

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu - Yenilikler ve Değişiklikler -

6098 SAYILI  
TÜRK BORÇLAR KANUNU  
- YENİLİKLER VE DEĞİŞİKLİKLER -

◀ ● YRD. DOÇ. DR. EBRU CEYLAN ● ▶



SEM GÜNCEL EĞİTİM SEMİNERLERİ

2012



İSTANBUL BAROSU YAYINLARI





Genel Yayın Sıra No: 215  
2012 / 17  
ISBN No: 978-605-5316-33-4

**Yayına Hazırlayan**  
İstanbul Barosu Yayın Kurulu

**Tasarım / Uygulama / Baskı**

Ege Reklam Basım Sanatları Ltd.Şti.  
Esatpaşa Mah. Ziyapaşa Cad. No: 4/1 Ataşehir-İSTANBUL  
Tel: (0216) 470 44 70 | [www.egebasim.com.tr](http://www.egebasim.com.tr)

Birinci Basım: Eylül 2012  
Bu kitap İstanbul Barosu Yönetim Kurulu Kararı ile binbeşyüz adet  
basılmıştır.

# 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN GETİRDİĞİ ÖNEMLİ YENİLİKLER ve DEĞİŞİKLİKLER

Yrd. Doç. Dr. Ebru CEYLAN

Staj Eğitim Merkezi  
Güncel Eğitim Seminerleri

1 Nisan 2011

Staj Eğitim Merkezi Yayın No: 6



## İSTANBUL BAROSU YAYINLARI

İstiklal Cd. Orhan Adli Apaydın Sk. No:2  
Beyoğlu / İstanbul  
Tel: (0212) 251 63 25 (pbx) Faks: (0212) 293 89 60  
dergi@istanbulbarosu.org.tr



## İÇİNDEKİLER

### **6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN GETİRDİĞİ ÖNEMLİ YENİLİKLER ve DEĞİŞİKLİKLER**

I- Genel Olarak .....	17
II- Genel Hükümlerdeki Yenilikler.....	17
1. Borç İlişkinin Kaynakları .....	17
1.1 Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri .....	18
Süresiz öneri.....	18
a. Hazır olanlar arasında.....	18
İsmlenmeyen şeyin gönderilmesi. ....	19
Bağlayıcı olmayan öneri ve herkese açık öneri .....	19
İlan yoluyla ödül sözü verme.....	20
Sözleşmelerin Şekli .....	21
Yazılı şekil.....	21
1. Yasal şekil.....	21
a. Kapsamı.....	21
b. Unsurları.....	22
c. İmza.....	23
d. İmza yerine geçen işaretler.....	23
Genel işlem koşulları.....	24
I. Genel Olarak.....	24
II. Kapsam.....	26
1. Yazılmamış Sayılma .....	26
2. Yazılmamış Sayılmanın Sözleşmeye Etkisi.....	27
III. Yorumlanması .....	27
IV. Değiştirme Yasağı .....	28
V. İçerik Denetimi .....	28
Sözleşmenin içeriği.....	29
Sözleşme özgürlüğü.....	29
Aşırı yararlanma.....	29
Yanılma Halleri.....	30
a. Açıklamada Yanılma .....	30
Saikte Yanılma .....	31
İletmede yanılma.....	32
1.2. Haksız Füllerden Doğan Borç İlişkileri.....	32

Tazminat .....	33
1. Belirlenmesi .....	33
2. İndirilmesi .....	33
Ölüm ve bedensel zarar.....	34
a. Ölüm .....	34
b. Bedensel zarar.....	34
c. Belirlenmesi.....	34
Manevi tazminat .....	36
Kişilik hakkının zedelenmesi .....	37
Sorumluluk sebeplerinin çokluğu .....	37
1. Sebeplerin yarışması.....	37
2. Müteselsil sorumluluk .....	38
a. Dış ilişkide.....	38
b. İç ilişkide .....	38
Hukuka aykırılığı kaldıran hâller.....	39
1. Genel olarak.....	40
2. Sorumluluk.....	40
Özen sorumluluğu.....	41
1. Adam çalıştırmanın sorumluluğu.....	41
Hayvan Bulunduranın Sorumluluğu .....	43
a. Giderim yükümlülüğü .....	43
Yapı malikinin sorumluluğu.....	44
a. Giderim yükümlülüğü.....	44
Tehlike sorumluluğu .....	45
Zamanaşımı süreleri.....	47
Zamanaşımı.....	47
I. Kural.....	47
Rücu isteminde.....	48
Tazminat hükmünün değiştirilmesi.....	48
Geçici ödemeler.....	49
1.3 Sebepsiz Zenginleşme .....	50
Koşulları .....	50
I. Genel olarak.....	50
Borçlanılmamış edimin ifası.....	50
Geri istenememe.....	51
Zamanaşımı.....	51

2. Borç İlişkisinin Hükümleri.....	52
2.1. Borçların İfası.....	52
Çeşit borcu.....	52
Seçimlik borç.....	53
Faiz .....	53
İfa zamanı .....	54
I. Süreye bağlanmamış borç.....	54
II. Süreye bağlı borç.....	55
1. Aya ilişkin sürelerde vade.....	55
Diğer sürelerde vade .....	55
Erken ifa.....	56
Ödeme .....	57
I. Ülke parası ile .....	57
II. Mahsup.....	58
1. Kısmen ödemede.....	58
Alacaklının temerrüdü.....	58
I. Koşulları.....	58
2.2. Borçların İfa Edilmemesinin Sonuçları.....	59
Borcun ifa edilmemesi.....	59
I. Giderim borcu.....	59
1. Genel olarak.....	59
2. Yapma ve yapmama borçlarında .....	59
II. Sorumluluğun ve giderim borcunun kapsamı.....	60
1. Genel olarak.....	60
2. Sorumsuzluk anlaşması.....	61
3. Yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk.....	62
Borçlunun temerrüdü.....	63
I. Koşulları.....	63
Temerrüt faizi .....	64
a. Genel olarak.....	64
Aşkın zarar.....	65
Süre verilmesini gerektirmeyen durumlar .....	66
Seçimlik haklar.....	67
Sürekli edimli sözleşmelerde.....	67
2.3. Borç İlişkilerinin Üçüncü Kişilere Etkisi.....	68
Alacaklıya halef olma.....	68

Üçüncü kişinin filini üstlenme.....	69
Üçüncü kişi yararına sözleşme.....	70
I. Genel olarak.....	70
II. Sorumluluk sigortalarında.....	70
3. Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, .....	71
Zamanaşımı.....	71
3.1. Sona Erme Halleri .....	71
İbra .....	72
Birleşme.....	72
İfa imkansızlığı .....	73
Kısmi ifa imkansızlığı .....	74
Aşırı İfa Güçlüğü.....	75
Alacaklının rızasıyla takas edilebilir alacaklar .....	76
3.2. Zamanaşımı.....	77
Beş yıllık zamanaşımı .....	77
Zamanaşımının durması .....	78
4. Borç İlişkilerinde Özel Durumlar .....	79
4.1. Teselsül .....	80
Teselsül .....	80
Müteselsil borçluluk.....	80
Borcun sona ermesi.....	80
İç ilişki .....	81
1. Paylaşım.....	81
Müteselsil alacaklılık.....	81
4.2. Koşullar .....	82
Koşullar .....	82
Geciktirici koşul .....	82
I. Genel olarak.....	82
Bozucu Koşul.....	83
Dürüstlük kurallarına aykırı engelleme.....	83
4.3. Bağlanma Parası, Cayma Parası ve Ceza Koşulu.....	84
Bağlanma parası.....	84
Cezanın miktarı, geçersizliği ve indirilmesi .....	85
5. Borç İlişkilerinde Taraf Değişiklikleri .....	86
5.1. Alacağın Devri .....	86

Öncelik hakları ve bağı hakların geçişi .....	86
Garanti .....	87
1. Genel olarak .....	87
Sorumluluğun kapsamı .....	88
5.2. Borcun Üstlenilmesi.....	89
Borçlunun değişmesinin sonuçları.....	89
I. Bağı hak ve borçlar .....	89
Borca katılma .....	89
Malvarlığının veya işletmenin devralınması.....	90
İşletmelerin birleşmesi ve şekil değiştirmesi .....	91
5.3. Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma .....	92
Sözleşmenin devri.....	92
Sözleşmeye katılma.....	93
III- Özel Borç İlişkileri .....	94
1. Satış Sözleşmesi.....	94
1.1. Genel Hükümler .....	95
A. Tanımı ve hükümleri.....	95
B. Yarar ve hasar .....	95
1.2. Taşınır Satışı .....	96
A. Konusu .....	96
B. Satıcının borçları .....	96
I. Zilyetliğin devri.....	96
1. Kural.....	96
2. Satıcının temerrüdü.....	97
a. Kural ve ayırık durum .....	97
b. Giderim borcu ve kapsamı.....	97
c. Mahkeme kararı olmaksızın satılanı verme.....	98
III. Ayıptan sorumluluk.....	99
1. Konusu .....	99
a. Genel olarak .....	99
2. Sorumsuzluk anlaşması.....	99
4. Gözden geçirme ve satıcıya bildirme .....	100
a. Genel olarak .....	100
5. Satıcının ağır kusurunun sonuçları .....	101
6. Satılanın başka yerden gönderilmesi.....	101
7. Alıcının seçimlik hakları .....	102

a. Genel olarak.....	102
b. Satılanın yok olması veya ağır biçimde zarara uğraması .....	104
8. Zamanaşımı.....	105
C. Alıcının borçları .....	106
I. Satış bedelinin ödenmesi ve satılanın devralınması.....	106
II. Satış bedelinin belirlenmesi .....	106
III. Satış bedelinin muacceliyeti ve faizi .....	107
IV. Alıcının temerrüdü.....	107
1. Satıcının dönme hakkı.....	107
2. Zararın hesaplanması ve giderimi.....	108
1.3. Taşınmaz Satışı ve Satış İlişkisi Doğuran Haklar .....	108
B. Satış ilişkisi doğuran haklar.....	108
I. Süresi ve şerhi.....	108
II. Devredilmesi ve miras yoluyla geçmesi.....	109
III. Önalm hakkı.....	109
1. İleri sürülmesi.....	109
2. Koşulları ve hükümleri .....	110
3. Kullanılması ve hükümleri.....	111
II. Sorumluluk .....	111
III. Yarar ve hasar .....	112
1.4.Bazı Satış Türleri.....	113
Örnek üzerine satış .....	113
I. Tanımı.....	113
B. Beğenme koşuluyla satış .....	113
I. Tanımı.....	113
C. Kısmi ödemeli satışlar.....	113
I. Taksitle satış .....	113
1. Tanımı, şekli ve içeriği.....	113
2. Yasal temsilcinin rızası .....	115
3. Sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurması ve geri alma açıklaması.....	115
4. Tarafların hak ve borçları.....	116
a. Peşinatı ödeme borcu ve sözleşmenin süresi .....	116

b. Alıcının def'ileri.....	117
c. Satış bedelinin tamamen ödenmesi.....	118
5. Alıcının temerrüdü.....	118
a. Satıcının seçimlik hakkı.....	118
b. Sözleşmeden dönme.....	118
c. Hâkimin müdahalesi.....	121
6. Yetkili mahkeme ve tahkim.....	121
7. Uygulama alanı.....	122
II. Ön ödemeli taksitle satış.....	122
1. Tanımı, şekli ve içeriği.....	122
2. Tarafların hak ve borçları.....	124
a. Ödemelerin güvenceye bağlanması.....	124
b. Alıcının malın devrini isteme hakkı.....	125
c. Satış bedelinin ödenmesi.....	126
d. Satış bedelinin belirlenmesi.....	127
3. Sözleşmenin sona ermesi.....	128
a. Cayma hakkı.....	128
b. Sözleşmenin süresi.....	129
c. Alıcının temerrüdü.....	130
4. Uygulama alanının sınırlanması.....	131
III. Ortak hükümler.....	132
D. Açık artırma yoluyla satış.....	133
I. Tanımı.....	133
II. Kurulması.....	133
III. Hükümleri.....	133
1. Artırmaya katılanın bağlandığı an.....	133
a. Genel olarak.....	133
3. Mülkiyetin geçmesi.....	134
4. Zapttan ve ayıptan sorumluluk.....	134
V. Artırmanın iptali.....	135
2. Kira Sözleşmesi.....	136
2.1. Genel Hükümler.....	136
A. Tanımı.....	136
B. Kira süresi.....	136
C. Kiraya verenin borçları.....	136
I. Teslim borcu.....	136

II. Vergi ve benzeri yükümlülüklerle	
katlanma borcu .....	137
III. Yan giderlere katlanma borcu .....	138
IV. Kiraya verenin kiralananın ayıplarından	
sorumluluğu.....	138
1. Kiralananın teslim anındaki ayıplarından	
sorumluluk.....	136
2. Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden	
sorumluluk.....	139
b. Ayıbın giderilmesini isteme ve fesih .....	140
c. Kira bedelinin indirilmesi.....	141
V. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle	
sorumluluk.....	141
2. Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından	
sonra üstün hak sahibi olması.....	141
a. Kiralananın el değiştirmesi. ....	141
b. Üçüncü kişinin sınırlı aynî hak sahibi olması....	142
D. Kiracının borçları. ....	142
I. Kira bedelini ödeme borcu.....	142
1. Genel olarak. ....	142
2. İfa zamanı. ....	142
3. Kiracının temerrüdü.....	143
II. Özenle kullanma ve	
komşulara saygı gösterme borcu.....	144
V. Ayıpların giderilmesine ve kiralananın	
gösterilmesine katlanma borcu.....	145
E. Özel Durumlar .....	146
I. Kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması.....	146
1. Kiraya veren tarafından.....	146
2. Kiracı tarafından. ....	147
II. Alt kira ve kullanım hakkının devri.....	148
III. Kira ilişkisinin devri .....	149
IV. Kiralananın kullanılmaması.....	149
1. Genel olarak .....	149
2. Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri	
verilmesi .....	150
V. Takastan feragat yasağı.....	151

F. Sözleşmenin sona ermesi.....	151
I. Sürenin geçmesi .....	151
II. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi.....	152
1. Genel olarak .....	152
2. Taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında .....	152
3. Taşınır kiralalarında .....	153
III. Olağanüstü fesih.....	154
1. Önemli sebepler.....	154
2. Kiracının iflâsı ..	154
3. Kiracının ölümü. ....	155
G. Kiralananın geri verilmesi.....	155
I. Genel olarak.....	155
II. Kiralananın gözden geçirilmesi ve kiracıya bildirme.....	156
H. Kiraya verenin hapis hakkı .....	157
III. Hakkın kullanılması.....	157
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları.....	157
A. Uygulama alanı.....	157
B. Bağlantılı sözleşme .....	158
C. Kullanma giderleri.....	159
D. Kiracının güvence vermesi .....	159
E. Kira bedeli.....	160
I. Genel olarak .....	160
II. Belirlenmesi.....	161
III. Dava açma süresi ve kararın etkisi.....	163
IV. Kiracı aleyhine düzenleme yasağı .....	164
F. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi.....	164
I. Bildirim yoluyla .....	164
1. Genel olarak .....	164
2. Bildirimin geçerliliği .....	165
a. Şekil.....	165
b. Aile konutu .....	166
II. Dava yoluyla .....	166
1. Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle .....	166
a. Gereksinim, yeniden inşa ve imar.....	166

<i>b. Yeni malikin gereksinimi</i> .....	168
<i>2. Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle</i> .....	168
<i>4. Dava sebeplerinin sınırlılığı</i> .....	170
<i>5. Yeniden kiralama yasağı</i> .....	170
<i>6. Kiracının ölümünde sözleşmenin sürdürülmesi</i> .	172
<i>3. Eser Sözleşmesi</i> .....	172
<i>A. Tanımı</i> .....	172
<i>B. Hükümleri</i> .....	172
<i>I. Yüklenicinin borçları</i> .....	172
<i>1. Genel olarak</i> .....	172
<i>2. Malzeme bakımından</i> .....	174
<i>3. İşe başlama ve yürütme</i> .....	175
<i>4. Ayıp sebebiyle sorumluluk</i> .....	176
<i>a. Ayıbın belirlenmesi</i> .....	176
<i>b. İş sahibinin seçimlik hakları</i> .....	177
<i>e. Zamanaşımı</i> .....	178
<i>2. Bedel</i> .....	179
<i>a. Götürü bedel</i> .....	179
<i>4. Vekalet sözleşmesi</i> .....	181
<i>Hükümleri</i> .....	181
<i>I. Vekâletin kapsamı</i> .....	181
<i>2. Şahsen ifa, sadakat ve özen gösterme</i> .....	181
<i>a. Genel olarak</i> .....	181
<i>3. Hesap verme.</i> .....	182
<i>Ölüm, ehliyetin kaybedilmesi ve iflas</i> .....	183
<i>5. Sımsarlık sözleşmesi</i> .....	183
<i>Evlenme sımsarlığı</i> .....	183
<i>Ücretten indirim</i> .....	184
<i>6. Komisyon sözleşmesi</i> .....	184
<i>Malın açık artırmayla satılması</i> .....	184
<i>Komisyoncunun kendisiyle işlem yapması</i> .....	185
<i>a. Bedel ve ücret</i> .....	185
<i>7. Ticari Temsilciler, Ticari Vekiller ve Diğer Tacir Yardımcıları</i> .....	186
<i>Temsil yetkisinin sınırlandırılması</i> .....	186
<i>Rekabet yasağı</i> .....	187
<i>8. Kefalet Sözleşmesi</i> .....	188

A. Tanımı .....	188
B. Koşulları.....	189
I. Asıl borç.....	189
II. Şekil.....	190
III. Eşin rızası .....	191
C. İçeriği.....	192
I. Türlerine göre .....	192
1. Adi kefalet .....	192
2. Mütessil kefalet .....	193
3. Birlikte kefalet .....	194
II. Ortak hükümler .....	197
1. Kefil ile alacaklı arasındaki ilişki.....	197
b. Kefilin takibi .....	198
c. Def'iler.....	200
d. Özen gösterme, rehin ve borç senetlerinin teslimi.....	201
e. Ödemenin kabulünü isteme.....	203
f. Bildirim, iflasta ve konkordatoda kayıt.....	204
2. Kefil ile borçlu arasındaki ilişki.....	205
a. Güvence verilmesi ve borçtan kurtarılmasını isteme hakkı.....	205
b. Kefilin rücu hakkı .....	206
c. Kefilin bildirim yükü .....	208
D. Sona ermesi .....	209
I. Kanun gereğince.....	209
II. Kefaletten dönme .....	210
III. Süreli kefalette .....	211
IV. Süreli olmayan kefalette .....	211
E. Uygulama alanı.....	212



# 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN GETİRDİĞİ ÖNEMLİ YENİLİKLER ve DEĞİŞİKLİKLER

Yrd. Doç. Dr. Ebru CEYLAN\*

## I- Genel Olarak

11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ve 12.01.2011 tarihli 6100 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girecektir. Çalışmamızda esasa yönelik hüküm değişikliği olmayan maddelere değinilmemiştir, hüküm değişikliği olan ve yeni getirilen maddeler incelenmiştir.

## II- Genel Hükümlerdeki Yenilikler

Yeni Borçlar Kanunu'nun birinci kısmında "Genel Hükümler" düzenlenmiştir. Genel hükümlerin birinci bölümü borç ilişkisinin kaynaklarını sözleşmeden doğan borç ilişkileri (m.1-48 ), haksız fiillerden doğan borç ilişkileri (m.49-76) ve sebepsiz zenginleşmeden doğan borç ilişkileri ( m.77-82) olarak üç ayırımında incelemiştir.

### 1. Borç İlişkisinin Kaynakları

Yeni Borçlar Kanunu'nda sözleşmeden, haksız fiillerden ve sebepsiz zenginleşmeden doğan borç ilişkileri üç ayırımında incelenmiştir. Bu bölümde en önemli ve köklü değişiklikler genel işlem koşullarına ve tehlike sorumluluğuna yer verilmesidir. Diğer önemli değişiklikler aşırı yararlanma, sözleşmenin şekil kuraları ve haksız fiilde ve sebepsiz zenginleşmede zamanaşımı süreleri ile ilgilidir.

---

\* İstanbul Aydın Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

### **1.1 Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri**

Sözleşmeden doğan borç ilişkileri bölümünde sözleşmenin kurulması (m.1-11), sözleşmelerin şekli (m.12-17), borç tanınması (m.18), sözleşmelerin yorumu, muvazaalı işlemler (m.19), genel işlem şartları (20-25), sözleşmenin içeriği (26- 29), irade bozuklukları (m.30-39), temsil (m.40-48) düzenlenmiştir. Sözleşmeden doğan borç ilişkileri ifadesi kanımızca “akitten doğan borçlar” ifadesine nazaran daha isabetlidir.

#### **Süresiz öneri**

##### **a. Hazır olanlar arasında**

**MADDE 4- Kabul için süre belirlenmesizin hazır olan bir kişiye yapılan öneri hemen kabul edilmezse; öneren, önerisiyle bağlılıktan kurtulur.**

**Telefon, bilgisayar gibi iletişim sağlayabilen araçlarla doğrudan iletişim sırasında yapılan öneri, hazır olanlar arasında yapılmış sayılır.**

Bu maddede bilgisayar gibi iletişim sağlayan araçlarla doğrudan iletişim sırasında yapılan önerinin hazır olanlar arasında yapılmış sayılacağı düzenlenmiştir. Maddenin eski düzenlenmesinde sadece telefonla yapılan uzaktan iletişim kapsamdaydı.

