

Yalova Üniversitesi Hukuk Fakültesi

Borçlar Hukuku Genel Hükümler Dersi Pratik Çalışması

Olay I

İstanbul’u terk ederek Yalova’ya yerleşmeye karar veren (A), Çiftlikköy’de müstakil bir ev satın almak istemektedir. (A) ile evin sahibi (B), mülkiyetin devri konusunda 6.000.000 TL’ye anlaşır. Aralarındaki bu anlaşmayı yazılı olarak gerçekleştiren taraflar, tapuda yaptıkları işlemi ise bir bağışlama gibi gösterirler. (A) kararlaştırılan 6.000.000 TL’yi (B)’ye elden teslim eder.

(A) ayrıca yeni aldığı evin yakınlarında bir arsa daha almış, burada bir atölye inşa etmesi için müteahhit (C) ile bir eser sözleşmesi yapmıştır. Ancak arsanın bulunduğu yerin 3. derece doğal sit alanı olması nedeniyle (C), inşaaata başlamak için gerekli izinleri alamamıştır.

Satın aldığı evde tadilat yapmak isteyen (A), 1.000.000 TL kredi kullanmak üzere bankaya başvurur. Müşteri temsilcisi tarafından önüne koyulan sözleşmede kendisine işaret edilen yerleri imzalayarak ihtiyacı olan tutara kavuşur.

Aradan bir müddet geçtikten sonra Çiftlikköy’deki evlerin aniden değer kazanması sonucu (B), (A) ile aralarındaki satış sözleşmesinin geçersiz olduğunu ileri sürerek taşınmazın iadesini talep etmiştir.

Sorular

1. (A) ile (B) arasında yazılı şekilde yapılan anlaşmanın niteliğini ve geçerliliğini değerlendiriniz.

2. (A) ile (B) arasında tapuda yapılan anlaşmanın geçerliliğini değerlendiriniz.

3. (B), (A)’dan Çiftlikköy’de bulunan evin iadesini talep edebilir mi? Açıklayınız.

4. (B)’nin bankayla imzaladığı kredi sözleşmesinde “*Borçlunun erken ödeme yapma hakkı ancak Banka onay verdiği takdirde hüküm ifade eder.*” şeklinde bir hükme yer verilmiş olmasının sözleşmenin geçerliliği üzerine etkisini TBK hükümleri açısından değerlendiriniz. Sözleşmede, sözleşme hükümlerinin taraflarca tartışılarak kabul edildiğine ilişkin bir hükme yer verilmiş olması halinde cevabınızda bir değişiklik olur muydu? Açıklayınız.

5. (A) ile (C) arasındaki sözleşmenin geçerliliğini değerlendiriniz. (A), inşaatın yapılmaması nedeniyle uğradığı zararların tazminini (C)’den talep edebilir mi?

Olay II

Sanat galerisi bulunan ancak bir süredir ekonomik zorluklar yaşayan (S), koleksiyonunda bulunan ve 50.000 TL’ye satmayı planladığı bir heykeli, uzun süredir heykeli almak için ısrar edern ve ünlü bir sanat tarihçisi olan arkadaşı (A)’ya 12.500 TL karşılığında satmış ve devretmiştir. Bir süre sonra arkadaşına sattığı heykelin aslında ünlü bir heykeltıraşın heykeli olduğu ortaya çıkmış ve bir müzayedede 1.000.000 TL’ye satılmıştır.

Sorular

1. (S)'nin satış sözleşmesi yaparak (A)'ya teslim ettiği heykeli geri alabilmesi mümkündür müdür? Açıklayınız.

2. (A)'nın heykeli alırken aslında ünlü bir heykeltıraşın heykeli olduğunu bildiği, ancak bu konuda (S)'ye bir şey söylemediği ihtimalde, yukarıdaki soruya verdiğiniz cevap değişir miydi? Açıklayınız.

Olay III

İstanbul'da mücevher mağazası bulunan Bayan (B), Bodrum'da da bir şube açmak istemekte ancak sağlık sorunları sebebiyle Bodruma gidememektedir. Bayan (B), Bodrum'da otel işleten arkadaşı (T)'den kendi adına mağaza olarak kullanılabilecek bir işyeri kiralaması için yardım istemeye karar verir. Bayan (B), Bodrum ilçe sınırları içerisinde, kendi adına ve hesabına aylık 300.000 TL'lik bir işyeri kiralayabileceğine ilişkin bir belge hazırlayarak, 1 Eylül 2025 tarihinde (T)'ye gönderir. Sağlık durumu hızla kötüleşen Bayan (B), Bodrum'da şube açmaktan vazgeçer ve bu kararını 15 Eylül'de (T)'ye bildirir.

Sorular

1. (B)'nin hazırladığı belgeyi nitelendirerek, hukuki sonuçlarını açıklayınız. (B) ile (T) arasındaki hukuki ilişkiyi benzer hukuki kavramlarla karşılaştırınız.

2. (B)'nin hazırladığı belge kendisine ulaşmasına rağmen (T)'nin kira işlemi ile hiç ilgilenmemesi mümkün müdür? Değerlendiriniz.

3. (B)'nin, (T)'ye kira işlemi için gönderdiği belge bir şekil şartına tabi midir? Yapılacak işlemin kiralama yerine bir işyeri satın alınmasına ilişkin olması ihtimalinde cevabınız değişir miydi? Açıklayınız.

4. Bodrumda yeterince mücevher mağazası olduğunu düşünen (T), bunun yerine (B) adına Marmaris'te işyeri kiralamış olsaydı bunun sonuçları ne olurdu?

5. (T)'nin kendi mülkiyetinde bulunan ve (B)'nin aradığı özelliklere sahip bir işyerini kendisine verilen yetkiye dayanarak (B)'ye kiralaması mümkün müdür?

6. 15 Eylül günü (B)'nin şube açmaktan vazgeçtiğini içeren beyanının (T)'nin çalışma ofisine iletilmesinden sonra, ancak (T) bu kararı öğrenmeden önce, (T)'nin belirtilen niteliklerde bir işyerini kiraladığı ihtimalde, (B) adına kira sözleşmesinin geçerliliğini değerlendiriniz.