



ÜNİTE V

SÖZLEŞME ÇEŞİTLERİ

5.1. SATIŞ SÖZLEŞMELERİ

5.1.1. TAŞINIR MAL SATIMI

5.1.2. TAŞINMAZ MAL SATIMI (Borçlar Kanunu 213 -217 Maddeler)

5.2. KİRA SÖZLEŞMELERİ

5.3. ÖDÜNÇ SÖZLEŞMELERİ (Borçlar Kanunu 306 -312 Maddeler)

5.4. HİZMET SÖZLEŞMESİ (Borçlar Kanunu 313 -354. maddeler)

5.5. ESER SÖZLEŞMELERİ (İSTİSNA SÖZLEŞMESİ)(Borçlar Kanunu 355 -371)

5.6. VEKÂLET SÖZLEŞMESİ (Borçlar Kanunu 386 -398 maddeler)

5.7. KEFALET SÖZLEŞMESİ (Borçlar Kanunu 483 -503 maddeler)



BU BÖLÜMÜN AMAÇLARI



Bu üniteye çalıştığınızda;

- * Çeşitli sözleşmeleri kavrayacak, her bir sözleşmeyi örnek olaylarla anlatacak,
- * Her bir sözleşmenin hangi amaçla ve ne şekilde düzenleneceğini kavrayacak,
- * Borç ve alacak ilişkilerini ve sözleşmelerden doğan hak ve borçları kavrayacaksınız.



NASIL ÇALIŞMALIYIZ?



Bu üniteyi kavrayabilmek için ünite içerisinde yer alan;

- * Ders notlarını dikkatli okuyun. Okurken, altı çizili kavram ve terimleri defterinize anlayarak yazın ve üzerinde yorum yapın.
- * İlgili konuyu televizyon programlarından da izleyin. Öğrendiklerinizle bütünleştirmeye çalışın. Aklınıza takılan sorular olursa ders notuna veya ders kitabına bakın.
- * Bölüm aralarına konulan soruları cevaplayın. Cevaplamakta zorluk çekerseniz tekrar ders notuna başvurun.
- * Hukuk dersinde temel kavram ve kurallar büyük önem taşır. Bu nedenle, kuralları iyice öğrenin, bir kuralı öğrenmeden öteki kurallara geçmeyin, çünkü, biri diğerinin ön koşuludur. Temel kuralı öğrenmeden bir sonrakine geçmeniz başarınızı düşürebilir.
- * Öğrendiklerinizi pekiştirmek ve değerlendirmek amacıyla ünite sonlarında değerlendirme soruları konulmuştur. Bu soruları cevaplamaya çalışın. Cevaplarınızı kitabın sonunda yer alan cevap anahtarı ile karşılaştırın. İhtiyaç duyduğunuzda ilgili konuyu tekrar gözden geçirin.

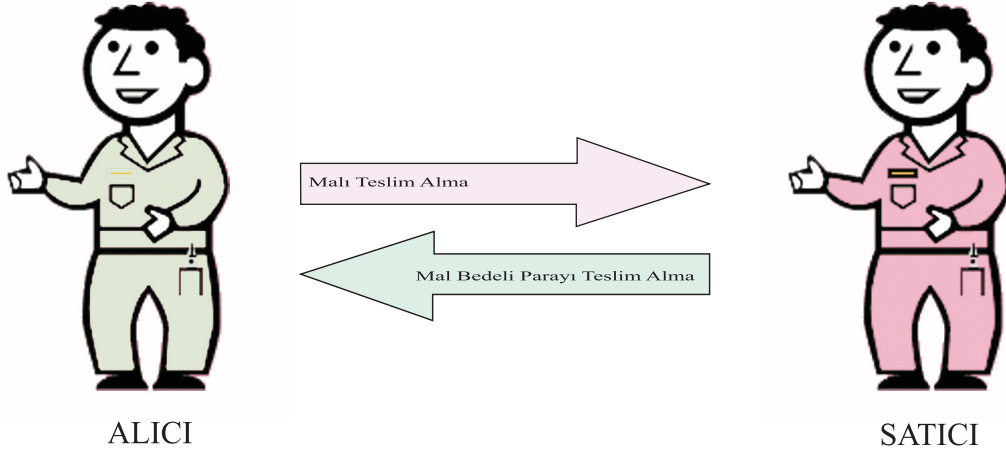
ÜNİTE V SÖZLEŞME ÇEŞİTLERİ

Günlük yaşamımızda sıkça karşılaştığımız taşınır mal satımı, taşınmaz mal satımı, kira sözleşmesi, ödünç sözleşmesi, hizmet sözleşmesi, eser sözleşmesi, Vekâlet ve kefalet sözleşmeleri gibi sözleşmeler yapılmaktadır.

5.1. SATIŞ SÖZLEŞMELERİ



Satış Sözleşmesi: Borçlar Kanununun 182 maddesinde şöyle tanımlanmaktadır. “Satış öyle bir sözleşmedir ki, bu sözleşme ile satıcı, satılan malı, alıcının üstlendiği bedel karşılığında alıcıya teslim ve mülkiyeti ona nakletmek borcunu yüklenir. Bu tanımdan şu sonucu çıkarabiliriz. Satış sözleşmesinde satıcı ve alıcı hem borçlu, hem de alacaktır (Şema 5.1).



Şema 5.1 : Alıcı ve Satıcının alacaklı olması

Alıcı, satış bedelini ödemek konusunda borçlu, satılan şeyin mülkiyet ve zilyetliğinin kendisine devredilmesini istemek konusunda alacaklıdır. Satıcı ise satılan şeyin mülkiyet ve zilyetliğini alıcıya devretmek bakımından borçlu, satış bedelini istemek bakımından alacaklıdır.

Satış sözleşmesi iki tarafa tam borç yükleyen sözleşmelerdendir.

Satış sözleşmesinin unsurları şunlardır:



a. Satılan Mal (şey); Mal varlığı ile ilgili bir değer taşıyan her şey satış sözleşmesine konu olabilir. Buna satılan mal (şey) denir.



b. Fiat (Semen): Alıcının, satın aldığı şeye karşılık olarak ödeyeceği parayı ifade eder.



c. Anlaşma: Satmayı yükümlenen kişiye satıcı, para ödeyerek mülkiyeti üzerine almayı yükümlenene ise Alıcı denir. Alıcı ve satıcının bir bedel karşılığında satılan şeyin mülkiyet ve zilyetliğinin devri konusunda anlaşma sağlamaları gerekmektedir.

