır. Talimatla bağlılık, vekalet sözleşmesini bağımlı çalışmanın hakim olduğu bir hukuki ilişki haline dönüştürmez, zira vekil, teknik bilgi ve becerisini kullanarak işi görür. Talimatla bağlılıktan kasıt, mümkün olduğunca vekalet verenin iradesine uygun olarak işi görmektir. Vekil, vekâlet verenden izin alma imkânı bulunmadığında, durumu bilseydi onun da izin vereceği açık olan hâllerde talimattan ayrılabilir. Bunun dışındaki durumlarda vekil, talimattan ayrılırsa, bundan doğan zararlı sonuçları üstüne almış olmadıkça işi görmüş olsa bile, vekâlet borcunu ifa etmiş olmaz. Olayda talimata aykırı davranmıştır ve zararlı sonuçları karşılamak zorundadır, aksi halde BK m. 112 vd. uyarınca sözleşmeye aykırılık hükümlerine tabi olur. Basında durulması olayında ise, vekil kusurlu değildir, zira vekilin özenli ifa borcunun ölçütü aynı işlerle uğraşan basiretli bir vekilin göstereceği dikkat ve özeni göstermektir. Olayda tüm çabalarına rağmen bunu engelleyememesi, bir sonuç borcu altında olmayan vekili borçtan kurtarır. Vekalet veren, kira sözleşmesinin yapılması için talimat vermiştir, ancak sözleşmenin tarafı olmamıştır. Zira basında duyulmaması kaydından anlaşılmaktadır ki verdiği vekaletin kapsamı, verilen yetki dolaylı temsil yetkisidir. Buna göre vekil, önce kendi adına işlemi yapacak, daha sonra sonuçları vekalet verene devredecektir. Ayrıca BK m. 509 uyarınca, vekilin, kendi adına ve vekâlet veren hesabına gördüğü işlerden doğan sonuçlar, vekâlet veren vekile karşı bütün borçlarını ifa ettiği anda, kendiliğinden vekâlet verene geçecektir kuralı gereği Y, borçlarını ifa eder etmez bu sonuçları kendiliğinden devralacaktır.

1. **Y, kiralanan yazlık eve gitmiş, ancak evin çok bakımsız ve haşerelerle dolu olduğunu görmüştür. Evin merdivenlerindeki birkaç tahta basamak da çürümüştür. Bu durumda Y, kime karşı, hangi sebeple, hangi hukuki taleplerde bulunabilir?**

Bu durumda Y, henüz kira sözleşmesinin tarafı olmadığından, vekile karşı özen borcuna aykırı davranmasından dolayı BK m. 112 vd. uyarınca zarar giderimi isteyebilir. Vekil, benzer alanda faaliyet gösteren basiretli bir vekilin göstermesi gereken özeni göstermeyerek evi görmeye gitmemiştir. Bu durumda vekil de bizzat kira sözleşmesinin tarafı olduğu için K’ya karşı kira sözleşmesinde ayıptan doğan hükümlere göre talepte bulunabilir. Eğer, Y, vekaletin sonuçlarını devralmışsa, bizzat kira sözleşmesinin tarafı olur ve bu durumda Y, kira sözleşmesindeki ayıp hükümlerine başvurabilir.

Kira sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluk, teslimden önceki ayıp ve sonradan ortaya çıkan ayıp olarak durumuna göre farklılaşmaktadır. Olayda teslim öncesi ortaya çıkan önemli bir ayıp vardır. Bu durumda vekil, BK m. 304 hükmüne göre borçlu temerrüdü hükümlerine veya sonradan ayıp hükümlerine başvurmak konusunda seçimliktir. Eğer temerrüt hükümlerine başvurursa, sözleşmeye devam ederek, aynen gideri ve zarar tazmini ya da olumlu zararını isteyebilir ya da sözleşmeden dönerek olumsuz zararlarını talep edebilir. Sonradan ayıp hükümlerine başvurursa, ayıbın giderilmesini veya ayıp oranında indirim yapılmasını veya sözleşmeyi feshetme hakkı söz konusu olacaktır.

1. **Bu arada D, yakın zamanda kuracağı bir iş için X bankasından kredi talebinde bulunmuş, X bankası ödemeler için kendisinden güvence isteyince de, Y’nin kendisine kefil olmayı kabul ettiğini bildirerek, Y adına sözleşmeyi akdetmiştir.**
2. **D’nin X bankası ile Y’nin güvencesi hakkında akdettiği sözleşme hangisidir? Kurucu unsurları ve belli başlı özellikleri nelerdir?**

Kefalet sözleşmesidir. Kefalet, borçlunun borcunu ödememesinden kaynaklanan zararın kişisel olarak üstlenileceğinin alacaklıya söz verildiği bir sözleşmedir. Kefil ile alacaklı arasında kurulur, borçlunun rızasına ya da bilgisine gerek yoktur. Ani edimli, rızai, borçlandırıcı ve tek taraflı bir sözleşmedir.