Kanun maddesinde teknoloji ürünlerinin sınırlı olarak sayılması kanımızca gereksizdir, çünkü doğrudan iletişimi yerine getiren her araç zaten bu maddeye girmelidir. Doğrudan iletişim kavramı üzerinde durulması daha isabetli olacaktır. Doğrudan iletişimden anlaşılması gereken muhatabın aynı anda içeriğini

öğrenebildiği öneridir. Elektronik postalar aracılığıyla gönderilen öneriler hazırlar arasında yapılmış sayılmamalıdır.

### ***İsmarlanmayan şeyin gönderilmesi***

***MADDE 7- İsmarlanmamış bir şeyin gönderilmesi öneri sayılmaz. Bu şeyi alan kişi, onu geri göndermek veya saklamakla yükümlü değildir.***

Yeni hükümdür. Bu hükümde ismarlanmayan şeyin gönderilmesinin öneri olmadığı belirtilmiştir. Bunun sonucunda gönderilen kişi kabul edince sözleşmenin kurulmasını istese de bu mümkün olmayabilir. Ayrıca bu şeyi alan kişinin geri gönderme veya saklama yükümlülüğü yoktur.

### ***Bağlayıcı olmayan öneri ve herkese açık öneri***

***MADDE 8- Öneren, önerisi ile bağlı olma hakkının saklı olduğunu açıkça belirtirse veya işin özelliğinden ya da durumun gereğinden bağlanma niyetinde olmadığı anlaşılırsa, önerisi kendisini bağlamaz.***

***Fiyatını göstererek mal sergilenmesi veya tarife, fiyat listesi ya da benzerlerinin gönderilmesi, aksi açıkça ve kolaylıkla anlaşılmadıkça öneri sayılır.***

Bu maddenin ikinci fıkrası yeni hükümdür. Eski hükümde fiyatını göstererek mal sergilemek veya tarife veya fiyat listesi göndermek bir öneri sayılmazken, yeni düzenlemede fark vardır, artık kural olarak öneri sayılır, ama aksi mümkündür. Ticari kuruluşların reklam ve pazarlama faaliyetleri sırasında sattıkları

ürünlerle ilgili fiyat listesi gönderdikleri ve bu yönde tanıtım yaptıkları bilinmektedir. Tüketici, üründen yararlanmak için firmaya başvurduğunda fiyatın değiştirildiği ile karşılaşmaktadır. Bu nedenle fiyat listesi gönderme öneri sayılmıştır. Kanımca bu hüküm, tanıtma ve pazarlama faaliyetinde bulunan kişilerin daha özenli davranmalarını sağlaması bakımından olumlu bir düzenlemedir.

### ***İlan yoluyla ödül sözü verme***

***MADDE 9- Bir sonucun gerçekleşmesi karşılığında ödül vereceğini ilan yoluyla duyuran kimse, sözünü yerine getirmekle yükümlüdür.***

***Ödül sözü veren, sonucun gerçekleşmesinden önce sözünden cayarsa veya sonucun gerçekleşmesini engellerse, dürüstlük kurallarına uygun olarak yapılan giderleri ödemekle yükümlüdür. Ancak, bir ya da birden çok kişiye ödenecek giderlerin toplamı, ödülün değerini aşamaz.***

*Ödül sözü veren, giderlerinin ödenmesini isteyenlerin beklenen sonucu gerçekleştiremeyeceklerini ispat ederse, giderleri ödeme yükümlülüğünden kurtulur.*

TBK.m.9/I hükmünde eskiye oranla ifade değiştirilmiştir. Eski hükümde ödül sözü verenin sadece sonucun gerçekleşmesinden önceki cayması göz önünde tutulduğu halde, yeni hükümde ödül sözü verenin cayması yanında sonucun gerçekleşmesini engellemesi durumunda da bundan doğan zararları dürüstlük kuralları çerçevesinde yapılan giderleri ödemekle yükümlü olduğu kabul edilmiştir. Ayrıca bir

veya birden çok kişiye ödenecek olan giderlerin toplamının ödülün değerini aşamayacağı belirtilmiştir. Eski hükümde bu husus yoktu.

## **Sözleşmelerin Şekli**

### **I. Genel Kural**

**MADDE 12- Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.**

**Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.**

Maddenin ikinci fıkrasındaki adi yazılı şekil dışındaki geçerlilik şekilleri için de birinci fıkroda düzenlenen kuralın uygulanacağı düzenlenmiştir. Bu maddede var olan değişiklik budur.

### **Yazılı şekil**

#### **1. Yasal şekil**

##### **a. Kapsamı**

**MADDE 13- Kanunda yazılı şekilde yapılması öngörülen bir sözleşmenin değiştirilmesinde de yazılı şekle uyulması zorunludur. Ancak, sözleşme metniyle “çelişmeyen tamamlayıcı yan hükümler bu kuralın dışındadır.**

**Bu kural, yazılı şekil dışındaki geçerlilik şekilleri hakkında da uygulanır.**

Bu hükümde eski hükümde olduğu gibi kanunun yazılı şekilde yapılma zorunluluğu getirdiği sözleşmenin yazılı şekilde değiştirilebi-

leceği ve sözleşmeye ters düşmeyen edimlerin kapsamını genişletmeyen tamamlayıcı yan hükümler için yazılı şekle uyma zorunluluğunun olmadığı düzenlenmiştir. Bu hükmün ikinci fıkrası yenidir. Böylece yazılı şekil dışındaki geçerlilik şekline tabi sözleşmenin değiştirilmesi hakkında da Kanunda öngörülen şekle uyulmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir. Kanımca “yazılı şekilde yapılması öngörülen bir sözleşme yerine” kanunen şekle bağlı bir sözleşme” ifadesi kullanılsaydı, 2. fıkraya gerek kalmazdı.

### **b. Unsurları**

**MADDE 14- Yazılı şekilde yapılması öngörülen sözleşmelerde borç altına girenlerin imzalarının bulunması zorunludur.**

**Kanunda aksi öngörülmedikçe, imzalı bir mektup, asılları borç altına girenlerce imzalanmış telgraf, teyit edilmiş olmaları kaydıyla faks veya buna benzer iletişim araçları ya da güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen metinler de yazılı şekil yerine geçer.**

Bu hükümde iletişim teknolojisindeki gelişmeler göz önünde tutulmuştur. Böylece teyit edilmiş faks veya buna benzer iletişim araçları ya da güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen metinler de bu hükme eklenerek yazılı şekil yerine geçecektir. Güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen metinlerin yazılı şekil yerine geçmesi için 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun şekilde gönderilmesi ve alan tarafından bilgisayar ortamında kaydedilerek saklanması gereklidir. Faks asıl metnin fotokopisidir, teleks de TBK.'nın aradığı imza şartını yerine getirmez.

### **c. İmza**

**MADDE 15- İmzanın, borç altına girenin el yazısıyla atılması zorunludur. Güvenli elektronik imza da, el yazısıyla atılmış imzanın bütün hukuki sonuçlarını doğurur.**

**İmzanın el yazısı dışında bir araçla atılması, ancak örf ve âdetçe kabul edilen durumlarda ve özellikle çok sayıda çıkarılan kıymetli evrakın imzalanmasında yeterli sayılır.**

**Görme engellilerin talepleri halinde imzalarında şahit aranır. Aksi takdirde görme engellilerin imzalarını el yazısı ile atmaları yeterlidir.**

Eski hüküm güvenli elektronik imzayı sadece ispat bakımından elle atılan imzayla aynı değerde kabul ederken, yeni hüküm ise bütün hukuki sonuçlarda bunu kabul etmektedir. Böylece güvenli elektronik imza resmi şekle tabi işlemler dışında elle atılan imza gibi değerlendirilecektir.

Son fıkrada görme engellilerin talepleri halinde imzalarında tanık aranacağı, aksi takdirde imzalarını el yazısı ile atmalarının yeterli olacağı düzenlenmiştir.

### **d. İmza yerine geçen işaretler**

**MADDE 16- İmza atamayanlar, imza yerine usulüne göre onaylanmış olması koşuluyla, parmak izi, el ile yapılmış bir işaret ya da mühür kullanabilirler.**

**Kambiyo senetlerine ilişkin hükümler saklıdır.**

Eski BK. m.15 'de elle imza atamayanlar için iki imkan vardı: imza yerine usulen tasdik olunmuş ve el ile yapılmış bir alet kullanılması veya resmi senetlemeydi. Yeni hükümde ise bunların yanı sıra parmak izi veya mühür de kullanabilirler. Onay makamının açıkça gösterilmemesi kanımızca eksikliklerdir.

Eski hükümde "kambiyo poliçesi" ifadesi varken yeni hükümde "kambiyo senedi" ifadesi vardır.

## **Genel işlem koşulları**

### **I. Genel Olarak**

**MADDE 20-** *"Genel işlem koşulları, bir sözleşme yapılırken düzenleyen, ileride çok sayıdaki benzer sözleşmede kullanmak amacıyla, önceden, tek başına hazırlayarak karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleridir. Bu koşulların, sözleşme metninde veya ekinde yer alması, kapsamı, yazı türü ve şekli, nitelendirmede önem taşımaz.*

*Aynı amaçla düzenlenen sözleşmelerin metinlerinin özdeş olmaması, bu sözleşmelerin içerdiği hükümlerin, genel işlem koşulu sayılmasını engellemez.*

*Genel işlem koşulları içeren sözleşmeye veya ayrı bir sözleşmeye konulan bu koşulların her birinin tartışılarak kabul edildiğine ilişkin kayıtlar, tek başına, onları genel işlem koşulu olmaktan çıkarmaz.*

*Genel işlem koşullarıyla ilgili hükümler, sundukları hizmetleri kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle*

**yürütmekte olan kişi ve kuruluşların hazırladıkları sözleşmelere de, niteliklerine bakılmaksızın uygulanır.**

Bu koşullar, m.20-25 arasında 6 maddede düzenlenmiştir. Kanımızca Kanun'un getirdiği en önemli yeniliklerden biridir, çünkü bu hükümlerin kullanılması sakıncalar doğurmaktadır. Bu hükümlerin uygulama alanı geniştir, çünkü niteliğine uygun düştüğü ölçüde MK.m.5 hükmü gereği bütün özel hukuk ilişkilerinde uygulanacaktır. Bu madde ile bu şartların gerek sözleşme içinde gerekse sözleşmeden ayrı bir metin içinde denetim dışı kalması engellenmektedir.

Yeni TBK. m. 20 hükmünde, genel işlem koşullarının tanımı yapılmıştır. Haksız şartlar ile genel işlem şartları aynı kavramlar değildir. 4822 sayılı Kanun'la değiştirilen 4077 sayılı TKHK.m.6 hükmüne göre haksız şart kavramı bakımından sözleşmeye konulan şartın genel işlem şartı niteliğini taşıyıp taşıyamaması önemli değildir. Yukarıdaki madde gereği şartı koyan ile kullanan aynı kişi olması gerektiği anlaşılmaktadır, kanımızca "düzenleyen" yerine "kullanan" ifadesinin daha yerinde bir ifadedir.

Bu maddenin ikinci fıkrasında sözleşme metnini hazırlayan tarafın farklı yöntemler kullanarak sözleşmede yer alan genel işlem koşullarının olmadığı iddiasında bulunamayacağı belirtilmiştir.

Bu maddenin üçüncü fıkrasında genel işlem koşullarının tartışılmasının kabul edilmesi halinde dahi bu hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir.

Bu maddenin dördüncü fıkrasında genel işlem koşullarının uygulama alanının sundukları hizmetleri kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütmekte olan kişi ve kuruluşların hazırladığı sözleşmeler için de uygulanacağı düzenlenmiştir.

## **II. Kapsamı**

### **1. Yazılmamış Sayılma**

**MADDE 21- Karşı tarafın menfaatine aykırı genel işlem koşullarının sözleşmenin kapsamına girmesi, sözleşmenin yapılması sırasında düzenleyenin karşı tarafa, bu koşulların varlığı hakkında açıkça bilgi verip, bunların içeriğini öğrenme imkânı sağlamasına ve karşı tarafın da bu koşulları kabul etmesine bağlıdır. Aksi takdirde, genel işlem koşulları yazılmamış sayılır.**

**Sözleşmenin niteliğine ve işin özelliğine yabancı olan genel işlem koşulları da yazılmamış sayılır”.**

TBK. m.21 hükmünde bu şartların sözleşmenin kapsamına alınması düzenlenmiştir. Kanımızca da Kanun'da geçen, “yazılmamış sayılma” ifadesi tartışmalar yaratacak bir ifadedir, çünkü bu şartların mutlaka yazılı olması gerekmez, şekli önemli değildir ve sözleşmenin yazılı yapılması gerektiği izlenimi doğurmaktadır.

Bu maddenin birinci fıkrasında düzenleyen kişinin karşı tarafa bu koşulların varlığı hakkında bilgi vermesi, içeriğini öğrenme imkânının olması ve karşı tarafın kabul etmesi

şartları varsa karşı taraf menfaatine aykırı koşulların sözleşme kapsamına girebileceği düzenlenmiştir.

Bu hükmün ikinci fıkrasında ise sözleşmenin niteliğine ve işin özelliğine aykırı olan şartırtıcı şartların yazılmamış sayılacağı düzenlenmiştir.

## **2. Yazılmamış Sayılmanın Sözleşmeye Etkisi**

**MADDE 22- “Sözleşmenin yazılmamış sayılan genel işlem koşulları dışındaki hükümleri geçerliliğini korur. Bu durumda düzenleyen, yazılmamış sayılan koşullar olmasaydı diğer hükümlerle sözleşmeyi yapmayacak olduğunu ileri süremez”.**

TBK.m.22 hükmüne göre bu şartların yazılmamış sayılmasının sözleşmeye etkisi düzenlenmiştir. Kanımızca burada kısmi butlana benzer bir çözüm getirilmiş olması isabetli olmuştur, ancak ortaya çıkan boşluğun düzenleyici kurullarla doldurulması gerektiği belirtilmeliydi.

Bu hükümde yazılmamış sayılan hükümler dışındaki hükümlerin geçerli olmaya devam edeceği kabul edilmiştir. Düzenleyen, yazılmamış koşullar olmasaydı sözleşmeyi yapamayacak olduğunu ileri süremeyecektir. Buradaki düzenleme kanımızca tüketici sözleşmeleri bakımından yerinde bir düzenlemedir.

## **III. Yorumlanması**

**MADDE 23- “Genel işlem koşullarında yer alan bir hüküm, açık ve anlaşılır değilse veya birden çok anlama geliyorsa, dü-**

**zenleyenin aleyhine ve karşı tarafın lehine yorumlanır”.**

TBK.m.23 hükmünde bu şartların yorumu düzenlenmiştir. Müşterinin haklarını ve yükümlülüklerini kolaylıkla anlayabilmesine imkân verecek şekilde açık ve anlaşılır bir dille yazılması gerekir. Aksi takdirde müşterinin hakları ve yükümlülüklerini anlamada doğru bilgilendirilmesi engellenir.

**IV. Değişirme Yasağı**

**MADDE 24- “Genel işlem koşullarının bulunduğu bir sözleşmede veya ayrı bir sözleşmede yer alan ve düzenleyene tek yanlı olarak karşı taraf aleyhine genel işlem koşulları içeren sözleşmenin bir hükmünü değiştirme ya da yeni düzenleme getirme yetkisi veren kayıtlar yazılmamış sayılır”.**

TBK.m.24 hükmünde bu şartları değiştirme yasağı düzenlenmiştir. Bu hükme göre genel işlem şartları içeren sözleşmenin bir hükmünün değiştirilmesi veya sözleşmede yeni düzenleme yapılması ile ilgili kayıtlar düzenleyen tarafından tek yanlı düzenlenmişse ve karşı taraf aleyhine düzenlenmişse geçersizdir. Kanımızca bu hüküm, sözleşmede tek taraflı değişiklik yapma yasağı getirdiğinden olumludur.

**V. İçerik Denetimi**

**MADDE 25- “Genel işlem koşullarına, dürüstlük kurallarına aykırı olarak, karşı tarafın aleyhine veya onun durumunu ağırlaştırıcı nitelikte hükümler konulamaz”.**

TBK.m.25 hükmünde bu şartların “içerik denetimi” düzenlenmiştir. Bu alandaki en

önemli hüküm budur, çünkü hakimin sözleşmeye müdahale etmesinin hukuki dayanağıdır. Bu şartların içerik denetiminde MK.m.2 dürüstlük kuralı esas alınmaktadır. Kanunda kullanılması yasaklan şartlara örnekseyici şekilde yer verilmemesi doktrinde isabetli bulunmaktadır.

### **Sözleşmenin içeriği**

#### **Sözleşme özgürlüğü**

**MADDE 26- Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.**

Eski hükümdeki ikinci fıkra çıkarılmıştır. İkinci fıkrası sözleşme özgürlüğünün sınırlarını açıklayan bir hükümdü. Bu hüküm, yeni TBK. m.27 /I 'de yer almaktadır.

#### **Aşırı yararlanma**

**MADDE 28- Bir sözleşmede karşılıklı edimler arasında açık bir oransızlık varsa, bu oransızlık, zarar görenin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştirildiği takdirde, zarar gören, durumun özelliğine göre ya sözleşme ile bağlı olmadığını diğer tarafa bildirerek ediminin geri verilmesini ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilir.**

**Zarar gören bu hakkını, düşüncesizlik veya deneyimsizliğini öğrendiği; zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak bir yıl ve her hâlde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak beş yıl içinde kullanabilir.**

Aşırı yararlanma ifadesi tam olarak gabinin şartlarından sadece biri olduğundan bu kurum tam olarak kanımızca ifadede yeterli değildir. Yaptırım bakımından bir yenilik vardır. Zarar gören iki imkâna sahiptir. İptal edebileceği gibi sözleşmeyle bağlı kalıp edimler arasındaki oransızlığı da isteyebilir. Bu hakkı kullanma süresi düşüncesizliği, deneyimsizliği öğrendiği ve zor durumda kalmada ise zor durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak 1 yıl ve sözleşme kurulmasından itibaren 5 yıl olarak yeni bir süre düzenlenmiştir. Eski hükümde sadece sözleşmenin kurulmasından itibaren 1 yıllık hak düşürücü süre düzenlenmişti ve yaptırım bakımından sadece iptal etme hakkı vardı.

### **Yanılma Halleri**

#### **a. Açıklamada Yanılma**

**MADDE 31 –Özellikle aşağıda sayılan yanılma halleri esaslıdır:**

**1. Yanılan, kurulmasını istediği sözleşmeden başka bir sözleşme için iradesini açıklamışsa**

**2. Yanılan istediğinden başka bir konu için iradesini açıklamışsa**

**3. Yanılan, sözleşme yapma iradesini, gerçekte sözleşme yapmak istediği kişiden başkasına açıklamışsa**

**4. Yanılan, sözleşmeyi yaparken belirli nitelikleri olan bir kişiyi dikkate almasına karşın başka bir kişi için iradesini açıklamışsa**

**5. Yanılan gerçekte üstlenmek istediğinden önemli ölçüde fazla bir edim için veya**

**gerçekte istediğinden önemli ölçüde az bir karşı edim için iradesini açıklamışsa**

**Basit hesap yanlışlıkları sözleşmenin geçerliliğini etkilemez, bunların düzeltilmesiyle yetinilir.**

Bu haller sınırlı sayıda değildir. Eski hükümde hata halleri olarak düzenlenen durumlar yanılma halleri olarak düzenlenmiştir. Eski hükmün birinci fıkrasının (4) nolu bendi saikte esaslı yanılmaya ilişkin olduğundan, yeni bir hükümle ayrıca düzenlenmiştir. Eski hükümdeki esaslı yanılma halleri 4 bent halinde sayılmışken, yeni hükümde 5 bent halinde sayılmıştır.

**Saikte Yanılma**

**MADDE 32- Saikte yanılma, esaslı yanılma sayılmaz. Yanılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması halinde yanılma esaslı sayılır. Ancak bu durumun karşı tarafça da bilinebilir olması gerekir.**

Saikte yanılma yeni hükümde ayrı bir maddeyle düzenlenmiştir. Saikte yanılma, iradenin oluşumundaki etkenlerde yanılma halidir. Bu hükümde saikte yanılmanın esaslı yanılma olmadığı belirtilmiştir. Saikte yanılmanın esaslı yanılma olarak kabul edilmesi için yanılanın karşı tarafça bilinebilir şekilde yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması koşulları gerçekleşmelidir.

### **İletmede yanılma**

**MADDE 33- Sözleşmenin kurulmasına yönelik iradenin haberci veya çevirmen gibi bir aracı ya da bir araç tarafından yanlış iletilmiş olması hâlinde de yanılma hükümleri uygulanır.**

Eski hükümden farklı olarak yeni hükümde bir iletişim aracı tarafından yanlış iletilmiş olması hali de kapsama yeni eklenmiştir.

