

AKİT(SÖZLEŞME)TÜRLERİ

I. SATIM SÖZLEŞMESİ

I. SATIM SÖZLEŞMESİ

- ❧ Satım öyle bir sözleşmedir ki, onunla satıcı, satılan malı alıcının üstlendiği **semen** (satış parası) karşılığında alıcıya teslim ve mülkiyeti ona geçirmek borcunu yüklenir.
- ❧ Satım sözleşmesi, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir.

❧ Kaynak: <http://notoku.com/satim-sozlesmesi/#ixzz4X8r2cXes>

I. SATIM SÖZLEŞMESİ

❧ Karşılıklı değiş-tokuş olduğu için tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir.

«iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir; yani satım sözleşmesinde;

❧ **satıcı ve alıcı hem borçlu, hem de alacaklıdır.»**

❧ Kaynak: <http://notoku.com/satim-sozlesmesi/#ixzz4X8r2cXes>



SATIM SÖZLEŞMESİNİN ESASLI UNSURLARI

SATILAN ŞEY

SEMEN

ANLAŞMA

I.1) Esaslı Unsurları (satım sözleşmesinin)

I.1.a) Satılan şey:

Malvarlığı değeri taşıyan her şey satım konusu olabilir.

Yani maddî ya da maddi olmayan her şey.

Dolayısıyla, gaz ve elektrik gibi tabii kuvvetler, alacak hakları, bir miras hissesi, bir haber ve hatta bir mağazanın müşterileri bile satıma konu olabilir.

Satım konusu olan şeyin mutlaka mevcut olması ve mutlaka satıcının mülkiyetinde olması gerekmez. (örn. Açığa satış, alivre vd.)

Satılan şeyin mülkiyeti alıcıya nasıl geçer?



❧ Taraflar arasındaki bu anlaşma;

❧ **taşınır satımlarında;**

❧ motorlu araçlar(noter de) dışında herhangi bir şekle tabi değildir.

❧ Diğer bir deyişle, taşınır satımı şekilsizce yapılabilir.

❧ Kaynak: <http://notoku.com/satim-sozlesmesi/#ixzz4X8rweig4>

Satılan şeyin mülkiyeti alıcıya nasıl geçer?



☞ Taraflar arasındaki bu anlaşma;

☞ **Fakat taşınmaz satımları ;**

☞ resmi şekilde, yani **tapu memuru önünde yapılmadıkça** hüküm ifade etmez (BK. m. 213/I).

☞ Kaynak: <http://notoku.com/satim-sozlesmesi/#ixzz4X8rweig4>

b) Semen (Satış Parası):

Alıcının, satın aldığı şeye karşılık olarak satıcıya ödemeyi taahhüt ettiği paradır.

Belli ya da belirlenebilir olmalıdır.

Para kural olarak memleket parasıdır.

Semen belli değilse, siparişin yapıldığı yerdeki cari fiyat geçerlidir.

Cari fiyat, **borsa dışında piyasası olan belli bir cins malın** belli bir ticaret muhitindeki ortalama fiyatıdır.

c) Anlaşma:

Alıcı ile satıcının semen karşılığında satılan şeyin **mülkiyet ve zilyetliğinin devri hususunda anlaşmış olmaları gerekir.**

Yani satıcı, satılan şeyin zilyetlik ve mülkiyetini **alıcıya devretme, alıcı da semeni satıcıya ödeme taahhüdünde** bulunmalıdır.

Mülkiyetin devri : zilyetliğin devri ile

Taşınmazların devri ise : tapu siciline tescil işlemi ile devredilir.

I.2) Yarar ve Hasarın Geçişi:

a) Yarar:

Satım sözleşmesinin yapılmasından itibaren, teslim kade geçén zaman içinde **satılan şeyde kendiliğinden meydana gelen fazlalıklardır.**

Semere (satış parası) ve sair gelirler.

b) Hasar (tehlike):

Sözleşmenin yapılmasından sonra,
ama ifasından önce,

satıcıya yükletilemeyen sebeplerden dolayı
yok olması

veya kötüleşmesi
yüzünden;

teslim borcunun ifasının gereği gibi ifasının
imkansızlaşması halinde ortaya çıkan ve
semenin kaybı sonucunu doğuran bir tehlikedir.

c) (yarar ve hasar da) **Kural:**

istisnalar dışında,

YARAR VE HASAR ,

sözleşmenin yapıldığı andan itibaren ;

alıcıya geçmektedir.

Bu istisnalar aşağıdaki gibidir:

d) İstisnalar:

**1) Neviyle belli şeylerin hasarı, (satıcıda kalır)
alıcıya geçmez .**

(Nevi borçlarının niteliği gereği hasar, ifa anına kadar borçluya aittir.)

(mesela 10 ton buğday, 100kg nevşehir patatesi, 10 ısparta halısı gibi).

**Ferdiyle belli olanların hasarı,
alıcıya geçer**

(Şu kitap, mercedes marka araba, ... isimli yarış atı gibi).

d) İstisnalar:

1) Neviyle belli şeylerin hasarı,
alıcıya geçmez .

(Nevi borçlarının niteliği gereği hasar, ifa anına kadar borçluya aittir.)

Nevi borcu: cins borcu (ikamesi mümkündür.

Ferdi borcu : parça borcu: ikamesi mümkün değildir. Picasso tablosu vb.

❧ Ferdi/ parça borcuna örnek:

❧ Satılan şeyin bütün özellikleri belirtilmeli.

❧ Örneğin arabamı satıyorum dediğimde hangi araba?

❧ Özelliklerini , bütün ayrıntılarını belirtmemişsem bu cins, **nevi bir borçtur. İkamesi vardır.**

❧ Fakat:

❧ 61 TS 1967 plakalı araba diye belirtirsem **ferdiyle belli** olmuştur.

❧ Bütün ayrıntılarını belirtmiş oldum.

❧ Bir adet vardır. Eşi yoktur. **İkamesi yoktur.**

❧ Picasso tablosu gibi, eşi yoktur.

d) İstisnalar:

2) Geciktirici (taliki) şarta bağlı sözleşmelerde de yarar ve hasar ,

alıcıya geçmez.

ifa anına kadar borçluya aittir.)

**Örnek: okulu birinci bitirirsen sana araba
alacağım.**

Ancak şart gerçekleşince geçer.

- ❧ Nevi Borcu Borcun imkânsızlaşması hususunda parça borcu ve nevi borcu arasında bir ayırım yapılmaktadır.
- ❧ Buna göre, "nevi telef olmaz ilkesi gereğince nevi borcunun kural olarak imkânsızlığa uğramayacağı ifade edilmektedir
- ❧. Örneğin 50 ton pirinç sağlama borcu altındaki kişi, pirinci kesinlikle temin edemeyecek hâle geldiğini ileri sürerek imkânsızlık hükümlerine dayanamaz; pirinç "yeryüzünde tükenmedikçe" bunu sağlama borcu devam ettiğinden, borçlu temerrüdü hükümlerine tâbi olur.
- ❧ Nevi borçlarının niteliği gereği hasar, ifa anına kadar borçluya aittir.