5.1.1. TAŞINIR MAL SATIMI

1. Taşınır Mal Satımının Niteliği:

Taşınır mal satımında satılan, otomobil, kitap gibi, taşınır mal olabileceği gibi, bir alacak hakkı, telif hakkı gibi ekonomik değer taşıyan bir hak da olabilir.



Bir yazarın romanı üzerindeki haklarının satımı, hangi biçimde yapılmalıdır? Araştırın.

O halde, taşınır mal satımının konusu; bir taşınır mal veya ekonomik değer taşıyan bir hak ile bir miktar paranın değiştirilmesidir.

Kural olarak taşınır mal satımı biçime bağlı değildir. Biçimden kastedilen sözleşmenin nasıl yapılacağıdır. Bu sözleşme ise sözlü, yazılı, resmi yazılı yapılabilir. Ancak, özel kanunlarda, bazı hak ve malların satımı belli bir biçime bağlanmışsa kanunun emrettiği şekilde yapılmalıdır. Aksi takdirde geçerli olmaz.

Alıcının ve satıcının borçları şunlardır:

2. Satıcının Borçları:

a. Satılan şeyi Teslim ve Mülkiyetini Geçirme Borcu:

Satılan, taşınır bir mal ise satıcı onu teslim ederek mülkiyetini alıcıya geçirmekle borçludur.

b. Zapta Karşı Teminat Borcu:

Malın, daha üstün bir hak sahibi tarafından alıcının elinden alınmayacak durumda teslim edilmiş olması satıcı için bir borçtur. Buna zapta karşı teminat borcu denir.

c. Ayıba Karşı Teminat Borcu:



Satılan şeyin, beklenen özellikleri taşımamasına ya da değer ve faydasını azaltan veya tamamen ortadan kaldıran eksikliklere hukuk dilinde ayıp denir. Satıcının teslim ettiği mal ayıplı ise satıcı ayıpsız mal teslimi borcunu yerine getirmemiş sayılır ve sorumlu olur. Ancak bu sorumluluk aşağıdaki şartların varlığına bağlıdır.

1. Malda bir ayıp bulunmalıdır.
2. Bu ayıp, malın değerini önemli ölçüde azaltmış olmalıdır.
3. Maldaki ayıp, hasarın alıcıya geçtiği andan önce var olmalıdır.
4. Alıcı malın ayıplı olduğunu bilmiyor olmalıdır.
5. Alıcı gördüğü ayıbı hemen satıcıya bildirilmelidir.

Ayıplı mal satan satıcının sorumlu tutulabilmesi için kanunda belirlenen şartlar gerçekleştiği takdirde alıcı şu haklara sahiptir.

1. Satışın bozulmasını ve ödediği bedeli geri verilmesini isteyebilir.
2. Ayıbın önemine göre fiyatın indirilmesini isteyebilir.
3. Satın aldığı malın ayıpsız olan benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir.



Satın aldığınız malın ayıplı çıkması halinde satıcıya karşı ne kadar süre içinde dava açmanız gerekir? Araştırın.

Alıcının Borçları:

a. Satılanı Teslim Alma Borcu: Alıcı, sözleşmeye göre satılanı teslim almak zorundadır.

b. Fiyatı Ödeme Borcu: Alıcı, sözleşmede belirtilen parayı ödemekle yükümlüdür.



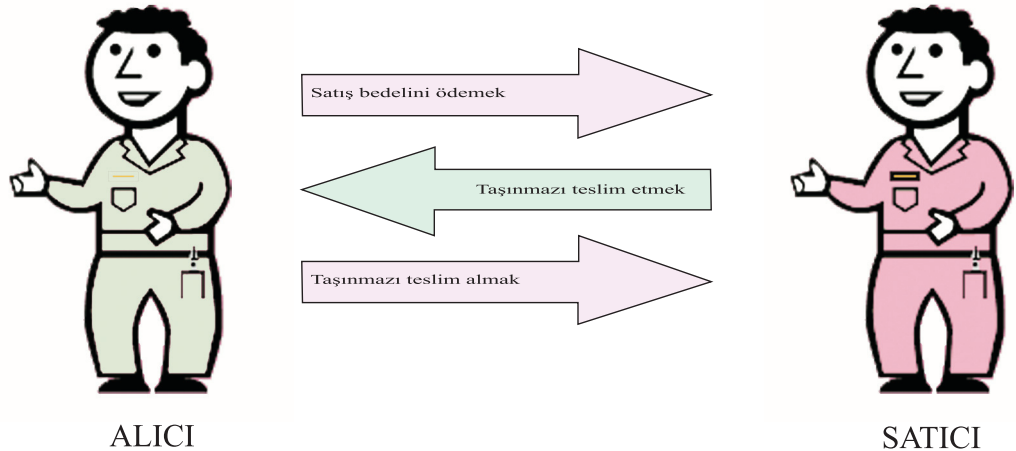
Satış bedeli sözleşmede belirtilmemişse, satış bedeli nasıl belirlenir? Araştırın

c. Sözleşme Harici Giderleri Ödeme: Sözleşmenin özelliğine göre, satıcı tarafından yapılıp da alıcının ödemesi gereken giderleri de ödemelidir. (Sigorta ve gümrük giderleri gibi).

5.1.2. TAŞINMAZ MAL SATIMI (Borçlar Kanunu 213 - 217 Maddeler)

1. Taşınmaz Malın Satımının Niteliği: Taşınmaz mallar üzerindeki mülkiyet hakkının ve tapu sicilinde bağımsız ve sürekli olarak kayıtlı olan aynı hakların, bedel veya para karşılığında öbür yana geçmesi borcunu doğuran sözleşmelerdir.

Taşınmaz satımı iki yanlı borç doğuran sözleşmedir. Yani hem alıcı, hem de satıcı bakımından borçlar doğmaktadır (Şema 5.2).



Şema 5.2 : Alıcı ve Satıcının borçları

Taşınmaz satımının konusunu;

- Arazi ve onun tamamlayıcı parçaları
- Tapu kütüğünde bağımsız bir mal olarak kayıtlı bulunan aynî haklar.
- Maden ruhsatları ve işletme imtiyazları
- Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler satıma konu olabilir.

Taşınmaz satımı, resmi yazılı bir biçimde yapılmalıdır. Burada söz konusu olan resmi şekil, satış sözleşmesinin tapu memurları önünde yapılmasıdır.

Taşınmaz satımında satıcının ve alıcının borçları şunlardır:

Satıcının Borçları:

- Satıcının taşınmaz malı, sözleşmeye uygun zamanda ve biçimde alıcıya teslim etme borcu vardır.
- Satıcının, ayıpsız mal teslimi borcu vardır.