### **Yanılmada kusur**

**MADDE 35- Yanılan, yanılmasında kusurlu ise, sözleşmenin hükümsüzlüğünden doğan zararı gidermekle yükümlüdür. Ancak, diğer taraf yanılmayı biliyor veya bilmesi gerekiyorsa, tazminat istenemez.**

**Hâkim, hakkaniyetin gerektirdiği durumlarda, ifadan beklenen yararı aşmamak kaydıyla, daha fazla tazminata hükmedebilir.**

Bu hükmün ikinci fıkrasında eski hükümde yer almayan hakimin hükmedebileceği tazminatın üst sınırının ifadan beklenen yarar olduğu belirtilmiştir.

### **1.2. Haksız Fiillerden Doğan Borç İlişkileri**

Bu bölümde Yeni Borçlar Kanunu haksız fiilin unsurlarını tanım vererek saymıştır. Koursuz sorumluluk hallerini yeniden düzenlemiştir, teselsül hallerini tek kalemde toplamıştır ve zamanaşımı sürelerini uzatmıştır. Koursuz sorumluluk halleri olarak özel durumlar kapsamında kalan bölüm, bedensel zarar, manevi tazminat ve haksız rekabet halleri ile ilgili sistematik yapı değiştirilmiştir.

## **Tazminat**

### **1. Belirlenmesi**

**MADDE 51- Hakim, tazminatın kapsamını ve ödenme biçimini, durumun gereğini ve özellikle kusurun ağırlığını göz önüne alarak belirler.**

**Tazminatın irat biçiminde ödenmesine hükmedilirse, borçlu güvence göstermekle yükümlüdür.**

Hakimin tazminatın şeklini ve miktarını belirlerken eski hükümde “hal ve mevkiinin icabına” göre karar verilmesi şeklinde bir düzenleme varken yeni hükümde ise “özellikle kusurun ağırlığı” şeklinde ifade kabul edilmiştir.

### **2. İndirilmesi**

**MADDE 52- Zarar gören, zarar doğuran file razı olmuş veya zararın doğmasında ya da artmasında etkili olmuş yahut tazminat yükümlüsünün durumunu ağırlaştırmış ise hakim, tazminatı indirebilir veya tamamen kaldırabilir.**

**Zarara hafif kusuruyla sebep olan tazminat yükümlüsü, tazminatı ödediğinde yoksulluğa düşecek olur ve hakkaniyet de gerektirirse hakim tazminatı indirebilir.**

Eski hükümde hafif kusurun varlığı ve indirim yapılmaması halinde borçlunun yoksulluğa düşecek olması şartlarıyla tazminatta indirim yapabileceği hükmü vardı. Ancak yeni hükümde bunlara indirim yapılmasını hakkaniyetin de gerektirmesi aranmaktadır.

## **Ölüm ve bedensel zarar**

### **a. Ölüm**

**MADDE 53- Ölüm hâlinde uğranılan zararlar özellikle şunlardır:**

**1. Cenaze giderleri.**

**2. Ölüm hemen gerçekleşmemişse tedavi giderleri ile çalışma gücünün azalmasından ya da yitirilmesinden doğan kayıplar.**

**3. Ölenin desteğinden yoksun kalan kişilerin bu sebeple uğradıkları kayıplar.**

Bu hükümde, ölüm halinde zarar kalemleri eski hükümden farklı olarak üç bent halinde sayılmıştır. Bu kalemlerin sınırlayıcı olmadığı “özellikle” ifadesi kullanılarak vurgulanmıştır.

### **b. Bedensel zarar**

**MADDE 54- Bedensel zararlar özellikle şunlardır:**

**1. Tedavi giderleri.**

**2. Kazanç kaybı.**

**3. Çalışma gücünün azalmasından ya da yitirilmesinden doğan kayıplar.**

**4. Ekonomik geleceğin sarsılmasından doğan kayıplar.**

Bu hükümde bedensel zarar halinde zarar kalemleri dört bent halinde sayılmıştır. Bu kalemlerin sınırlayıcı olmadığı “özellikle” ifadesi kullanılarak vurgulanmıştır.

### **c. Belirlenmesi**

**MADDE 55- Destekten yoksun kalma zararları ile bedensel zararlar, bu Kanun hü-**

**kümlerine ve sorumluluk hukuku ilkelerine göre hesaplanır. Kısmen veya tamamen rücu edilemeyen sosyal güvenlik ödemeleri ile ifa amacını taşımayan ödemeler, bu tür zararların belirlenmesinde gözetilemez; zarar veya tazminattan indirilemez. Hesaplanan tazminat, miktar esas alınarak hakkaniyet düşüncesi ile artırılamaz veya azaltılamaz.**

**Bu Kanun hükümleri, her türlü idari eylem ve işlemler ile idarenin sorumlu olduğu diğer sebeplerin yol açtığı vücut bütünlüğünün kısmen veya tamamen yitirilmesine ya da kişinin ölümüne bağlı zararlara ilişkin istem ve davalarda da uygulanır.**

Bu hüküm yeni bir düzenlemedir. Bu hükmünde, destekten yoksun kalma zararları ile bedensel zararları belirleme ile ilgili kurallar belirtilmiştir. Haksız fiil sonucunda üçüncü kişiler tarafından zarar görenlere ödemelerin yapılması mümkündür. Eğer bu ödemeler rücu yoluyla sorumlu kişilerden talep edilmekte ise zarar görenlerin tazminat taleplerinden bu miktarın indirilmesi gerekir. Aksi halde indirim yapılmayacaktır. Hesaplanan tazminatın hakkaniyet düşüncesiyle artırılamayacağı ve azaltılamayacağı düzenlenmiştir. Kanımızca tazminat miktarının üst sınırı zarar olduğundan hakkaniyet gerektirse bile bu sınırın üstüne çıkılmayacağından “arttırılamaz” ifadesinin isabetsizdir.

Hükmün ikinci fıkrasında ise her türlü idari eylem ve işlem ile idarenin sorumlu olduğu diğer sebeplerin sebep olduğu beden bütünlüğünün kaybedilmesine veya ölümüne bağlı-

zararlar için de Borçlar Hukuku kurallarının uygulanacağı düzenlenmiştir.

### ***Manevi Tazminat***

***MADDE 56-Hakim, bir kimsenin bedensel bütünlüğünün zedelenmesi durumunda, olayın özelliklerini göz önünde tutarak, zarar görene uygun bir miktar paranın manevi tazminat olarak ödenmesine karar verebilir.***

***Ağır bedensel zarar veya ölüm halinde, zarar görenin veya ölenin yakınlarına da manevi tazminat olarak uygun bir miktar paranın ödenmesine karar verilebilir.***

Bu hükmün ikinci fıkrası eski hükümde yer almayan yeni bir düzenlemedir. Eski hükümde bedensel zarar gören kişiye veya ölüm halinde ailesine manevi tazminat verilmesi düzenlenmişken yeni hükümde ise bedensel zarar gören kişi yine manevi tazminat isteyebilir. Ölenin yakınları, zarar görenin yakınları ölüm halinde veya ağır bedensel zarar halinde manevi tazminat isteyebilir. Böylece eski hükme oranla yeni hükümde hükmün kapsamı genişletilmiştir. Kanımca zarar görenin dışında yansıma yoluyla zarar görenlerin de manevi tazminat hakkının eskiye oranla daha kapsamlı düzenlenmiş olması isabetli olmuştur. Aile kavramının terk edilerek yerine “yakınları” ifadesinin geçmesi ile zarar gören kişi ile yakın ilişki içinde bulunan dostları, sevgilisi, resmi nikahsız beraber yaşadığı eşi gibi kişilerin de manevi tazminat hakkı açıkça yer almıştır. Böylece aile kavramıyla ilgili yeni gelişmelere uygun olarak düzenlenmiş olmaktadır.

### **Kişilik hakkının zedelenmesi**

**MADDE 58- Kişilik hakkının zedelenmesinden zarar gören, uğradığı manevi zarara karşılık manevi tazminat adı altında bir miktar para ödenmesini isteyebilir.**

**Hâkim, bu tazminatın ödenmesi yerine, diğer bir giderim biçimi kararlaştırabilir veya bu tazminata ekleyebilir; özellikle saldırıyı kınayan bir karar verebilir ve bu kararın yayımlanmasına hükmedebilir.**

Eski BK. m.49 /II hükmü çıkarılmıştır, böylece manevi tazminatın miktarının belirlenmesinde hakimin göz önünde tutacağı hususlar ( tarafların sıfatı, işgal ettiği makam ve diğer sosyal ve ekonomik durumları) maddede yer almamaktadır. Kanımızca bu hususların çıkarılması kanun önünde eşitlik ilkesine aykırılık olduğundan isabetli olmuştur.

### **Sorumluluk sebeplerinin çokluğu**

#### **1. Sebeplerin yarışması**

**MADDE 60- Bir kişinin sorumluluğu, birden çok sebebe dayandırılıbiliyorsa hâkim, zarar gören aksini istemiş olmadıkça veya kanunda aksi öngörülmedikçe, zarar görene en iyi giderim imkânı sağlayan sorumluluk sebebine göre karar verir.**

Yeni bir maddedir. Zarar görenin dayanabileceği birden çok sorumluluk sebebi varsa istediği esasa dayanabilir. Hakim en iyi giderim imkânı veren esasa göre karar verme yetkisine sahiptir. Yeter ki zarar gören, aksini istemiş olmasın veya kanunda aksi öngörülmemiş olsun. Böylece zarar görenin iradesi de hakimin vereceği kararda etkili olmaktadır.

## **2. Müteselsil sorumluluk**

### **a. Dış ilişkide**

**MADDE 61- Birden çok kişi birlikte bir zarara sebebiyet verdikleri veya aynı zarardan çeşitli sebeplerden dolayı sorumlu oldukları takdirde, haklarında müteselsil sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanır.**

Eski BK. m.50/II yataklık eden kişinin durumunu düzenliyordu. Bu hüküm yeni maddede düzenlenmemiştir. Bir haksız fiilin birden çok kişinin katılımıyla gerçekleştirilmesi durumunda faillerin açıkça sorumlu olacakları düzenlediğinden doktrinde bu durum için” tam teselsül” denilmekteydi. Eski BK. m.51’de aynı haksız fiilden sorumluluğun birden fazla kişiye farklı sebeplerle yüklenmesi hallerinde bunların müteselsil sorumlu oldukları açıkça belirtilmediğinden zarar görenin faillerin birinden veya bazılarından zararın tazminini isteyebileceği düzenlendiğinden “eksik teselsül“ denilmekteydi. Yeni hükümde eksik ve tam teselsül ayırımını kaldırılmıştır.

### **b. İç ilişkide**

**MADDE 62- Tazminatın aynı zarardan sorumlu müteselsil borçlular arasında paylaştırılmasında, bütün durum ve koşullar, özellikle onlardan her birine yüklenilecek kusurun ağırlığı ve yarattıkları tehlikenin yoğunluğu göz önünde tutulur.**

**Tazminatın kendi payına düşeninden fazlasını ödeyen kişi, bu fazla ödemesi için, diğer müteselsil sorumlulara karşı rücu hakkına sahip ve zarar görenin haklarına halef olur.**

Yeni TBK.m.62 hükmü, eski BK.m.50 ve 51'ı karşılamamaktadır. Bu düzenlemede tam ve eksik teselsül hükümleri birleştirilmiştir. Tazminatın müteselsil borçlular arasında paylaştırılmasında bütün durum ve koşullar, özellikle onlardan her birine yüklenebilecek kusurun ağırlığı ve yarattıkları tehlikenin yoğunluğu göz önünde tutulacak, bundan sonra kendi payına düşeninden fazlasını ödeyen kişi, bu fazla ödemesi için, diğer müteselsil sorumlulara karşı rücu hakkına sahip ve zarar görenin haklarına halef olacaktır. Tazminatı ödeyen kişinin kusur durumu önem taşıyacaktır. Rücu hakkıyla ilgili hakimın takdir yetkisi kaldırılmıştır.

### ***Hukuka aykırılığı kaldıran hâller***

***MADDE 63- Kanunun verdiği yetkiye dayanan ve bu yetkinin sınırları içinde kalan fiil, zarara yol açsa bile, hukuka aykırı sayılmaz.***

***Zarar görenin rızası, daha üstün nitelikte özel veya kamusal yarar, zarar verenin davranışının haklı savunma niteliği taşıması, yetkili kamu makamlarının müdahalesinin zamanında sağlanamayacak olması durumunda kişinin hakkını kendi gücüyle koruması veya zorunluluk hallerinde de fiil, hukuka aykırı sayılmaz.***

Hukuka aykırılığı kaldıran hâller Yeni TBK.'da iki hükümde düzenlenmiştir. Eski BK.m.52'yi karşılamaktadır. Haksız fiilin meydana gelmesi için fiilin hukuka aykırı olması aranmaktadır. Ancak fiilin hukuka aykırılığını önleyen bir sebebin varlığı durumunda fiil

zarar verse de haksız fiilden söz edilmeyecektir. Bu hükümde eski hükümdeki sebeplerin yanında TMK.m.24/II 'deki sebepler bir arada verilmiştir. Ancak bu hüküm doktrinde eleştirilmiştir, çünkü rızanın hukuka aykırı olması ancak malvarlığı haklarına yönelik zararlar içindir, kişilik haklarına yönelen haksız fiil halinde zarar görenin rızasının hukuka aykırılığı kaldırmayacağı kabul edilmektedir. Ayrıca TBK.m.52'de zarar görenin rızası tazminatta indirim sebebi olarak düzenlenmişken, bu hükümde hukuka uygunluk sebebi olarak düzenlenmiştir.

### **1. Genel olarak**

Bu hüküm, yeni bir düzenlemedir. Bu hükmün birinci fıkrasında kanunun verdiği yetkiye dayanan ve bu yetkinin sınırları içinde kalan fiilin zarar vermemesi durumunda hukuka aykırı sayılmayacağı düzenlenmiştir. Madde nin ikinci fıkrasında ise fiilin hukuka aykırı sayılmayacağı durumlar belirtilmiştir.

### **2. Sorumluluk**

**MADDE 64- Haklı savunmada bulunan, saldıranın şahsına veya mallarına verdiği zarardan sorumlu tutulamaz.**

***Kendisini veya başkasını açık ya da yakın bir zarar tehlikesinden korumak için diğer bir kişinin mallarına zarar verenin, bu zararı giderim yükümlülüğünü hâkim hakkaniyete göre belirler.***

***Hakkını kendi gücüyle koruma durumunda kalan kişi, durum ve koşullara göre o sırada kolluk gücünün yardımını***

**zamanında sağlayamayacak ise ve hakkının kayba uğramasını ya da kullanılmasının önemli ölçüde zorlaşmasını önleyecek başka bir yol da yoksa, verdiği zarardan sorumlu tutulamaz.**

Sorumluluk hukukunda kusur sorumluluğu kuraldır, kusursuz sorumluluk ise istisnadır.

Kusursuz sorumluluk ancak kanun ile öngörülebilir. Kusursuz sorumluluk halleri Eski BK. 'dan farklı olarak dayandıkları esasa göre toplu olarak düzenlenmiştir. Yeni Türk BK.'da kusursuz sorumluluk "hakkaniyet sorumluluğu", "özen sorumluluğu" ve "tehlike sorumluluğu olmak üzere üç grupta düzenlenmiştir. Özen sorumluluğu kapsamında adam çalıştıranın sorumluluğu, hayvan bulunduranın sorumluluğu ve yapı malikinin sorumluluğu düzenlenmiştir.

### **Özen sorumluluğu**

#### **1. Adam çalıştıranın sorumluluğu**

**MADDE 66- Adam çalıştıran, çalışanın, kendisine verilen işin yapılması sırasında başkalarına verdiği zararı gidermekle yükümlüdür.**

**Adam çalıştıran, çalışanını seçerken, işiyle ilgili talimat verirken, gözetim ve denetimde bulunurken, zararın doğmasını engellemek için gerekli özeni gösterdiğini ispat ederse, sorumlu olmaz.**

**Bir işletmede adam çalıştıran, işletmenin çalışma düzeninin zararın doğmasını önlemeye elverişli olduğunu ispat etmedik-**

**çe, o işletmenin faaliyetleri dolayısıyla sebep olunan zararı gidermekle yükümlüdür.**

**Adam çalıştıran, ödediği tazminat için, zarar veren çalışana, ancak onun bizzat sorumlu olduğu ölçüde rücu hakkına sahiptir.**

Birinci fıkrada işin yapılması sırasında zararın meydana gelmesi halindeki sorumluluk düzenlenmiştir. Eski hükümde de aynı şekilde düzenlenmişti.

İkinci fıkrada ise adam çalıştıran çalışanını seçerken, işiyle ilgili talimat verirken, gözetim ve denetimde bulunurken gereken özeni göstermekle yükümlü olduğu açıkça düzenlenmiştir. Eski hükümde bunlar açıkça düzenlenmemişti, yorumla ortaya çıkıyordu. Adam çalıştıranın çalışanın filinden sorumlu olması için çalışanın kendisine verilen işin yapılması sırasında zararın doğması, çalışan ile adam çalıştıran arasında çalıştırma (istihdam) ilişkisinin bulunması, zararın üçüncü kişiye verilmesi ve adam çalıştıranın kurtuluş kanıtı getirememiş olması gerekir. Adam çalıştıranın zararın doğmasını engellemek için göstereceği gerekli özen, kişisel durumuna, bilgi ve yeteneklerine göre değil, objektif şartlara ve göre belirlenecek özendir. Çalışanın seçiminde özenden anlaşılması gereken işe uygun bilgilere ve yeteneklere sahip olan bir çalışanı seçmedir. TBK.m.66/II 'de eski BK. m. 55/I'de geçen "yahut dikkat ve itinada bulunmuş olsa bile zararın olması na engel olamayacağını ispat ederse sorumlu olmayacağı yeni hükümde yer almamaktadır.

TBK.m.66/III hükmü, yeni bir düzenlemedir. Bu hükümde, bir işletmede adam çalıştıran işletmenin çalışma düzeninin zararın doğmasını önlemeye uygun olduğunu ispatlayamazsa o işletmenin faaliyetleri nedeniyle sebep olunan zararı gidermekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Böylece çalışanın eylemlerinden üçüncü kişilerin zarar görmesi durumunda adam çalıştıran çalışanın seçmede, talimat vermede ve gözetim ve denetim yapmada gereken özeni gösterdiğini ispat ederek sorumluluktan kurtulamayacaktır, ayrıca çalışma düzeninin zarara yol açmayacak şekilde düzenlenmesinden de sorumludur. Çalışma düzeninin zarara yol açmaması için işletmede ortaya çıkabilecek risklere karşı koruma tedbirlerinin alınması, uygun araçların çalışanlara verilmesi, mekanla ilgili fiziki şartların iyileştirilmesi gibi düzenlemelerin yapılması gerekir.

TBK.m.66/IV ise adam çalıştıranın ödediği tazminat için zarar veren çalışana rücu hakkı yeni değişiklikte “bizzat sorumlu olduğu ölçüyle düzenlenmiştir. Böylece adam çalıştıranın çalışana rücuda bulunması üçüncü kişiye ödemiş olduğu tazminat miktarından fazla olmaz.

## **Hayvan Bulunduranın Sorumluluğu**

### **a. Giderim yükümlülüğü**

**MADDE 67- Bir hayvanın bakımını ve yönetimini sürekli veya geçici olarak üstlenen kişi, hayvanın verdiği zararı gidermekle yükümlüdür.**

**Hayvan bulunduran, bu zararın doğmasını engellemek için gerekli özeni gösterdiğini ispat ederse sorumlu olmaz.**

**Hayvan, bir başkası veya bir başkasına ait hayvan tarafından ürkütülmüş olursa, hayvanı bulunduranın, bu kişilere rücu hakkı saklıdır.**

Yeni değişiklik, özen sorumluluğu'nun TBK. m.67/II'de vurgulanmasıdır.

### **Yapı Malikinin Sorumluluğu**

#### **a. Giderim yükümlülüğü**

**MADDE 69- Bir binanın veya diğer yapı eserlerinin maliki, bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlüdür.**

**İntifa ve oturma hakkı sahipleri de, binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar.**

**Sorumluların, bu sebeplerle kendilerine karşı sorumlu olan diğer kişilere rücu hakkı saklıdır.**

Yapı malikinin sorumluluğu kurtuluş kanıtı getirme imkanı olmadığından ağırlaştırılmış özen sorumluluğudur. TBK.m.69/II yeni hükümdür. Eski hükümde olmayan intifa ve oturma hakkı sahipleri için binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumluluğu kabul edilmiştir. Kanımızca isabetli bir düzenlemedir, çünkü bu kişiler binayı fiilen binada yaşadıklarından bozukluklardan değil, binanın bakımındaki eksikliklerden sorumlu olmaları gerekir. Bu kişilerden, inşa sürecindeki riskleri (yapımla ilgili bozuklukları) kontrol etmesi ve

sorumlu olması beklenemez. Bakım eksikliği kullanma ve zilyetlikle ilgili bir özen yükümdür.