☞ d) İstisnalar (devam):

3) Sözleşmede aksi kararlaştırılabilir.

4) Halin gereği olarak da yarar ve hasar alıcıya geçmeyebilir.

Örn.

satıcının henüz malik olmadığı şeyi satması,
aynı şeyin birden fazla satımı,
teslimin satıcı lehine ertelenmiş olması

❧ 5) Satıcının temerrüdü halinde de hasar ve yarar alıcıya geçmez.

6) Taşınmaz satımı, gemi satımı ve denizaşırı satımlarda da alıcıya geçmez.

❧

I.3) Satım sözleşmesinin türleri

SATIM SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ

Taşınır Satımı

Artırma İle Satım

Taşınmaz Satımı

Taksitle Satım

Örnek Üzerine
Satım

Mülkiyeti Saklı
Tutma Şartıyla Satım

Deneme ve Muayene
Şartıyla Satım

I.3) Satım sözleşmesinin türleri

a) Taşınır satımı:

Yerinde sabit olmayıp, bir yerden başka bir yere götürülebilen şeylerin satımıdır.

Örn. otomobil, kitap, pirinç, kömür, zeytinyağı, elbise, havagazı, doğalgaz, elektrik

b) Taşınmaz satımı:

Arazi, tapu siciline bağımsız ve sürekli olmak üzere ayrıca kaydedilen haklar, madenler ve tamamlanmış yapıların bağımsız bölümlerinin satımıdır.

Resmi şekilde yapılmak gerekir.

Bu da tapu memuru önünde yapılması demektir.

Noter önünde yapılana ise, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi denilir.

c) Örnek (nümune) üzerine satım:

Örnek üzerine yapılır.

Ancak misli şeyler bu satıma konu olabilir.

MİSLÎ

Ağırlıkla, hacim ve uzunlukla ölçülenlerden fabrikada, tezgâhta yapılan şeyler ve sayı ile ölçülenlerden, **aynı büyüklükte olanlar ve aynı büyüklükteki yumurta ve karpuz mislî maldır.** (İbn-i Âbidîn)

Mislî malı telef eden, benzerini, mislî olmıyan malı telef eden, kıymetini öder. (İbn-i Âbidîn)

<http://sozluk.ihya.org/dini-terimler/misli.html>

d) Deneme ve muayene şartıyla satım:

Şarta bağlı bir satımdır.

Burada şart;

deneme ve sonrasında alınan olura göre satım yapılmasıdır.

e) Mülkiyeti saklı tutma kaydıyla satım:

Bu tür satım sadece taşınırılar için söz konusudur.

Burada **semen ödemesi bittikten sonra mülkiyet alıcıya geçmektedir.**

(alıcı borcunu bitirdikten sonra ...)

Noter önünde yapılmak ve özel sicile kaydedilmek gerekir.

f) Taksitle satım:

Satılan şeyin hemen teslimine rağmen, semenin belli taksitler halinde ödenmesi şartıyla yapılan satımdır.

Taksitlerden biri ödenmezse, kalan bütün taksitlerin muaccel olacağı şartının (muacceliyet şartı) geçerli olabilmesi için, alıcının birbirini izleyen iki taksiti ödemedede temerrüde düşmesi ve bu iki taksit toplamının semenin en aşağı 1/10'u olması gerekir.

☞f) Taksitle satım:

Satıcı taksitlerden birinin ödenmemesi halinde sözleşmeyi fesh hakkını elde tutmuşsa, sözleşmeyi fesh edebilir.

Taraflar verdiklerini geri alırlar. Satıcı bu durumda verdiği şeyin bozulması ve kira gibi şeyler de talep edebilir. Bundan fazla alıcıya borç yüklenemez.

Taksitlerin yanması mümkün değildir.

g) Arttırma ile satım:

Burada arttırmaya katılanlardan **en yüksek teklifte bulunana satım** yapılır.

i) Cebri arttırma:

İcra ya da Amme alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında kanuna göre yapılır. Kitaba göre satım sayılmaz.

ii) İsteğe bağlı arttırma;

İhtiyari açık arttırma herkesin katılabildiği bir türdür. İsteğe bağlı özel arttırma ise, belli kimselerin katılabilecekleri arttırmadır.

İsteğe bağlı açık arttırmada, satılan şey en yüksek fiyat verene ihale edilir. Bu şekilde satılan taşınmazlarda resmi şekil aranmaz.

SATIM SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ

SATICININ BORÇLARI

Teslim ve Mülkiyeti
Geçirme Borcu

Satılanı Saklama
Borcu

Ayıba Karşı Garanti
Borcu

Zapta Karşı Garanti
Borcu

ALICININ BORÇLARI

Semeni Ödeme
Borcu

Satılanı Teslim Alma
Borcu

I.4) Satım Sözleşmesinin Hükümleri:

A) SATICININ BORÇLARI:

a.1. Teslim ve mülkiyeti nakil borcu:

Satıcının en önemli borcu **satılanı teslim ve mülkiyeti nakil borcudur.**

Buradaki teslim ifadesini zilyetliğin devri olarak anlamak gerekir.

Taşınırlarda zilyetliğin devri yoluyla mülkiyet devredilir.

Eşya kimin elinde ise zilyetlik ondadır.

Bazı hallerde satılan şey alıcıya fiilen teslim edilmemiş olsa bile o şeyin mülkiyeti yinede alıcıya geçmiş olur ki bu yollara;

teslimsiz kazanma denir.

Bunlar;

Teslimsiz kazanma

1.-----Hükmen teslim:

Kendiliğinden teslim edilmiş sayılmazdır.

Örneğin size satmış olduğum saatimi sizinle yaptığım ariyet sözleşmesine dayanarak bir süre daha elimde tutma olanağına sahipsem

saati size teslim etmemiş olduğum halde onun mülkiyeti size geçmiştir.

Ariyet: Geri verilmek üzere alınan(şey)

Zilyetliğin havalesi:

Zilyetlik :Eşyayı elinde (o anda) bulundurma...kimin mülkiyetinde ise zilyetlik ondadır.

Örn. Saati sana sattım ama teslim etmediysem zilyetlik hala bende.

Zilyetliğin havalesi ise:

Örn. Tv mi tamire verdim. **Zilyetlik tamircide.**

Bu arada tv yi 3. birisine sattığımda alıcıya şunu derim: «istersen tv yi tamirciden aldıktan sonra sana teslim edeyim istersen sen git tamirciden al». Zilyetlik havale edilmiştir.

Devir olunacak malın üçüncü kişinin elinde bulunması halinde,

mülkiyetin devri amacıyla;

devredenin bu kişiden malın devralacak olana teslimini istemesidir.

Teslimsiz kazanma

2.----Kısa elden teslim:

Malı devralacak kimsenin devralacağı malı elinde bulundurması halinde;

mal geri alınıp tekrar teslim edilmeksizin mülkiyetin devri amacıyla o malın mülkiyetinin devredilmesidir.

Kısa elden teslim:

Taşınmazlarda ise, tapuya tescille olur.

Teslim masrafları, aksine bir adet ya da sözleşme yoksa, ölçme ve tartma gibi teslim masrafları satıcıya, senet yapmak ve satılanı teslim almak için yapılan masraflar ise alıcıya aittir.

Taşıma masrafları, aksine bir anlaşma yoksa, alıcıya aittir. Masrafsız teslim şart edilmişse, taşıma masrafları satıcının üzerindedir.

a.2. Satılanı saklama borcu: (satıcının borcu)

☞ Dürüstlük kurallarına göre, satıcı teslim kadar satılan şeyi saklama ve özen göstermekle yükümlüdür.

a.3 Ayıba karşı garanti borcu (AKGB): (satıcının borcu)

☞ **Tanım:** AKGB, satılan şeyin satıcının belirttiği ve vaat ettiği nitelikleri taşımamasından veya bu şeyin değerini yahut ondan beklenen yararları azaltan ya da kaldıran eksiklikleri bulundurmasından satıcının sorumlu olmasıdır. Bu eksikliklere hukukta ayıp denilir. Ayıbın gizli olması ve kıymet ya da faydayı önemli ölçüde azaltması gerekir

❧ Alıcının bu durumda üç seçimlik hakkı vardır:

- i) Sözleşmeden dönme
- ii) Semen in indirilmesini
- iii) Ayıpsız şeyle değıştirilmesini isteyebilir.
- iv) Ayıplı şeyin ücretsiz tamirini.

❧ (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun)

Ancak alıcının muayene etmesi ve ayıbı derhal bildirmesi gerekir. Teslimden itibaren 1 yıl içinde dava edilmelidir. Tacirler arasında bu süre 6 aydır. Kandırma varsa bu bir yıllık zamanaşımı uygulanmaz.

a.4. Zapta karşı garanti borcu:(satıcının borcu)

Satılan şey üzerinde 3. kişilerin aynı ve kuvvetlendirilmiş şahsi bir hakkı bulunmadığını garanti etmesi,

ve eğer 3. kişi bu üstün hakkına dayanarak satılan şeyi alıcının elinden alacak olur ya da alıcının mülkiyet hakkını tam anlamı ile kullanmasını önleyecek biçimde hak iddia ederse, satıcının bundan sorumlu olmasıdır. Bu borç kanundan doğar.

B) ALICI NIN BORÇ LARI:

i) Semen i ödeme borcu:

Semen mal tesliminden sonra ödenir. Aksi kararlaştırılabilir.

ii) Satılanı teslim alma borcu:

Satıcı teslime hazırladıktan sonra alıcı teslim almak zorundadır. Bu sağlanmazsa, alıcı teslim almak zorunda değildir.

∞ SATICININ VE ALICININ TEMERRÜDÜ:

a) Satıcının temerrüdü:

Muaccel bir borcun borçlusu ,
alacaklının ihtarı ile temerrüde düşer.

Ancak belli bir gün ya da vade varsa ihtara gerek yoktur.

(1) (satıcının temerrüdünde) **ALELADE SATIMLARDA:**

Alıcı, **temerrüde düşmüş satıcıya** uygun bir mehil vererek, borcunu bu mehil içinde ifa etmesini ister.

İfa edilmezse aşağıdaki gibi;

3 hakkı vardır:

İfa edilmezse, Alacaklının 3 hakkı vardır:

1. Gecikmiş ifa + gecikme tazminatı .

(Derhal tercihini bildirmezse, gecikmiş ifayı tercih etmiş sayılır.)

2. İfadan vazgeçerek olumlu zararın tazmini
(sözleşmenin ifa edilmemesinden doğan zarar)

3. Sözleşmeyi fesh ederek olumsuz zararın tazmini

(2) TESLİM ZAMANI BELİRLİ TİCARİ SATIMLARDA:

Burada alıcı mehil vermek zorunda değildir.

- (a) Bu durumda alıcı ifadan vazgeçerek olumlu zarar isteyebilir. (Tercihi derhal bildirmezse, olumlu zararı istemiş sayılır.)
- (b) Gecikmiş ifa ve gecikme tazminatı isteyebilir.
- (c) Sözleşmeyi fesih ve olumsuz zarar ister.

❧ **b) Alıcının temerrüdü:**

❧ **Alıcının temerrüdü halinde;**

❧ satıcı şunları yapabilir:



(1) Peşin satımlarda;

❧ satıcı sözleşmeyi fesh edebilir.



(2) Veresiye satışlarda;

❧ satıcı sözleşmeyi fesh etmesi bu hakkı önceden saklı tutması halinde mümkündür.

❧ Gecikmiş ifa ve zararın tazminini ister.

II. TRAMPA AKDI

❧ Trampa da satım gibi mülkiyetin devri
gayesini güden bir akittir.

❧ Ancak **SATIM;**

❧ **bir malın para ile değişilmesi** olduğu
halde,

❧ **TRAMPA ;**

❧ bir malın başka bir mal ile değişilmesidir.

❧ Trampa akdinde, trampa edenlerden biri, trampa ettiği malı, diğer tarafın bir malın teslimini ve mülkiyetini kendisine geçmesini taahhüt etmesine karşılık, ona teslim ve mülkiyeti devir etme borcu altına girer. Trampa akdi de tam ve karşılıklı taahhütleri içeren rızai bir akittir.

III.BAĞIŞLAMA AKDİ

☞ **Bağışlama (hibe)**, mülkiyetin devri amacı güden akitlerdendir.

☞ Bağışlama akdinde **bir kimse, mal varlığının tamamını veya bir kısmını teberru kastıyla, yani karşılık beklemeksizin diğer bir kimseye devreder veya devretmeyi taahhüt eder**

Borçlar Kanunumuz bağışlamayı çeşitli şekillerde düzenlemiştir:

Bunlar,

Bağışlama taahhüdü,

Elden bağışlama,

Şartlı ve mükellefiyetti bağışlama,

Tenfizi (hükmünü) bağışlayanın ölümüne bağlı bağışlama,

Rücu (dönme) şartıyla bağışlamadır.