Taşınmaz malın yüz ölçümü resmi senette yazılı olduğundan daha az çıkması halinde, satıcının sorumluluğu;

- Resmî senette (tapu kaydında) yazılı miktar, resmi bir ölçüme dayanıyorsa ve taşınmazın gerçek yüzölçümü bu kayıttan daha az ise satıcı, bu eksiklik için tazminat vermekle yükümlü olmaz.
- Resmî senette (tapu kaydında) yazılı miktar, resmi bir ölçüme dayanmıyorsa ve taşınmazın gerçek yüzölçümü bu kayıttan daha az ise satıcı bu eksiklik için tazminat vermekle yükümlü olur.

c. Zapta karşı teminat borcu bakımından taşınır mal satımı kuralları uygulanır. Yani taşınmazın, daha üstün bir hak sahibi tarafından alıcının elinden alınmayacak durumda teslim edilmesi gereklidir.

Alıcının Borçları:

- Taşınmazı teslim alma borcu.
- Satış bedelini ödeme borcu.
- Sözleşmeye göre, satıcı tarafından yapılp da alıcının ödemesi gereken her türlü giderleri ödeme borcu.



Satın aldığınız bir binanın atık su borularının ana kanalizasyona bağlanmamış olduğu bir süre sonra ortaya çıkmıştır? Bu durumda taşınmazın ayıplı olmasından dolayı satıcıya kaç yıl içinde dava açmanız gerekir? Araştırınız.



Tapuda kayıtlı bir arsayı, metre karesi 1.000,00 YTL' den satın aldığınızı düşünün. Arsanın yüzölçümü tapuda 500 m² olarak yazılıdır. Ölçüldüğünde gerçekte 450 m² çıkmıştır. Dava açarak, eksik çıkan 50 m² nin fiyatı olan 50.000,00 YTL' nin geri verilmesini talep edebilir misiniz?

5.2. KİRA SÖZLEŞMELERİ

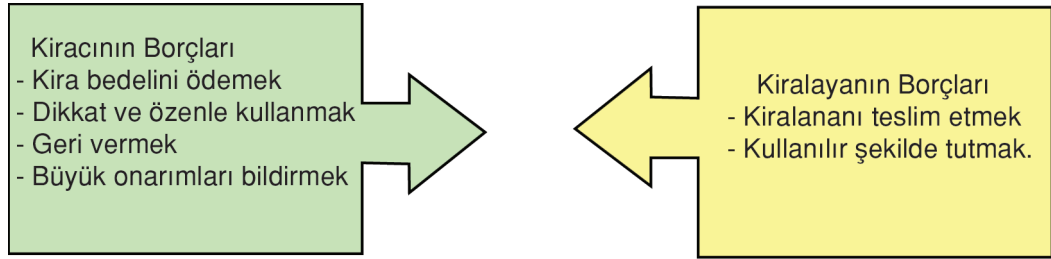
1. Kira Sözleşmesinin Niteliği:

Kira sözleşmesi, kiralayana bedel karşılığında bir şeyi kullanılmak üzere teslim etme borcu, kiracıya da kiralananın bedelini ödeme borcu yükleyen bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin konusu, bir şeyin bedel karşılığında kullanılmasıdır.

Kira sözleşmesinin unsurları şunlardır:

- Kiralanan:** Kullanılacak mala denir.
- Kiracı:** Bedel karşılığı kira sözleşmesine konu olan malı kullanan kişidir.
- Kiralayan:** Kiralanana kiracıya teslim etmeyi borçlanan kişidir.

Kira sözleşmesi, hem kiracıya, hem kiralayana borç yüklediği için, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir (Şema 5.3). Kira sözleşmesi kanuna göre biçime bağlı değildir. Sözlü veya yazılı yapılabilir.



Şema 5.3 : Kira sözleşmesi

2. Kiralayanın Borçları:

- Kiralayan, kiralanan şeyi, kullanmaya elverişli durumda teslim etmelidir. Örneğin kiralanan ev ise oturulacak durumda kiracıya teslim etmelidir.
- Kiralayan, kiralananı sözleşme süreci boyunca kullanılır durumda tutmaya mecburdur.



Kiracı olarak oturduğunuz dairenin banyosundaki su boruları sızıntı yapmaktadır. Durumu kiralayana bildirdiniz, ancak kiralayan onarımı yaptırmazsa kiracı olarak yapmanız gereken işlem nedir? Araştırın.

3. Kiracının Borçları:

- a. Kiracı, kiralananı kullanırken dikkat ve özen göstermekle yükümlüdür.
- b. Kiracı, kiralanda yapılması gereken önemli onarımları kiralayana haber vermelidir.
- c. Kiracı, kira bedelini ödemelidir.
- ç. Kiracı, kira sözleşmesi sona erdiğinde, kiralananı teslim aldığı durumda geri vermekle yükümlüdür.

4. Kira Sözleşmesinin Türleri:



a. Adî Kira:

Adî kira; kiracıya, kiralanan şeyi sadece kullanma hakkını veren kira türüdür. Konusu taşınır veya taşınmaz maddî şeylerdir.



b. Hasılat Kirası:

Hasılat kirası, kiracıya kiralanan şeyin kullanma hakkını ve semerelerini (ürünlerini) toplama ve kullanma hakkını veren kira türüdür. Ürün veren şeyler bu kiraya konu olabilir.



c. Taşınmazın (Gayrimenkul) Kirası: Taşınmaz malların kiralınmasına ilişkin kira türüdür.

5. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi:

a. Sözleşmede Belirtilen Sürenin Dolması:

Belli bir süre için yapılmış kira sözleşmesi, süre bitiminde yenilenmezse sona erer. Yani, kiracı süre dolduğu halde, kiralananı kullanmaya devam eder ve kiralayan da buna karşı çıkmazsa sözleşme yenilenmiş olur. Ancak 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanununa tabi olan taşınmazlarda kiracı sürenin sona ermesinden en az 15 gün önce, yazıyla kiralananı boşaltacağını kiralayana bildirmezse sözleşme 1 yıl için kendiliğinden yenilenmiş olur.

b. Feshi Bildirme:

Süresi belirsiz kira sözleşmelerinde gerek kiracı ve gerekse kiralayan kanunda belirtilen süreler içinde, tek taraflı irade açıklamasıyla sözleşmeyi sona erdirebilir.

c. Fesih:

Fesih, süresi belirli veya belirsiz bütün sözleşmeler için söz konusudur. Fesih, sözleşme hükümlerinin taraflarca yerine getirilmemesi veya gecikme ile yerine getirilmemesi halinde her iki tarafa da tanınmış olan sözleşmeyi sona erdirmeye hakkıdır. Örneğin; kiracının kira bedelini zamanında ödememesi fesih nedenidir.