### **Tehlike Sorumluluğu**

**MADDE 71- “Önemli ölçüde tehlike arzeden bir işletmenin faaliyetinden zarar doğduğu takdirde, bu zarardan işletme sahibi ve varsa işleten müteselsilen sorumludur.**

**Bir işletmenin, mahiyeti veya faaliyette kullanılan malzeme, araçlar ya da güçler göz önünde tutulduğunda, bu işlerde uzman bir kişiden beklenen tüm özenin gösterilmesi durumunda bile sıkça veya ağır zararlar doğurmaya elverişli olduğu sonucuna varılırsa, bunun önemli ölçüde tehlike arzeden bir işletme olduğu kabul edilir. Özellikle, herhangi bir kanunda benzeri tehlikeler arzeden işletmeler için özel bir tehlike sorumluluğu öngörülmüşse, bu işletme de önemli ölçüde tehlike arzeden işletme sayılır.**

**Belirli bir tehlike hâli için öngörülen özel sorumluluk hükümleri saklıdır.**

**Önemli ölçüde tehlike arzeden bir işletmenin bu tür faaliyetine hukuk düzenince izin verilmiş olsa bile, zarar görenler, bu işletmenin faaliyetinin sebep olduğu zararlarının uygun bir bedelle denkleştirilmesini isteyebilirler”**

Bu hüküm ,tehlike sorumluluğu hakkında genel bir düzenleme getirmektedir. Belirli bir tehlike hali için düzenlenen sorumluluk hükümleri saklı tutulmuştur. Burada özel kanunla düzenlenmemiş olsa da tehlikeli fa-

aliyetler için sorumluluk getirilmiştir. Bu konunun genel bir hükümle düzenlenmesinin özellikle hukuk güvenliğini sarstığı ve mahkemelerin sınırları belli olmayan bu genel kuralı her türlü faaliyet için uygulamalarının yanlış olduğu yönünde doktrinde görüşler ileri sürülmüştür. Kanımızca bu kuralın özel yasal düzenlemelerin saklı tutularak özel kanunla düzenlenmemiş tehlikeli faaliyetler için de sorumluluk getiren genel bir hüküm konulması isabetli olmuştur.

Bu hükmün ikinci fıkrasında bir işletmenin “önemli ölçüde tehlike arz eden bir işletme” olması için işletmenin niteliği, işletmede kullanılan araçlar, malzemeler bakımından bu işlerde uzman bir kişiden beklenen tüm özenin gösterilmesi durumunda dahi sık ve ağır zarar doğurması gereklidir. Tüm özenden anlaşılması gereken makul özendir, yani hukuk düzeninin beklediği seviyede özendir. Böylece önce gösterilmesi gereken tüm özen gösterilecek, ancak buna rağmen risk yüksek olmaya devam ediyorsa işletmenin önemli tehlike yaratabilecek nitelikte olduğu kabul edilecektir.

Tehlike sorumluluğunun doğması için önemli ölçüde tehlike arz eden bir işletmenin var olması ve tehlikeli işletmenin faaliyetinden zararın doğması gerekir. İşletme faaliyetiyle zarar arasında uygun illiyet bağı var olmalıdır. Faaliyette kullanılan araç veya malzeme özel bir tehlike doğurmasa dahi faaliyetin yarattığı tehlike oluşması için yeterli sayılır. Objektif olarak tehlike değerlendirilecek, sübjektif olarak da uzman kişinin göstereceği özene bakılacaktır. Tehlikeye uğrayabilecek hukuki değerler yaşam, beden bütünlüğü, eşya hasarıdır.

Tehlikeli faaliyetler için hukuk düzenince izin verilmiş olanlar veya olmayanlar diye ikili bir ayırıma gidilebilir. Bir işletme izinsiz olarak faaliyet yapıyorsa ilk üç fıkraya tabi olacaktır, izinli faaliyet yapan işletme ise sorumluluk denkleştirme esasına tabi olacaktır. Bu durumda mevzuata uygun da olsa sorumluluk altında olacağı düzenlenmiştir. Kanımızca denkleştirme konusu ile tehlike sorumluluğu kavramının aynı fıkroda düzenlenmiş olması isabetli olmamıştır.

### **Zamanaşımı Süreleri**

#### **Zamanaşımı**

##### **I. Kural**

**MADDE 72- Tazminat istemi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Ancak, tazminat ceza kanunlarının daha uzun bir zamanaşımı öngördüğü cezayı gerektiren bir fiilden doğmuşsa, bu zamanaşımı uygulanır.**

**Haksız fiil dolayısıyla zarar gören bakımından bir borç doğmuşsa zarar gören, haksız fiilden doğan tazminat istemi zamanaşımına uğramış olsa bile, her zaman bu borcu ifadan kaçınabilir.**

Bu hükümle haksız fiille ilgili kısa zamanaşımı süresi bir yıldan iki yıla çıkarılmıştır. Kısa zamanaşımı süresi zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrenmesinden itibaren 2 yıldır. Uzun zamanaşımı süresi olan 10 yıl ise fiilin işlendiği tarihten itibaren işlemeye başlar. Ceza za-

manaşımının uygulanması için suç sayılan bir fiilin var olması gerekir, ceza davası zamanaşımını süresinin daha uzun olması gerekir .

### **Rücu isteminde**

**MADDE 73- Rücu istemi, tazminatın tamamının ödendiği ve birlikte sorumlu kişinin öğrenildiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde tazminatın tamamının ödendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.**

**Tazminatın ödenmesi kendisinden istenilen kişi, durumu birlikte sorumlu olduğu kişilere bildirmek zorundadır. Aksi takdirde zamanaşımı, bu bildirim dürüstlük kurallarına göre yapılabileceği tarihte işlemeye başlar.**

Bu hüküm, yeni bir düzenlemedir. Bu hükme göre rücu taleplerinde zamanaşımı TBK.m.72 hükmüne paralel olarak iki yıllık ve on yıllık zamanaşımıyla sınırlıdır. İki yıllık sürenin başlaması için tazminatın tamamen ödenmiş olması ve rücu edilebilecek kişinin öğrenilmiş olması gerekir. On yıllık azami sürenin başlaması için tazminatın tamamen ödenmiş olması yeterlidir. Bu hüküm doktrinde rücu hakkı ve imkanı doğduğu halde zamanaşımının işlemeye başlamasını engellediği için eleştirilmiştir. Tazminatın ödenmesi kendisinden istenilen kişi durumu birlikte sorumlu olduğu kişilere bilgi verme külfeti yüklemiştir.

### **Tazminat hükmünün değiştirilmesi**

**MADDE 75- Bedensel zararın kapsamı, karar verme sırasında tam olarak belirlenemiyorsa hâkim, kararın kesinleşme-**

**sinden başlayarak iki yıl içinde, tazminat hükmünü değiştirme yetkisini saklı tutabilir.**

Eski BK.m.46/II hükmünde, sürenin başlangıcı kararın tefhimi anı iken yeni düzenleme kararın kesinleşmesi anı olmuştur. Bu yeniliktir. Bu hüküm sadece bedensel zarar hallerinde uygulanır.

### **Geçici ödemeler**

**MADDE 76- Zarar gören, iddiasının haklılığını gösteren inandırıcı kanıtlar sunduğu ve ekonomik durumu da gerektirdiği takdirde hâkim, istem üzerine davalının zarar görene geçici ödeme yapmasına karar verebilir.**

**Davalının yaptığı geçici ödemeler, hükmedilen tazminata mahsup edilir; tazminata hükmedilmezse hâkim, davacının aldığı geçici ödemeleri, yasal faizi ile birlikte geri vermesine karar verir.**

Bu yeni bir hükümdür. Bu hüküm, zarar görenin zarar verene geçici ödeme yapması imkanı tanımaktadır. Bu hükmün uygulanması için gereken şartlar şunlardır: birincisi, zarar gören davacının bu yönde bir talebinin olması gerekir, ikincisi ise davacının ekonomik durumu böyle bir kararı gerektirecek olmalıdır.

Bu hükmün ikinci fıkrasında ise yapılan ödeme, davanın kabul edilmesi ihtimalinde hükmedilen tazminat miktarından indirilecektir, davanın reddi halinde ise mahkemenin red kararında yapılan geçici ödeme miktarı kadar bedelin, yasal faiziyle birlikte davacıdan tahsiline ve davalıya ödenmesine hükmedilecektir.

### **1.3 Sebepsiz zenginleşme**

#### **Koşulları**

##### **I. Genel olarak**

**MADDE 77- Haklı bir sebep olmaksızın, bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür.**

**Bu yükümlülük, özellikle zenginleşmenin geçerli olmayan veya gerçekleşmemiş ya da sona ermiş bir sebebe dayanması durumunda doğmuş olur.**

Yeni düzenlemede eski BK.m.61 'den farklı olarak zenginleşmenin nasıl olacağı açıklanmıştır: yeni hükümde malvarlığından veya emeğinden ifadeleri kullanılmıştır. Doktrinde klasik görüşe göre sebepsiz zenginleşmenin oluşması için bir malvarlığında geçerli bir sebep olmaksızın bir edimin ifasıyla veya edim dışı bir yolla bir zenginleşmenin oluşması ve buna karşılık bir fakirleşmenin meydana gelmesi ve bunlar arasında illiyet bağının olması gerekir. Ancak yeni teoriye göre fakirleşme unsuru sebepsiz zenginleşmenin varlığı için zorunlu değildir. Bu nedenle yeni hükümle beraber fakirleşme şartını aramanın gerekmediği söylenebilir.

##### **Borçlanılmamış edimin ifası**

**MADDE 78- Borçlanmadığı edimi kendi isteğiyle yerine getiren kimse, bunu ancak, kendisini borçlu sanarak yerine getirdiğini ispat ederse geri isteyebilir.**

**Zamanaşımına uğramış bir borcun ifasından veya ahlaki bir ödevin yerine geti-**

**rılmış olmasından kaynaklanan zenginleşmeler geri istenemez.**

**Borç olmadığı hâlde ödenmiş olan edimin geri istenmesine ilişkin diğer kanun hükümleri saklıdır.**

TBK.m.78/II, yeni bir hükümdür. Bu hüküm geri istemede İcra İflas Kanunu'nun hükümlerini saklı tutmaktadır.

### **Geri istenememe**

**MADDE 81- Hukuka veya ahlaka aykırı bir sonucun gerçekleşmesi amacıyla verilen şey geri istenemez. Ancak, açılan davada hâkim, bu şeyin Devlete mal edilmesine karar verebilir.**

Bu hükme eklenen ikinci cümle yenidir. Hukuka veya ahlâka aykırı bir amacın gerçekleşmesi için verdiği şeyi geri isteyen kişinin talebi reddedilir. Artık hakim, somut olaya göre dava konusu şeyin davalıda kalmasına karar verebilir.

### **Zamanaşımı**

**MADDE 82- Sebepsiz zenginleşmeden doğan istem hakkı, hak sahibinin geri isteme hakkı olduğunu öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde zenginleşmenin gerçekleştiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.**

**Zenginleşme, zenginleşenin bir alacak hakkı kazanması suretiyle gerçekleşmişse diğer taraf, istem hakkı zamanaşımına uğramış olsa bile, her zaman bu borcunu ifadan kaçınabilir.**

Sebepsiz zenginleşmeyle ilgili zamanaşımı süresi 1 yıldan 2 yıla çıkarılmıştır. TBK.m.82/I hükmünde düzenlenmiştir.

## **2. Borç İlişkisinin Hükümleri**

Borçlar Kanunu'nun ikinci bölümü "Borç İlişkisinin Hükümleri" başlığı altında birinci ayırımıda Borçların İfasını (m. 83-111), ikinci ayırımıda Borçların İfa Edilmemesinin Sonuçlarını( m.112-126 ) ve Üçüncü ayırımıda "Borç İlişkilerinin Üçüncü Kişilere Etkisi" (m.127-130) ni düzenlemiştir.

Bu bölümde yeni getirilen hükümler m. 126, 132,137, 138'dir. Kapsamlı değişiklikler özellikle şu hükümlerde olmuştur: 115,116,120,130. Bazı hükümlerde ise az değişiklik olmuştur (örnek 88,90,91,99,100,106,125). Geriye kalan diğer hükümlerde hiç hüküm değişikliği olmamıştır, sadece daha açık ve yeni ifadelerle ve yeni kavramlarla hüküm yeniden düzenlenmiştir. Bu bölümdeki yeni kavramlar şunlardır: süreye bağlı borç, süreye bağlanmamış borç, ifa güçsüzlüğü, giderim borcu, bölünemeyen borç gibi. Bazı kavramlar ise korunmuştur: örnek; vade gibi.

### **2.1.Borçların İfası**

#### **Çeşit borcu**

**MADDE 86- Çeşit borçlarında hukuki ilişkiden ve işin özelliğinden aksi anlaşılmadıkça, edimin seçimi borçluya aittir. Ancak borçlunun seçeceği edim, ortalama nitelikten daha düşük olamaz.**

Yeni hükümde "hukuki ilişkiden ve işin özelliğinden aksi anlaşılmadıkça" ifadesine yer

verilmiştir. Eski hükümde (m.70) sadece “işin niteliği” ifadesi vardı.

### **Seçimlik borç**

**MADDE 87- Seçimlik borçlarda, hukuki ilişkiden ve işin özelliğinden aksi anlaşılmadıkça, edimlerden birinin seçimi borçluya aittir.**

Yeni hükümde “hukuki ilişkiden ve işin özelliğinden aksi anlaşılmadıkça” ifadesine yer verilmiştir. Eski hükümde (m.71) sadece “işin niteliği” ifadesi vardı.

### **Faiz**

**MADDE 88- Faiz ödeme borcunda uygulanacak yıllık faiz oranı, sözleşmede kararlaştırılmamışsa faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirlenir.**

**Sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık faiz oranı, birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının yüzde elli fazlasını aşamaz.**

Yeni bir hükümdür. Yıllık faiz oranı sözleşmede kararlaştırılmamışsa, bu oran faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirleneceği düzenlenmiştir. 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt faizi hakkında kanun hükümlerine göre faiz oranı zaman içinde değiştirilebildiğinden sabit bir oran belirtilmemiştir. Sözleşmeyle kararlaştırılan anapara faiz oranı ise yasal yıllık faiz oranının %50 fazlasını aşamayacağı düzenlenmiştir. Böylece emredici hükümle borçlunun korunması hedeflenmiştir. Eski hükümde (m.72)

sözleşme faizine böyle bir üst sınır konmamıştı. Dürüstlük kuralı veya ahlaka veya kişilik haklarına aykırılıkla aşırı faiz sınırlanıyordu. Kanımızca aşırı faizin sınırlanması olumlu bir düzenleme olmuştur.

### ***İfa zamanı***

#### ***I. Süreye bağlanmamış borç***

***MADDE 90- İfa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça her borç, doğumu anında muaccel olur.***

Yeni hükümde “taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukuki ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça” ifadesine yer verilmiştir. Eski hükümde (m.74) sadece “ecel meşrut olmadığı veya işin mahiyetinden anlaşılmadığı” ifadesi vardı.

## **II. Süreye bağlı borç**

### **1. Aya ilişkin sürelerde vade**

**MADDE 91-** *Borcun ifası için bir ayın başlangıcı veya sonu belirlenmişse, bu ayın birinci ve sonuncu günü; ayın ortası belirlenmişse, bundan da ayın onbeşinci günü anlaşılır.*

*Borcun ifası için gün belirtilmeksizin sadece ay belirlenmişse, bundan o ayın son günü anlaşılır.*

Maddenin ikinci fıkrası yeni bir hükümdür. Bu hükümde, ifa günü olarak sadece ay belirtilmiş ancak gün belirtilmemişse, ifa gününün belirlenmesine ilişkin yedek bir kural getirilmiştir.

### **Diğer sürelerde vade**

**MADDE 92-** *Bir borcun veya taraflardan birine düşen herhangi bir yükümlülüğün sözleşmenin kurulmasından başlayarak belli bir sürenin sonunda ifası gerekiyorsa, ifa zamanı aşağıdaki biçimde belirlenir:*

**1. Gün olarak belirlenmiş süre, sözleşmenin kurulduğu gün sayılmaksızın, bu sürenin son günü dolmuş olur. Sekiz veya onbeş gün olarak belirlenmiş süre ise, bir veya iki haftayı değil, tam sekiz veya onbeş günü ifade eder.**

**2. Hafta olarak belirlenmiş süre, son haftanın sözleşmenin kurulduğu güne ismen uyan gününde dolmuş olur.**

**3. Ay olarak veya yıl, yarıyıl ve yılın dörtte biri gibi birden çok ayı içeren bir**

**zaman olarak belirlenmiş süre, sözleşmenin kurulduğu gün ayın kaçınıcı günü ise, son ayın bunu karşılayan gününde dolmuş olur. Son ayda bunu karşılayan gün yoksa süre, bu ayın son günü dolmuş sayılır.**

**4. Yarım aydan onbeş günlük süre anlaşılır. Bir veya birden çok ay ve yarım ay olarak belirlenmiş sürenin dolduğu gün, son aya onbeş gün eklenerek belirlenir.**

**Bu kurallar, sürenin sözleşmenin kurulmasından başka bir andan işlemeye başladığı durumlarda da uygulanır.**

**Borçlu, belirli bir süre içinde yerine getirilmesi gereken bir borcu, bu sürenin dolmasından önce ifa etmekle yükümlüdür.**

Yeni hükümde “taflardan birine düşen herhangi bir yükümlülüğün “ ifadesine yer verilmiştir. Eski hükümde (m.76) “veya sair herhangi bir tasarruf” ifadesi vardı.

### **Erken ifa**

**MADDE 96- Sözleşmenin hükümlerinden veya özelliğinden ya da durumun gereğinden tafların aksini kastettikleri anlaşılmadıkça borçlu, edimini sürenin sona ermesinden önce ifa edebilir. Ancak, kanun veya sözleşme ya da âdet gereği olmadıkça borçlu, erken ifada bulunması sebebiyle indirim yapamaz.**

Bu hükmün ikinci cümlesine “kanun” eklenmiştir.

## **Ödeme**

### **I. Ülke parası ile**

**MADDE 99- Konusu para olan borç Ülke parasıyla ödenir.**

**Ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa, sözleşmede aynen ödeme veya bu anlama gelen bir ifade bulunmadıkça borç, ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parasıyla da ödenebilir.**

**Ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiilî ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parası ile ödenmesini isteyebilir.**

Yeni hükümde “ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması “ifadesine yer verilmiştir. Eski hükümde ise “akit tediye mahallinde kanuni rayici olmayan bir para üzerine varit olmuşsa” idi. Aynen ödeme kaydı bulunmayan yabancı para borçlarında borçlunun borcunu ödeme günündeki rayiç üzerinden ülke parasıyla ödenebileceği düzenlenmiştir. Böylece eski hükümde vade tarihi esas alınmışken, yeni hükümde ödeme tarihi esas alınmıştır.

Yabancı para borcunda borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklının, bu alacağını aynen veya vade veya fiili ödeme günündeki rayiç üzerinden ödenmesini isteyebi-

leceği düzenlenmiştir. Eski hükümde (m.83) alacaklının sadece vade veya fiili ödeme günündeki rayiç üzerinden ödemeyi isteme hakları düzenlenmişti. Böylece alacaklının daha önce 2 olan seçim hakkı 3'e çıkarılmıştır. Kanımızca olumlu bir düzenlemedir.

## **II. Mahsup**

### **1. Kısmen ödemede**

**MADDE 100- Borçlu, faiz veya giderleri ödemede gecikmemiş ise, kısmen yaptığı ödemeyi ana borçtan düşme hakkına sahiptir. Aksine anlaşma yapılamaz.**

**Alacaklı, alacağın bir kısmı için kefalet, rehin veya başka bir güvence almış ise, borçlu kısmen yaptığı ödemeyi, güvence altına alınan veya güvencesi daha iyi olan kısma mahsup etme hakkına sahip değildir.**

Borçlunun gecikmemiş olması şartıyla kısmen yaptığı ödemeyi ana borçtan düşme bakımından aksine anlaşma yapılamayacağı emredici şekilde düzenlenmiştir. Eski hükümde (m.84) böyle bir düzenleme yoktu.

## **Alacaklının temerrüdü**

### **I. Koşulları**

**MADDE 106- Yapma veya verme edimi gereği gibi kendisine önerilen alacaklı, haklı bir sebep olmaksızın onu kabulden veya borçlunun borcunu ifa edebilmesi için kendisi tarafından yapılması gereken hazırlık fiillerini yapmaktan kaçınırsa, temerrüde düşmüş olur.**

***Alacaklı, müteselsil borçlulardan birine karşı temerrüde düşerse, diğerlerine karşı da temerrüde düşmüş olur.***

Maddenin ikinci fıkrası yeni bir hükümdür. Alacaklının müteselsil borçlulardan birine karşı temerrüde düşerse diğerlerine karşı da temerrüde düşmüş olacağı düzenlenmiştir. Böylece alacaklı bir müteselsil borçlunun ifa önerisini haklı bir neden olmadan reddederse diğer müteselsil borçlular, alacaklıya karşı yeniden ifa önerisinde bulunmaktan kurtulacaktır.

## **2.2. Borçların İfa Edilmemesinin Sonuçları**

### ***Borcun ifa edilmemesi***

#### ***I. Giderim borcu***

##### ***1. Genel olarak***

***MADDE 112- Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.***

Yeni hükümde “hiç veya gereği gibi ifa edilmezse” ifadesine yer verilmiştir. Eski hükümde (m.96) “hakını kısmen veya tamamen istifa edemediği takdirde” ifadesi vardı. İfade değiştirildi. Kanımca eskiye nazaran daha açık bir ifade olduğundan bu değişiklik olumludur.