KULLANDIRMA BORCU DOĞURAN AKİTLER



❧ **Borçlar Kanunumuzda düzenlenen
kullandırma borcu doğuran akitler:**

❧ Kira Akdi,

❧ Ariyet Akdi ve

❧ Karz Akdi

❧ olarak belirlenmiştir.

1.KİRA AKDİ

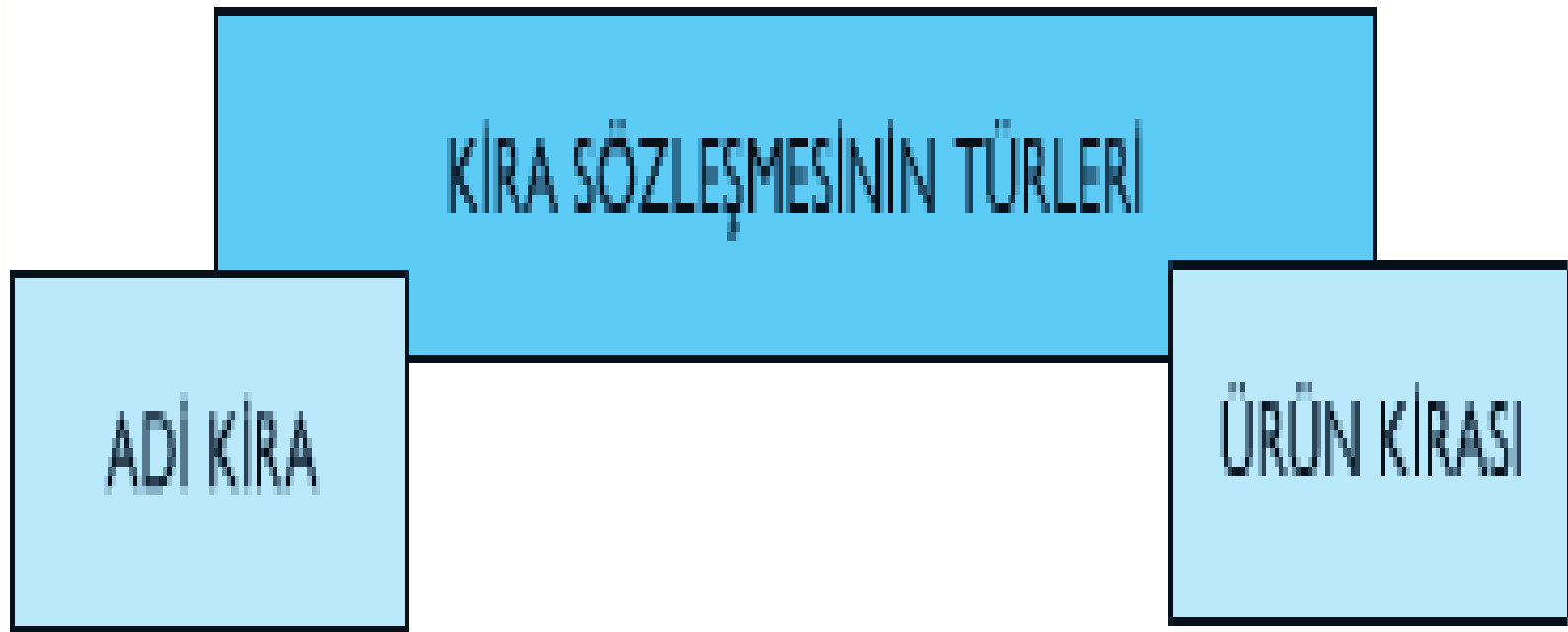


❧ Kira sözleşmesi bir bedel karşılığında bir şeyin kullanılmasını ya da ondan yararlanılmasını belli bir süre için başka kimseye bırakmayı yüklenen bir anlaşmadır.



iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir, ivazlıdır

Kira Sözleşmesinin Türleri



❧ ADİ KİRA:

❧ **Adi kira** kiracıya, kiralanan şeyi sadece kullanma hakkını veren kira türüdür.

❧ Örneğin otomobil, ev, radyo, bisiklet, smokin ve gelinlik adi kiranın konusunu oluşturur.

ÜRÜN KİRASİ:

Ürün (hasılat) kirası ise kiracıya,

☞ kiralanan şeyi kullanma hakkının yanında, onun semerelerini toplama hakkını da verir.



❧ Bu itibarla ki,

❧ **ürün kirasının konusunu**, sadece “hasılat getiren, ürün (semere) veren” şeyler ve “haklar” oluşturabilir.

❧ Örn.; bir çiftliğin,

❧ bir portakal bahçesinin,

❧ bir ticari işletmenin, bir zeytinliğin, bir bağın veya inek, koyun, keçi gibi ürün (**semere**) veren hayvanların kiralanması ürün kirasıdır.

❧ Aynı şekilde; bir sinemanın, bir otelin veya bir gazinonun işletme ruhsatnamesiyle birlikte kiralanması da ürün kirasıdır.

- ❧ **Görüldüğü üzere,** semere vermeyen şeylerin kirası kural olarak;
- ❧ adi kira,
- ❧ **semere veren şeylerin kirası ise;**
- ❧ ürün kirasıdır.
- ❧ Ürün kirasının konusunu çoğunlukla taşınmazlar oluşturur.

❧ Ancak, kiranın adi veya ürün kirası olup olmadığını belirlemede, kiralanan şeyin mahiyeti kadar, kiracının onu ne şekilde kullanacağı da önemlidir.

❧ Gerçekten, ürün veren bir şeyin mutlaka ürün kirasına verilmesi şart olmayıp, pekala adi kiraya verilmesi de mümkündür.

❧ Nitekim boş olan bir bina otel olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği zaman, adi kiradır.

2) Hükümleri:



a) Kiralayanın Borçları

- Kiralanan şeyin sözleşmenin gayesine uygun surette kullanmaya elverişli halde teslim etmek ve kira süresi boyunca bu halde bulundurmaktır.

b) Kiracının borçları

- **Kira bedelini ödemek** ; Kira bedeli yöreye göre belli zamanlarda ödenir. Bu yoksa ve sözleşmede de kararlaştırılmadı ise, 6 ay ve daha uzun süreli sözleşmelerde 6. Ayın sonunda, daha kısa süreli olanlarda ise her ay sonunda ödenmesi gerekir.
- **Kiralanan şeyi özenle kullanmak** ve komşuluk gereklerinin uymak
- **Kiralanan şeyi geri vermek**; Ne şekilde teslim aldı ise, o şekilde verecektir.

KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME SEBEPLERİ

Sürenin Geçmiş
Olması

Feshi Bildirme

Fesh

Önemli Sebeplerden
Dolayı Feshi

Kira Kanununa
Göre Tahliye

3) Sona ermesi



a) Sürenin geçmiş olması:

Süre bitince kira sözleşmesi de biter.

Ancak,

Kira Kanunu'na tabi yerlerde, kiracı, sözleşme süresinin bitimine 15 gün kala kiralanan yeri boşaltacağını kiralayan bildirmediği takdirde sözleşme bir yıl daha uzamış sayılır.



b) Feshi bildirme:

**Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde
sözkonusu olur.**

- i) Mobilyalı olmayan konutlarda 6 aylık devrenin sonu için 3 ay önceden,
- ii) Mobilyalı konutlarda bir aylık devrenin sonu için 15 gün önceden,
- iii) taşınır kiralarında ise, istenilen zaman için 3 gün önceden fesh edilebilir.

c) Fesih:

- ❧ Belirli ya da belirsiz süreli her türlü kira sözleşmesinde uygulanabilir.
- ❧ Kira Kanunu'na tabi yerlerde ancak iki haklı ihtarla sözleşme sona erdirilebilir.
- ❧ BK tabi sözleşmelerde ise, 30 ve 6 günlük mehil verilerek sona erdirilebilir.
- ❧

d) Önemli sebeplerden dolayı feshi bildirme:

∞ **Belirli süreli kira sözleşmelerinde vardır.**

Örn. memur kiracının tayin olmuş olması vb.

e) Kira Kanunu'na göre boşlatma sebepleri:

e-1) Yazılı tahliye taahhüdü ile: Kiracı belirli bir tarihte taşınmazı boşaltacağını yüklenir. Boşaltmazsa, icra kanalı ile taşınmazdan çıkarılır.

e-2) Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye: Kendisi, eşi ve çocukları için ihtiyaç olmalı

e-3) İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye: Kendisi, eşi ve çocukları için ihtiyaç olmalı

e-4) İnşa ve imar maksadı ile tahliye

e-5) Taşınmazı yeni edinen (iktisap eden) kendisi, eşi ve çocukları için konut ya da işyeri ihtiyacı için, edinme tarihinden itibaren 1 ay içinde bildirmek koşulu ile 6 ay sonrası için tahliye isteyebilir.

e-6) Bir kira döneminde iki haklı ihtar nedeniyle tahliye.

Kira süresi sonunda dava açılır.

2. ARIYET AKDİ



- ❧ Geri verilmek üzere alınan(şey) olarak tanımlanan ariyet şöyle tanımlanmıştır:
- ❧ "Ariyet, bir akittir ki onunla ariyet veren, bir şeyin bedava kullanılmasını ariyet alana bırakmak ve ;
- ❧ alan dahi o şeyi kullandıktan sonra geri vermekle mükellef olur"

❧ Ariyet sözleşmesine konu olabilecek şeylerin istihlal edilebilen **(tüketilen) eşya olmaması lazımdır;**

❧ zira ariyet alan bu şeyi belli sürenin sonunda ariyet verene geri vermekle yükümlüdür.

❧ Ariyet alan, ariyet verilen eşyayı mahiyetinden ve **tahsil** olduğu maksattan anlaşılacak şekilde **bizzat kullanmaya mecburdur;**

❧ ariyet verenin izni olmadıkça bu eşyayı başkasına kullandırma yetkisi yoktur

❧Ariyet akdinin unsurları;

- ❧1.Bir şeyin ya da hakkın kullanılmak üzere ariyet alana verilmesi,
- ❧2.Kullanmanın ivazsız (karşılıksız) olması,
- ❧3.Tarafların anlaşması şeklinde sıralanabilir.

3. KARZ AKDİ (TÜKETİLEBİLEN ŞEYLER)

- ☞ Kanun metninde kullanılan "ödünç" sözcüğünden de yararlanılarak, akde "ödünç akdi" de denilmekle beraber, mehzaz (kaynak) kanunun Fransızca metninde kullanılan deyme uygun olarak ve **"kullanma ödöncü (ariyet)" karşıtı olarak,**
- ☞ **"tüketim ödöncü"** demenin daha uygun olacağı savunulmaktadır.

❧ **Karz da, kira ve ariyet gibi, kullandırma amacı güden akitlerdendir.**

❧ Karz (ödünç) akdiyle karz veren, bir miktar **para veya misli (ölçülebilen, sayılabilen, tartılabilen) şeyin mülkiyetini** karz alana devretmeyi,

❧ karz alan da miktar ve vasıfta eşit aynı türden misli şeyi karz verene geri vermeyi taahhüt eder.

❧ Tanımdan da anlaşıldığı gibi, **karz akdinin konusunu** ancak para ve diğer misli şeyler teşkil eder. Diğer bir ifade ile **tüketilen şey olmalıdır.**

❧ **Karz akdinin unsurları;**

- ❧ 1.Ödünç verilen bir miktar veya misli eşya olmalıdır, Ödünç konusu şeyin **mülkiyeti ödünç alana geçirilmelidir.**
- ❧ 2.Ödünç alan **aldığı şeyin, eşit miktar ve nitelikteki benzerini iade etmelidir,**
- ❧ 3.**Anlaşma**



İŞ GÖRME BORCU DOĞURAN AKİTLER

1.HİZMET SÖZLEŞMESİ

❧ Bir kimse (işçi) belirli ya da belirsiz bîr süre için bir hizmet görmeyi,

❧ diğer taraf ise (işveren) buna karşılık bir ücret ödemeyi yüklenir.

❧

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir.

Borçlar Kanunu, İş Kanunu, Toplu Sözleşme, Grev ve Lokavt Kanunu'nda düzenlenmiştir.

İşçi ile işveren arasında sıkı bir bağıllık ilişkisi vardır.
İşçi işverene tabi'dir

❧ Hizmet akdinin unsurları;

- ❧ İşçi tarafından taahhüt edilen bir işin (hizmetin) görülmesi,
- ❧ Bu taahhüt edilen işin belirli veya belirsiz bir sürede görülmesi,
- ❧ İşçinin işverene bağlı yani onun emrine ve talimatına uygun olarak çalışması,
- ❧ Anlaşma olarak sıralanabilir.

İş Sözleşmesinin Başlıca Türleri

İş sözleşmelerinin :

- sürekli,
- süreksiz,
- belirli süreli,
- belirsiz süreli,
- tam süreli,
- kısmi süreli,
- deneme süreli,
- deneme süresiz,
- çağrı üzerine çalışmaya dayalı ve
- takım sözleşmesi olmak üzere farklı türleri bulunmaktadır.