ç. Önemli Sebeplerden Dolayı Feshi Bildirme:

Belli bir süre için yapılmış kira sözleşmesi süre dolmadan önce, kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren nedenlerin ortaya çıkması halinde, taraflar kanunda belirtilen sürelere uymak kaydı ile sözleşmeyi bozabilirler. Örneğin, beklemedik ekonomik gelişmeler yüzünden bir dükkânı kiralamış olan kiracının bu dükkânda yürüttüğü işini sürdüremez duruma gelmesi gibi.

d. 6570 Sayılı Kira Kanuna Göre Tahliye Sebepleri:

Ülkemizde, 6570 sayılı kira kanunu belediye sınırları içinde veya iskele, liman ve istasyonlarda bulunan üstü kapalı taşınmazların kiralınmasına ilişkin sözleşmelerde uygulanır. Bu kanun daha ziyade kiracıları korumak amacıyla çıkartılmıştır. Borçlar Kanunu'nun kuralları 6570 sayılı kanunun koyduğu özel kurallara aykırı düşmedikçe uygulanabilirler.

6570 sayılı Kira kanununun 7. maddesinde kiralayan için hangi durumların tahliye (boşaltma) nedeni olabileceği belirtilmiştir. Bunlar:

- Kiralayan, taşınmazı kendisi-eşi veya çocukları için mesken veya iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise kira sözleşmesinin sonunda tahliye davası açabilir.
- Kiralayan, kiralanan taşınmazda köklü onarımlar, değişiklikler yapmak istemesi halinde bu çalışmalar sırasında, içinde oturmanın mümkün olmadığı teknik olarak anlaşılması hâlinde kira sözleşmesi sonunda tahliye davası açabilir.
- Kira bedelinin zamanında ödenmemesi nedeniyle 1 yıl içinde 2 kez yazılı ihtar çekilen kiracılar aleyhine, kira sözleşmesinin sonunda tahliye davası açılabilir.
- Taşınmazın mülkiyetini içinde kiracı varken kazanan yeni malik kendisi, eşi veya çocuklarının ihtiyacı nedeniyle (konut-işyeri olarak) kazanma tarihinden itibaren 1 ay içinde kiracıya ihtarname ile haber vererek 6 ay sonra boşaltılmasını isteyebilir.
- Aynı şehir veya belediye sınırları içinde, kendisinin veya eşinin oturabilecekleri meskeni bulunan kimse kirada oturduğu yeri, kiralayanın isteği üzerine boşaltmaya mecburdur.



Kiracının ölümü halinde, konutta oturmakta olan ailesi (eşi çocukları) isterlerse sözleşmeyi devam ettirebilir mi? Yoksa kiralayan sözleşmeyi sona erdirerek kiracının ailesinin evden çıkartabilir mi? Araştırın.

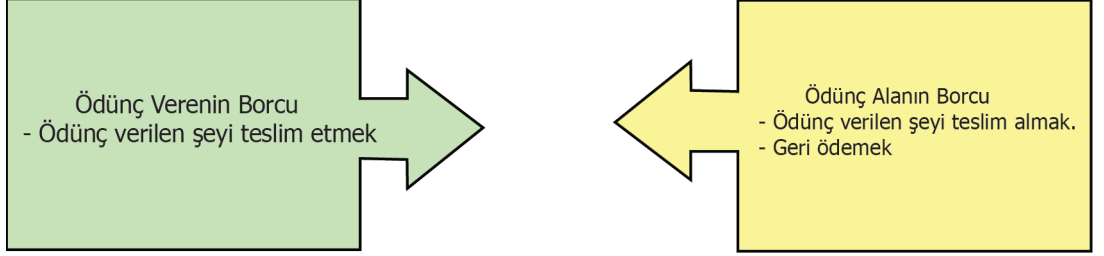
5.3. ÖDÜNÇ SÖZLEŞMELERİ (Borçlar Kanunu 306 - 312 Maddeler)

Ekonomik alanda çok önem taşıyan kredi ilişkilerinin temeli sözleşmesiyle düzenlenir.

1. Ödünç Sözleşmenin Niteliği:

Ödünç (Karz) Sözleşmesi, taraflardan birinin bir miktar para veya misli şeyin (ölçülebilir) mülkiyetini, öbür yana geçirmeyi borçlanması, öbür yanda aldığı miktara denk miktarda para veya misli şeyi vermeyi yükümlenmesiyle oluşur.

Ödünç sözleşmesinin konusu, para veya misli şeylerdir. (tuz, şeker, çimento gibi) Biçime bağlı değildir. Sözlü ve yazılı olabilir.



Şema 5. 4 : Ödünç sözleşmesinde ödünç alanın ve ödünç verenin borçları

2. Ödünç Veren Borcu:

Ödünç veren, ödünç konusu olan para ve misli şeyi sözleşmeye uygun zaman ve yerde teslim etmelidir.



Ahmet ile Veli arasında ödünç sözleşmesi yapılmıştır. Mal teslimi sözleşme yapıldıktan üç ay sonra yapılacaktır. Sözleşme yapıldıktan bir ay sonra ödünç alan kişi borçlarını ödemediği durumda düşerse ödünç veren borcunu (mal teslimi) yerine getirmekten kaçınabilir mi? Araştırın.

3. Ödünç Alanın Borçları:

- Ödünç alan, ödünç verilen şeyi teslim almalıdır.
- Ödünç alan, ödünç aldığı para veya misli şeyi aynen değil, mislen geri vermekle yükümlüdür. Buna kısaca Geri Verme Borcu denir
- Ticari sözleşmelerde, sözleşmede hüküm bulunmasa bile para ödünç alan, asıl borca ek olarak faiz vermelidir. Ticari olmayan sözleşmelerde açıkça faiz ödeneceği belirtilmemişse faiz ödemek gerekmez. Buna kısaca faiz borcu denir.

4. Geri Verme Zamanı:

Geri verme zamanı, taraflarca sözleşmede belirtilebilir. Sözleşmede tespit edilmemiş ise, ödünç veren dilediği zaman paranın (ödünçün) geri verilmesini isteyebilir.

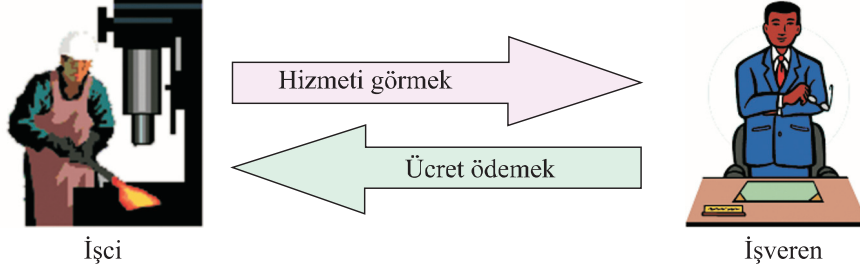


Mehmet Demirhan, işletme sahibi bir arkadaşına işletmesinde kullanmak üzere 50.000,00 YTL ödünç vermiştir. İki taraf arasında imzalanan ödünç sözleşmesinde paranın 1 yıl sonra ödeneceği belirtilmiştir. Ancak 1 yıl geçmiş olmasına rağmen işletme sahibi borcunu ödemediği için Mehmet Demirhan, hem 50.000,00 YTL' yi hem de paranın 1 yıllık faizi olan 5.000,00 YTL' yi istemiştir. İşletme sahibi, borcunu ödeyeceğini ancak sözleşmede belirtilmediği için faiz ödemeyeceğini söyler. Size göre bu dava nasıl sonuçlanır? Araştırın.

5.4. HİZMET SÖZLEŞMESİ (Borçlar Kanunu 313 - 354. maddeler)

1. Hizmet Sözleşmesinin Niteliği:

Hizmet sözleşmesi ile bir kimse (işçi) hizmet görmeyi, diğer taraf (işveren) da buna karşılık bir ücret ödemeyi yükümlenmiş olur. (BK m. 313)



Şema 5.5 : İşçi ve işverenin borçları

Hizmet Sözleşmesini ücret ile emeğin değişimi sağlayan bir sözleşme olarak tanımlayabiliriz. Bu tanımdan da anlayacağınız gibi hizmet sözleşmesinde iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir.

Hizmet sözleşmesi biçime bağlı değildir, sözlü veya yazılı olarak yapılabilir.

Çeşitli hizmet ilişkilerinde özel kanunlarla düzenlenmiş hükümler uygulanır. Ancak hüküm bulunmayan durumlarda Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.



Fabrikada çalışan işçi ile işveren arasında yapılan hizmet sözleşmesinde, iş kanununun koyduğu özel kurallar mı, yoksa Borçlar Kanunu hükümleri mi uygulanır? Düşünün.

2. İşçinin Borçları:

- İşçi, yükümlendiği hizmeti bizzat kendisi yapmalıdır.
- İşçi, yükümlendiği işi dikkat ve özenle yapmalıdır.

3. İşverenin Borçları:

- Ücret ödemekle yükümlüdür.
- İşçinin çalışması için gerekli alet ve malzemeyi vermekle yükümlüdür.
- İşçinin sağlığını korumak ve iş güvenliğini sağlamak üzere gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür.
- İşçiye dinlenme zamanı vermelidir.
- İşçi, işten ayrılırken çalıştığı süre ve hizmeti belirten bir belge (Bonservis) vermelidir.

4. Hizmet Sözleşmesinin Sonlanması:

- Sözleşme süresinin dolması,
- Feshin bildirilmesi

- c. Haklı nedenlerden dolayı fesih edilmesi
- ç. Taraflardan birinin ölmesi

Bu nedenler, hizmet sözleşmesini Borçlar Kanununa göre sonlandıran nedenlerdir.



İşçinin ölümü hizmet sözleşmesini sonlandıran bir nedendir. İşveren ölümü, her zaman hizmet sözleşmesini sonlandırır mı? Düşünün.

5.5. ESER SÖZLEŞMELERİ (İstisna Sözleşmesi) (Borçlar Kanunu 355 -371)

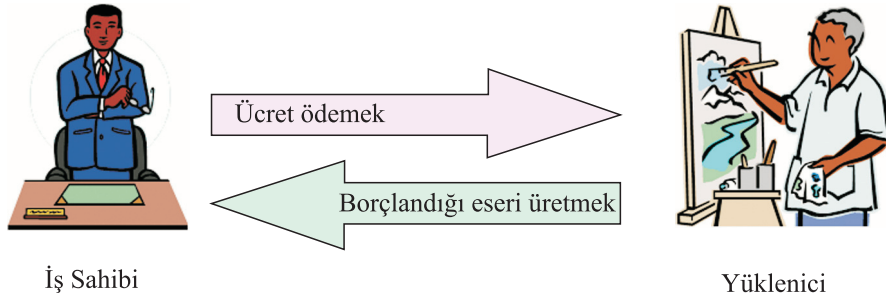
1. Eser Sözleşmesinin Niteliği:

İhtiyacımız olan şeyleri, hazır olabileceğimiz gibi bunları isteğimize uygun olarak ücret karşılığında ısmarlayıp yaptırılabilir. Örneğin, vitrinde beğenilen bir elbise satın alınabileceği gibi, terziye de diktirilebilir.



Eser sözleşmesi de iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. **Eserin yapımını borçlanan kişiye “yüklenici” veya “müteahhit” denir. Bedeli ödeyecek olan da “İş sahibi” dir. Eser sözleşmesinin konusu insan emeğidir.**

Eser sözleşmesi biçime bağlı değildir. Sözlü veya yazılı olabilir.



Şema 5.6 : Eser sözleşmesinde iş sahibi ve yüklenicinin borçları

Eser; insan emeğinin ürünü olup hukuki bir bütün olan ve ekonomik değer taşıyan maddi ve manevi her şeydir. Örneğin, bir mobilyacının mobilya üretmesi, bir terzinin elbise dikmesi, bir yazarın yazması, bir sanatçının şarkı söylemesi gibi.

Eser sözleşmesinde yüklenici, sözleşme yapıldığı sırada var olmayan, bir eseri meydana getirmeyi, ücret karşılığında borçlanmaktadır.



Bir özel okulda çalışan öğretmenin eğitim ve öğretim faaliyetleri eser sözleşmesine konu olabilir mi?

Özel okulda çalışan bir öğretmenin eğitim ve öğretim faaliyetleri sonucu eser sözleşmesi meydana gelmez. Çünkü bağımsız bir bütün olarak ekonomik ve hukuk ilmine göre, mal olarak kabul edilmeyen şeylerin meydana getirilmesi için emek sarf etmek bir şeyin üretilmesi kavramına girmez, burada sözü edilen eğitim-öğretim faaliyetleri istisna (eser) sözleşmesine değil, hizmet sözleşmesine girmektedir.

Bir eserin oluşturulmasını, mutlaka yeni bir şey üretmek şeklinde anlamamak gerekir. Emek sonucu meydana getirilen şey, eskisine oranla farklı bir durum gösteriyorsa veya değer taşıyorsa eser sözleşmesine konu olabilir. Örneğin, temizleyicinin elbisemizi temizlemesi, kuaförün saçımızı kesmesi gibi.

2. Yüklenicinin (müteahhidin) Borçları:

- a. İş bizzat kendisinin yapma borcu,
- b. İş yaparken dikkat ve özen gösterme borcu,
- c. İş zamanında başlayıp devam ettirme borcu,
- ç. Kullanılacak araç ve malzemeye ilişkin borcu,
- d. Eser teslim borcu,
- e. Eseri ayıpsız olarak yapma borcu.



Eserin ayıplı olması halinde, iş sahibi ne gibi haklara sahip olabilir? Araştırın.

3. İş Sahibinin Borçları:

- a. Bitirilen eseri teslim almalı, teslim alırken muayene etmeli, gördüğü ayıpları hemen yükleniciye bildirilmelidir.
- b. Eserin bedelini ödemelidir. Ücret, taraflarca sözleşmede belirlenir. Sözleşmede belirlenmiş değilse ücret yapılan işin değerine ve yüklenicinin gerçek giderlerine göre belirlenir.
- c. Başka türlü sözleşme olmadıkça, işin ücreti teslim zamanında ödenir.

4. Eser Sözleşmesinin Sonlanması:

- a. İsmarlanan şeyin teslim edilmesi
- b. Yapılan işin maliyetinin, keşif bedelini çok aşması nedeniyle, iş sahibinin sözleşmeyi sonlandırması.
- c. İsmarlanan şeyin teslimden önce yok olması.
- ç. Yüklenicinin zararı ödemek şartıyla, iş sahibinin sözleşmeyi bozması.
- d. İş sahibi ile ilgili bir neden yüzünden ifanın imkânsız hale gelmesi.
- e. Yüklenicinin ölmesi veya iş yapamaz hale gelmesi

Hâllerinde eser sözleşmesi sona erer.

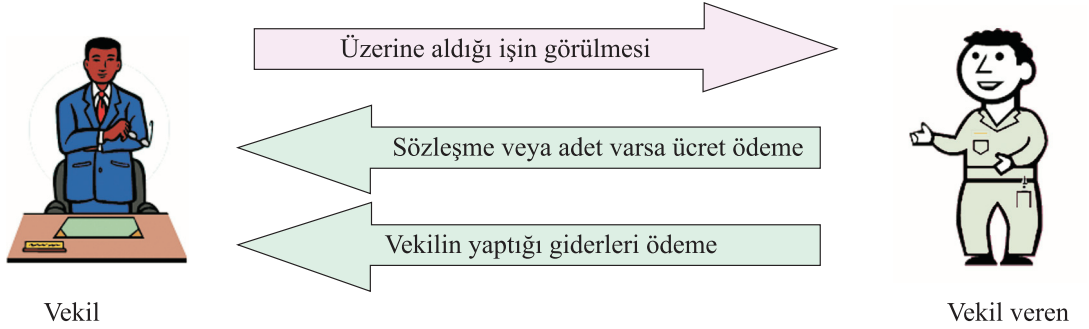
5.6. VEKÂLET SÖZLEŞMESİ (Borçlar Kanunu 386 -398 maddeler)

1. Vekâlet Sözleşmesinin Niteliği:

Bir davayı kendiniz açacak yerde bir avukatı görevlendirebilirsiniz, siz tatildeyken verginizin ödenmesini arkadaşınıza yaptırabilirsiniz. Bu gibi durumlarda işin görülmesini başkasına bırakan ile bu işi görmeyi üzerine alan taraf arasındaki ilişki Vekalet sözleşmesidir. Vekâlet sözleşmesiyle, bir kimse (vekil), kendisini görevlendiren (vekil eden) kimse tarafından sözleşmeye göre yüklenen işin idaresini veya üzerine aldığı işin görülmesini borçlanır. Vekâlet sözleşmesinde ücret ödenmesi zorunlu değildir.

Vekâlet sözleşmesi biçimine bağlı değildir. Sözlü ya da yazılı yapılabilir.

Vekâlet sözleşmesinin kapsamı, sözleşmeden veya vekâlet verenin (vekil verenin) talimatından anlaşılır. Sözleşmeden veya vekâlet verenin talimatından anlaşılmıyorsa sözleşmenin konusu olan işin özelliğine göre belirlenir. Yani vekil ancak kendisine yazılı verilen konularda işlem yapabilir.



Şema 5.7 : Vekalet Sözleşmesinde taraflar

2. Vekilin Borçları:

- Vekil üzerine aldığı işi dikkat ve özenle yapmalıdır.
- Vekil yüklendiği işi bizzat kendisi yapmalıdır. Kural olarak bu işi başkasına gördüremez.
- Vekil, vekil edenin (Vekâlet verenin) talimatına uymak zorundadır.
- Vekil, yaptığı işin hesabını vermekle yükümlüdür.
- Vekil, Vekâleti yerine getirirken öğrendiği sırları saklamakla yükümlüdür.

3. Vekil Edenin (Vekâlet Verenin) Borçları:

- Vekil eden, vekilin yaptığı giderleri, verdiği avansları, faizleriyle birlikte ödemelidir.
- Sözleşmede belirtilmişse ücret ödemelidir.



Vekil yüklendiği işi yerine getirirken, ihmâl sonucu Vekâlet veren kişiye zarar verirse bu zarardan sorumlu tutulabilir mi? Düşünün.

4. Vekâletin Sonlandırılması:

a. Vekâlet sözleşmesi azil veya istifa nedeniyle sona erebilir.



Azil: Vekâlet verenin tek taraflı irade açıklamasıyla sözleşmeyi ortadan kaldırmasıdır.
İstifa: Vekilin tek taraflı irade açıklaması ile sözleşmeyi ortadan kaldırmasıdır.

b. Sözleşmeden ya da işin niteliğinden tersi anlaşılmadıkça, taraflardan birinin ölmesi, iflas etmesi ya da temyiz gücünü kaybetmesiyle vekâlet sona erer.

5.7. KEFALET SÖZLEŞMESİ (Borçlar Kanunu 483 - 503 maddeler)

1. Kefalet Sözleşmesinin Niteliği:

Kefalet sözleşmesi, kefilin, borçlunun borcunu ödenmemesi halinde, o borçtan sorumlu olmayı kabul etmesi ile oluşur.

Kefalet sözleşmesinin amacı, alacaklının hakkını güvenceye bağlanmasıdır.

Kefalet sözleşmesi, tek tarafta borç yükleyen bir sözleşmedir. Çünkü kefalette yalnız kefil borç altına girmekle, alacaklı ise bundan sadece yarar elde etmektedir.