#### ***2. Yapma ve yapmama borçlarında***

***MADDE 113- Yapma borcu, borçlu tarafından ifa edilmediği takdirde alacaklı, masrafı borçluya ait olmak üzere edimin kendisi veya başkası tarafından ifasına***

**izin verilmesini isteyebilir; her türlü giderim isteme hakkı saklıdır.**

**Yapmama borcuna aykırı davranan borçlu, bu aykırı davranışının doğurduğu zararı gidermekle yükümlüdür.**

**Alacaklı, ayrıca borca aykırı durumun ortadan kaldırılmasını veya bu konuda masraflı borçluya ait olmak üzere kendisinin yetkili kılınmasını isteyebilir.**

Yeni hükümde “edimin kendisi veya başkası tarafından ifası” ifadesine yer verilmiştir. Eski hükümde (m.97) “borcun kendisi tarafından ifası” ifadesi vardı. Böylece hükmün kapsamı daha genişlemiştir.

## **II. Sorumluluğun ve giderim borcunun kapsamı**

### **1. Genel olarak**

**MADDE 114- Borçlu, genel olarak her türlü kusurdan sorumludur. Borçlunun sorumluluğunun kapsamı, işin özel niteliğine göre belirlenir. İş özellikle borçlu için bir yarar sağlamıyorsa, sorumluluk daha hafif olarak değerlendirilir.**

**Haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler, kıyas yoluyla sözleşmeye aykırılık hâllerine de uygulanır.**

Yeni hükümde borçlunun sorumluluğunun kapsamının “işin özel niteliğine” göre belirleneceği düzenlenmiştir. Eski hükümde (m.98) işin hususi mahiyetine göre çok veya az olabileceği düzenlenmişti.

## **2. Sorumsuzluk anlaşması**

**MADDE 115- Borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.**

**Borçlunun alacaklı ile hizmet sözleşmesinden kaynaklanan herhangi bir borç sebebiyle sorumlu olmayacağına ilişkin olarak önceden yaptığı her türlü anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.**

**Uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya sanat, ancak kanun ya da yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa, borçlunun hafif kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.**

Yeni hükümde birinci fıkrada ağır kusur kast ve ağır ihmali de kapsadığından hile ifadesi kullanılmamıştır.

İkinci fıkrada borçlunun alacaklı ile hizmet sözleşmesinden doğan herhangi bir borç nedeniyle sorumlu olmayacağını düzenleyen anlaşma kesin geçersizdir. Eski hükümde (m.99) alacaklı borçlunun hizmetindeyse geçersiz sayılmıştı. Böylece eskiden sadece işverenin işçiye olan sorumluluğunu kaldıran veya azaltan anlaşmalar geçersizdi, yeni hükümle ayrıca işçinin işverene olan sorumluluğu kaldıran veya azaltan anlaşmalar geçersiz olacaktır. Bu nedenle kanımızca bu hüküm, işçi aleyhine ve işveren lehine olduğundan isabetli değildir.

Üçüncü fıkrada uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya sanat ancak kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa borçlunun hafif kusurundan-

dolayı sorumlu olmayacağına dair anlaşmalar kesin geçersizdir. Eski hükümde kanun veya hükümet tarafından verilen izinle yürütülen her türlü faaliyet içindi. Eski hükümde hakim, hafif kusur halinde sorumsuzluk kaydını geçersiz sayıp saymama halinde takdir yetkisine sahipti, artık sahip değildir.

### **3. Yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk**

**MADDE 116- Borçlu, borcun ifasını veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılmasını, birlikte yaşadığı kişiler ya da yanında çalışanlar gibi yardımcılara kanuna uygun surette bırakmış olsa bile, onların işi yürüttükleri sırada diğer tarafa verdikleri zararı gidermekle yükümlüdür.**

**Yardımcı kişilerin fiilinden doğan sorumluluk, önceden yapılan bir anlaşmayla tamamen veya kısmen kaldırılabilir.**

**Uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya sanat, ancak kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa, borçlunun yardımcı kişilerin fiillerinden sorumlu olmayacağına ilişkin anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.**

Yeni hükmün birinci fıkrasında eski hükümden farklı olarak “birlikte yaşadığı kişiler ya da çalışanlar” gibi ifadesine yer verilmiştir. Böylece borçlunun borcunu ifa ederken yardımcı kişi kapsamına sadece birlikte yaşadığı veya yanında çalışanlar ve bunlar gibi olanlar da girmiştir.

Yeni hükmün son fıkrasında uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya sanat kanun veya yetkili makamlar tarafından izinle yürü-

tülebiliyorsa, borçlunun yardımcı kişinin fiilinden sorumlu olmayacağına ilişkin anlaşmanın kesin geçersiz olduğu düzenlenmiştir. Eski hükümde (m. 100) sorumsuzluk anlaşmasıyla borçlunun yardımcı kişinin fiilinden hafif kusurundan sorumlu olmayacağı düzenlenmişti. Böylece borçlunun yardımcı kişinin hafif kusurundan bile sorumluluktan kurtulması mümkün değildir. Bu hükümde, alacaklının borçlunun hizmetinde olduğu durumlarda sorumsuzluk anlaşmasına sınırlama getiren düzenlemesine yer verilmemiştir.

### ***Borçlunun temerrüdü***

#### ***I. Koşulları***

***MADDE 117- Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer.***

***Borcun ifa edileceği gün, birlikte belirlenmiş veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlemişse, bu günün geçmesiyle; haksız fiilde fiilin işlendiği, sebepsiz zenginleşmede ise zenginleşmenin gerçekleştiği tarihte borçlu temerrüde düşmüş olur. Ancak sebepsiz zenginleşenin iyiniyetli olduğu hâllerde temerrüt için bildirim şarttır.***

Yeni hükümde haksız fiil ve sebepsiz zenginleşme için temerrüt tarihleri de düzenlenmiştir. Eski hükümde (m.101) böyle bir düzenleme yoktu. Haksız fiilde fiilin işlendiği tarihte, sebepsiz zenginleşmede zenginleşmenin gerçekleştiği tarihte temerrüt ihtara gerek olmadan gerçekleşir. İyiniyetli sebepsiz zenginleşen için ihtar (bildirim) tarihinde temerrüt doğar.

Kanımızca açıklayıcı nitelikte olduğundan olumlu bir düzenlemedir.

### **Temerrüt faizi**

#### **a. Genel olarak**

**MADDE 120- Uygulanacak yıllık temerrüt faizi oranı, sözleşmede kararlaştırılmamışsa, faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirlenir.**

**Sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık temerrüt faizi oranı, birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının yüzde yüz fazlasını aşamaz.**

**Akdî faiz oranı kararlaştırılmakla birlikte sözleşmede temerrüt faizi kararlaştırılmamışsa ve yıllık akdî faiz oranı da birinci fıkrada belirtilen faiz oranından fazla ise, temerrüt faizi oranı hakkında akdî faiz oranı geçerli olur.**

Yeni bir hükümdür.

Yıllık faiz oranı sözleşmede kararlaştırılmamışsa, bu oran faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirleneceği düzenlenmiştir. 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt faizi hakkında kanun hükümlerine göre) yani faiz oranı zaman içinde değiştirilebildiğinden sabit bir oran belirtilmemiştir.

Sözleşmeyle kararlaştırılan yıllık temerrüt faiz oranının yasal yıllık faiz oranının %100 fazlasını aşamayacağı düzenlenmiştir.

Böylece emredici hükümlerle borçlunun korunması hedeflenmiştir. Eski hükümlerde (m.103) temerrüt faizine böyle bir üst sınır konmamıştı. Son fıkroda ise temerrüde düşen borçlunun sözleşmede temerrüde ilişkin bir düzenleme yapılmamış olması halinde yıllık akdi faiz oranı yıllık temerrüt faiz oranından fazla ise temerrüt faizi oranı hakkında akdi faiz oranının geçerli olacağı düzenlenmiştir. Böylece temerrüde düşen borçlunun temerrüdü nedeniyle yarar sağlaması engellenmiştir. Sözleşme serbestisine getirilen bu müdahale madde gerekçesinde sosyal devlet ilkesine dayandırılmıştır. Kanımızca bu hüküm isabetli bir düzenlemedir.

### ***Aşkın zarar***

***MADDE 122- Alacaklı, temerrüt faizini aşan bir zarara uğramış olursa, borçlu kendisinin hiçbir kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, bu zararı da gidermekle yükümlüdür.***

***Temerrüt faizini aşan zarar miktarı görülmekte olan davada belirlenebiliyorsa, davacının istemi üzerine hâkim, esas hakkında karar verirken bu zararın miktarına da hükmeder.***

Yeni hükümlerde eski hükümlerden farklı bir ifade vardır:” görülmekte olan davada belirlenebiliyorsa” eski hükümlerde (m.105) “derhal takdir olunabiliyorsa” ifadesi vardı. Böylece hakim, bu konuda zarar miktarını belirleyebilmesi halinde davacının istemi üzerine aynı davada zarar miktarına hükmedebilecektir.

### **Süre Verilmesini Gerektirmeyen Durumlar**

**MADDE 124 -Aşağıdaki durumlarda süre verilmesine gerek yoktur:**

**1. Borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumundan süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşılıyorsa**

**2. Borçlunun temerrüdü sonucunda borcun ifası alacaklı için yararsız kalmışsa**

**3. Borcun ifasının, belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde gerçekleşmesi üzerine, ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşılıyorsa**

Bu hükmün üçüncü bendinde eskiye hükme eklenen artık ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşılıyorsa eklemesi yapılmıştır.

### **Seçimlik haklar**

**MADDE 125- Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde, borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise alacaklı, her zaman borcun ifasını ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahiptir.**

**Alacaklı, ayrıca borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir.**

**Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu,**

**temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.**

Yeni hükümde karşılıklı borç yükleyen sözleşmede alacaklının borçlu karşısındaki seçimlik hakları düzenlenmiştir. Alacaklı, her zaman borcun ifasını ve gecikme nedeniyle tazminat isteme hakkını veya bu hakkından vazgeçtiğini hemen bildirip borcun ifa edilmesinden doğan olumlu zararının tazminini veya sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir. Taraflar sözleşmeden dönme halinde borçlarını ifa etmemişlerse ifa yükümlülüğünden kurtulurlar, ifa etmişlerse edimlerini geri isteyebilirler. Borçlu bu durumda kusuru olmadığını ispatlayamazsa alacaklı olumsuz zararını talep edebilir. Bu hükümde eski BK. m.106/I ve 108 hükümleri birlikte düzenlenmiştir. Kanımızca bu hüküm isabetlidir.

### **Sürekli edimli sözleşmelerde**

**MADDE 126- İfasına başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde, borçlunun temerrüdü hâlinde alacaklı, ifa ve gecikme tazminatı isteyebileceği gibi, sözleşmeyi feshederek, sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.**

Yeni bir hükümdür. Alacaklı iki seçimlik hakka sahiptir: ifa ve gecikme tazminatı isteme hakkına veya sözleşmeyi feshederek sözleşmenin süresinden önce sona ermesi nedeniyle uğradığı zararı isteme hakkına sahiptir. Eski Kanunda sürekli edimli sözleşmelere

ilişkin bir hüküm yoktu. Böylece bu hükümle fesih ileriye etkili olduğu için o ana kadar doğmuş borçlar geçerli kalacak fesihten sonrası için artık borç doğmayacaktır, ayrıca sözleşme yürürlükte kalsa idi fesihte bulunanın elde edecek iken kaybettiği kazancına ilişkin zararını da tazmin edebilecektir. Bu hüküm, ani edimli sözleşme ile sürekli edimli sözleşme arasında fark olduğunu ve ifasına başlanmış sürekli edimli sözleşme ile ifasına başlanmamış sürekli edimli sözleşme arasında da fark olduğunu göstermektedir.

### **2.3. Borç İlişkilerinin Üçüncü Kişilere Etkisi**

#### ***Alacaklıya Halef Olma***

***MADDE 127- Alacaklıya ifade bulunan üçüncü kişi, aşağıdaki hallerde ifası ölçüsünde alacaklının haklarına halef olur.***

***1. Başkasının borcu için rehnedilen bir şeyi rehinden kurtardığı ve bu şey üzerinde mülkiyet veya başka bir aynı hakkı bulunduğu takdirde***

***2. Alacaklıya ifade bulunan üçüncü kişinin ona halef olacağı, borçlu tarafından ifadan önce alacaklıya bildirildiği takdirde.***

***Diğer halefîyet hallerine ilişkin kanun hükümleri saklıdır.***

Yeni hükümde ,halefîyet düzenlenmiştir. Borç, kural olarak borçlu dışında bir üçüncü kişi tarafından ifa edilirse borçlu borçtan kurtulur. Ancak kanunun belirlediği bazı durumlarda ise borcun üçüncü kişi tarafından

ifa edilmesi borcu sona erdirmez, alacak hakkı ifade bulunan üçüncü kişiye geçer. Eski hükümde iki durumda alacaklıya halef olma imkanı düzenlenmişti. Birinci durum, ifade bulunan üçüncü kişinin borcu ifa ederek kendi mülkiyetinde olan veya üzerinde aynı bir hakkı bulunan bir şeyi rehinden kurtarması haliydi. İkinci durum ise borcu ödeyen kişinin kendisine halef olacağına alacaklıya, borçlu tarafından bildirilmemiş olması haliydi. Yeni hükümde eski hükümde olmayan diğer halefiyet hallerinin düzenlendiği yasa hükümlerinin saklı tutulduğu düzenlenmiştir.

### ***Üçüncü kişinin filini üstlenme***

***MADDE 128- Üçüncü bir kişinin filini başkasına karşı üstlenen, bu fiilin gerçekleşmemesinden doğan zararı gidermekle yükümlüdür.***

***Belirli bir süre için yapılan üstlenmede, sürenin bitimine kadar üstlenene edimini ifa etmesi için yazılı olarak başvurulmaması hâlinde, üstlenenin sorumluluğunun sona ereceği kararlaştırılabilir.***

Yeni hükümde, “üçüncü kişinin filini üstlenme” ifadesi eski hükümde (m.110/I) başkasının filini taahhüt idi. İkinci fıkrada belirli bir süre için yapılan taahhütler için üstlenene edimini ifa etmesi için başvurulmazsa üstlenenin sorumluluğunun sona ereceğinin kararlaştırılabileceği düzenlenmiştir. Eski hükümde (m.110/II) “taahhüdün hükümsüz olacağına dair sözleşme muteberdir” ifadesi vardı.

## **Üçüncü kişi yararına sözleşme**

### **I. Genel olarak**

**MADDE 129- Kendi adına sözleşme yapan kişi, sözleşmeye üçüncü kişi yararına bir edim yükümlülüğü koydurmuşsa, edimin üçüncü kişiye ifa edilmesini isteyebilir.**

**Üçüncü kişi veya üçüncü kişiye halef olanlar da, tarafların amacına veya örf ve âdete uygun düştüğü takdirde edimin ifasını isteyebilirler. Bu durumda, üçüncü kişi veya ona halef olanlar bu hakkı kullanmak istediklerini borçluya bildirdikten sonra, alacaklı borçluyu ibra edemeyeceği gibi, borcun nitelik ve kapsamını da değiştiremez.**

Yeni hükümde eski hükümden ifade farklılıkları vardır. Yeni hükümdeki “*üçüncü kişi yararına sözleşme*” ifadesi, eski hükümde “*başkası lehine şart*” idi. Birinci fıkrada “*üçüncü kişi yararına bir edim yükümlülüğü koydurmuşs,*” ifadesi eski hükümde (m.111/I) “*üçüncü şahıs lehine bir borç şart etmiş ise*” idi. İkinci fıkrada “*alacaklı borçluyu ibra edemeyeceği gibi, borcun nitelik ve kapsamını da değiştiremez*” ifadesi, eski hükümde (m.111/II) “*alacaklının borçluyu ibraya hakkı kalmaz*” şeklindeydi.

### **II. Sorumluluk sigortalarında**

**MADDE 130- Başkasını çalıştıran kişi, çalıştırdığı kişiye karşı hukuki sorumluluğunu güvence altına almak üzere sigorta yaptırmışsa, sigortadan doğan haklar doğrudan doğruya çalışana ait olur.**

***Ancak, çalışana ödenecek sigorta tazminatı, genel hükümlere göre ödenecek tazminattan indirilir.***

***Diğer hukuki sorumluluk sigortalarına ilişkin kanun hükümleri saklıdır.***

Yeni hüküm kapsamlı olarak değişmiştir. Yeni hükmün birinci fıkrasında, sorumluluk sigortasında başkasını çalıştıran kişinin çalışana karşı hukuki sorumluluğunu güvenceye almak için yaptırdığı sigortadan doğan hakların doğrudan doğruya çalışana ait olması için eski hükümde (m.112) olan çalışanın sigorta ücretinin en az yarısını ödemeye katılmış olması şartı kaldırıldı.İkinci fıkrada çalışana ödenecek sigorta tazminatının genel hükümlere göre ödenecek tazminattan indirileceği düzenlenmiştir. Böyle bir düzenleme eski hükümde yoktu. Üçüncü fıkrada ise eski hükümden farklı şekilde diğer hukuki sorumluluk sigortalarına ilişkin yasa hükümleri saklı tutulmuştur. Böylece 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu dışında kalan özel sorumluluk sigortaları bakımından TBK.m.130 uygulanacaktır.

### **3. Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, Zamanaşımı**

#### **3.1. Sona Erme Halleri**

Bu bölümde yeni getirilen hükümler m. 132,137, 138 'dir. Kapsamlı değişiklikler özellikle şu hükümlerde olmuştur: m.144,147 Bazı hükümlerde az değişiklik olmuştur (m.136,153). Geriye kalan diğer hükümlerde hiç hüküm değişikliği olmamıştır, sadece daha açık ve yeni ifadelerle ve yeni kavramlarla hükümler yeniden düzenlenmiştir. Bu bölümdeki

yeni kavramlar ibra, kısmi ifa imkansızlığı, aşırı ifa güçlüğüdür.

### **İbra**

#### **MADDE 132**

***Borcu doğuran işlem kanunen veya taraflarca belli bir şekle bağlı tutulmuş olsa bile borç, tarafların şekle bağlı olmaksızın yapacakları ibra sözleşmesiyle tamamen veya kısmen ortadan kaldırılabilir.***

Yeni bir hükümdür. Eski Kanunda düzenlenmemiştir. İbra, borcu sona erdiren bir sebep olduğu için kanımızca kanunda düzenlenmiş olması isabetli olmuştur. Böylece borcu doğuran işlem yasal veya iradi bir şekle tabi olarak yapılmış olsa bile borcun ibrasının şekle bağlı olmayacağı açıkça düzenlenmiştir.

### **Birleşme**

#### **MADDE 135**

***Alacaklı ve borçlu sıfatlarının aynı kişide birleşmesiyle borç sona erer. Ancak, üçüncü kişilerin alacak üzerinde önceden mevcut olan hakları birleşmeden etkilenmez.***

***Birleşme geçmişe etkili olarak ortadan kalkarsa, borç varlığını sürdürür.***

***Taşınmaz rehni ve kıymetli evraka ilişkin özel hükümler saklıdır.***

Yeni hükmün birinci fıkrasına eklenen yeni düzenleme gereği üçüncü kişilerin alacak üzerinde önceden mevcut hakları birleşmeden etkilenmeyeceği düzenlenmiştir. Yeni hükmün ikinci fıkrasında birleşme geçmişe etkili olarak

ortadan kalkarsa borcun varlığını sürdüreceği belirtilmiştir. Eski hükümde (m.116/II) böyle bir açıklama yoktu.

### **İfa İmkansızlığı**

#### **MADDE 136**

**Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulmayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer.**

**Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde imkânsızlık sebebiyle borçtan kurtulan borçlu, karşı taraftan almış olduğu edimi sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri vermekle yükümlü olup, henüz kendisine ifa edilmemiş olan edimi isteme hakkını kaybeder. Kanun veya sözleşmeyle borcun ifasından önce doğan hasarın alacaklıya yükletilmiş olduğu durumlar, bu hükmün dışındadır.**

**Borçlu ifanın imkânsızlaştığını alacaklıya gecikmeksizin bildirmez ve zararın artmaması için gerekli önlemleri almazsa, bundan doğan zararları gidermekle yükümlüdür.**

Yeni hükmün üçüncü fıkrasına eklenen yeni düzenlemeye göre borçlu ifanın imkansızlaştığını alacaklıya gecikmeksizin bildirmezse ve zararın artmaması için gereken önlemleri almazsa bundan doğacak zararları tazmin etmekle yükümlü olacaktır. Eski Kanunda böyle bir düzenleme yoktu.

## **Kısmi İfa İmkansızlığı**

### **MADDE 137-**

#### **II. Kısmi ifa imkânsızlığı**

**Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle kısmen imkânsızlaşır ve borçlu, borcunun sadece imkânsızlaşan kısmından kurtulur. Ancak, bu kısmi ifa imkânsızlığı önceden öngörülseydi taraflarca böyle bir sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, borcun tamamı sona erer.**

**Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, bir tarafın borcu kısmen imkânsızlaşır ve alacaklı kısmi ifaya razı olursa, karşı edim de o oranda ifa edilir. Alacaklının böyle bir ifaya razı olmaması veya karşı edimin bölünemeyen nitelikte olması durumunda, tam imkânsızlık hükümleri uygulanır.**

Yeni bir hükümdür. Bu hükme göre borçlu, borcun ifası sorumlu tutulamayacağı sebeplerle kısmen imkânsız ise, borcun imkânsızlaşan kısmındaki sorumluluğu sona erer, ancak bu kısmi imkânsızlığı önceden öngörseydi taraflarca böyle bir sözleşmenin yapılamayacağı açıkça anlaşılırsa borcun tamamı sona erer. Karşılıklı borç yükleyen sözleşmede bir tarafın borcu kısmen imkânsızlaşır ve alacaklı kısmi ifayı kabul ediyorsa karşı edim de o oranda ifa edileceği düzenlenmiştir. Karşı edimin bölünmemesi halinde veya alacaklının böyle bir ifaya razı olmaması halinde tam imkansızlık hükümleri uygulanacağı belirtilmiştir.