1. **D’nin X bankası ile yaptığı bu işlemin geçerlik şartları nelerdir? Olayda bu işlem geçerli olarak kurulmuş mudur? Neden?**

D ile X Bankası arasında Y’nin güvencesine yönelik işlemin geçerlik şartları; kefilin tam ehliyetli olması ve kefalet için kanunda öngörülen nitelikli yazılı şekil şartına uyulması ve eğer Y evli ise, Y’nin eşinin yazılı rızasıdır. Nitelikli yazılı şekilden kasıt, kefilin sorumlu olduğu azami miktarın, kefalet tarihinin ve müteselsil kefalet ise buna ilişkin ibarenin kefilin el yazısıyla doldurulmuş ve imzalanmış olmasıdır. Olayda şekil şartlarını yerine getirilip getirilmediğine ilişkin bir veri yoktur, eğer söz konusu şartlar sağlanmışsa şekil yönünden geçerli olur.

Ancak bu sözleşme şekil şartlarını sağlamış olsa bile yine geçersiz olacaktır. Çünkü kefalet sözleşmesi vekilin özel yetkilendirme işlemi ile yapabileceği sözleşmelerden biridir. Y’nin verdiği yetki sadece kira sözleşmesine ilişkin olup kefalet sözleşmesine ilişkin bir yetki verilmemiştir. Bu durum vekaletin kapsamını düzenleyen BK m. 504/2’ye aykırılık oluşturacaktır. Ayrıca olayda vekil, kendi menfaatine olarak bir iş görmektedir. Zira bankadan kredi talebinde bulunmaktadır, vekalet verenin menfaatine değil, kendi menfaatine hareket etmektedir. Oysa vekalet ilişkisi vekalet verenin menfaatine tesis edilebilir veya vekil ile vekalet verenin birlikte menfaati olmalıdır. Ancak birlikte menfaat durumunda da vekil, vekalet verenin menfaatlerini üstün tutmak zorundadır, vekalet vereninki ile çatışmadığı sürece kendi menfaatlerini takip etmelidir. Bu sebeplerle olayda, Y adına akdedilen kefalet sözleşmesi kesin hükümsüz olup, yetkisiz temsil hükümleri uyarınca Y adına ve hesabına sonuç doğurmaz.

1. **a)** **K, evi kiraladıktan üç ay sonra bu evi Ü’ye satmış ve devretmiştir. Bu işlemin tarafların hak ve borçları üzerinde nasıl bir etkisi olmuştur? Açıklayınız.**

K, evi kiraladıktan sonra başkasına satıp devretmesi kiralananın el değiştirmesi durumudur. BK m. 310 hükmüne göre, sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Bu durumda Ü, kira sözleşmesinin tarafı olmuştur. Bu hüküm, kiracının korunması ilkesi doğrultusunda kabul edilmiştir. Bu el değiştirmenin hukuki niteliği doktrinde tartışılmış, kimi yazarlar, yasal bir sözleşme devri, kimi yazarlar eşyaya bağlı bir borç olarak adlandırmışlardır. Burada bir halefiyet olduğundan bahsedilebilir.

1. **Ü, evi devraldıktan sonra sözleşme süresinin bitimini beklemiş ve sürenin bitimine bir ay kala Y’ye ihtar çekerek evi tahliye etmesini istemiştir. Y, ise yazlık evi tahliye etmek niyetinde olmadığını beyan etmiştir. Y, bu cevabında haklı mıdır? Bu durumda Ü’ye, evi tahliye ettirmek için hangi hukuki olanaklardan yararlanmasını tavsiye edersiniz?**

Olayda bir konut kirası söz konusudur. Konut ve çatılı işyeri kiralarında sürenin bitmesi ile sözleşme kendiliğinden sona ermemekte, bunun için kiracının sürenin bitiminden en az on beş gün önce feshi ihbarda bulunması gerekmektedir, aksi halde sözleşme kendiliğinden bir yıl için uzamış olacaktır. Bu hak yalnızca kiracıya tanınmış olup, kiraya verenin bildirim yoluyla sözleşmeyi, sadece sürenin bitimine dayanarak, feshetme olanağı yoktur. Ancak on yıllık uzama süresinin sonunda kiraya veren, her uzama yılının bitiminden önceki üç ay içinde feshi ihbar ederek sözleşmeye son verebilir. Olayda bu şart gerçekleşmediğinden, Y, cevabında haklıdır.

Buna karşılık Ü, yeni malik sıfatıyla, kiralananın kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu olduğu gerekçesiyle, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Ü’ye bu gerekçeye dayanmasını tavsiye ederiz. Ancak bunun gerçek olması şarttır. Bunun dışında kiracıdan kaynaklanan sebepler varsa, mesela kiracı temerrüde düşmüş ya da kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu varsa, kiraya veren, dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirebilir.