

Açık Öğretim Fakültesi Adalet Programı

HUK106U Medeni Hukuk-2 Ders Notları

İÇİNDEKİLER

Ünite 1: Eşya Hukukuna İlişkin Temel Bilgiler-Zilyetlik-Tapu Sicili

Ünite 2: Aynı Haklar

Ünite 3: Borçlar Hukukuna İlişkin Temel Kavramlar ve İlkeler

Ünite 4: Borcun Kaynakları: Sözleşmeden Doğan Borçlar (Devam) - Haksız Fiiller

Ünite 5: Borcun Kaynakları (Devam): Haksız Fiil ve Sebepsiz Zenginleşme - Borcun İfası, İfa Edilememesi ve Sona Ermesi

Ünite 6: Borçlar Hukuku Özel Hükümler Genel Bilgi-Satış ve Bağışlama Sözleşmeleri

Ünite 7: Kira, Ödünç, Hizmet ve Eser Sözleşmeleri

Ünite 8: Vekâlet Sözleşmesi - Vekâletsiz İşgörmeye - Kefalet Sözleşmesi

ÜNİTE 1: Eşya Hukukuna İlişkin Temel Bilgiler-Zilyetlik-Tapu Sicili

EŞYA HUKUKU

- **Aynı Haklar:** Herkese karşı, ileri sürülebilir haklar (bir eşya üzerinde kurulan, sahibine o eşya üzerinde doğrudan egemenlik ve üçüncü kişilere (herkese) karşı ileri sürme yetkileri veren ve hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içerisinde kullanılabilen tekeli, mutlak ve malvarlıksal bir haktır)
 - Tam aynı hak
 - Mülkiyet
 - Sınırlı Aynı Haklar
 - İrtifak Hakkı
 - Taşınmaz Yükü
 - Rehin
- **Zilyetlik**
- **Tapu Sicili**

EŞYA

EŞYA

- Belirli olmalı: Bu belirlilik taşınmazlarda kadastro yoluyla sağlanır.
- Üzerinde egemenlik kurulabilme özelliği taşımalı: Güneş eşya olamaz
- Devredilebilirlik özelliği bulunmalı
- Maddî varlığı (cismanî) olmalı
- Kişi dışı olmalı (gayrişahsîlik) -> Bedenden ayrılınca bağımsızlaşan parça, doku, hücreler tartışmalı (saç, üreme hücreleri),

Eşya Türleri

- Taşınır: Taşınabilen ya da kendisi gidebilen (hayvanlar ..) eşyalar
- Taşınmaz: Arazi
 - Yasal Taşınmaz: Kat mülkiyetinde bağımsız bölümler, bağımsız ve sürekli olup tapu sicilinde ayrı sayfalara kaydolunan irtifaklar, paylı mülkiyette paylar

Eşya Topluluğu: Ancak birlikte tasarruflara konu edilebilen birden fazla eşya arasındaki eş düzeyli (eşgüdümlü) ekonomik ilişki --> Koltuk Takımı

Yığın Eşya: Aslında tek tek hukuksal anlamda eşya sayılamayan, alış veriş yaşamındaki anlayışa göre ancak belirli bir miktara ulaştıklarında eşya olarak nitelenebilen varlıklardan oluşan topluluk --> kum, buğday tanesi

BASİT EŞYA: Bağımsız bir varlığı olan, diğer bir şeyle bağlantısı olmayan, başka bir eşyanın eklenmesine gerek olmaksızın tek başına varlığı ve doğası gereği bir bütünlüğü olan eşya

BİLEŞİK EŞYA: Birden çok basit eşyanın birbirinden kolaylıkla ayrılamaz şekilde bir araya gelmesi ile oluşan hukuken ve ekonomik yönden bileşenlerinden (parçalarından) ayrı bir varlık haline gelmiş olan eşya (araba, ev, gemi, saat gibi)

Bütünleyici Parça (Mütemmim Cüz):

- Bağlı olduğu eşyaya zarar vermeden ondan kolaylıkla sökülüp çıkarılmayan parça Arabanın motoru, direksiyonu, binanın kolonları, duvarları, gözlüğün camı ...
- Ağaçtaki elma ağacın bütünleyicisi, ağaç ise arazinin bütünleyicisidir.
- Sınırlı sayı kısıtı yoktur. Ancak bir de kanunda belirlenmiş bütünleyici parçalar vardır:
 - Arazi üzerindeki binalar
 - Arazi üzerindeki bitkiler (ekili dikili bitkiler)
 - Arazi üzerindeki kaynak (sadece su kaynağı)
 - Doğal ürünler : Bir eşyadan belirli dönemlerde sürekli elde edilen ve eşyaya bağlı durumda olan ürün - ineğin sütü, kira geliri, bitkinin meyvesi, arının balı (Süt ineğin içindeyken bütünleyicidir, sağıldığında bağımsız eşya olur ve müstakil olarak satılabilir)
- Bir eşya devredildiğinde, bütünleyici parçalar da devredilmiş olur.

Eklenti (Teferruat): Bir eşyanın korunmasına hizmet eden ya da kullanımını kolaylaştıran, asıl eşyaya özgülünen şeylerdir.

Gözlük kutusu (gözlüğü korur), televizyonun kumandası (kullanımı kolaylaştırır), telefonun kılıfı,

- Taşınmazlar eklenti olmaz.
- Asıl eşya ile eklenti arasındaki bağ sıkı sıkıya değil gevşek bağlıdır.
- Eklenti ile asıl eşya ayrı ayrı tasarruf edilebilir.
- **İstisna:** Bir eşyanın satılması ya da pazarlanması amacıyla tahsis edilen şeyler eklenti değildir. (Manken üzerindeki gömleğe takılan kravat)
- Bir şeyin eklenti olması için asıl eşya ile koruma için yapılan şeyin hemen hemen eş zamanlı ve genel bir üretimle ortaya çıkmış olması gerekir. (Televizyonu korumak için özel olarak yaptırılan kafes)
- Kişiler veya Ceset: Eşya değildir, bunlara takılmış eşyalar (kalp pili gibi) eklenti değildir. Ama hayvanlar eşyadır. O yüzden hayvana takılmış bir eşya bütünleyici eşya (implant) veya eklenti (tasma) olabilir.

Aynı Haklara Egemen Olan İlkeler

- Mutlaklık
- Sınırlı Sayı ve Tipe Bağlılık
- Açıklık (Aleniyet)
- Kamu Güveninin Korunması
- Belirlilik
- Sebebe Bağlılık
- Aynî Hakların Hak Düşümü Süresine ve Hak Kaybettirici Zamanaşımına Bağlı Olmaması

ZİLYETLİK

Zilyetlik: "Bir taşınır ya da taşınmaz mal üzerinde fiilî egemenliği elde etme ve elden kaçırmama yönündeki iradeye dayanarak sürdürülen kişi ile eşya arasındaki ilişkidir."

- Eşya üzerinde hakimiyet kuranın kendi zilyetlik iradesi (**animus possidendi**)
- Eşya üzerinde Fiili hakimiyet olması (**corpus**)
- Bu hakimiyetin makul bir süre sürmesi

** Ayırt etme gücü bulunan küçükler ve kısıtlılar da zilyetlik iradesini taşıyabilir.

Zilyetlik Türleri

- **Yalın Zilyetlik:** Eşya üzerinde tek tip iddia varsa
- **Dereceli Zilyetlik:** Birden fazla kişi tarafından birden fazla FARKLI iddia var
 - **Asli (Malik Sıfatıyla) Zilyetlik:** Mülkiyet hakkına dayalı zilyetliktir. Dereceli zilyetlikte, **iddialardan en üstün olana** sahip olan kişi
 - **Fer'i Zilyetlik:** Diğer iddia sahipleri
 - **ÖRNEK:** Kiralanan bir ev örneğinde, evin maliki asli zilyettir (iddiası: mülkiyet hakkına dayanır), kiracı fer'i zilyettir (iddiası kullanma hakkına dayanır)
 - **Dolaylı Zilyetlik:** Eşyanın **kullanım yetkisi olmayan** kişi
 - **Dolaysız (Doğrudan) Zilyetlik:** Eşyanın kullanım yetkisi tanınmış olan kişi
 - **ÖRNEK:** Kiralanan bir ev örneğinde, evin maliki, evin kullanım hakkını kiracıya devrettiğinden, evi doğrudan kullanamaz, bu yüzden DOLAYLI zilyettir, kirası ise doğrudan kullanabildiği için DORUDAN zilyettir.
 - **Kendisi İçin:** Kendi kullanımı için
 - **Başkası İçin:** Başkasının kullanımı için
 - **ÖRNEK:** Kitapçıdan alınan 2 kitabın birisi arkadaşı için almış ise, kitaplardan birisi üzerinde "**kendisi için zilyetlik**" olur diğeri için "**başkası için zilyetlik**" olur.
 - Bu zilyetlik türünde emir, talimat, ast-üst ilişkisi yoktur, gönüllü yapılan işlerde gündeme gelir.
 - **Tek Başına Zilyetlik:** Aynı eşya üzerinde sadece bir kişi tarafından zilyetlik varsa
 - **Birlikte Zilyetlik:** Aynı eşyayı birden fazla kişi tarafından paylaşılırsa
 - **ÖRNEK:** Bir kişi mülkiyet sahibi iken kiracı olarak 3 kişi evde kalıyorsa, ev sahibi "**tek başına zilyetlik**" kiracıların her biri "**birlikte zilyetlik**" sahibi olurlar.
 - **Haklı Zilyet:** Eşya üzerindeki zilyetlik hukuka uygun ise
 - **Haksız Zilyet:** Eşya üzerindeki zilyetlik hukuka uygun değil ise, meşru değilse,
 - **ÖRNEK:** Bir kişiden bir eşyayı çalan kişinin zilyetliği haksızdır. Ama bu eşyayı kiralayan kişinin zilyetliği haklı zilyetliktir.
 - **İyi niyetli Zilyet:** Zilyedin, zilyetliğinin haklı bir nedene dayanmadığını bilmediği veya bilmesi gerekmediği zilyetlik
 - **Kötü Niyetli Zilyet:** Zilyetliğin haklı bir nedene dayanmadığının bilinmesi veya bilinmesi gerekmesi durumunda

Zilyet Yardımcılığı:

- En çok "**Başkası için Zilyetlik**" ile karıştırılır.
- Başkasının emir, talimatın yerine getirilmesi ile zilyetlik oluştursa, buna zilyet yardımcılığı denir.

- **ÖRNEK:** Arkadaşınız kendisi için bir kitap almanızı isterse "Başkası için Zilyetlik" olurken, yanınızda çalışan birisine, kitap satın alma talimatı verirsiniz, burada "Zilyet Yardımcılığı" ortaya çıkar.
- Zilyet yardımcılığında, bu kişi, başkasına hizmet etmek amacıyla eşya üzerinde hakimiyet kurar. Ancak burada, zilyetliğin oluşması için "hakimiyeti kuran" kişinin iradesi olması gerektiğinden, (eşya üzerinde hakimiyet, bu kişiye emreden kişinin iradesiyle kurulduğundan) bunlar **zilyet değildir**. (İrade oluşmamıştır)
- **Zilyet olmadığından**, Zilyet Yardımcılığı durumunda bu eşya başka birine satılırsa, alan kişide iyi niyet olsa dahi, hukuk bu hakkı korumaz. Bu eşyayı alan bir kişiden bu eşya yine iyi niyetle alınmış gibi 5 yıl **hak kazandırıcı zaman aşımı** şartı koşar. Eşya malikin elinden rızasıyla çıkmış olsa ve eşyayı satın alan kişi iyi niyetli olsa dahi, zilyet yardımcısından eşya alındığından, **eşya malikin elinden rızası dışında** çıkmış sayılır.

Emin Sıfatıyla Zilyet: Eşyanın malikinden, onun rızası ile eşyayı alan, kendisine güvenilerek eşya teslim edilen kişi

- Üçüncü kişiler emin sıfatıyla zilyetten eşyayı iyi niyetle satın alırsa, hukuk buradaki hakkı korur.
- Emin sıfatıyla zilyet olmayanlardan iyi niyetle satın alınan eşyalarda hak kazanımı **5 yıllık zaman aşımı** sonrası oluşur.

ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI

	Hak Kazanımı	Zilyetlik Kazanımı
Aslen	Rızaya gerek yok Eşya sahihsiz olmalı	Rızaya gerek yok <ul style="list-style-type: none"> • Sahipsiz eşya için --> Sahiplenme, buluntu (lükata), define, kırdan toplanan çiçek, gölde tutulan balık, ... • Sahipli eşya için --> Hırsızlık, işgal
Devren	Eşya malikin rızası var Maliklik karşı tarafa geçer (Satış, bağış gibi)	AYNI
Tesisen	Eşya malikin rızası var Maliklik el değiştirmez (kiralama gibi)	AYNI
Miras yoluyla	miras bırakanın malvarlığı ve kişi varlığına ilişkin kimi değerler mirasçılara küllî halefiyet yoluyla geçer	AYNI: Mirasbırakanın zilyetliği ile aynı tür zilyetlik küllî halefiyet yoluyla kazanılır.

Zilyetliğin Devri:

- **Teslimli Devir:** Satış, bağış
 - Fiilen Teslim: Eşyanın fiziken teslim edilmesi
 - Araçların Teslimi: Eşyanın kendisi yerine ona sahipliği temsil eden aracın teslim edilmesi --> arabanın anahtarının teslimi
 - Zilyetlik Anlaşması: Zilyetlik, eşyanın, kazananın rızasıyla ve fiili egemenliği kullanabileceği bir yere koyulmasıyla devredilir
 - Örnek: Satın alınan odunun, oduncu tarafından önceden anlaşılan adrese teslim edilmesi
 - Hazırda Olmayanlar Arasında Zilyetlik Devri: MK Md 978: "Temsilciye yapılan teslim, temsil edilene yapılmış gibi zilyetliği geçirir."

- **Teslimsiz Devir**

- **Kısa Elden Teslim:** Bir kimsenin Asli dolaylı zilyetliğini fer'i dolaysız zilyete devredip onu yalın zilyetliğe dönüştürmesidir. Diğer bir deyişle, 2 kişi arasında aynı eşya için önce mülkiyeti devretmeyen bir işlem sonra devreden bir işlem olmasıdır.
 - **Örnek:** Önce kiralanmış gayrimenkulün aynı kişiye satışının yapılması. Kira sebebiyle daha önceden zaten eşya teslim edilmiştir dolayısıyla satış için ayrıca **teslime gerek kalmaz**. Bu sebeple **teslimsiz** olarak anılır
- **Hükmen Teslim:** Kısa elden teslimin işlem sırası olarak tam tersidir (Önce mülkiyet devredilir sonra mülkiyeti devretmeyen bir işlem gerçekleştirilir)
 - **Örnek:** Malik önce evini satar ancak sattığı evde oturmaya devam etmek isterse bu evi yeni malikinden kiralar.
- **Zilyetliğin Havalesi:** Aynı eşya için mülkiyeti devretmeyen ve devreden işlemlerin farklı kişilere yapılması
 - **Örnek:** Eşya maliki eşyasını bir kişiye kir alıyor ama sonra bir başka kişiye satıyorsa
- **Eşyayı Temsil Eden Senetlerin Devri:** Bir ürün teslimi için, fiilen eşyanın teslimi yerine bu eşyayı temsil eden belgenin, sipariş eden yere teslim edilerek eşyanın teslim edilmiş sayılması
 - **Örnek:** Bir gemiyle getirilen malların fiziki olarak alıcısına limanda teslim edilmesi yerine , o malların getirildiğini gösteren konşimentonun teslim edilmesi

ZİLYETLİĞİN KORUNMASI

>> "Kim haklıdır, kim eşyanın sahibidir" hususu öne çıkmaz. "Mülkiyet" esas alınmaz. Bu sebeple hırsız da zilyetliği olan eşyalara karşı kuvvet kullanabilir veya dava açabilir.

- **Kuvvet Kullanma:** Meşru müdafaa, zaruret hali gibi durumlarda **saldırına karşı saldırı esnasında** kullanılması mümkün idi. Meşru müdafaanın kullanılmadığı durumda kuvvet kullanma yapılabilir.
 - Açık bir hüküm olmamakla birlikte, saldırgan ile saldırıya uğrayan kişi arasındaki **göz teması devam ettiği müddetçe** kuvvet kullanılabilir. (Arada zaman boşluğu olursa bu hak kullanılamaz)
 - Tüm zilyetler (hırsızlar dahil) kuvvet kullanabilir.
 - Ancak **zilyet yardımcıları kuvvet kullanamaz** (ama meşru müdafaa hükümlerinden yararlanabilirler) çünkü onlar zilyet değildir.
 - Kolluk güçlerinin yardımının alamayacağı durumda olunmalıdır.
 - **Örnek:** Parkta bıraktığınız bisikleti birisi almaya çalışırken o kişiye karşı tepki kullanılabilir.
- **Dava ile Koruma**
 - *** Davanın konusu **mülkiyet değildir, zilyetliğin tespitidir.**
 - *** **Üstü Hak İddiası** hakim tarafından bu davalarda **dinlenmez** (Mülkiyet iddiası zilyetliğe göre üstün haktır)
 - *** Bu davayı **bütün zilyetler** (zilyet yardımcıları hariç) açar (**Saldırıya uğrayan, saldırana karşı açar**)
 - *** **Süre:** Fiili öğrenmeden itibaren **2 ay**, saldırıdan itibaren **1 yıl** içinde dava açılır. Bunlar **hak düşürücü** süredir.
 - *** Önceki zilyedin hak karinesine dayanarak zilyetliği kazanan sonraki iyiniyetli zilyet, önceki zilyedin zilyetlikte iyiniyetle geçirdiği süreyi kendisinininkine **ekleyebilir** (MK 996)
 - **Saldırılı Savma (Savuşturma) Davası MK Md 983:**
 - **Yeddin İadesi (Geri verme davası) MK Md 982:** Eşya çalınırsa veya gasp edilirse bu dava açılır (Zilyetlik değişir)

- **Örnek:** Benim bisikletimi çalan kişiden ben aradan zaman geçtikten sonra geri kaçırsam ve hırsız bana karşı zilyetlik davası açarsa, iddiasını kamera kayıtlarıyla ispatlaması halinde, hakim zilyetliğin hırsızda olduğuna karar verir, çünkü dava mülkiyet davası değildir. Ancak **dava sırasında**, mülkiyetinin bende olduğunu ispatlarsam, ayrıca mülkiyet davası açmaya gerek kalmadan hakim bu üstün hak iddiasını dikkate almak zorundadır.
- *** **İstisna:** Yeddin İadesi davasında üstün hak derhal (tam o anda duruşmada) ispatlanırsa dinlenir. Böylece mülkiyet davası açmaya gerek kalmaz.
- **El Atmanın Önlenmesi:** Kullanım hakkı olan kişinin yetkisi dışında eşyayı kullanması halinde, eşyanın kullanımının engellenmesi durumunda bu dava açılır (Zilyetlik değişmez)
 - Üstün hak iddiası hiçbir şekilde dinlenmez
 - **Örnek:** Birisinin telefonunu rızasıyla geçici alıp telefonun giriş şifresini değiştirip geri versem, zilyetlik değişmemiş olur ancak eşyanın kullanımını engellemiş olurum.
 - **Örnek:** Evin kapısının önüne, yandaki inşaat için kum dökülürse, evin (taşınmazın) kullanımı engellenmiştir.
- **Hak Karinelerine Dayanır Taşınır Davası:** Malik'in eşyası hırsız tarafından çalınmış ve iyiniyetli bir başkası tarafından satın alınmış ise, 5 yıllık süre sonunda kazandırıcı zaman aşımı ile mülkiyeti kazanabilir. Bu durumda asıl mülk sahibinin (zilyetliği saldırıya uğrayan), hırsıza (saldıran kişi) zilyetlik davası açması gerekir. Ancak eşya hırsızın elinden çıktığı için, asıl mülk sahibi, eşyayı satın alana karşı zilyetlik davası açamaz çünkü satın alanın, eşyanın çalıntı olduğundan haberi yoktur ancak **Taşınır Davası açabilir**. Bu davadaki iddia şu olmalı: "Zilyetlikte bulunan **eşya iradesi / rızası dışında** malikin elinden çıkmıştır"
 - Eğer mülk sahibi, eşyayı başka kişiye ödünç verseydi ve bu kişi de iyi niyetli bir başkasına bunu satsaydı, hak korunurdu. Ancak satın alan kişi iyi niyetli değilse, yani eşyanın mülk sahibine ait olduğunu bilmesi halinde, "Eşyayı alan kişi **kötü niyetli olarak** satın almıştır" iddiası ile satın alana **Taşınır Davası** dava açılabilir.
 - Bu dava, iyi niyetlilere karşı **eşya elinizden çıktığı tarihten itibaren 5 yıl**, kötü niyetlilere karşı **süresiz** olarak açılır. Ancak iyiniyetli kişi için **hak kazandırıcı zaman aşımı** olan **5 yıllık** süre, kendisinin **eşyayı satın aldığı andan itibaren** başlar.
 - **DAVA AÇILMASI:** eski **haklı zilyet** (daha **üstün haklı zilyet** olmak şartıyla), şu anda eşyayı elinde tutan kişiye (**yeni zilyete**) dava açar. (Üçüncü kişilere açılır şeklinde bir ifade hatalıdır)
 - Malik'in eşyasını B kiralar ve C bundan çalarsa:
 - C'ye karşı B taşınır davasını açabilir, eşyanın kendisine verilmesini talep etmeli
 - C'ye karşı MALİK de taşınır davasını (kiracı lehine) açabilir, ancak eşyanın (kiracıya) B'ye verilmesini talep etmeli. Normalde eşya davayı açan kişiye verilir ancak kullanım bakımından zilyet kiracıdır.
 - Para ve hamiline yazılı senedi bulan veya bulandan iyi niyetle alan kişiye Taşınır Davası açılmaz.
 - Çalınan eşya **pazar, mağaza, açık artırma** gibi yerden iyi niyet ile alınmış ise, eşyanın maliki, satın alan kişiye Taşınır Davası açabilmesi için, satın alanın ödediği bedeli ödemelidir.

Hak Karineleri: 1) mülkiyet karinesi 2) sınırlı aynî hak karinesi 3) kişisel hak karinesi

Zilyet Olmayan Malik: Tavuğunuz komşunun kümesine gidip orada yumurtlasa yumurtanın maliki olursunuz (çünkü tavuk sizinse ondan çıkan yumurta da size aittir) ama zilyetlik komşudadır. Zilyetlik davası açılmaz ama **mülkiyet (istihkak)** davası açılabilir.

• İdari Koruma

- İdari korumaya söz konusu eşya sadece taşınmazlar'dır
- Özel mülkiyet veya kamuya ait taşınmaz da olabilir.
- Kamuya ait eşyanın başvuru süresi yoktur, her zaman idare bunu talep edebilir.
- Özel mülkiyete konu eşya, öğrendiğiniz andan itibaren **60 gün** ve saldırı itibarıyla **1 yıl** içinde başvuru yapılmalıdır.
- Başvuru, mahallin en büyük mülki idare amirine yapılır.
- Başvuru **15 gün** içerisinde karara bağlanır.
- Bu **idari karara** itiraz halinde dava açılabilir, dava sonucu beğenilmezse temyize gidilebilir.

ZİLYETLİĞİN İADESİ

- Zilyetliğe iyi niyetle sahip olan ve 5 yıllık hak kazandırıcı zaman aşımı süresince bu eşyaya masraf yapan ya da gelir elde eden kişi, 5 yıl dolmadan eşyayı iade etmek durumunda kalırsa:
 - Yaptığı Masraflar Bakımından:
 - Zorunlu Masraf (Eşyanın varlığını sürdürmesi için gerekli)
 - Faydalı Masraf (Eşyaya değer katan ve varlığı için önemli olan)
 - Lüks Masraf (Keyfi masraflar)

	İyi niyetli (MK Md 993-994)	Kötü Niyetli (MK Md 995)
Zorunlu Masraf	Malikten ister	Malikten ister
Faydalı Masraf	Malikten ister	İsteyemez
Lüks Masraf	İsteyemez ancak eşyadan kolayca sökülebiliyorsa geri alabilir.	İsteyemez ancak eşyadan kolayca sökülebiliyorsa geri alabilir.
Gelir	Geliri iade etmez	Hem elde edilen gelir , hem de elde edilmesi ihmal edilen geliri iade eder
Mahsup	Hem masraf yapılıp hem gelir sağlanmışsa (lüks hariç) mahsuplaşılır	Mahsup yapılmaz Önce masraf ödenir, sonra masraf talep edilir ama ödenmeyebilir
Alıkoyma	Masraf ödenmezse eşya iade edilmez	Alıkoyma hakkı yok
Zarar	Eşya zarar görmüşse, elinde kalan ile sorumludur	Eşya zarar görmüşse, tüm zararını tazmin eder

TAPU SİCİLİ

Tapu Sicili: Taşınmazlara ait bilgilerin bir arada topluca tutulduğu kayıt sistemidir.

• Ana Siciller

- Tapu Kütüğü
- Kat Mülkiyeti Kütüğü

- Yevmiye Defteri
- Resmi Belgeler (Plan)
- **Yardımcı Siciller**
 - Mal Sahipleri Sicili
 - Aziller Sicili
 - Düzeltmeler Sicili
 - Kamu Orta Malları Sicili

İLKELER:

- **Tescil İlkesi:** Taşınmaz mülkiyeti tescil ile kazanılır.
- **Sebebe Bağlılık İlkesi:** Devrin sebebi (satış, bağış) kayda düşülmek zorundadır. Bu sebebin hukuki bir dayanağı olmalıdır. Dolayısıyla devir irade bozukluğu ile (tehdit gibi), tam ehliyetsizlik varsa, sahte belge kullanılmışsa vs. hukuka aykırı olacağından, bu devir geçersiz sayılır ve bu tescile **YOLSUZ TESCİL** denir.
- **Aleniyet (Açıklık) İlkesi:** Siciller, kamuya açıktır, bilmemezlik ileri sürülemez, taşınmazla ilgili olan herkes kayıtlara bakabilir. (Kesin Karine)
- **Güven İlkesi (Kamu Güveninin Korunması):** Tapuya güven --> Tapu memuru tescil kaydını hatalı yaparsa ve tescilde adı görünen (aslında satışın yapılmadığı) kişi bu taşınmazı satarsa, satın alan kişi tapu kayıtlarına güvendiği için haklı korunur.
- **Aynî Hakların Sırasını Gösterme** (Tescil Tarihi İtibariyle Öncelik)
- **Devletin Sorumluluğu İlkesi:** Tapu sicilinde yapılan hatalarda oluşan zararı devlet karşılar.
- **Aynı Kayıt İlkesi:** Her taşınmaz için ayrı sayfa açılmasıdır.

Yolsuz Tescil: Tescil sebebinde hukuksal eksikliklerin olması durumu

Senaryo-1: A'nın taşınmazını, B sahte vekaletle, iyiniyetli C'ye satarsa:

Yolsuz tescil var mı:

Hak iddiasında bulunan kişi iyi niyetli mi:

Hak iddiasında bulunan kişi olayda 3. kişi sıfatına sahip mi:

- Devreden kişi(B) adına da tapuda bir tescil varsa, C: 3. kişidir.
- İşlem vekaletname ile olunca A ve B tek kişidir, dolayısıyla B adına kayıt olmayacağından C, 3. kişi olamaz

Hak iddiasında bulunan kişi, tapu kayıtlarına güvenmiş mi:

- Eğer tapu kaydı yerine vekaletnameye inanılmış ise, tapuya güven ilkesi işletilmemiş demektir. C, tapu kayıtlarını incelese idi, tapuda B'nin bu taşınmaz için yetkili olmadığını görecekti.

Hak iddiasında bulunan kişinin iddia ettiği hak aynı hak mı:

Soruların hepsinin cevabı EVET olursa, malik C olur

Senaryo-2: B, sahte vekaletnameyle taşınmazı kendi adına tescil ettirip sonra iyiniyetli C'ye satar ve tescil yapılırsa:

Tapu Sicilinde Yapılan İşlemler

Kayıt: Kayıt, kadastro gören bir taşınmaza ilişkin olarak kütükte yapılan ilk işlemdir. Kayıt sonucunda, o taşınmaz için, kütükte kayıtlı diğer taşınmazlardan en sonuncusunun sıra numarasını takip eden ilk temiz sayfa açılır.

Tescil: "Kurucu Etki"ye sahiptir. Taşınmazın mülkiyetinin geçmesini sağlar (Taşınırlarda zilyetin devri yeterlidir)

- Tescil, şarta ya da süresel olarak vadeye bağlanamaz.

Şerh: 2 amaçla kullanılabilir.

- **Kişisel hakkı (nispi hak) güçlendirebilir:**

- Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi ile taşınmazın satılması halinde de kira sözleşmesi yeni malike karşı devam eder. Kiracıyı güçlendirir. Yeni malik de bu sözleşme ile bağlı olur.
- Sözleşmeden doğan alım, ön alım, geri alım haklarının şerh edilmesi
- **Malikin tasarruf yetkisini sınırlayabilir:**
 - İcra yoluyla borç takibine binaen haciz yoluyla taşınmaza şerh konulması (Bu durumda malik taşınmazı satamaz, tasarruf yetkisi sınırlanmış olur)
 - İflas, konkordato sürelerinin şerh konulması
 - Aile konutunun tapuya şerh düşülmesi (Böylece eşlerin ikisinin rızası olmadan bu aile konutunda tasarrufta bulunulamaz)

Geçici Tescillerin Şerhi

- **Eksik Belge:** Devir için eksik belge çıkarsa bir sonraki işgününe kadra başka birisine satış yapılmaması için şerh koydurulması
 - **Aynı Hak İddiası:** Malikin, sahte vekalet gibi yolsuz tescil ile satış olduğunu gördüğü anda, iyi niyetli ilk alıcının bunu bir başkasına satarak resmi devrin sağlanmasını önlemek amacıyla yapacağı şerh işlemi
 - **Beyan:**
 - **Düzeltilme:** Yanlış kayıtların dava açılarak düzeltilmesi
- Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası Ön Koşulları:
- (1) tapu sicili yolsuz tutulmuş olmalıdır.
 - (2) Aynı hak zedelenmiş olmalıdır.
 - (3) Yolsuz tescil ile maddî hukuk açısından durum değişmemiş olmalıdır
- **Terk:** Tescilin tapu kaydından sildirilmesi

ÜNİTE 2: Aynı Haklar

MÜLKİYET

- **Konusu:** EŞYA
- **Nedir:** Eşyalar üzerinde kurulan haktır
- Sağladığı yetkiler
 - Eşyayı kullanma (**usus**)
 - Elbiseyi giyme, kalemle yazma, evinde yaşama
 - Eşyadan yarar sağlama (**fructus**)
 - Bir eşyadan kira, faiz, kâr elde etme,
 - Eşya üzerinde tasarrufta bulunma (**abusus**)
 - Eşyayı terk, tahrip etme, tüketme, devretme, sınırlı aynı hak konusu yapma,

MÜLKİYET TÜRLERİ (Eşya Üzerindeki Malik Sayısı Bakımından)

- **TEK / FERDİ MÜLKİYET:** Tek malik bulunur.
- **BİRLİKTE MÜLKİYET :** En az 2 malik olur.
 - **Paylı Mülkiyet:** Birden fazla kişinin bir eşya üzerinde belirli paylarla malik olmaları (ancak payın fiili karşılığı olarak neresi olduğu bilinmez)
 - Kanundan Doğan Örnekler:
 - Araziler arası sınır (duvar, ağaç, çit ...) üzerinde, arazi sahipleri paylı mülkiyete sahiptir.
 - Birbirinden kolayca ayrılamayacak şekilde karışan taşınır eşyalar üzerinde, kişilerin karışmadan önceki payları oranında paylı mülkiyete sahip olurlar

- İdari karar: Belediyenin imar sebebiyle maliklere yeni bir arazi verip arazini tamamı üzerinde bu malikleri paylı mülkiyet yapması
- Mahkeme kararı:
- Örnek: Kurbanda ortak dana alınması
- Pay üzerinde (diğer paydaşlardan izin almadan) devredilebilir (satış , bağış ...). Rehin, haciz, intifa yapılabilir, taşınmaz yükü kurulabilir.
- Kira, üst hakkı ve geçit hakkı için diğer paydaşlardan izin alınmalı
- Her paydaş, eşyayı fiili kullanıma yol açmayacak tasarruflarda bulunabilir. (Kira: olmaz)
- Yönetim Anlaşması (paylı mülkiyetin nasıl yönetileceğine dair paydaşlar arası yapılmış anlaşma) , sonradan paydaş olan kişi için taşınır ise bağlayıcıdır, taşınmazda bağlayıcı olması için şerh konulmalıdır.
- Yönetim Anlaşması yoksa kanuna göre yapılacak işler şöyle gruplanır:
 - **Basit İşlemler:** (Eşyanın tamamını ilgilendirmeyen) - her ortak tek başına karar alıp yapabilir, ufak tamirat, sulama, budama işleri, vergi ödeme, lambaların yenilenmesi vb.
 - Masraf yapılırsa, pay oranında bölüşülür
 - **Önemli İşlemler:** Oy çokluğu gerekir: iş yeri olan binanın konuta çevrilmesi, bir pay sahibinin çıkartılmasına ilişkin mahkemeye başvuru kararı gibi
 - OY ÇOKLUĞU = Hem PAY hem PAYDAŞ çokluğudur
 - **Olağanüstü İşler:** Oy birliği gerekir : Taşınmazın bütününe ilişkin işler, devir vb.
- **Elbirliği Mülkiyeti:**
 - Sadece kanunda belirtilen örnekler üzerinden kurulabilir. Hem pay oranı hem payın neresi olduğu bilinmez. O sebeple "her şey herkesindir" (Yapışık Siyam İkipleri gibidir)
 - Miras Ortaklığı
 - Aile Malları Ortaklığı
 - Eşler arası Mal Ortaklığı
 - Adi Ortaklık (Ticaret Hukukunda)
 - Tüm kararlar oy birliği ile alınmalıdır
 - Tüzel kişiliği yoktur.

TAŞINIR MÜLKİYETİ

- Aslen Kazanım
 - **Sahiplenme** (İhras): Sahipsiz eşyalar (Doğası gereği sahip eşyalar: göldeki balık) ya da terkedilen eşyalar (terk edildiğinden emin ol, çöpte bulunan pırlanta yüzük sahipsiz değildir)
 - Eşya üzerinde asli zilyet kurulduğu an sahip olunur.
 - **Buluntu**(Lukata): Bulunan eşya kolluğa veya üst yetkiliye teslim edilmezse eşyanın koruma tedbirlerinden, bakımından ve sahibe ulaşmak için ilan verilmesinden, bulan sorumludur. **5 YIL** içinde malik gelmezse mülkiyet kazanılır. Masraflar ve bulduğu için **ÖDÜL** talep edilir.
 - **Define:** Uzun süre önce bir yerin içine gömülmüş ya da saklanmış olup sahibi kesin olarak bilinmeyen, bilimsel ve tarihsel değeri bulunmayan kıymetli eşya
 - Tarlayı sürerken bulunan küp altın, bulanın değil tarlanın malikindedir. Buna karşılık bedelin yarısını geçmeyecek şekilde **ÖDÜL** verilir. Verilmezse dava yoluyla talep edilebilir.
 - **Karışma-Birleşme:**

- **Birleşme:** başkaca kimselere ait olan taşınır malların önemli şekilde zarara uğratılmadan, aşırı emek veya masraf yapılmadan ayırt edilemeyecek şekilde bir araya gelmesi --> bir kimsenin başkasına ait bir kâğıda resim çizmesi
- **Karışma:** --> aynı kamyonu çuvallar içinde taşınan bulgurun kamyonun kaza yapması sonucu karışması
- Birbirine karışan taşınır lar kolayca ayırlamıyorsa, tarafların paylı mülkiyeti oluşur. Karışma sonucunda bir şey diğerinin bütünleyici parçası haline gelirse, asıl eşya sahibine verilir, diğer malige (sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre) bunun bedeli ödenir.
- **İşleme (Hukuki Tayir) :** Başkasına ait bir mermer tabakayı bilmeden kendinizin zannedip heykel yaparsanız, malzeme ile emek değerlendirilir. Hangisi daha değerliyse eşya oranın olur, diğer tarafa malzemenin/emeğin karşılığı olan bedel ödenir.
 - İşlemeyi yapan kişi Kişi ayırt etme gücüne sahip olmasa dahi eşyanın mülkiyetini kazanabilir
- **(Kazandırıcı) Zaman aşımı : 5 YIL,** Davasız, aralıksız, iyi niyetle malik sıfatıyla zilyet olabilirse, mülkiyet kazanılır
- Devren Kazanım

TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

- Aslen Kazanım
 - İşgal
 - Kamulaştırma
 - Cebr-i İcra
 - Kazandırıcı Zaman aşımı
 - Olağan Zaman Aşımı
 - Yolsuz tescille tapu kayıtlarına göre malik olarak görünen kişi **10 YIL** süreyle, davasız, aralıksız, iyi niyetle, malik sıfatıyla zilyete sahip olan kişi mülkiyete hak kazanır.
 - Olağan üstü Zamanaşımı: İyi niyet ŞART DEĞİL
 - Tapuya Kayıtlı Taşınmaz
 - Taşınmazın malikinin kim olduğu tapu kayıtlarından anlaşılabilirse veya malik hakkında **20 yıl** önce GAİPLİK kararı verilmiş ise
 - Tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz
 - 20 YIL davasız, aralıksız, malik sıfatıyla zilyet olan, mülkiyeti kazanır.
 - Mülkiyet için mahkemeye başvurup tescil istenir.
 - Mahkeme, gerçek hak sahibini görmek için, 3 defa taşınmazın bulunduğu yerde 1 kez de ülke genelinde ilan eder. **3 AY** içinde hak sahibi çıkmazsa tescil kararı verilir.
- Tescilsiz Kazanma
 - Miras (Mirasta mülkiyetin kazanılması için tescil şart değil, hak kazanılır sonra tescil yapılır)
 - İşgal
 - Kamulaştırma: Devletin rıza olmadan bedel ödeyerek mülkiyeti kazanması
 - Cebr-i İcra
 - Mahkeme Kararı

- Yeni arazi oluşumu: Birikme, dolma, toprak kayması gibi yollarla yeni oluşan arazidir, mülkiyeti devletindir.

TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAPSAMI

- **Yatay kapsam:** yüz ölçümü
- **Dikey kapsam:** Yer altı ve yer üstünde ne kadarlık bölümü kapsar
- **Maddi kapsam:** arazideki yapılar (**İstisnalar:** taşınır yapılar, taşkın-yapı [yapının diğer malikin arazisine taşan kısımları], üst hakkı [arazi üstüne yapılmasına izin verilen yapılar], mecra hakkı [boru hattı]), bitkiler ve kaynaklar (bütünleyici parça kuralı gereği bunlar arazi sahibinindir)

Taşkın Yapı: Taşılan arazi maliki,durumu öğrendikten **15 gün** hak düşürücü süre zarfında bu taşkınlığın kaldırılmasını isteyebilir. Böyle talep gelmezse, taşkın yapı maliki, taşılan arazi kısmının bedeli karşılığı **devrini** isteyebilir ya da taşılan arazi üzerinde **irtifak hakkı** (üst hakkı) talep edebilir.

Üst Hakkı: Arazi üzerine yapı inşa edilmesine izin verilmesi (Arazi malike ait, yapı, bunu inşa edenin mülkiyetindedir),

- Bu hak resmi şekilde yapılır
- Süreli (maksimum **100 YIL**) bir ilişkidir.
- Sürenin 3/4'ü geçince süre uzatılabilir
- Süre bitiminde yapının mülkiyeti (aksi kararlaştırılmamışsa) bedelsiz olarak (bütünleyici parça gereği) arazi malikine geçer.
- Üst hakkı en az **30 YIL** olarak yapılmışsa, bu yapı tapuda ayrı bir sayfa olarak mülkiyet kaydı yapılabilir.

Mecra Hakkı: Elektrik, su, doğalgaz gibi enerji malzemelerini taşıyan tesisata mecra denir. Boru hattının malik arazisinden geçmesine izin verilmesi

TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN SINIRLANDIRILMASI

Bu haklar nispi haktır yani sadece ilgiliye karşı ileri sürülebilir. Üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilmesi için bu sözleşmelerin tapuya şerh edilmesi gerekir.

- **Alım Hakkı:** Sözleşmede belirtilen süre boyunca istenildiği zaman malikten hak sahibinin tek taraflı olarak alıcı olma hakkı tanınması. Malik bu süre zarfında taşınmazı satarsa, yeni malikten de aynı hak talep edilebilmesi için tapuya şerh düşülmesi gerekir.
- **Geri Alım Hakkı:** Bir borç karşılığı taşınmaza rehin olarak ipotek konulması yerine taşınmaz borcu veren adına tescil edilir ancak borç ödenirse taşınmaz geri alınır.
- **Ön Alım Hakkı:** Şarta bağlı alım hakkıdır. (Paylı mülkiyette olduğu gibi), "taşınmazın devri" şartı söz konusu olduğunda, başka alıcılara göre öncelik sahibi olunmasıdır.
 - Ön alım hakkı sadece SATIŞ'ta kullanılır (Bağış, cebr-i artış ve trampalı satış'ta kullanılamaz)
 - Satış yapılmadan evvel NOTER kanalı ile ön alım hakkına sahip kişilere bildirim yapılır.
 - Bildirimden itibaren **3 AY** içinde her halde satıştan itibaren **2 YIL** içinde kullanılır.
- **Sözleşmeden Doğan:**
 - Hakkın kullanılmasından vazgeçme: Bu satışta hakkın kullanılmaması ama sonraki satışlarda halen ön alım hakkının mevcut olması
 - Haktan Feragat Edilmesi: Ön alım hakkının bir daha hiç kullanılmaması
- **Kanundan Doğan:**
 - Paylı Mülkiyetteki maliklerin ön alım hakkı vardır.

AYNI HAKLAR

AYNI HAKLAR (MUTLAK HAK'TIR)

- Aynı hakların hepsi mutlak olduğu için herkese karşı ileri sürülebilir.
- Aynı Haklarda Yükümler:
 - Katlanma, (Kiraya verdiği taşınmazı kullanmamaya katlanma)
 - Kaçınma,
 - Verme, yapma
 - Hukuktan kaynaklı yükümler (arabayı belli hızın üzerinde sürmeme, belli kattan daha yüksek bina yapmama..)
- Tam Aynı Hak (Mülkiyet Hakkı)
- Sınırlı Aynı Hak
 - **İrtifak**
 - **Kişiyeye Bağlı**
 - **Devredilebilen**
 - **Üst Hakkı**
 - **Kaynak Hakkı**
 - **Devredilemeyen**
 - Kişiyeye bağlı olduğundan eşyaya bağlı kurulamaz.
 - **İntifa :**
 - Taşınmaz (tescil ile), taşınır (zilyetliğin devri ile) ve hak (alacağın devri ile) üzerinde kurulabilir.
 - Mülkiyetten sonra en geniş haktır (Tam Yararlanma = Kullanma + Yararlanma)
 - Hem oturma hem yararlanma haklarını kapsar.
 - Hem Gerçek Kişiler (Kişi ömrü kadar) hem tüzel kişiler için (**100 YIL**) kurulabilir
 - İlgili tüm vergiler intifa hakkına sahip kişi tarafından ödenir.
 - Tüketilebilen eşyalar için, İade zamanındaki değeri iade edilir.
 - **Oturma (Sükna) :**
 - Süresi: Hak sahibinin ömrü ile sınırlıdır
 - Sadece gerçek kişiler için ileri sürülebilir
 - Sadece taşınmazlar üzerinde kurulur.
 - Sadece Konut olarak oturma amacıyla kullanılır.
 - **Eşyaya Bağlı**
 - **Geçit Hakkı**
 - **Taşınmaz Yükü:** Bir kimsenin bir başkasına yalnızca o taşınmazla sorumlu olmak üzere bir şey verme ya da yapma borcu altına girmesidir.
 - Taşınmaz yükünün kurulduğu taşınmaz devredilebilir.
 - **Rehin:**
 - **Lex Commissaria:** Borç ödenmediği takdirde rehinli eşyanın alacaklının mülkiyetine geçmesine yönelik taraflar arasında sözleşme yapılamaz, yapılmışsa da butlan ile hükümsüzdür.
 - Rehinler TL cinsinden kurulur ancak rehin alacaklısı yurt içinde veya yurtdışında finans işi ile uğraşan bir kişilik ise, yabancı para birimi ile de rehin kurulabilir.
 - **Taşınmaz Rehini**
 - **İlkeler**
 - **Aleniyet İlkesi:** Bu rehin bilgisi Kamuya açıktır.
 - **Belirli İlkesi:**
 - **Konuda Belirli İlkesi:** Hangi taşınmaz üzerinde ipotek kurulmuş olduğu tapuda açıkça belirtilmek zorundadır.

- **Miktarda Belirlilik:**
- **Sabit Dereceler İlkesi:** Taşınmaz derecelere ayrılarak üzerinde birden fazla rehin kurulabilir. Bu durumda ödenmemiş borçlar için eşya satıldıktan sonra borçlar, ilk dereceden itibaren ödenmeye başlar. Bir derecedeki ipotek, ilk başlangıçta "**Boş Dereceye İlerleme Sözleşmesi**" ile belirtilmemiş ise ve bu anlaşma tapuya şerh düşülmüş ise, sonradan istek üzerine ya da kendiliğinden bir başka dereceye taşınmaz.
- **İpotek :**
 - İpotek borcun ödenmesi ile değil tapudan TERKİN ile kaldırılır.
 - İpotek alacağın varlığına karine teşkil eder (Ancak tapuda ipotek kaydı kaldırılmayıp ödeme yapılmış ise, alacak kalmamıştır ancak ipotek mevcuttur)
- **İpotek Borç Senedi**
- **İrat Senedi**
- **Taşınır Rehini**
 - **Teslimli:** Borcun ödenmemesi halinde rehine söz konusu eşyayı icra yoluyla satmak yerine, bu taşınır, alacaklıya teslim edilir (malik kullanmaya devam ederse eşyanın yok olması, değer kaybetmesi riskini ortadan kaldırmak için), eşya bu kişide ya da yedi emin deposunda muhafaza edilir, alacaklı bu eşyayı kullanamaz, satamaz, sadece muhafaza eder, eşyaya gelen zararları tazmin eder. Borç ödenmezse icra yoluyla satılarak borç tahakkuk edilir.
 - Alacaklı kendisine teslim edilen aracı iyi niyetli üçüncü kişiye satarsa malik, üçüncü kişi olur, rehin sona erer.
 - **Teslimsiz:**
 - Rehimli eşya sicile tescil ettirilir, alacaklıya teslim edilmez.
 - Ticari işletme rehini, hayvan rehini, maden rehini

ÜNİTE 3: Borçlar Hukukuna İlişkin Temel Kavramlar ve İlkeler

BRÇLAR HUKUKU - 6098

BORCUN UNSURLARI:

- Taraflar (Alacaklı ve Borçlu)
- **Edim** (Borcun Konusu): Alacaklının borçludan talep ettiği, borçlunun da yerine getirmekle yükümlü olduğu davranış yükümlülüğü
 - **Edimin Geçerlilik Unsurları**
 - Hukuka ve ahlaka aykırı olamaz.
 - Gerçekleştirilebilir bir şey olmalıdır. İmkansız olmamalıdır.
 - Belli ya da ileride belirlenebilir bir şey olabilir.
 - Kişilik haklarına ve emredici kanun hükümlerine aykırı olamaz.
 - **Edim Türleri**
 - Olumlu (Yapma/Verme)/ Olumsuz Edim (yapmama, katlanma):
 - Terzinin ceketi dikmesi (olumlu), rekabete aykırı davranmamak (olumsuz)
 - Maddi / Şahsi:
 - Maddi Edim: Kişiyi değil mal varlığını ilgilendiren edimler (Kafe'de çay istenilmesi)
 - Şahsi Edim: Kişinin nitelikleri üzerinden belirlenen edim (Belli bir kuaföre saç kestirilmesi) --> Devredilemez

- Bölünebilir / Bölünemez:
 - Bölünebilir Edim: Edim hukuki ya da ekonomik açıdan bir değer kaybetmeden birden fazla seferde gerçekleştirilebilmesi
- Ani / Dönemsel / Sürekli:
 - ÖNEMLİ: Edim türünü belirlemek için zaman (SÜRE) referans alınmamalı
 - Ani Edim: Borçlunun Borçlandığı edimi bir defada ifa ederek borcunu sonlandırabilmesi --> Mağazadan TV satın alınıp bedeli nakit ödenmesi
 - Dönemsel Edim: Borçlunun Borçlandığı edimin, belirli zamanlarda tekrar ederek sonlandırması --> Taksitli mal alınması
 - Sürekli Edim: Borçlunun Borçlandığı edimini sözleşme süresinin tamamında sürekli yerine getirerek tamamlaması --> Kiralayanın (Malikin) edimi (Kiracının sözleşme süresi sonuna kadar kalmasına katlanmak), işçinin sözleşme kapsamında iş görme edimi
- Fiili / Hukuki
 - Fiili Edim: Edimin fiilen ifa edilmesi --> İşçinin Çalışması
 - Hukuki Edim: Hukuksal bir işlem yapılması --> Alacağın devri gibi

BORÇLAR HUKUKUNA HAKİM OLAN İLKELER

- **Sözleşme Özgürlüğü:** Tarafları dilediği kişiyle dilediği konu ve içerikte, şekilde (sözlü, yazılı) sözleşme yapabilmesi
- **Nispiyet:** Sadece taraflar arasında geçerlidir (Alacak Hakları)
- **Dürüstlük:**
- **Kusur Sorumluluğu:** Bir kimse borcunun ödemezse ortaya çıkan zararları tazmin eder. Bu zarar kusurdan doğmalıdır.
 - İstisna hallerde kusursuz sorumluluk da oluşur.
- **Üçüncü Kişi Aleyhine Borç Oluşturamama :** Sözleşmenin tarafı olmayan bir kesime ilişkin borç yaratılamaz
- **Borçlunun Yerleşim Yerinde İfa :** Sözleşmede ifa yeri belirlenmemiş ise, medeni hukuktaki yedek hukuk kuralları (tarafların belirlemediği durumlarda kanun hükümlerinin uygulanması) ile, borç borçlunun yerleşim yerinde ifa edilir. Bu ilke sadece **Cins Borçları** için uygulanır.

BORÇLAR

- **Para Borcu (Götürülecek Borç):** Bir miktar para üzerinden yapılan anlaşma
 - **Borç İfa Yeri:** Sözleşmede belirtilmemiş ise, borç, borcun ifa tarihi geldiğinde ifa zamanındaki ALACAKLI'nın YERLEŞİM YERİ'nde ödenir. Alacaklının yerleşim yeri değişimi borçlu için ağır külfet getirecekse alacaklının önceki yerleşim yerinde borç ifa edilir.
- **Parça Borcu:** Özleşmeye konu olan şey yok olduğunda aynısından bir tane daha yapamadığımız borç
 - Örnek: Tek olan Sanat Eseri'ne ilişkin borçlar ya da kolunuzdaki saatin satılmasına ilişkin borç (bu saatten bir çok olmasına rağmen satılması istenen saat tektir)
 - **Borç İfa Yeri:** Sözleşme kurulduğu sırada parça nerede ise (ve taraflar parçanın nerede olduğunu biliyorlarsa), borç orada ifa edilir. Eğer parçanın nerede olduğunu taraflar bilmiyorlarsa, borç CİNS BORCU'na dönüşür.
- **Cins (Çeşit) Borcu:** Yerine aynısını koyabildiğimiz borçlar.
 - 100 kilo elma borcu
 - Sınırlı Cins Borç: Cins olmayan ama benzeri olduğundan parça da olmayan borçlar -
 - Bahçenizin kuzey kısmındaki elma ağaçlarından toplanmış 10 kg elma
 - **Borç İfa Yeri:** Borç, borçlunun borç doğarkenki yerleşim yerinde ifa edilir

ÖNEMLİ: Borcun ifası, sözleşmedeki edimin yerine getirilmesidir. Bu edime karşılık paranın ödenmesinde ise daima para borcundaki ifa yeri kuralı geçerlidir.

BORÇ İLİŞKİSİNDE SORUMLULUK

- ...den Sorumluluk: Bu sorumluluk neyden doğdu?
 - Hukuki İşlem'den
 - Haksız Fiil'den
 - Sebepsiz Zenginleşme'den
 - Kanun'dan
- ... ile Sorumluluk
 - **Şahıs ile Sorumluluk:** İkel hukuk sistemlerinde yer alır. Borçlu borcunu ödememişse, alacaklıya kendi bedeni ve özgürlüğü ile bedelini öder. Bunun yerine modern hukuk sistemlerinde ŞAHSİ SORUMLULUK gelmiştir..
 - **Mal Varlığı İle Sorumluluk:**
 - **Sınırsız Mal Varlığı İle Sorumluluk:** Sadece borç miktarı ile değil bütün mal varlığınızla sorumlu olmanız
 - **Sınırlı Mal Varlığı İle Sorumluluk:** Sadece borç miktarı kadarlık kısma karşılık gelen mal varlığıyla sorumlu olunması

EKSİK BORÇ: Ödendiğinde geçerli olan, ödenmemesi halinde hukuken talep edilemeyen borç (Dava yoluyla istenemez)

- **Kumar borcu, bahis borcu** (Devlet eliyle oynatılan kumar/bahis borçları hariç):
- **Evlence simsarlığından (aracılığından) doğan borçlar:**
- **Ahlaki ödevden doğan borçlar:** Zor durumda olan komşunuza gönüllü olarak yaptığınız para yardımları - vermeyi bırakırsanız komşunuz dava açıp devam etmesini isteyemez
- **Zaman aşımına uğramış borçlar:** Genel olarak borçlar 10 yılda zaman aşımına uğrar. Bu süre geçtikten sonra hukuki olarak başvuruda bulunulamaz.

*** İlk üçü, doğdukları andan itibaren eksik borçtur. Zamanaşımında ise sonradan eksik borç oluşur.

BORÇ İLİŞKİSİNİN İÇERİĞİ

- **Haklar**
 - **Birincil Haklar**
 - **Asli Haklar:** Asli hak olmadan borçtan söz edilemez. Asli hak **alacak** hakkıdır. **Nispi** hakkıdır.
 - **Örnek:** Satım Sözleşmesinde satıcı için **bedeli alma** hakkı, alıcı için **malı teslim alma** hakkıdır.
 - **Yan Haklar (Fer'i Haklar):** Asli hakka bağlı olarak ve asli haktan dolayı oluşur. Asli hak sona ererse yan haklar da sona erer.
 - Asli Hakkı Genişleten Haklar:
 - Faiz, Gecikme Tazminatı, ...
 - Asli Hakkı Garanti Altına Alan Haklar:
 - Kefil, Rehin, ...
 - **İkincil Haklar:**
 - **Yenilik Doğuran Haklar**
 - Tek taraflı irade beyanı ile kullanılır
 - Bir defa kullanılıncaya geri dönülemez
 - Zamanaşımına değil hak düşürücü süreye tabiidirler
 - Vadeye, şarta bağlanamazlar
 - **Kurucu Yenilik Doğuran Hak:** Yeni bir hak doğurur.

- **Değiştirici Yenilik Doğuran Hak:** Mevcut hakkı değiştirir.
 - Mağazadan alınan ürün defolu olunca yenisi ile değiştirilmesi ya da ayıplı malın bedelinde indirim yaptırılması
- **Bozucu Yenilik Doğuran Hak:** Mevcut hakkı ortadan kaldırır.
 - Mağazadan alınan ürün defolu olunca para iadesi alınması
 - İstifa, işten çıkarma, takas, fesih beyanı
- **Def'i Hakkı:** Yönlendirilen iddiayı kabul edip haklı bir nedene dayalı olarak ifayı yağıtmaktan kaçınmaktır.

(Def'i, İtiraz değildir: Yönlendirilen iddianın temelinden reddedilmesi - itiraz hakim tarafından re'sen dikkate alınır-)

Def'i, taraf ileri sürerse hakim tarafından dikkate alınır.

 - **Örnek:** Zamanaşımı sebebiyle borcun ödenmemesi
- Kesin Def'i: Eğer öne sürülen def'i kesin def'i ise "yapmıyorum ve yapmayacağım" demektir.
 - **Örnek:** Zamanaşımı sebebiyle ödemenin reddedilmesi
- Geciktirici Def'i: Geciktirici def'i'de ise "yapmıyorum ama ileride yapacağım" demektir.
 - **Örnek: Ödemezlik Def'i** - Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan birinin edimini ifa etmemesi durumunda diğer tarafın da haklı olarak ifadan kaçınmasıdır. --> Eşyanın teslim edilmemesi sebebiyle ödemenin yapılmaması
- **Yükümlülükler**
 - **Edim Yükümlülükleri :**
 - **Asli Edim Yükümlülüğü:** Borç ilişkisinin kurucu unsurlarıdır. Sözleşmenin adı neyse asli edim o'dur.

Sözleşme için şart olan edimdir.

Asli edime aykırı davranış olursa diğer taraf **ifa talebinde** bulunabilir ve ifa zamanında yapılamadığı için çıkan **zararın tazmini** istenebilir.
 - **Örnek:** Satıcının eşyanın mülkiyetini teslim edilmesi, alıcının da buna ilişkin bedeli teslim etmesi
 - **Yan Edim Yükümlülüğü:** Tarafların aralarında anlaşarak ek edimlerde mutabık kalmasıdır.

Yan edimin olması şart değildir.

Yan edime aykırı davranılmış ise, taraf **ifa talebinde** bulunabilir ve ifa zamanında yapılamadığı için çıkan **zararın tazmini** istenebilir.

 - **Örnek:** Satın alınan eşyanın ayrıca satıcı tarafından evinize getirilmesi ve kurulması
- **Yan (Davranış / Dikkat-Özen) Yükümlülükler:** Asli veya yan edim yükümlülüğünü yerine getirirken gösterilmesi beklenen özen

Yan yükümlülüklerle aykırı davranıldığında sadece ortaya çıkan **zararın tazmini** istenebilir

 - Eşya kurulumunu yaparken su borusunun patlatılması sebebiyle eve zarar verilmesi
 - Bilgilendirme eksikliği (Mikrodalga fırında kedi kurutulmayacağıının kitabında yazmaması !)

ÜNİTE 4: Borcun Kaynakları

HUKUKİ İŞLEMDEN (Sözleşmeden) DOĞAN BORÇLAR

Hukuki Olay: Hukukun bizzat **olayın kendisine** sonuç bağlaması: doğum, ölüm

Hukuki Fiil: Hukukun sonuç bağıladığı **insan davranışları:** ikametgahın değiştirilmesi

Hukuki İşlem: Bir yada daha fazla kişinin hukuki bir sonuca ulaşmak için yaptığı **irade açıklaması**

Hukuki İşlem Açıklama Yöntemleri:

>> Aynı yönde irade açıklaması olmalı. Ancak borçlar hukukunda kastedilen **aynı yönde irade** değil, **birbirine uygun irade** kastedilir ve sözleşmeler ele alınır.

- **Karar:** Hastane Heyet Raporu
- **Sözleşme:** Kira Sözleşmesi

Hukuki işlemde kurucu unsur, irade açıklamasıdır. Bu kurucu unsur yoksa **YOKLUK** ile hükümsüzlük oluşur.

- Sözlü irade açıklaması
- Yazılı irade açıklaması
- Resmi irade açıklaması

Geçerlilik Unsurları (Olmaması halinde **BUTLAN** ile hükümsüzlük oluşur)

- Açıklayan tarafın ayırt etme gücü olmalı
- İmkansız olmamalı
- Muvazaa bulunmamalı (danışıklık - yapmak istenmeyen bir hukuki işlemi yapıyormuş gibi davranmak)
- Emredici hükümlere aykırı olmamalı (Kanuna aykırılık değil, kanunun emreden hükümleri kastediliyor)
- Kişilik haklarına aykırı olmamalı
- Ahlaka aykırı olmamalı

Hukuki İşlem Sınıflandırmaları:

- **Taraf Sayısı Bakımından:** Bu işlemin kurulabilmesi için kaç taraf irade açıklamalı
 - **Tek taraflı:** vakıf kurmak, vasiyetname, babanın çocuğu tanınması, ...
 - **İki (çok) taraflı:** sözleşmeler --> miras sözleşmesi, evlilik, satım sözleşmesi, kira sözleşmesi, iş sözleşmesi, bağışlama, ...
- **Mal varlığına etkisi bakımından:** Yapılan işlem mal varlığında nasıl bir etki yarattı ?
 - **Taahhüt İşlemler (Borçlandırıcı İşlemler):** Aktifi azaltmaz, pasifi çoğaltır.
 - Sözleşmeler (**alacağın devri** ve **ibra** sözleşmeleri hariç)
 - **Tasarruf İşlemleri :** Mal varlığı aktifini azaltır.
 - Sözleşmeden kaynaklı satılan eşyanın teslim / tescil edilmesi, alacağın devri sözleşmesi, ibra sözleşmesi,
- **Etkilerini Doğurduğu zaman bakımından:**
 - **Sağlar arası tasarruf:** Satım sözleşmesi, bağışlama, ...
 - **Ölüme bağlı tasarruf:** vasiyetname, miras sözleşmesi

İbra: Alacaklının alacak hakkından kendi iradesi ile vaz geçmesi

BORÇ SÖZLEŞMELERİ

- **Kurucu Unsurlar:**
 - En az iki taraf olmalı
 - Tüm taraflar için irade açıklaması olmalı
 - Tüm irade açıklamaları birbirine uygun olmalı
 - **Bir taraf: Öneri** (ilk açıklanan irade)
 - **Önerinin Özellikleri**
 - Karşı tarafa ulaşmalı

- İşlem için Gerekli esaslı unsurları içermeli: Örnek satım sözleşmesinde malın ne olduğu, özellikleri ve fiyatı
- Hukuki sebep içermeli
- Ciddi ve bağlayıcı olmalı: Pazarda "Akşam pazarı bunlar bedava" şeklinde açıklanan irade ciddi ve bağlayıcı değildir.
- **Esaslı unsurları içermezse ya da bağlılık unsurları içermiyorsa "Öneriye Davet" denir.** --> Örnek cama asılan ilan, gazete ilanı, açık arttırma ..
 - Borçlar Kanunu'na göre:
 - Aksi kolaylıkla anlaşılmadıkça fiyat listesi, katalog, tarife ÖNERİ'dir. (Buna karşılık firma katalog'a "stoklarla sınırlıdır" yazar, bu durumda "öneriye davet" olur)
 - Sipariş verilmemiş/İsmlenmemiş bir şeyin size gönderilmesi, ÖNERİ değildir. Alanın bunu geri gönderme, saklama yükümlülüğü yoktur. --> Tüketici Kanunu: Kişinin bunu tüketmiş olması yada kullanması KABUL olarak yorumlanamaz. !!>> Bunun açıkça başkasına geldiği anlaşılabilir olacak.
 - **Önerinin Bağlayıcılığı**
 - Süreli: Öneride kabul cevabının gönderilmesi için bir süre verilir.
 - Öneren, bu süre boyunca öneriyle bağlıdır.
 - Karşı tarafı bilgilendirmeden süreyi kısaltamaz ama uzatabilir.
 - **Geri Alma:** Öneriden Vazgeçmektir
 - Geri alma, öneriden önce muhataba ulaşırsa ya da öğrenilirse, öneri biter.
 - Geri alma ile öneri aynı anda muhataba ulaşırsa, öneri geçersizleşir
 - Bu hükümler kabul haberi için de geçerlidir.
 - Süresiz: makul süre
 - Hazırlar Arası Öneri: Öneri ve kabulü aynı anda öğrenebiliyorsanız
 - Tarafların yüz yüze, telefon, internette çevrimiçi görüşme veya temsilciler aracılığıyla görüşmeleri (kanunda "bilgisayar ve iletişim araçlarıyla der)
 - Kabul beyanı ile sözleşme oluşur ve hüküm sonuç doğurur.
 - Hazır Olmayanlar Arası Öneri
 - Mektup, Telgraf, e-posta vb. araçlar
 - Kanuna göre sözleşmenin kurulma anı, KABUL haberinin önerene ULAŞMA TARİHİ'dir. Sözleşme hüküm ve sonuç doğurma anı ise KABUL haberinin GÖNDERİLMESİ ANI'dır. (Sözleşme oluşmadan hüküm doğurmasının gerekçesi, sözleşmenin bozulması halinde, oluşacak zararın, kabulden itibaren dikkate alınması içindir. Böylece sözleşmeyi bozmamaya yönlendirir)
 - Süre Hesaplanması: Öneri hangi araçla yapılmış ise, buradaki ortalama gitme ve cevabın dönme süreleri ve kabul etmeye ilişkin (ortalama zekada bir bireyin) düşünme süresi, "makul süre"yi verir.
 - Geç gelen (makul süreden sonra gelen) KABUL haberi yeni bir ÖNERİ'dir.

- Kabul haberi posta aksaklıkları nedeniyle geç ulaşmış ise, öneren, önerisiyle bağlı olmak istemiyorsa, önerisinden vaz geçtiğini derhal diğer tarafa bildirmelidir.
- **Diğer Taraf:** Kabul (Öneriye karşı açıklanan irade)

Borç Yükümlülükleri Bakımından Borç Sözleşmeleri

- Tek tarafa borç yükleyen: Bağış Sözleşmesi
- İki tarafa borç yükleyen: Satım, kira sözleşmesi
 - Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler: Tarafların iki **farklı** şeyi (para, eşya, hizmet...) değiş tokuş yapması
 - Eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler: Ödünç Sözleşmeleri: Ödünç alınan bir eşyanın iade edilmesi
 - Tüketim Öduncü: Ödünç verilen kahve
 - Kullanım Öduncü: Ödünç verilen bilgisayar
 - Saklama Öduncü: Bakılmak üzere Ödünç verilen Ev Hayvanı

© 2019 - 2020 Dr. Mustafa AFYONLUOĞLU

Sorumluluk Reddi: Bu dokümanda yer alan bilgiler 2019-2020 Eğitim Döneminde AÖF E-Kampüs'te yayımlanan ders materyalleri, ilgili eğitim videoları, ilgili mevzuat ve Canlı Ders videolarındaki anlatımlardan hazırlanmıştır. Dokümandaki bilgilerde yer alan olası hata ve eksikliklerden sorumluluk kabul edilmemektedir. Adalet programı sınavlarına hazırlanmada temel kaynak olarak Anadolu Üniversitesi e-Kampüs sisteminde yer alan ders materyalleri esas alınmalıdır.

Bu dokümanın en güncel şekli, ücretsiz olarak <http://afyonluoglu.org/aof-ders-notlari/> adresinden indirilebilir.

Dokümandan alıntı yapılması halinde kaynak gösterilmesi zorunludur.

Başka bir yerde yayımlanması, web sitesinin referans gösterilmesi ve orijinal şekli üzerinde ekleme, değişiklik ve kesinti yapmamak kaydı ile izne tabi değildir.

Son Güncelleme Tarihi: 11.02.2019