İş Akdinde Bulunması gereken Hususlar

❧ **İş sözleşmesinde** bulunması gereken hususlar konusunda 4857 sayılı Yasa'da açık bir hüküm olmamasına rağmen düzenlenen iş sözleşmelerinde **aşağıda belirtilen hususların bulunmasında yarar bulunmaktadır:**

İş Akdinde Bulunması gereken Hususlar



- 1- İşveren ve işçinin ad ve kimlikleri,
- 2- Yapılacak iş,
- 3- İşyerinin adresi,
- 4- Süresi belirli sözleşmelerde sözleşmenin süresi,
- 5- Ücret, ödeme şekli ve zamanı,
- 6- Var ise tarafların ileri sürdükleri özel şartlar,
- 7- Hizmet akdinin yapıldığı gün,
- 8-Tarafların imzası.

Şekil 3.1

İşe Alınmada Sözleşme Yapma Zorunluluğu Olan Gruplar

İŞ SÖZLEŞMESİ YAPMA ZORUNLULUĞU

```
graph TD; A[İŞ SÖZLEŞMESİ YAPMA ZORUNLULUĞU] --> B[Yeni İşe Alma Zorunluluğu]; A --> C[Tekrar İşe Alma Zorunluluğu];
```

Yeni İşe Alma Zorunluluğu

- *Özürlü, Eski Hükümlü ve Terör Mağduru Çalıştırma Zorunluluğu*

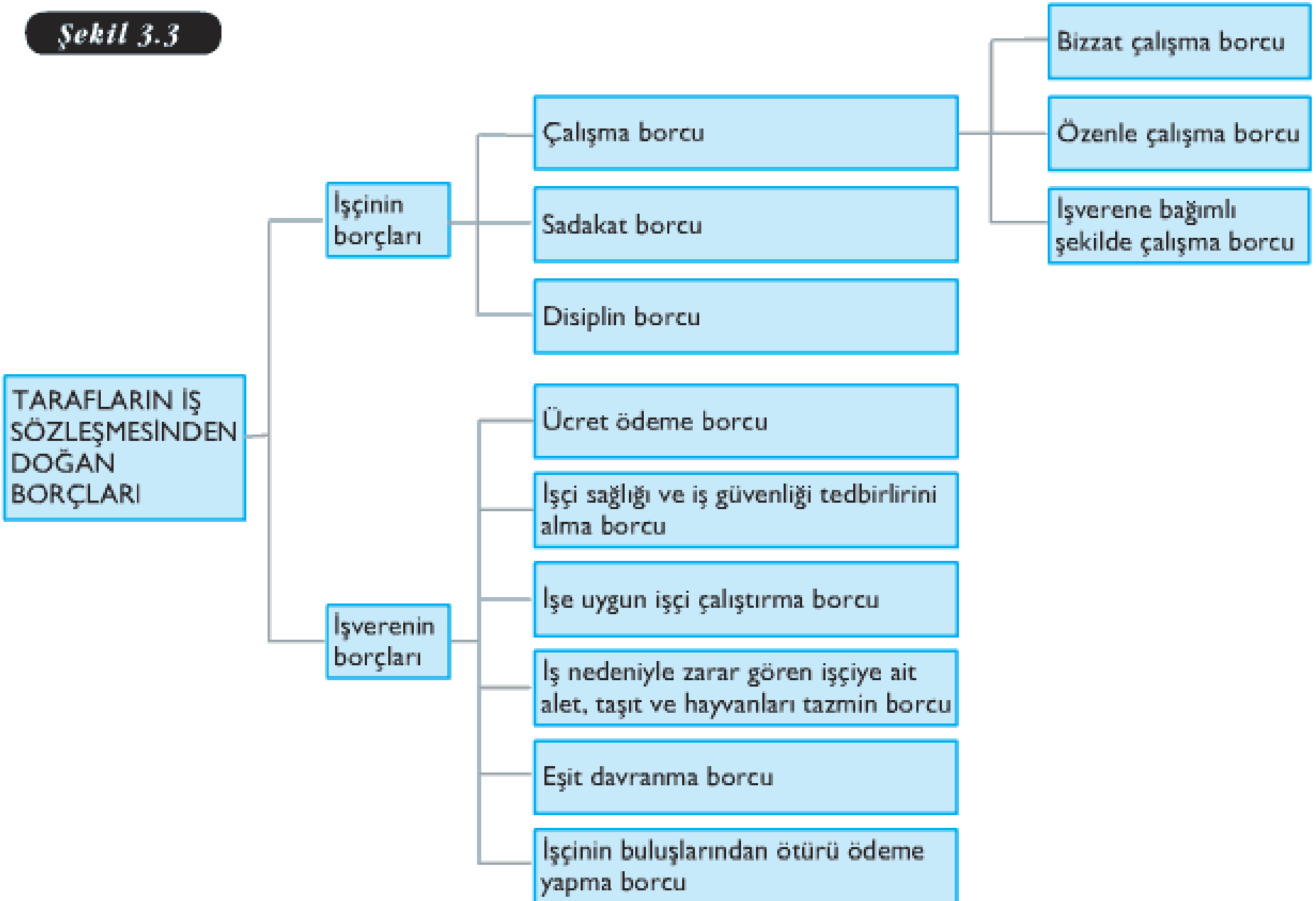
Tekrar İşe Alma Zorunluluğu

- *İK'nın 29. maddesindeki Nedenlerle Topluca İşten Ayrılmak Zorunda Kalanları Tekrar İşe Alma Zorunluluğu*
- *Sakatlanarak İşyerinden Ayrılan İşçileri Tekrar İşe Alma Zorunluluğu*
- *Sendikal Görevler Nedeniyle Ayrılan İşçileri Tekrar İşe Alma Zorunluluğu*
- *Kanuni Bir Görev Nedeniyle Ayrılan İşçileri Tekrar İşe Alma Zorunluluğu*
- *Hastalık Nedeniyle Ayrılan Gazetecilerin Tekrar İşe Alma Zorunluluğu*