2. Kefalet Sözleşmesinin Geçerlilik Şartları:

- Geçerli bir asli borç olmalıdır. Kefalet, bir asli borcun varlığına bağlı, yan borçtur. Kefalet kendi başına var olamaz, asıl borca eklidir. Asıl borcun, geçerli bir borç olması gerekir.
- Sözleşme yazılı olarak yapılmalıdır. Kefalet sözleşmesinde yalnız, borç altına giren kefilin imzasının bulunması şart ve yeterlidir.
- Kefalet sözleşmesinde kefilin sorumlu olacağı miktarın gösterilmesi zorunludur.
- Kefil fiil ehliyetine sahip olmalıdır.

3. Türleri:

a. Adî kefalet:

Bu tür kefalette alacaklı önce borçluyu takip edip alacağını ondan almalıdır. Ancak borçlu borçlarını ödeyemez durumda ise kefil takip edilebilir.



Adî kefalette, alacaklı, doğrudan doğruya kefile karşı icra takibine girişebilir mi?

b. Müteselsil Kefalet:

Alacaklı, ödeme zamanı geldiğinde, borçluya başvurmadan doğrudan doğruya kefile başvurabildiği kefalet türüdür.

c. Birlikte Kefalet:

Aynı borca birden çok kişinin kefil olmasıdır. Birlikte kefiller de adi kefil veya müteselsil kefil durumunda olabilirler.

ç. Kefile Kefalet:

Kefilin kendine düşen borcu yerine getirememesi halinde, kefil yerine bir başkasının sorumlu olmayı yüklenmesidir.

d. Rücûa Kefalet:

Asıl borçlu ödemediği için borcu ödeyen kefil, rücû ettiği halde alacağını alamazsa bu alacağını eğer rücûa kefil olan bir üçüncü kişi varsa ondan isteyebilir.

4. Kefilin Sorumluluğunun Kapsamı:

- a. Asıl Borç,
- b. Borçlunun kusurundan ve temerrüdünden doğan zararlar.
- c. Faizler,
- ç. Dava ve takip masraflarıdır

5. Kefilin Hakları:

- a. Kefil, kendisine dava açılması halinde, asıl borçlunun alacaklıya karşı ileri sürebileceği savunmaları yapabilir.
- b. Kefil, kefalet ilişkisi ile ilgili savunma yapabilir. Örneğin, kefaletin geçersiz olduğunu ileri sürebilir.
- c. Adî kefalette, borçluya başvurulmadan direkt olarak kendisine yapılan icra takibine itiraz edebilir.
- ç. Kefilin rücûa hakkı vardır. Yani borcu ödemek zorunda kalan kefil ödediği borcu asıl borçludan isteyebilir.

6. Kefaletin Sonlanması:

- a. Asıl borcun ifa, imkânsızlık, takas gibi sebeplerle ortadan kalkması ile sonlanır.
- b. Kefalet sözleşmesine özgü olan sona erme halleri vardır ki bu hallerde, asıl borç devam ediyor olmasına rağmen kefalet son bulur.



ÖZET

Satış öyle bir sözleşmedir ki, bu sözleşme ile satıcı, satılan malı, alıcının üstlendiği bedel karşılığında alıcıya teslim ve mülkiyeti ona nakletmek borcunu yüklenir. Mal varlığı ile ilgili bir değer taşıyan her şey satış sözleşmesine konu olabilir. Buna satılan mal (şey) denir. Alıcının, satın aldığı şeye karşılık olarak ödeyeceği paraya fiyat (semen) adı verilir. Satmayı yükümlenen kişiye satıcı, para ödeyerek mülkiyeti üzerine almayı yükümlenene ise alıcı denir. Alıcı ve satıcının bir bedel karşılığında satılan şeyin mülkiyet ve zilyetliğinin devri konusunda anlaşma sağlamaları gerekmektedir.

Taşınır mal satımında satılan, otomobil, kitap gibi, taşınır mal olabileceği gibi, bir alacak hakkı, telif hakkı gibi ekonomik değer taşıyan bir hak da olabilir. Kural olarak taşınır mal satımı biçime bağlı değildir. Bu sözleşme ise sözlü, yazılı, resmi yazılı yapılabilir.

Taşınmaz mal satım sözleşmesi de taşınır mal satımı gibi iki yanlı borç doğuran sözleşmedir. Yani hem alıcı, hem de satıcı bakımından borçlar doğmaktadır. Taşınmaz satımının konusunu; arazi ve onun tamamlayıcı parçaları, tapu kütüğünde bağımsız bir mal olarak kayıtlı bulunan aynî haklar, maden ruhsatları ve işletme imtiyazları, kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerdir. Taşınmaz satımı, resmi yazılı bir biçimde yapılmalıdır. Burada söz konusu olan resmi şekil, satış sözleşmesinin tapu memurları önünde yapılmasıdır.

Kira sözleşmesi bir yana, bedel karşılığında bir şeyi kullanılmak üzere teslim etme borcu yükleyen bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin konusu, bir şeyin bedel karşılığında kullanılmasıdır. Kira sözleşmesi hem kiracıya, hem kiralayana borç yüklediği için, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir.

Ödünç Sözleşmesi, taraflardan birinin bir miktar paranın veya misli şeyin (ölçülebilir) mülkiyetini, öbür yana geçirmeyi borçlanması, öbür yanda aldığı miktara denk miktarda parayı veya misli şeyi vermeyi yükümlenmesiyle oluşur. Ödünç sözleşmesinin konusu, para veya misli şeylerdir. (tuz, şeker, çimento gibi) Biçime bağlı değildir. Sözlü ve yazılı olabilir.

Hizmet sözleşmesi ile bir kimse (işçi) hizmet görmeyi, diğer taraf (işveren) da buna karşılık bir ücret ödemeyi yükümlenmiş olur. Hizmet Sözleşmesini ücret ile emeğin değişimini sağlayan bir sözleşme olarak tanımlayabiliriz. Bu tanımdan da anlayacağımız gibi iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Hizmet sözleşmesi biçime bağlı değildir, sözlü veya yazılı olarak yapılabilir.

Eser sözleşmesi de iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. İhtiyacımız olan şeyleri, hazır olabileceğimiz gibi bunları isteğimize uygun olarak ücret karşılığında ısmarlayıp yaptırabiliriz. Örneğin, vitrinde beğendiğimiz bir elbiseyi satın olabileceğimiz gibi, istediğimiz modelde terziye diktirebiliriz. Eserin yapımı borçlanan kişiye “yüklenici” veya “müteahhit” denir. Bedeli ödeyecek olan da “İş sahibi” dir. Eser

sözleşmesinin konusu insan emeğidir. Eser sözleşmesi biçime bağlı değildir. Sözlü veya yazılı olabilir.

Vekâlet sözleşmesiyle, bir kimse (vekil), kendisini görevlendiren (vekil eden) kimse tarafından sözleşmeye göre yüklenen işin idaresini veya üzerine aldığı işin görülmesini borçlanır. Vekâlet sözleşmesinde ücret ödenmesi zorunlu değildir. Vekâlet sözleşmesi biçimine bağlı değildir. Sözlü ya da yazılı yapılabilir.

Kefalet sözleşmesi kefilin, borçlunun borcunu ödenmemesi halinde, o borçtan sorumlu olmayı kabul etmesi ile oluşur. Kefalet sözleşmesinin amacı, alacaklının hakkını güvenceye bağlanmasıdır. Kefalet sözleşmesi, tek tarafta borç yükleyen bir sözleşmedir. Çünkü kefalette yalnız kefil borç altına girmekle, alacaklı ise bundan sadece yarar elde etmektedir.



DEĞERLENDİRME SORULARI

1. Günlük yaşamınızdaki karşılaştığınız sözleşme türleri ile ilgili örnekleri inceleyerek kendi adınıza sözleşme düzenleyiniz. Bir kira formu doldurunuz.
2. Satış sözleşmesi nedir? Unsurları nelerdir?
3. Taşınır mal satımında neler satılan olabilir?
4. Taşınmaz mal satımının konusuna hangi mallar girmektedir? Örnekleyiniz.
5. Hangi tür ödünç sözleşmelerinde, ödünç veren, sözleşmede belirtilmese bile faiz isteme hakkına sahiptir?
6. Günümüz ekonomisinde ödünç sözleşmesinin önemi nedir?
7. Gerekli araçları sağlama borcu bakımından, hizmet sözleşmesi ile eser sözleşmesi arasındaki fark nedir?
8. Üretim, sadece bir maddi eser mi ortaya koymaktır? Açıklayınız.



TEST V

1. Alıcı ayıplı mal için aşağıdakilerden hangisini **yapamaz?**
 - a. Satıcı malın ayıpsız olduğunu garanti etmesini isteyebilir
 - b. Satış fesh edebilir
 - c. Satış bedelinin indirilmesini isteyebilir
 - d. Ayıplı mal yerine sağlam mal verilmesini isteyebilir
2. Aşağıdakilerden hangisi satıcının borçlarından **değildir?**
 - a. Satılanı teslim ve mülkiyetini geçirme borcu
 - b. Ayıpsız mal teslimi borcu
 - c. Zapta karşı teminat borcu
 - d. Gizli olmayan ayıplardan sorumluluk borcu
3. Aşağıdakilerden hangisi satış sözleşmesinin unsurlarından **biri değildir?**
 - a. Satılan mal
 - b. Fiyat (semen)
 - c. Teminat
 - d. Anlaşma
4. Aşağıdakilerden hangisi alıcının borçlarından **değildir?**
 - a. Satılanı teslim alma borcu
 - b. Satış bedelini ödeme borcu
 - c. Sigorta ve gümrük giderlerini ödeme borcu
 - d. Zapta karşı teminat borcu
5. Kiracı için aşağıdakilerden hangisi **söylenemez?**
 - a. Kira bedelini ödemek zorundadır
 - b. Kiralanan şeyin semerelerinden yararlanır
 - c. Kiralanan şeyi kullanabilir
 - d. Kiralananda önemli değişiklikler yapabilir

6. Aşağıdakilerden hangisi, 6570 sayılı kanununa göre tahliye nedeni **değildir?**
- Kiralayanın çocuklarının işyeri ihtiyacı olması
 - Kiralayanın çocuklarının mesken ihtiyacı olması
 - Sürenin geçmesi
 - Kiracı tarafından yazılı tahliye taahhüdü verilmesi
7. Aşağıdakilerden hangisi ödünç akdinin (karz sözleşmesinin) konusu **olamaz?**
- Para
 - 10 m kumaş
 - Otomobil
 - Bir çuval buğday
8. Aşağıdakilerden hangisi ödünç alan için **söylenemez?**
- Ödünç alan, ödünç aldığı paranın mülkiyetini kazanır
 - Ödünç alan, ödünç aldığı parayı dilediği gibi harcayabilir
 - Ödünç alan, aldığı ödünçü tüketebilir
 - Ödünç alan, teslim aldığı malların aynısını geri vermekle yükümlüdür
9. Aşağıdakilerden hangisi hizmet sözleşmesinin konusu **olamaz?**
- Kendi iş yerinde çalışan mobilyacının hizmeti
 - Özel bir okulda çalışan öğretmenin hizmeti
 - Büroda çalışan temizlikçinin hizmeti
 - Fabrikada çalışan işçinin hizmeti
10. Aşağıdakilerden hangisi eser sözleşmesinin konusu **olamaz?**
- Bir mobilyacının mobilya üretmesi
 - Özel bir okulda çalışan öğretmenin hizmeti
 - Büroda çalışan temizlikçinin hizmeti
 - Fabrikada çalışan işçinin hizmeti

11. Aşağıdakilerden hangisi vekil borçlarından **değildir?**
- Vekil yüklendiği işi bizzat yapmalıdır
 - Vekil öğrendiği sırları saklamalıdır
 - Vekil, Vekâlet verenin talimatına uymak zorundadır
 - Vekil, yüklendiği işi tamamlayınca ücrete hak kazanır
12. Aşağıdakilerden hangisi kefalet sözleşmesinin geçerlilik şartı **değildir?**
- Bir asli borcun olması
 - Sorumlu olunan miktarının gösterilmesi
 - Kefilin imzası
 - Alacaklının adının mutlaka belirtilmesi
13. Aşağıdakilerden hangisi kefilin sorumluluğunun kapsamına dâhil **değildir?**
- Asıl borcun miktarı
 - Borçlunun kusurundan doğan zararlar
 - Dava ve takip masrafları
 - Borç faizli bir borç olmasa bile, işlemiş ve işlemekte olan faizler
14. Müteselsil kefalette aşağıdakilerden hangisi **doğrudur?**
- Alacaklı önce borçluya müracaat eder
 - Alacaklı, borçluya ya da kefile başvurabilir
 - Borçlunun borcunu ödeyememesi halinde kefile başvurabilir
 - Borçlu borcunu ödemezse doğrudan doğruya kefillere başvurabilir
15. Aşağıdaki sözleşmelerden hangisi mutlaka **yazılı biçimde** yapılmalıdır?
- Vekâlet sözleşmesi
 - Eser sözleşmesi
 - Kefalet sözleşmesi
 - Kira sözleşmesi