## **Aşırı İfa Güçlüğü**

### **MADDE 138**

**Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme­yen ve öngörülmesi de beklen­meyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.**

**Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.**

Yeni bir hükümdür. Bu hüküm, sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olan işlem temelini­nin çökmesine ilişkindir. Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması için şu şartlar gerçekleşmelidir: sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme­yen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır. Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır. Bu durum, kendisinden ifanın istenmesini dürüst­lük kuralına aykırı düşecek derecede sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır. Borçlu borcunu

henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır. Bütün bu şartların gerçekleşmesi durumunda borçlu, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Sözleşmenin uyarlanması imkansızsa borçlu ani edimli sözleşmede sözleşmeden dönebilir, sürekli sözleşmede fesih hakkını kullanabilir. Bu hüküm, yabancı para borçlarına da uygulanır. Bu hüküm, her türlü sözleşme ilişkisinde geçerli olacak şekilde aşırı ifa güçlüğü halinde uyarlama talep etme hakkını düzenlemiştir. Bu hüküm, uyarlama talebinin hakimden talep edilebileceğini düzenlemiştir, ancak kanımızca tarafların da bu konuda anlaşma yapabileceklerini düzenlemede eksik kalmıştır.

### ***Alacaklının Rızasıyla Takas Edilebilir***

#### ***Alacaklar***

***MADDE 144- Aşağıdaki alacaklar takas haklarının doğumundan sonra, ancak alacaklıların rızasıyla takas edilebilir:***

***1. Tevdi edilmiş eşyanın geri verilmesine veya bedeline ilişkin alacaklar.***

***2. Haksız olarak alınmış veya aldatma sonucunda alıkonulmuş eşyanın geri verilmesine veya bedeline ilişkin alacaklar.***

***3. Nafaka ve işçi ücreti gibi, borçlunun ve ailesinin bakımı için zorunlu olup, özel niteliği gereği, doğrudan alacaklıya verilmesi gereken alacaklar.***

Yeni hükümde kapsamlı değişiklik yapılmıştır. Eski hükümde yer alan kamu hukukundan doğan alacaklar ifadesi çıkarılmıştır.

### **3.2. Zamanaşımı**

#### **Beş yıllık zamanaşımı**

**MADDE 147- Aşağıdaki alacaklar için beş yıllık zamanaşımı uygulanır:**

**1. Kira bedelleri, anapara faizleri ve ücret gibi diğer dönemsel edimler.**

**2. Otel, motel, pansiyon ve tatil köyü gibi yerlerdeki konaklama bedelleri ile lokanta ve benzeri yerlerdeki yeme içme bedelleri.**

**3. Küçük sanat işlerinden ve küçük çapta perakende satışlardan doğan alacaklar.**

**4. Bir ortaklıkta, ortaklık sözleşmesinden doğan ve ortakların birbirleri veya kendileri ile ortaklık arasındaki; bir ortaklığın müdürleri, temsilcileri, denetçileri ile ortaklık veya ortaklar arasındaki alacaklar.**

**5. Vekâlet, komisyon ve acentalık sözleşmelerinden, ticari simsarlık ücreti alacağı dışında, simsarlık sözleşmesinden doğan alacaklar.**

**6. Yüklenicinin yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi dışında, eser sözleşmesinden doğan alacaklar.**

Yeni hükümde kapsamlı değişiklik yapılmıştır. Eski hükümde mevcut olan “erzak bedeli ve nafaka ve noter ücretleri “ yeni hükümden çıkarılmıştır. Böylece bu alacaklar, 5 yılda zamanaşımına uğramayacaktır. Ayrıca yeni hükümde eskisinde bulunan “ noterlerin mesleki hizmetleri karşılığı, başkalarının maiyetin-

de çalışan veya müstehdemi olan kimselerin, hizmetçilerin, yevmiyecilerin ve işçilerin ücretleri “şeklinde sayılan alacaklar, yeni düzenlemede yer almadı.

Yeni hükümde yüklenicinin yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi dışında eser sözleşmesinden doğan alacaklar 5 yıllık zamanaşımına tabi tutulmuştur ve eski hükümdeki “ayıplı malzeme ve ayıplı iş hariç” ifadesi çıkarılmıştır. Böylece eser sözleşmesinde ayıptan sorumlulukla ilgili özel zamanaşımı süreleri düzenlenmiş olduğundan ayıp dışında doğan borçlar için bu hüküm uygulanacaktır. Yüklenicinin ağır kusur halinde sorumluluğu ayıptan doğuyorsa zamanaşımı süresi m.478 gereği 20 yıldır, eğer borçlu temerrüdü veya ifa imkansızlığı varsa 10 yıldır.

### ***Zamanaşımının durması***

***MADDE 153- Aşağıdaki durumlarda zamanaşımı işlemeye başlamaz, başlamışsa durur:***

***1. Velayet süresince, çocukların ana ve babalarından olan alacakları için.***

***2. Vesayet süresince, vesayet altında bulunanların vasiden veya vesayet işlemleri sebebiyle Devletten olan alacakları için.***

***3. Evlilik devam ettiği sürece, eşlerin diğerinden olan alacakları için.***

***4. Hizmet ilişkisi süresince, ev hizmetlilerinin onları çalıştıranlardan olan alacakları için.***

***5. Borçlu, alacak üzerinde intifa hakkına sahip olduğu sürece.***

**6. Alacağı, Türk mahkemelerinde ileri sürme imkânının bulunmadığı sürece.**

**7. Alacaklı ve borçlu sıfatının aynı kişide birleşmesinde, birleşmenin ileride geçmişe etkili olarak ortadan kalkması durumunda, bu durumun ortaya çıkmasına kadar geçecek sürece.**

**Zamanaşımını durduran sebeplerin ortadan kalktığı günün bitiminde zamanaşımı işlemeye başlar veya durmadan önce başlamış olan işlemesini sürdürür.**

Yeni hükümde vesayet süresince, vesayet işlemleri sebebiyle Devletten olan alacakları için zamanaşımının işlemeye başlamadığı düzenlenmiştir.

Yeni hükme (7) nolu bent eklenmiştir. Böylece alacaklı ve borçlu sıfatının aynı kişide birleşmesinde, birleşmenin ileride geçmişe etkili olarak ortadan kalkması durumunda, bu durumun ortaya çıkmasına kadar geçecek sürece zamanaşımı duracaktır.

#### **4. Borç İlişkilerinde Özel Durumlar**

Kapsamlı değişiklikler özellikle şu hükümde olmuştur: m.169 Bazı hükümlerde az değişiklik olmuştur (m.166,167,173,175,176,177,

182). Geriye kalan diğer hükümlerde hiç hüküm değişikliği olmamıştır, sadece daha açık ve yeni ifadelerle ve yeni kavramlarla hüküm yeniden düzenlenmiştir.

#### **4.1. Teselsül**

##### **Teselsül**

##### **Müteselsil borçluluk**

##### **Borcun sona ermesi**

**MADDE 166- Borçlulardan biri, ifa veya takasla borcun tamamını veya bir kısmını sona erdirmişse, bu oranda diğer borçluları da borçtan kurtarmış olur.**

**Borçlulardan biri, alacaklıya ifada bulunmaksızın borçtan kurtulmuşsa, diğer borçlular bundan, ancak durumun veya borcun niteliğinin elverdiği ölçüde yararlanabilirler.**

**Alacaklının borçlulardan biriyle yaptığı ibra sözleşmesi, diğer borçluları da ibra edilen borçlunun iç ilişkideki borca katılma payı oranında borçtan kurtarır.**

Müteselsil borçluluk, birden çok borçlunun bulunduğu bir borç ilişkisinde alacaklının borçlulardan biri, birkaçı veya hepsinden borcun tamamının ifasını talep edebildiği, buna karşılık borçlulardan birinin veya birkaçının da borcun tamamını ifa etmesi durumunda bütün borçluların borçtan kurtulduğu borç ilişkisidir. Yeni hükme eklenen son fıkrada alacaklı borçlulardan biriyle ibra anlaşması yapmışsa diğer borçluların ibra edilen borçlunun iç ilişkideki borca katılma payı oranında borçtan kurtulacağı düzenlenmiştir. Eski hükümde böyle bir düzenleme yoktu.

## **İç ilişki**

### **1. Paylaşım**

**MADDE 167- Aksi kararlaştırılmadıkça veya borçlular arasındaki hukuki ilişkinin niteliğinden anlaşılmadıkça, borçlulardan her biri, alacaklıya yapılan ifadan, birbirlerine karşı eşit paylarla sorumludurlar.**

**Kendisine düşen paydan fazla ifade bulunan borçlunun, ödediği fazla miktarı diğer borçlulardan isteme hakkı vardır. Bu durumda borçlu, her bir borçluya ancak payı oranında rücu edebilir.**

**Borçlulardan birinden alınamayan miktarı, diğer borçlular eşit olarak üstlenmekle yükümlüdürler.**

Yeni hükümde “aksi kararlaştırılmadıkça veya borçlular arasındaki hukuki ilişkinin niteliğinden anlaşılmadıkça “ ifadesi yer almıştır. Eski hükümde “borcun mahiyetinden hilafı istidlal olunmadıkça” ifadesi vardı. Bu hükmün ikinci fıkrasının son cümlesi yeni bir düzenlemedir. Müteselsil borçlulardan biri iç ilişkide kendisine düşen paydan daha fazlasını ödemesi durumunda diğer müteselsil borçlulara ancak payı oranında rücu edebilir.

### **Müteselsil alacaklılık**

**MADDE 169- Müteselsil alacaklılık, borçlunun, alacaklılardan her birine borcun tamamını isteme hakkını tanıdığı veya kanunun belirlediği durumlarda doğar.**

**Borçlu, alacaklılardan birine yaptığı ifayla, bütün alacaklılara karşı borcundan kurtulmuş olur.**

***Alacaklılardan birinin icraya veya mahkemeye başvurmuş olduğu kendisine bildirilmedikçe, borçlu onlardan dilediği birine ifada bulunabilir.***

***Aksi kararlaştırılmadıkça veya alacaklılar arasındaki hukuki ilişkinin niteliğinden anlaşılmadıkça, alacaklılardan her birinin edim üzerindeki hakları eşittir.***

***Kendisine düşen paydan fazlasını elde eden alacaklı, bu fazlalığı payını alamamış olan diğer alacaklılara ödemekle yükümlüdür.***

Müteselsil alacaklılık, borç ilişkisinin alacaklı tarafında birden çok kişinin bulunduğu, alacaklıların her birinin tek başına borçludan ifa talebinde bulunabildiği, buna karşılık, borçlunun herhangi bir alacaklıya borcu ifa etmesi durumunda, bütün alacaklılara karşı borçtan kurtulduğu borç ilişkisidir. Bu maddenin dördüncü ve beşinci fıkrası yeni hükümlerdir. Borçlunun alacaklılardan birine borcun tamamını ifa etmesi ihtimalinde alacaklılar arasındaki hukuki duruma ilişkin bir düzenleme eski kanunda yoktu. Bu hükümde iç ilişkiyle ilgili müteselsil borçluluktaki iç ilişkide olduğu gibi paralel kurallar getirildi.

## **4.2. Koşullar**

### ***Koşullar***

#### ***Geciktirici koşul***

##### ***I. Genel olarak***

***MADDE 170- Bir sözleşmenin hüküm ifade etmesi, gerçekleşip gerçekleşmeyeceği bilinmeyen bir olguya bırakılmışsa, sözleşme geciktirici koşula bağlanmış olur.***

**Aksi kararlaştırılmamışsa, geciktirici koşula bağlı sözleşme, ancak koşulun gerçekleştiği andan başlayarak hüküm ifade eder.**

Eski hükümde iki taraf aksini kastetmedikleri halde şarta bağlı sözleşme ancak şartın tahakuku anından itibaren hüküm ifade edeceği düzenlenmişti. Böylece eski hükümde şayet kararlaştırılan şartın türü belirlenmiyorsa asıl olanın geciktirici şart olduğu düzenlenmişti. Yeni hükümde artık bu yorum kuralı kaldırılmıştır.

### **Bozucu Koşul**

**MADDE 173- Sona ermesi önceden gerçekleşmeyeceği bilinmeyen bir olguya bırakılan sözleşme, bozucu koşula bağlanmış olur.**

**Bozucu koşula bağlanmış sözleşmenin hükümleri, koşulun gerçekleştiği anda ortadan kalkar.**

**Aksi kararlaştırılmadıkça veya işin niteliğinden anlaşılmadıkça sona erme, geçmişe etkili olmaz.**

Bu hükmün birinci fıkrasında eski hükümde olmayan tanımı yapılmıştır. Eski hükümde geçen “kaideten” ifadesi yerine yeni hükümde “aksi kararlaştırılmadıkça veya işin niteliğinden anlaşılmadıkça” şekline dönmüştür.

### **Dürüstlük kurallarına aykırı engelleme**

**MADDE 175- Taraflardan biri, koşulun gerçekleşmesine dürüstlük kurallarına aykırı olarak engel olursa, koşul gerçekleşmiş sayılır.**

***Taraflardan biri, koşulun gerçekleşmesini dürüstlük kurallarına aykırı biçimde sağlarsa, koşul gerçekleşmemiş sayılır.***

Bu hükmün ikinci fıkrası yeni eklenmiştir. Böylece taraflardan birinin koşulun gerçekleşmesini dürüstlük kuralına aykırı olarak önlemesi veya sağlamasının hukuki sonuçları düzenlenmiştir. Eski hükümde sadece taraflardan birinin koşulun gerçekleşmesine dürüstlük kuralına aykırı olarak engel olursa koşulun gerçekleşmiş sayılacağı düzenlenmişti.

### **4.3. Bağlanma Parası, Cayma Parası ve Ceza Koşulu**

#### ***Bağlanma parası***

***MADDE 177- Sözleşme yapılırken bir kimsenin vermiş olduğu bir miktar para, cayma parası olarak değil sözleşmenin yapıldığına kanıt olarak verilmiş sayılır.***

***Aksine sözleşme veya yerel âdet olmadıkça, bağlanma parası esas alacaktan düşülür.***

Yeni hükümde bağlanma parası, eski hükümdeki “pey akçesi” yerine ifade edilmiştir.

Bağlanma parası, cayma parasından farklıdır. Bağlanma parası , sözleşmenin kurulduğuna kanıttır. Cayma parası ise sözleşmenin her iki tarafına belirlenen cayma parasını karşı tarafa ödeyerek sözleşmeden dönme hakkı verir.Sözleşmeden dönülmesi durumunda sözleşme kurulurken verilen para bağlanma parası ise bu para iade edilecektir, eğer cayma parası ise para iade edilmeyecektir.

Bağlanma parasının aksine bir sözleşme veya yerel adet olmadıkça esas alacaktan düşüleceği düzenlenmiştir. Eski hükümde ise aksi sözleşmede belirtilmedikçe veya yerel adet aksini göstermedikçe, bu paranın esas alacaktan düşülmeksizin alacaklıya bırakılacağı belirtilmişti.

***Cezanın miktarı, geçersizliği ve indirilmesi***

***MADDE 182- Taraflar, cezanın miktarını serbestçe belirleyebilirler.***

***Asıl borç herhangi bir sebeple geçersiz ise veya aksi kararlaştırılmadıkça sonradan borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir sebeple imkânsız hâle gelmişse, cezanın ifası istenemez. Ceza koşulunun geçersiz olması veya borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir sebeple sonradan imkânsız hâle gelmesi, asıl borcun geçerliliğini etkilemez.***

***Hâkim, aşırı gördüğü ceza koşulunu kendiliğinden indirir.***

Ceza koşulu, borçlunun yüklendiği edimi hiç veya gerektiği ifa etmemesi halinde alacaklıya bir miktar tazminat ödenmesi yönünde alacaklı ve borçlu arasında yapılan anlaşmadır.

Bu hükümde, ceza koşulu ile ilgili miktarı, geçerlilik şartları ve indirilmesi düzenlenmiştir. Bu hükmün ikinci fıkrasında ceza koşulunun geçersiz olması veya borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir sebeple sonradan imkansız hale gelmesi halinde asıl borcun geçerliliğini etkilemeyeceği düzenlenmiştir. Böylece borçlu

lehine sorumluluktan kurtulma alanı genişlemiştir.

Bu hükümde eski hükümde olduğu gibi seçimlik ceza koşulu, ifaya eklenen ceza koşulu ve dönme cezası korunmuştur. Alacaklı, seçimlik ceza koşulunda ya sözleşmenin ifasını veya ceza koşulunu talep edebilir; ifaya eklenen ceza koşulunda borcun ifasıyla beraber cezanın de ifasını isteyebilir; dönme cezasında ise alacaklı sadece ceza koşulunu isteyebilir.

Bu hükmün son fıkrasına hakimin aşırı gördüğü ceza koşulunu kendiliğinden indireceği belirtilmiştir. Eski hükümde kendiliğinden ifadesine yer verilmemişti. Aşırı ceza koşulunun indirilmesi, ekonomik olarak güçsüz olan borçlunun sömürülmemesi içindir. Cezai şartın indirilmesi için ortada geçerli bir ceza koşulu anlaşması olmalı, ceza koşulu muaccel olmalı, ceza koşulu borcu ifa edilmemiş olmalı, ceza koşulunun miktarı aşırı olmamalıdır.

## **5. Borç İlişkilerinde Taraf Değişiklikleri**

### **5.1. Alacağın Devri**

#### ***Öncelik hakları ve bağlı hakların geçişi***

***MADDE 189- Alacağın devri ile devredenin kişiliğine özgü olanlar dışındaki öncelik hakları ve bağlı haklar da devralana geçer.***

***Asıl alacakla birlikte işlemiş faizler de devredilmiş sayılır.***

Bu hüküm, alacağın devrinde devrin hükümlerinden öncelik hakların ve bağlı hakların geçişini düzenlemektedir. Eski hükümde-

rüşhan hakları ve diğer müteferri haklar ifadesi yerine “öncelik hakları ve bağlı haklar” ifadesi kullanılmıştır. Bu hükmünde eski hükmün ikinci fıkrası m.190’da yer aldığından burada yer almamaktadır: “*temlik eden kimse temellük edene alacak senedini teslim ve mevcut esbabı sübutiyeyi ve haklarının izhar için lüzumlu olan malumatı ita ile mükeleftir.*”

Bu hükmün son fıkrasında “işlemiş faizler” ifadesi eski hükümdeki “gecikmiş faizler” ifadesinin yerine geçmiştir.

## **Garanti**

### **1. Genel olarak**

***MADDE 191- Alacak, bir edim karşılığında devredilmişse devreden, devir sırasında alacağın varlığını ve borçlunun ödeme gücüne sahip olduğunu garanti etmiş olur.***

***Alacak bir edim karşılığı olmaksızın devredilmiş ya da kanun gereğince başkasına geçmişse, devreden veya önceki alacaklı, alacağın varlığından ve borçlunun ödeme gücünden sorumlu değildir.***

Bu hükmünde, alacağın devrinin bir edim karşılığında yapılması durumunda, devreden devir sırasında alacağın varlığını ve borçlunun ödeme gücünü garanti etmiş olduğu belirtilmiştir. Ayrıca alacağın devrinin bir edim karşılığında yapılmaması halinde, devredilmiş veya kanun gereği başkasına geçmesi durumunda devreden veya önceki alacaklı alacağın varlığından ve borçlunun ödeme gücünden sorumlu olmadığı düzenlenmiştir. Eski hükümde ise borçlunun ödeme gücüne sahip olduğu

konusunda devredenin özel bir taahhütte bulunmasına gerek duyulmamıştı. Böylece yeni hükümde ivazlı devirde devredenin sorumluluğu artırılmıştır.

### **3. Sorumluluğun kapsamı**

**MADDE 193- Devralan garanti ile yükümlü olan devredenden aşağıdaki istemlerde bulunabilir:**

**1. İfa ettiği karşı edimin faizi ile birlikte geri verilmesini.**

**2. Devrin sebep olduğu giderleri.**

**3. Borçluya karşı devraldığı alacağı elde etmek için yaptığı ve sonuçsuz girişimlerin yol açtığı giderleri.**

**4. Devreden kusursuzluğunu ispat etmedikçe uğradığı diğer zararlarını.**

Bu hükümde devredenin sorumluluğunun kapsamı düzenlenmiştir. Devredenin sorumluluğunun kapsamına yeni hükümde ifa ettiği karşı edimin faizi ile birlikte geri verilmesini, devrin sebep olduğu giderleri, borçluya karşı devraldığı alacağı elde etmek için yaptığı ve sonuçsuz girişimlerin yol açtığı giderlerinin yanında eski hükümde yer almayan devredenin kusursuzluğunu ispat etmedikçe uğradığı diğer zararları da girmektedir. Böylece eski hükümden farklı olarak sorumluluk kapsamı genişlemiştir.

## **5.2. Borcun Üstlenilmesi**

### ***Borçlunun değişmesinin sonuçları***

#### ***I. Bağlı hak ve borçlar***

***MADDE 198- Borçlu değişmiş olsa bile, alacaklının borçlunun kişiliğine özgü olanlar dışındaki bağlı hakları saklı kalır.***

***Bununla birlikte borcun güvencesi olarak rehin veren üçüncü kişinin ve kefilin sorumlulukları, ancak onların borcun üstlenilmesine yazılı olarak rıza göstermeleri hâlinde devam eder.***

Bu hükümde, borcun üstlenilmesi halinde borçlunun değişmesinin sonuçları düzenlenmiştir. Bu hükümde, borcun güvencesi olarak rehin veren üçüncü kişinin ve kefilin sorumlulukları ancak onların borcun üstlenilmesine yazılı olarak rıza göstermeleri halinde devam edeceği düzenlenmiştir. Eski hükümde bu rızanın şekli belirtilmemiştir.

#### ***Borca katılma***

***MADDE 201- Borca katılma, mevcut bir borca borçlunun yanında yer almak üzere, katılan ile alacaklı arasında yapılan ve katılanın, borçlu ile birlikte borçtan sorumlu olması sonucunu doğuran bir sözleşmedir.***

***Borca katılan ile borçlu, alacaklıya karşı müteselsilen sorumlu olurlar.***

Bu hükümde yeni bir düzenleme olan borca katılma yer almaktadır. Borca katılmada, mevcut bir borca borçlunun yanında yer almak üzere üçüncü bir kişinin katılması düzenlen-

miştir. Borca katılma, katılan ve alacaklı arasında yapılan ve katılanın borçlu ile birlikte borçtan sorumlu olması sonucunu doğuran bir sözleşmedir. Borca katılan ve borçlu alacaklıya karşı müteselsilen sorumluluk altındadır. Eski Borçlar Kanunu'nda borca katılma düzenlenmemiştir.

### ***Malvarlığının veya işletmenin devralınması***

***MADDE 202- Bir malvarlığını veya bir işletmeyi aktif ve pasifleri ile birlikte devralan, bunu alacaklılara bildirdiği veya ticari işletmeler için Ticaret Sicili Gazetesi'nde, diğerleri için Türkiye genelinde dağıtımı yapılan gazetelerden birinde yayımlanacak ilanla duyurduğu tarihten başlayarak, onlara karşı malvarlığındaki veya işletmedeki borçlardan sorumlu olur.***

***Bununla birlikte, iki yıl süreyle önceki borçlu da devralanla birlikte müteselsil borçlu olarak sorumlu kalır. Bu süre, muaccel borçlar için, bildirme veya duyuru tarihinden; daha sonra muaccel olacak borçlar için ise, muacceliyet tarihinden işlemeye başlar.***

***Borçların bu yoldan üstlenilmesinin sonuçları, dış üstlenme sözleşmesinden doğan sonuçlarla özdeştir.***

***Bildirme veya ilanla duyurma yükümlülüğü devralan tarafından yerine getirilmedikçe, ikinci fıkrada öngörülen iki yıllık süre işlemeye başlamaz.***

Bu hükümde malvarlığının veya işletmenin devralınması düzenlenmiştir. Bir malvarlığını veya bir işletmeyi aktif ve pasifleriyle birlikte-

devralanın sorumluluğunun alacaklılara bildirdiği veya ticari işletmeler için Ticaret Sicil Gazetesi'nde, diğerleri için Türkiye genelinde dağıtımı yapılan gazetelerden birine yapılacak ilanla duyurulduğu tarihten itibaren başlayacağı düzenlenmiştir. İki yıl süreyle önceki borçlunun da devralanla birlikte müteselsil sorumlu olarak kalacağı, bu sürenin muaccel borçlar için bildirme veya duyuru tarihinden, daha sonra muaccel olacak borçlar için ise muacceliyet tarihinden işlemeye başlayacağı düzenlenmiştir. Eski hükümde Ticaret Sicili Gazetesinde ilân yükümlülüğü ve ilân verilecek gazetelerin Türkiye genelinde dağıtımının yapılması şartına yer verilmemişti. Ayrıca bildirme ve ilan yükümlülüğünün yerine getirilmedikçe 2 yıllık sürenin işlemeye başlamayacağı düzenlenmemiştir.

### ***İşletmelerin birleşmesi ve şekil değiştirmesi***

***MADDE 203- Bir işletme, başka bir işletme ile aktif ve pasiflerin karşılıklı olarak devralınması ya da birinin diğerine katılması yoluyla birleştirilirse, her iki işletmenin alacaklıları, bir malvarlığının devralınmasından doğan haklara sahip olup, bütün alacaklarını yeni işletmeden alabilirler.***

***Bir tek kişiye ait olup da, kollektif veya komandit ortaklık hâline dönüştürülen bir işletmenin borçları hakkında da aynı hüküm uygulanır.***

Bu hükümde bir işletmenin başka bir işletmeyle aktif ve pasiflerin karşılıklı olarak devralınması veya eski hükümde yer almayan-

birinin diğerine katılması yoluyla birleştirilmesi halinde her iki işletmenin alacaklıları, bir malvarlığının devralınmasından doğan haklara sahip olacağı düzenlenmiştir. Bu hükmün ikinci fıkrasında kişi kavramı hem gerçek hem tüzel kişiyi ifade ettiğinden kişi kavramı kullanılmıştır.

### **5.3. Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma**

#### ***Sözleşmenin devri***

***MADDE 205- Sözleşmenin devri, sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşmadır.***

***Sözleşmeyi devralan ile devreden arasında yapılan ve sözleşmede kalan diğer tarafta önceden verilen izne dayanan veya sonradan onaylanan anlaşma da, sözleşmenin devri hükümlerine tabidir.***

***Sözleşmenin devrinin geçerliliği, devredilen sözleşmenin şekline bağlıdır.***

***Kanundan doğan halefiyet hâlleri ile diğer özel hükümler saklıdır.***

Bu hüküm, yeni bir düzenlemedir. Birinci fıkrasında sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşma olduğu düzenlenmiştir.

İkinci fıkrada sözleşmeyi devralan ve devreden arasında yapılan ve sözleşmede kalan diğer tarafça önceden verilen izne dayalı veya sonradan onaylı anlaşmanın da sözleşmenin devir hükümlerine tabi olduğu belirtilmiştir.

Üçüncü fıkrada sözleşmenin devrinin geçerli olması devredilen sözleşmenin şekline bağlanmıştır.

Son fıkrada ise kanundan doğan halefiyet halleri ile diğer özel hükümler saklı tutulmuştur.

### **Sözleşmeye katılma**

**MADDE 206- Sözleşmeye katılma, mevcut bir sözleşmeye taraflardan birinin yanında yer almak üzere, katılan ile bu sözleşmenin tarafları arasında yapılan ve katılanın, yanında yer aldığı tarafla birlikte, onun hak ve borçlarına sahip olması sonucunu doğuran bir anlaşmadır.**

**Anlaşmada aksi kararlaştırılmamışsa, sözleşmeye katılan ile yanında yer aldığı taraf, sözleşmenin diğer tarafına karşı müteselsilen alacaklı ve borçlu olurlar.**

**Sözleşmeye katılmanın geçerliliği, katılma konusu sözleşmenin şekline bağlıdır**

Bu hüküm, yeni bir düzenlemedir. Birinci fıkrasında sözleşmeye katılmanın tanımı yapılmıştır. Mevcut bir sözleşmeye taraflardan birinin yanında yer almak üzere katılan ile sözleşmenin tarafları arasında yapılan ve katılanın yanında yer aldığı tarafla beraber onun hak ve borçlarına sahip olduğu bir anlaşma olduğu düzenlenmiştir.

İkinci fıkrada sözleşmeye katılan ile yanın-  
da yer aldığı tarafın sözleşmenin diğer tarafına  
karşı müteselsilen alacaklı ve borçlu olacağı  
düzenlenmiştir. Ancak taraflar bunun aksini  
kararlaştırabilirler.

Son fıkrada sözleşmeye katılmanın geçerli  
olması katılma konusu sözleşmenin şekline  
bağlanmıştır.

### **III- Özel Borç İlişkileri**

#### **1. Satış Sözleşmesi**

Yeni Borçlar Kanunu, satış sözleşmesiyle il-  
gili m.207-281 hükümlerini getirmiştir .Satış  
sözleşmesi, Borçlar Kanunu'nun birinci bölü-  
münde dört ayırım içinde yer almıştır. Birinci  
ayırımında genel hükümler, ikinci ayırımında ta-  
şınır satışı, üçüncü ayırımında taşınmaz satışı  
ve satış ilişkisi doğuran haklar, dördüncü ayı-  
rımında bazı satış türleri düzenlenmiştir. “Ge-  
nel hükümler” başlıklı birinci ayırımında satış  
sözleşmesinin tanımı ve hükümleri, yarar ve  
hasar; “Taşınır Satışı” başlıklı ikinci ayırımında  
taşınır satışının konusu, satıcının borçları, alı-  
cının borçları; “Taşınmaz satışı ve satış ilişkisi  
doğuran haklar” başlıklı üçüncü ayırımında şek-  
li, satış ilişkisi doğuran haklar ve taşınmaz sa-  
tışı; “Bazı satış türleri” başlıklı dördüncü ayı-  
rımında örnek üzerine satış, beğenme koşuluyla  
satış, kısmi ödemeli satışlar (taksitle satış, ön  
ödemeli taksitle satış) ve açık artırma yoluyla  
satış konuları düzenlenmiştir.

## **1.1. Genel Hükümler**

### **A. Tanımı ve hükümleri**

**MADDE 207- Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.**

**Sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine bir âdet bulunmadıkça, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlüdürler.**

**Durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir.**

Satış sözleşmesinin tanımı ile ilgili bir değişiklik yapılmıştır: Eski BK.m.182'deki teslim ve alıcıya mülkiyeti nakil ifadesi yerine zilyetlik ve mülkiyetin devri olarak değiştirildi. Teslim ifadesi yerine daha kapsamlı olan zilyedliğin devrinin kullanılması yerinde olmuştur.

### **B. Yarar ve hasar**

**Madde 208 -Kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan ayrık hâller dışında, satılanın yarar ve hasarı; taşınır satışlarında zilyetliğin devri, taşınmaz satışlarında ise tescil anına kadar satıcıya aittir.**

**Taşınır satışlarında, alıcının satılanın zilyetliğini devralmada temerrüde düşmesi durumunda zilyetliğin devri gerçekleşmişçesine satılanın yarar ve hasarı alıcıya geçer.**

**Satıcı alıcının isteği üzerine satılanı ifa yerinden başka bir yere gönderirse, yarar**

**ve hasar, satılanın taşıyıcıya teslim edildiği anda alıcıya geçer.**

Eski BK.m.183 hükmünde hasarın geçişi ile ilgili parça, çeşit ve geciktirici şarta bağlı satış sözleşmesi için ayrı ayrı düzenlenmişti. TBK. 208/I'de ise hem taşınır hem taşınmaz için genel bir kural getirildi. Buna göre taşınırda zilyedliğin devri, taşınmazda tescile kadar satıcıya aittir, o andan sonra alıcıya aittir. sözleşmenin kurulması anı değildir.

İkinci ve üçüncü fıkra yenidir.

## **1.2. Taşınır Satışı**

### **A. Konusu**

**MADDE 209- Taşınır satışı, Türk Medenî Kanunu uyarınca taşınmaz sayılanlar dışında kalan ve diğer kanunlarda taşınır olarak belirtilen şeylerin satışdır.**

**Ürünler, bir yapının yıkıntıları ve taş ocağından çıkarılacak taşlar gibi, taşınmazdan ayrıldıktan sonra mülkiyeti devredilecek bütünleyici parçaların satılması da taşınır satışdır.**

Eski BK. m.184 hükmünde daha dar bir tanım vardı. Yeni düzenleme daha geniştir.

### **B. Satıcının borçları**

#### **I. Zilyetliğin devri**

##### **1. Kural**

**MADDE 210- Satıcı, satılanın mülkiyetini geçirmek amacıyla, zilyetliğini alıcıya devretmekle yükümlüdür.**

Eski BK.'nda bu konuda bir düzenleme yoktu.

### **3. Satıcının temerrüdü**

#### **a. Kural ve ayrık durum**

**MADDE 212 -Satıcının temerrüdü hâlinde, borçlunun temerrüdüne ilişkin genel hükümler uygulanır.**

**Zilyetliğin devri için belirli bir süre konulmuş olan ticari satışlarda, satıcı temerrüde düşerse alıcının, devir isteminden vazgeçerek borcun ifa edilmemesinden doğan zararının giderilmesini istediği kabul edilir.**

**Alıcı, satılanın devredilmesini isteme niyetinde ise, belirlenen sürenin bitiminde bunu satıcıya hemen bildirmek zorundadır.**

Eski BK.m.187-188 'de satıcının teslim borcunda temerrüdü ticari satış için düzenlenmişti. Adi satışta satıcının temerrüdü genel hükümlere BKm.106 vd. tabidir.

#### **b. Giderim borcu ve kapsamı**

**MADDE 213- Borcunu ifa etmeyen satıcı, alıcının bu yüzden uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür.**

**Satıcı borcunu ifa etmezse alıcı, satış bedeli ile kendisine devredilmeyen satılanın yerine, bir başkasını satın almak için dürüstlük kurallarına uygun olarak ödediği bedel arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir.**

**Satılan, borsada kayıtlı veya piyasa fiyatı bulunan mallardan ise alıcı, onun yerine bir başkasını satın alma zorunda**

**olmaksızın, satış bedeli ile belirlenmiş ifa günündeki piyasa fiyatı arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir.**

Satıcının temerrüdünde satıcının alıcının uğradığı zararları tazmin borcu düzenlenmiştir. Eski BK.m.188'de sadece ticari satış için düzenlenen fark kuramı adi satış için de kabul edilmiştir. Fark kuramı şudur: Alacaklı kendi ediminin değeri ile yerine getirmeyip bir başkasını almak için ödediği bedel arasındaki farka göre hesaplanacak zararı isteyebilir.

Alıcı, mal borsada kayıtlı veya piyasa fiyatı bulunan bir mal ise malın satış bedeli ile belirlenmiş ifa günündeki piyasa fiyatı arasındaki fark göre hesaplanacak zararı isteyebilir.

**c. Mahkeme kararı olmaksızın satılanı verme**

**MADDE 216- Satıcının zapttan sorumluluğu aşağıdaki hâllerde devam eder:**

**1. Alıcı, bir mahkeme kararı beklemeksizin üçüncü kişinin hakkını dürüstlük kurallarına uygun olarak tanımış ve satılanı ona vermişse.**

**2. Alıcı, üçüncü kişinin kendisine karşı dava açmasını beklemeden, satıcıyı satılan üzerindeki hak iddiasına ilişkin uyuşmazlığı dava yoluyla çözümlemesi, aksi takdirde tahkim yoluna başvuracağı konusunda gecikmeksizin uyarılmış ve bundan sonuç alamadığı için tahkim yoluna başvurmuşsa.**

**Satıcının sorumluluğu, alıcının satılanı üçüncü kişiye vermekle yükümlü olduğunu ispat etmesi durumunda dava devam eder.**

Yeni TBK.'ya ikinci fıkra eklenmiştir. Bu maddede kapsamlı değişiklik yapılmıştır.

### **III. Ayıptan sorumluluk**

#### **1. Konusu**

##### **a. Genel olarak**

**MADDE 219- Satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından da sorumlu olur.**

**Satıcı, bu ayıpların varlığını bilmese bile onlardan sorumludur.**

Bu maddede ayıp tanımı TKHK.m.4'deki ayıp tanımı temel alınarak yazılmıştır.Satıcının ayıptan sorumlu olmasının şartları şunlardır: 1- ayıbın satılanın yarar ve hasarın alıcıya geçtiği anda malda var olması 2- ayıbın önemli olması 3- ayıbın gizli olması 4- borçtan sorumluluğun sözleşmeyle kaldırılmamış olması 5- alıcının bu hükümlerden yararlanmak için kanunun kendisine yüklediği külfetleri muayene (gözden geçirme) ve ihbar (bildirme) yerine getirmiş olması gerekir.

## 2. Sorumsuzluk anlaşması

**MADDE 221- Satıcı satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, ayıptan sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan her anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.**

Satıcının ayıptan sorumlu olmasını düzenleyen hükümler emredici değildir. Taraflar satıcının bu borcunu kaldıran veya sınırlayan anlaşma yapabilirler. Ancak satıcı malı devretmede ağır kusurlu ise bu anlaşma kesin geçersizdir.

## 4. Gözden geçirme ve satıcıya bildirme

### a. Genel olarak

**MADDE 223- Alıcı, devraldığı satılanın durumunu işlerin olağan akışına göre imkân bulunur bulunmaz gözden geçirmek ve satılarda satıcının sorumluluğunu gerektiren bir ayıp görürse, bunu uygun bir süre içinde ona bildirmek zorundadır.**

**Alıcı gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, satılanı kabul etmiş sayılır. Ancak, satılarda olağan bir gözden geçirmeyle ortaya çıkarılamayacak bir ayıp bulunması hâlinde, bu hüküm uygulanmaz. Bu tür bir ayıbın bulunduğu sonradan anlaşılırsa, hemen satıcıya bildirilmelidir; bildirilmezse satılan bu ayıpla birlikte kabul edilmiş sayılır.**

Madde değişikliği yoktur. Ancak kanımızca “gözden geçirme” yerine inceleme kavramı daha açıklayıcı olacaktır. Eski BK.’da “derhal” “bildirme aranmışken,” yeni TBK.’da “uygun süre içinde” ifadesi kullanılmıştır. Maddenin

ikinci fıkrasında ise “hemen” ifadesi kullanılmıştır. Bu açıdan iki fıkra arasında uyum sağlanması gerekir. Kanımızca ayıbın derhal bildirilmesi uyuşmazlıkların çözümü ve satıcıyı korumak içindir. Uygun süre, satıcının uzun süre sorumluluk altında kalmasına yol açar. Bu açıdan hemen ifadesi daha uygundur.

### **5. Satıcının ağır kusurunun sonuçları**

**MADDE 225- Ağır kusurlu olan satıcı, satılandaki ayıbın kendisine süresinde bildirilmemiş olduğunu ileri sürerek sorumluktan kısmen de olsa kurtulamaz.**

**Satıcılığı meslek edinmiş kişilerin bilmesi gereken ayıplar bakımından da aynı hüküm geçerlidir.**

Bu maddede kapsamlı değişiklik yapılmıştır. Eski BK.’da “alıcıyı iğfal etmiş satıcı” ifadesi vardı. Yeni TBK.’da ise sadece satıcının hilesi halinde değil, daha geniş olarak ağır kusuru halinde sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Satıcının sorumluluğunun kapsamı genişletilmiştir.

Bu maddedeki ikinci fıkra yeni bir düzenlemedir. Böylece satıcılığı meslek edinmiş kişilerin daha dikkatle hareket etmeleri amaçlanmıştır.

### **6. Satılanın başka yerden gönderilmesi**

**MADDE 226- Başka yerden gönderilen satılanın ayıplı olduğunu ileri süren alıcı, bulunduğu yerde satıcının temsilcisi yoksa, satılanın korunması için gerekli önlemleri geçici olarak almakla yükümlüdür. Alıcı, ayıplı olduğunu ileri sürdüğü**

**satılanın korunması için gerekli önlemleri almaksızın onu satıcıya geri gönderemez.**

**Alıcı, satılanın durumunu gecikmeksiz usulüne göre tespit ettirmekle yükümlüdür. Bunu yaptırmazsa, ileri sürdüğü ayıbın, satılanın kendisine ulaştığı zamanda var olduğunu ispat yükü alıcıya düşer.**

**Satılanın kısa zamanda bozulma tehlikesi varsa, alıcı onu bulunduğu yerdeki mahkeme aracılığıyla sattırmaya yetkili, hatta satıcının yararı gerektiriyorsa sattırmakla yükümlüdür. Alıcı, durumu satıcıya en kısa zamanda bildirmezse, bundan doğan zarardan sorumlu olur.**

Bu satış şekli mesafeli satıştır. Usulüne göre ifadesinden alıcını satılana ayıpla ilgili mahkemeye başvurarak veya mahkeme dışında diğer ilgili kurumlara da başvurarak tespit ettirebileceği anlaşılmalıdır.

## **7. Alıcının seçimlik hakları**

### **a. Genel olarak**

**MADDE 227- Satıcının satılanın ayıplarından sorumlu olduğu hâllerde alıcı, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir:**

**1. Satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme.**

**2. Satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme.**

**3. Aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme.**

**4. İmkân varsa, satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme.**

**Alıcının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır.**

**Satıcı, alıcıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.**

**Alıcının, sözleşmeden dönme hakkını kullanması hâlinde, durum bunu haklı göstermiyorsa hâkim, satılanın onarılmasına veya satış bedelinin indirilmesine karar verebilir.**

**Satılanın değerindeki eksiklik satış bedeline çok yakın ise alıcı, ancak sözleşmeden dönme veya satılanın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme haklarından birini kullanabilir.**

Bu maddede kapsamlı değişiklik yapılmıştır. Eski BK. m.202 hükmünde alıcının seçimlik hakları olarak satış sözleşmesinin feshi, satış bedelinde indirim isteme belirtilmişti. Alıcı, duruma göre satışın feshi haklı değilse semenin indirimini isteyebilir. Değerinin noksanı satılanın semenine eşitse alıcı satışın feshini isteyebilir. Eski BK.m.203 hükmünde ise çeşit satışlarında alıcı, dilerse fesih veya semenin indirimi yerine ayıpsızıyla değiştirme kabul edilmişti.