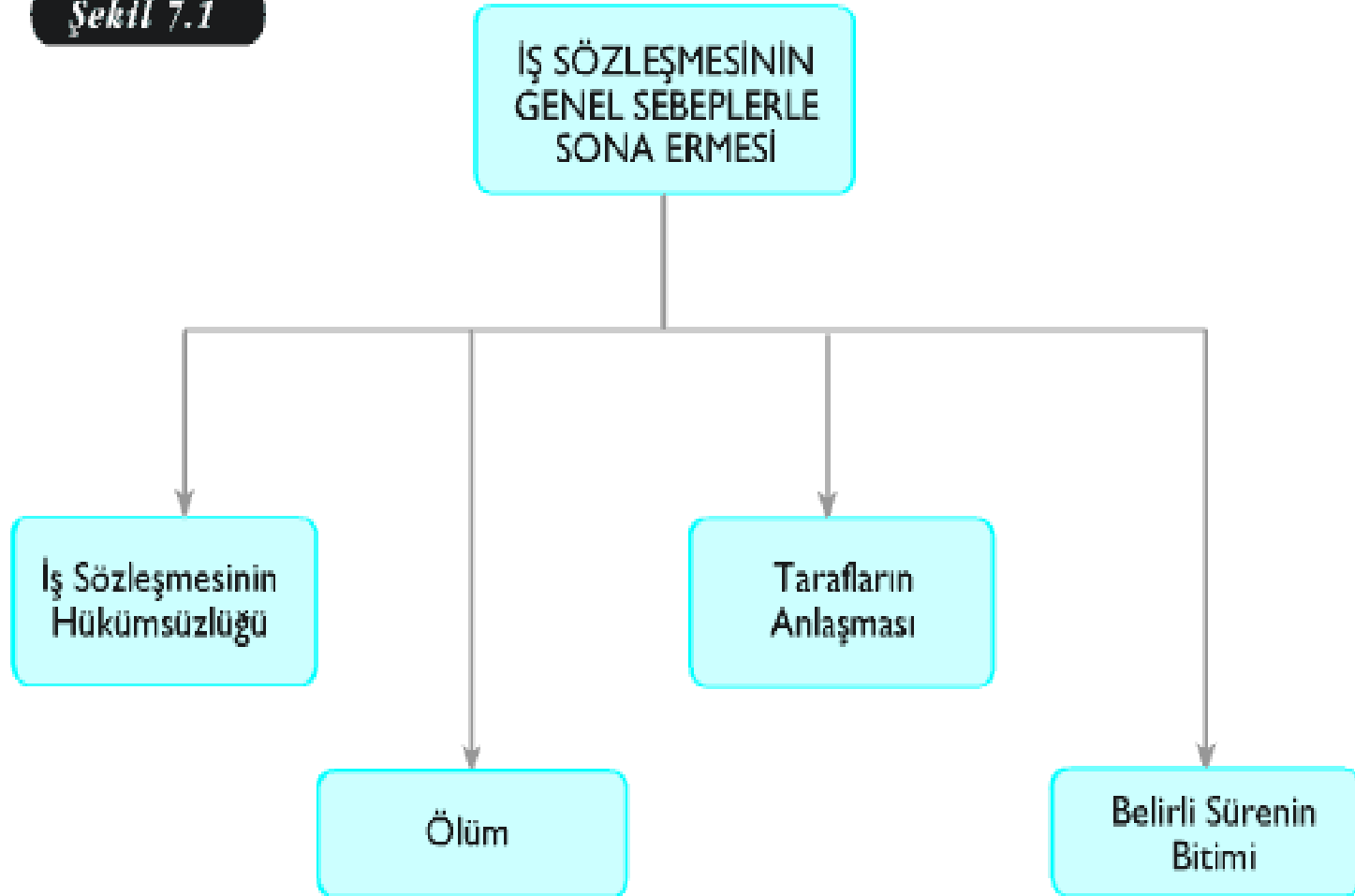
Şekil 3.2



Şekil 3.3



Şekil 7.1



2. İSTİSNA AKDİ

(1. hizmet sözleşmesi)



- ☞ Kanunumuzda istisna akdi,
- ☞ "istisna akdi öyle bir akittir ki, iş sahibinin vermeyi taahhüt ettiği ücret karşılığında, **müteahhit**, iş sahibine ait bir eserin meydana getirilmesini borçlanır" şeklinde tanımlanmaktadır

❧ **Yapıt**, belirli bir iş, belirli bir çalışma sonucunu anlatır. İnsan emeğinin mahsulü olup, hukuki bir bütün halinde anlam ifade eden ve iktisadi değer taşıyan maddi ve gayri maddi her şeydir.

❧ **İmâl ise**, var olan bir şeyin bir parçasını yapmak, onu tamir etmek, onarmak veya bir şeyin tümünü yeniden meydana getirmek, yapıp ortaya çıkarmaktır.

<https://savcibey55.wordpress.com/2007/01/12/borclar-kanunu-uyarinca-hizmet-akdi-istisna-akdi-ve-vekalet-akdi/>

❧ Bağımsız bir bütün olarak hukuki bir mal niteliğinde olmayan şeylerin meydana getirilmesi bir çalışma mahsulü olsa dahi, ortada bir istisna akdi yoktur.

❧ **Örneğin**, eğitim ve öğretim, bir hastanın tedavisi, bir inşaatı idare ve teftiş, bir davanın takibi gibi konular, istisna akdinin konusu olan bir şeyin imali kavramını **karşılamamaktadır**. Buna karşılık, bina inşası, köprü yapımı, elbise dikimi, boya ve badana yapımı, plan ve proje yapılması gibi iş ve eylemler imal olunan şey kapsamına girmektedir.

❧ <https://savcibey55.wordpress.com/2007/01/12/borclar-kanunu-uyarinca-hizmet-akdi-istisna-akdi-ve-vekalet-akdi/>

İSTİSNA SÖZLEŞMESİ

- İstisna akti nedir? (Job contract) Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen bir kavram. Bugünkü Türkçe ile karşılığı "eser sözleşmesi"dir. Bir anlamda **ısmarlama iş yaptıрма sözleşmesi gibidir.**
- İstisna akti ile taraflardan biri, diğer tarafın ödeyeceği **bir bedel karşılığında, ona bir "eser" yapmayı taahhüt eder.** Buradaki eser, bir arsa üzerine bina kurdurulması, ısmarlama elbise dikilmesi, bir mimarın proje çizmesi gibi maddi şeylerin yapımıyla ilgili olabileceği gibi, bir fikir veya sanat faaliyeti sonucunda elde edilecek sonuçlar biçiminde de olabilir. **Gazino sahibi ile ses sanatçısı arasında, konser verilmesi için imzalanan sözleşme ikincisine örnek gösterilebilir.**
- Eserin yapımını borçlanan taraf "yüklenici" veya "müteahhit", işi yaptıracak ve bedeli ödeyecek olan da "iş sahibi"dir.
- Kaynak: <http://istisnaakti.nedir.com/#ixzz46j8MN0FC>

❧ İstisna akdi herhangi bir şekle tabi değildir; sözle de yapılabilir.

❧ **İstisna akdinin unsurları ise;**

❧ **Bir şeyin (eserin) meydana getirilmesi**

❧ **Ücret**

❧ **Anlaşma şeklinde sıralanabilir.**

3.VEKÂLET AKDİ



☞ Vekalet akdi,

☞ "vekâlet, bir akittir ki, onunla vekil, mukavele dairesinde kendisine tahmil (yükleme) olunan işin idaresi veya tekabbül (kabul etme) eylediği hizmetin ifasını iltizam eder. şeklinde tanımlanmaktadır.

☞ **Vekilin**, müvekkili için bir akit yapması gibi, her hangi bir hukuksal veya müvekkilin (hastanın) tedavisi gibi fiili bir işlemi yapması vekâlet akdinin konusunu oluşturur.

☞ "Vekil, müvekilinin sarîh (açık, sözleşmede geçen hususların tam anlamıyla anlaşılır durumda olması) olan talimatına muhalefet edemez hükmünden, vekilin işi görürken, müvekkilinin iradesine ve menfaatine uygun hareket etmesi gerektiği açıktır.

❧ **Hizmet ve istisna akitleri ;**

❧ daima ivazlı oldukları halde,

❧

❧ **vekalet akdi ,**

❧ ivazlı veya ivazsız olabilir. Herhangi bir şekle tabi değildir.

❧ **Vekâlet akdinin unsurları ise;**

❧ Bir işin idaresi veya **hizmetin ifası,**

❧ İşin **müvekkilin menfatına ve iradesine uygun yapılması,**

❧ Başkasına ait bir işin görölmesi için **borç altına girilmesi,**

❧ **Ücret**

❧ **Anlaşma**

Vekalet Sözleşmesinin Hükümleri

❧ Vekilin Borçları

- ❧ Vekil, kabul ettiği (yüklendiği) işe dikkat ve özen göstermek ve kabul ettiği işi vekalet verenin (müvekkilin) kendisine gösterdiği güveni hak edecek biçimde yani iyi bir şekilde yapmakla yükümlüdür;
- ❧ işin görülmesinde veya yönetilmesinde ihmal ve dikkatsizlikle vekalet verene (müvekkile) vereceği zararlardan sorumlu olur.

Vekalet Sözleşmesinin Hükümleri

❧ Vekilin Borçları

- ❧ Diğer taraftan vekil, taahhüt ettiği **işi bizzat yapmak zorunda olup**, kural olarak bu **işi başkasına gördüremez**.
- ❧ Ancak, vekalet verenin (müvekkilin) işin başkasına gördürülmesine izin verdiği veya durumun gereğine göre buna zorunluluk olduğu ya da örf ve adet elverdiği takdirde, vekil kendi yerine başkasını koyarak işi ona gördürebilir.

❧ Bu gibi hallerde vekil kendi yerine koyduğu kimseyi seçmekte ve ona talimat vermekte gerekli özen ve dikkati göstermemesinden sorumludur (BK. m. 391/II).

❧ Oysa diğer durumlarda, yani kendi yerine bir başkasını koymaya yetkili olmadığı durumda, yerine koymuş olduğu kimsenin bütün fiillerinden bizzat kendisi yapmış gibi sorumlu olur (BK. m. 391/I).

- ❧ Vekil, bunlardan başka,
- ❧ vekalet dolayısıyla öğrenmiş olduğu sırları saklamak,
- ❧ vekalet verenin (müvekkilin) talimatına (buyruğuna) uymak,
- ❧ yaptığı işin hesabını vermek ve
- ❧ vekaletin yerine getirilmesi (icrası) dolayısıyla almış olduğu bütün şeyleri vekalet verene (müvekkile) teslim etmekle de
- ❧ yükümlüdür.

❧ **Vekalet Vereninin Borçları**

- ❧ Vekalet veren (müvekkil) de önceden kararlaştırılmış olduğu veya teamüle (geleneğe) göre verilmesi gerektiği takdirde vekile ücret ödemek,
- ❧ vekilin vekaleti yerine getirmek amacıyla yaptığı giderleri ve vermiş olduğu avansları kendisine ödemek,
- ❧ vekili bu amaçla yüklendiği borçlardan kurtarmak ve vekilin vekaleti yerine getirmekten dolayı uğramış olduğu zararları gidermekle yükümlüdür (BK. m. 395/I).

❧ **Vekalet Sözleşmesinin Sona Ermesi**

❧ Vekalet sözleşmesi azil veya istifa sebebiyle sona erebilir.

❧ **Azil**, vekalet verenin tek taraflı irade açıklamasıyla sözleşmeyi feshetmesidir. Vekalet verenin bu olanaktan yararlanabilmesi, önemli sebeplerin varlığını gerektirmediği gibi, belli bir feshi bildirme süresine bağlanmış da değildir.

❧ **Vekalet Sözleşmesinin Sona Ermesi**

❧ Ancak, vekalet veren bu hakkını dürüst davranma kurallarına aykırı şekilde kullanamaz.

❧ Bu itibarla ki, uygun olmayan bir zamanda vekili azlettiği takdirde, onun bu yüzden uğramış olduğu zararları gidermekle yükümlü olur (BK. m. 396/II).

❧ **İstifa**, ise vekilin tek taraflı bir irade açıklamasıyla sözleşmeyi feshetmesidir. Bunun için de **önemli sebeplere dayanmak veya belli bir feshi bildirme süresine uymak zorunluluğu yoktur.**

❧ Pek tabii vekil, bu hakkını dürüst davranma kurallarına aykırı şekilde kullanır, örneğin **uygun olmayan bir zamanda istifa ederek vekalet vereni zor durumda bırakırsa, vekalet verenin (müvekkilin) bu yüzden uğradığı zararları gidermekle yükümlü olur** (BK. m. 396/II).

☞ Vekalet sözleşmesi, sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça, **vekilin veya vekalet verenin (müvekkilin) ölümü, iflas etmesi ve ehliyetini kaybetmesi hallerinde de sona erer** (BK. m. 397/I).

☞ Ancak, taraflar sözleşmede aksini kararlaştırmış iseler veya işin niteliği vekaletin sona ermemesini gerektiriyorsa, vekalet devam eder.

❧ Fakat vekalet verenin (müvekkilin) mirasçıları vekili sonradan azledebilirler.

❧ Aynı şekilde, vekaletin sona ermesi vekalet verenin (müvekkilin) çıkarlarını tehlikeye sokuyorsa, vekalet veren (müvekkil) veya mirasçı ya da temsilcisi bizzat işleri görebilecek hale gelinceye kadar vekil veya mirasçısı yahut temsilcisi vekaleti yerine getirmeye devam ile yükümlüdür

4. HAVALE



- ❧ Kanunumuz, havaleden bir akit olarak söz etmekle de , havale aslında bir akit olmayıp "çifte yetki ilişkisi" Gerçekten havaledede, havale veren (muhil), havale ödeyicisine (muhalünaleyhe) ödeme yetkisi, havale alıcısına (muhalünlehe) ise tahsil yetkisini vermektedir.
- ❧ Havalenin konusu para, kıymetli evrak ve misli şeyi teşkil edebilir. Herhangi bir şekle tabi olmamakla beraber uygulamada daima yazılı şekilde yapılmaktadır.