Yeni TBK.m.227/I'de satış sözleşmesinden dönme, satış bedelinde indirim isteme yanında satılanın ücretsiz onarımını isteme ve imkan varsa ayıpsız misliyle değiştirilmesini isteme-

hakkı düzenlenmiştir. TKHK.m.4 hükmündeki gibi seçimlik haklar düzenlenmiştir. Alıcı seçimlik hakları yanında ayıplı teslim nedeniyle uğradığı zararlar için tazminat talep etme hakkı açıkça düzenlenmiştir. Değiştirme hakkının eskiye göre kapsamı “imkan varsa“ denilerek kapsamı genişletilmiştir.

TBK.m.227/III ‘de satıcıya alıcıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek seçimlik haklarını kullanmasını önleme imkanı tanınmıştır.

TBK.m.227/IV‘de hakimın yetkisine alıcının durum haklı göstermediğinde sözleşmeden dönme hakkını kullanırsa satış bedeli indirme yetkisine karar verme yanında seçimlik olarak satılanın onarılmasına karar verme yetkisi de eklenmiştir.

TBK.m.227/son değerinin noksanı satış bedeline çok yakınsa yeni düzenlemede sözleşmeden dönmeyi isteme veya ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme hakkının kullanılabilceği düzenlemiştir.

***b. Satılanın yok olması veya ağır biçimde zarara uğraması***

***MADDE 228- Alıcıya ayıplı olarak devredilmiş olan satılanın ayıptan, beklenmedik hâlden veya mücbir sebepten dolayı yok olması veya ağır biçimde zarara uğraması, alıcının sözleşmeden dönme hakkını kullanmasını engellemez. Bu durumda alıcı, satılardan elinde ne kalmışsa onu geri vermekle yükümlüdür.***

**Satılan alıcıya yüklenebilen bir sebep yüzünden yok olmuşsa veya alıcı onu başkasına devretmişse ya da biçimini değiştirmişse alıcı, ancak değerindeki eksiklik karşılığının satış bedelinden indirilmesini isteyebilir.**

Yeni TBK.m.228/I'de ayıp. beklenmedik hal veya mücbir sebep (eski hükümde olmayan) durumlarında alıcının dönme hakkını kullanabileceği düzenlenmiştir.

### **8. Zamanaşımı**

**MADDE 231- Satıcı daha uzun bir süre için üstlenmiş olmadıkça, satılanın ayıbından doğan sorumluluğa ilişkin her türlü dava, satılana ayıp daha sonra ortaya çıksa bile, satılanın alıcıya devrinden başlayarak iki yıl geçmekle zamanaşımına uğrar. Alıcının satılanın kendisine devrinden başlayarak iki yıl içinde bildirdiği ayıptan doğan def'i hakkı, bu sürenin geçmiş olmasıyla ortadan kalkmaz.**

**Satıcı, satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamaz.**

Bu maddede kapsamlı değişiklik yapılmıştır. Yeni TBK.m.231/I'de zamanaşımı süresi, TKHK.m.4/IV'deki gibi iki yıl kabul edilmiştir. Eski BK.m.207'de ise süre 1 yıldır. Kanımızca olumlu bir değişikliktir. TBK.m.231/II'de satıcının ağır kusuru ifadesi varken eski BK.m.207/II 'de "iğfal etmiş" ifadesi vardı.

### **C. Alıcının borçları**

#### **I. Satış bedelinin ödenmesi ve satılanın devralınması**

**MADDE 232-** Alıcı, satış sözleşmesinde kararlaştırılmış olduğu biçimde satış bedelini ödemek ve kendisine sunulan satılanı devralmakla yükümlüdür.

**Aksine yerel âdet veya anlaşma yoksa, satılanın hemen devralınması gereklidir.**

TBK.m.232/I'de alıcının satılanı kabul etme borcu olduğu kabul edilmiştir.

Eski BK.m.208/II'deki "âdet" ifadesi yerine TBK.m.232/II 'de "yerel âdet" ifadesi kullanılmıştır.

#### **II. Satış bedelinin belirlenmesi**

**MADDE 233-** Alıcı, satış bedelini belirtmeksizin, malı alacağını kesin olarak bildirmişse satış, ifa yeri ve zamanındaki ortalama piyasa fiyatı üzerinden yapılmış sayılır.

**Satış bedeli, satılanın ağırlığına göre hesaplanıyorsa, darası indirilir.**

**Bazı ticari malların satışında, daralı ağırlıktan miktar olarak ya da yüzde hesabıyla bir indirim yapılmasına veya bedelin, daralı ağırlık üzerinden belirlenmesine ilişkin ticari teamüller saklıdır.**

Eski BK.m.209'daki "siparişin yapıldığı gün ve mahalde cari fiyat üzerinden" ifadesi yerine TBK.m.233'de ifa yeri ve zamanındaki ortalama piyasa fiyatı" ifadesi kullanılmıştır. Kanımızca isabetli bir değişikliktir.

### **III. Satış bedelinin muacceliyeti ve faizi**

**MADDE 234- Aksine sözleşme yoksa, satılan alıcının zilyetliğine girince satış bedeli muaccel olur.**

**Faiz istenebileceği konusunda bir teammül varsa veya alıcı maldan ürün ya da diğer verimler elde etme imkânına sahip ise ya da belirli günün geçmesiyle temerrüdün gerçekleşmesi durumunda, ayrıca bir ihtara gerek olmaksızın satış bedeline faiz istenebilir.**

Yeni TBK.m.234/I'de satış bedelini ödeme borcunun muaccel olması belirtilmek istenmiştir. Bir hüküm değişikliği yoktur.

### **IV. Alıcının temerrüdü**

#### **1. Satıcının dönme hakkı**

**MADDE 235- Satılanın, ancak satış bedeli ödendikten sonra veya ödenme anında devredilmesi gereken durumlarda alıcı temerrüde düşerse satıcı, herhangi bir işlem gerekmeksizin satıştan dönebilir.**

**Bu hakkını kullanmak isteyen satıcı, durumu gecikmeksizin alıcıya bildirmek zorundadır.**

**Satılanın zilyetliği satış bedeli ödenmeden alıcıya devredilmişse, alıcının temerrüdü sebebiyle satıcının dönme hakkını kullanarak satılanı geri alması, bu hakkın sözleşmede açıkça saklı tutulmasına bağlıdır.**

Hüküm değişikliği yoktur. Satıcının dönme hakkını kullanması eski BK.m.211/I 'de

“hiçbir merasime muhtaç olmaksızın” iken Yeni TBK.m.235/I ‘de “herhangi bir işlem gerekmezsiniz” olarak düzenlenmiştir. Eski BK.m.211/II ‘de derhal “ifadesi yerine “gecikmezsiniz” ifadesine yer verilmiştir. Kanımızca burada “hemen” ifadesi daha uygundur.

## **2. Zararın hesaplanması ve giderimi**

**MADDE 236- Borcunu ifa etmeyen alıcı, satıcının bu yüzden uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür.**

**Satıcı, satış bedelini ödemedede temerrüde düşmüş olan alıcıdan, bu bedel ile satılanın başkasına dürüstlük kurallarına uygun olarak satışından elde ettiği bedel arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir.**

**Satılan, borsada kayıtlı veya piyasa fiyatı bulunan mallardan ise satıcı, böyle bir satışa gerek kalmaksızın alıcıdan, satış bedeli ile malın belirlenmiş ödeme günündeki fiyatı arasındaki farka göre hesaplanacak zararın giderilmesini isteyebilir.**

TBK.m.236’da adi satış ile ticari satış arasındaki ayırım kaldırılarak her iki satış türünde de somut ve soyut yöntemle göre satıcının zararının hesaplanması ve tazmini düzenlenmiştir.

### **1.3. Taşınmaz Satışı ve Satış İlişkisi Doğuran Haklar**

#### **B. Satış ilişkisi doğuran haklar**

##### **I. Süresi ve şerhi**

**MADDE 238- Önalım, geri alım ve alım-hakları en çok on yıllık süre için kararlaştırılabilir ve kanunlarda belirlenen süreyle tapu siciline şerh edilebilir.**

Bu hüküm yeni bir düzenlemedir. Bu madde, sözleşmeden doğan önalım hakkı ile alım ve geri alım haklarının şerhinin, her durumda 10 yıllık süre için etkisini göstereceğine ilişkin 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 735. ve 736. maddelerinin ikinci fıkralarındaki düzenlemelerle uyumludur. Bu hakların şerh verilmesi durumunda şerhin etkisi şerhin verildiği tarihin üzerinden 10 yıl geçince sona ermektedir.

## **II. Devredilmesi ve miras yoluyla geçmesi**

**MADDE 239- Aksine anlaşma olmadıkça, sözleşmeden doğan önalım, alım ve geri alım hakları devredilemez, ancak miras yoluyla geçer.**

**Bu hakların devredilebileceği sözleşmeyle kararlaştırılmışsa, devir işlemi hakkın kurulması için öngörülen şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.**

Bu hüküm yeni bir düzenlemedir.

Bu haklar kural olarak devredilemez, ancak taraflar sözleşmeyle devredilebileceğini kararlaştırabilirler. Devir işleminin hakkın kurulması için öngörülen şekilde yapılması gerekir.

Bu haklar mirasla geçebilir.

## **III. Önalım hakkı**

### **1. İleri sürülmesi**

**MADDE 240- Önalım hakkı, taşınmazın satışı ya da ekonomik bakımdan satışa eşdeğer her türlü işlemin yapılması hâllerinde kullanılabilir.**

**Taşınmazın, mirasın paylaşımında mirasçılardan birine özgülenmesi, cebri artırma yoluyla satışı ve kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi ve bunlara benzer amaçlarla edinilmesi hâllerinde önalım hakkı kullanılamaz.**

Bu hüküm yeni bir düzenlemedir. Bu hükümde önalım hakkının kullanılabileceği ve kullanılamayacağı durumlar düzenlenmiştir. Önalım hakkı, taşınmaz satışında ve ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlemler yapılması hâlinde kullanılabilir. Taşınmazın, mirasın paylaşılması kapsamında mirasçılardan birine özgülenmesi, cebri artırma yoluyla satışı ve kamusal yükümlülüklerin yerine getirilmesi amacıyla kazanılması hâllerinde, önalım hakkının kullanılamayacağı düzenlenmiştir.

## **2. Koşulları ve hükümleri**

**MADDE 241- Satıcı veya alıcı, satış sözleşmesinin yapıldığını ve içeriğini önalım hakkı sahibine noter aracılığıyla bildirmek zorundadır.**

**Önalım hakkı kullanıldıktan sonra satış sözleşmesi ortadan kaldırılırsa ya da alıcının şahsından kaynaklanan sebeplerle onaylanmazsa, bu durum önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülemez.**

**Önalım hakkını kuran sözleşmede aksi öngörülmemişse, önalım hakkı sahibi ta-**

**şınmazı, satıcının üçüncü kişiyle kararlaştırdığı satışa ilişkin koşullarla kazanır.**

**Ekonomik bakımdan satışa eşdeğer işlemlerde de yukarıdaki hükümler uygulanır.**

Bu hüküm yeni bir düzenlemedir. Satıcı veya alıcının satış sözleşmesi yapılması ile ilgili hak sahibine noter aracılığıyla bildirmesi gerekir. Hak kullanıldıktan sonra satış sözleşmesi ortadan kalkarsa veya alıcının kişiliği ile ilgili sebepler nedeniyle onaylanmaması halinde hak sahibine karşı bu durum ileri sürülemez. Taşınmazı, hak sahibi satışın 3. kişiyle kararlaştırdığı şartlarla kazanır. Satışa eşdeğer işlemler için de aynı hükümler uygulanır.

### **3. Kullanılması ve hükümleri**

**MADDE 242- Sözleşmeden doğan önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibi, bu hak şerhedilmiş ve taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya; aksi takdirde satıcıya karşı, satışın veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer başka bir işlemin kendisine bildirildiği tarihten başlayarak üç ay ve her hâlde satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde dava açmak zorundadır.**

Bu hüküm yeni bir düzenlemedir. Hak sahibi, işlemin bildirildiği tarihten itibaren 3 ay ve satışın yapılmasından itibaren 2 yıl içinde taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya karşı, aksi takdirde satıcıya karşı dava açmak zorundadır.

## **II. Sorumluluk**

**MADDE 244- Aksine sözleşme olmadıkça, satılan taşınmaz, satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarını kapsamıyorsa satıcı, eksiği için alıcıya tazminat ödemekle yükümlüdür.**

**Satılan taşınmaz, resmî bir ölçüme dayanılarak tapu siciline yazılmış olan yüzölçümü tutarını içermiyorsa satıcı, özellikle üstlenmiş olmadıkça tazminat ile yükümlü değildir.**

**Bir yapının ayıplı olmasından doğan davalar, mülkiyetin geçmesinden başlayarak beş yılın ve satıcının ağır kusuru varsa yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.**

Bu hükümde taşınmaz satışında satılanın miktarındaki eksiklikten satıcı sorumludur. Bu sorumluluk eksiklik için tazminat ödemektir. Aksine sözleşme olabilir. Bir yapının ayıplı olması durumunda eski kanunda mülkiyetin devrinden itibaren 5 yıl geçince sakıt olmasından söz edilmişken, yeni Kanun'da mülkiyetin geçmesinden itibaren 5 yıl geçince zamanaşımına uğrayacağı düzenlenmiştir. Eski Kanun'da olmayan satıcının ağır kusuru halinde 20 yıllık zamanaşımı süresi yeni Kanunda düzenlenmiştir.

## **III. Yarar ve hasar**

**MADDE 245- Satılanın tescilden sonraki bir zamanda alıcı tarafından teslim alınması için sözleşmeyle bir süre belirlenmişse, onun yarar ve hasarı, alıcıya teslimle geçer. Bu hüküm, alıcının satılanı teslim**

**almada temerrüde düşmesi durumunda da uygulanır.**

***Bu sözleşmenin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.***

Bu hükümde taşınmazın yarar ve hasarının alıcıya hangi anda geçeceği düzenlenmiştir. Bir sözleşme yaparak malın teslim alınması için bir süre belirlenmişse bu malın yarar ve hasarı alıcıya teslimle geçer. Bu sözleşmenin yazılı yapılması geçerli olması için gereklidir.

#### **1.4. Bazı Satış Türleri**

##### ***Örnek üzerine satış***

###### ***I. Tanımı***

***MADDE 247- Örnek üzerine satış, tarafların sözleşmenin konusu olan malın alıcıya veya üçüncü bir kişiye bırakılan bir örneğe ya da tespit ettikleri bir mala uygun olması üzerinde anlaşmalarıyla yapılan satıştır.***

Yeni bir hükümdür.

##### ***B. Beğenme koşuluyla satış***

###### ***I. Tanımı***

***MADDE 249- Beğenme koşuluyla satış, alıcının satılanı deneyerek veya gözden geçirerek beğenmesi koşuluyla yapılan satıştır.***

Yeni bir hükümdür.

##### ***C. Kısmi ödemeli satışlar***

Taksitli satışlar Yeni Borçlar Kanunu'nda adi taksitli satış ve ön ödemeli taksitli satış olarak iki çeşit olarak düzenlenmiştir.

## **I. Taksitle satış**

### **1. Tanımı, şekli ve içeriği**

**MADDE 253-** *Taksitle satış, satıcının, satılan taşınırı alıcıya satış bedelinin ödemesinden önce teslim etmeyi, alıcının da satış bedelini kısım kısım ödemeyi üstlendikleri satıştır.*

*Taksitle satış sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.*

*Malın satıcının ticari faaliyeti kapsamında satılması hâlinde, sözleşmede aşağıdaki hususlar belirtilir:*

- 1. Tarafların adı ve yerleşim yeri.**
- 2. Satışın konusu.**
- 3. Satılanın peşin satış bedeli.**
- 4. Taksitle ödeme sebebiyle belirtilecek ilave bedel.**
- 5. Toplam satış bedeli.**
- 6. Alıcının nakden veya aynen üstlendiği diğer bütün edimler.**
- 7. Peşinat ve taksitlerin tutarı ile vadesi ve ikiden az olmamak üzere taksit sayısı.**
- 8. Alıcının yedi gün içinde sözleşme yapılması konusundaki irade açıklamasını geri alma hakkı.**
- 9. Öngörülümüşse, mülkiyetin saklı tutulmasına veya satış bedeli alacağının devrine ilişkin anlaşma kayıtları.**
- 10. Temerrüt veya vadenin ertelenmesi durumunda, yasal faiz oranının yüzde**

**otuz fazlasını geçmemek üzere ödenecek faiz.**

### **11. Sözleşmenin kurulduğu yer ve tarih.**

Bu hükümde taksitli satışın tanımı yapılmıştır. TKHK.m.6/A hükmünde ise satış bedelinin en az iki taksitle ödenmesi ve malın veya hizmetin sözleşmenin düzenlendiği anda teslim veya ifa edildiği satım türü olarak tanımı yapılmıştır.

Taksitle satış sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması gerekir. Eskiden tüketici sözleşmeleri dışında böyle bir şekil şartı yoktu.

Ayrıca malın ticari faaliyeti kapsamında satılması halinde sözleşmede bulunması gereken hususlar belirtilmiştir.

### **2. Yasal temsilcinin rızası**

**MADDE 254- Ayırt etme gücüne sahip bir küçük veya kısıtlı tarafından yapılmış olan taksitle satış sözleşmesinin geçerliliği, yasal temsilcinin yazılı rızasına bağlıdır. Bu durumda rızanın, en geç sözleşmenin kurulduğu anda verilmiş olması gerekir.**

Taksitli satış sözleşmesini ayırt etme gücüne sahip bir küçük veya bir kısıtlı yaparsa bu sözleşmenin geçerli olması yasal temsilcinin yazılı rızasını en geç sözleşmenin kurulduğu anda vermesine bağlanmıştır. Böylece yasal temsilcinin hem yazılı rıza vermesi aranmıştır ve en geç sözleşmenin kurulduğu anda rıza vermesi aranmıştır, yani sonradan icazet etmesi kabul edilmemiştir.

### **3. Sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurması ve geri alma açıklaması**

**MADDE 255-** *Taksitle satış sözleşmesi, alıcı bakımından, taraflarca imzalanmış sözleşmenin bir nüshasının eline geçmesinden yedi gün sonra hüküm ve sonuçlarını doğurur. Alıcı, bu süre içinde irade açıklamasını geri aldığını satıcıya yazılı olarak bildirebilir. Bu haktan önceden feragat edilemez. Geri alma bildiriminin sürenin son gününde postaya verilmiş olması, sonuç doğurması için yeterlidir.*

*Satıcı geri alma süresi içinde malı alıcıya devretmişse alıcı, malı ancak olağan bir gözden geçirmenin gerektirdiği ölçüde kullanabilir; aksi takdirde sözleşme hüküm ve sonuçlarını doğurmuş olur.*

*Alıcının geri alma hakkını kullanması hâlinde, kendisinden cayma parası istenmez.*

Taksitle satış sözleşmesi, satıcı için hükümlerini sözleşmenin kurulduğu anda doğurur, alıcı için eline bir nüshasının geçmesinden itibaren 7 gün sonra doğurur. Alıcı, irade açıklamasını geri aldığını 7 gün içinde yazılı bildirebilir, bir tazminat yükümlülüğü yoktur.

### **4. Tarafların hak ve borçları**

#### **a. Peşinatı ödeme borcu ve sözleşmenin süresi**

**MADDE 256-** *Alıcı, peşin satış bedelinin en az onda birini en geç teslim anında peşin olarak, satış bedelinin geri kalan kısmını da sözleşmenin kurulmasını izleyen üç yıl içinde ödemekle yükümlüdür.*

**Bakanlar Kurulu, satılanın türüne göre peşinat miktarı ile yasal ödeme sürelerini yarıya kadar indirebileceği gibi, iki katına kadar çıkartabilir.**

**Kanunda belirlenen asgari peşinatı tamamen almaksızın, satılanı alıcıya devreden satıcı, peşinatın ödenmeyen kısmı üzerinde istem hakkını kaybeder.**

**Peşinattan vazgeçilmesi karşılığında, satış bedelinde yapılacak artırma hükümsüzdür.**

Alıcı, satış bedelinin en az 1/10'unu teslim anında peşin ödemekle yükümlüdür, kalan kısmı da sözleşmenin kurulmasını izleyen 3 yıl içinde ödemekle yükümlüdür. Bakanlar Kurulu, peşinat miktarı ve yasal ödeme sürelerini ½'ye indirebilir veya 2 katına çıkarabilme yetkisi vardır. Satıcı, asgari peşinatı tam olarak almadan alıcıya satılan malı devrederse ödenmeyen kısmı üzerinde istem hakkını kaybeder. Peşinattan vazgeçme karşılığında satış bedelinde artırma yapılması geçersizdir.

#### **b. Alıcının def'ileri**

**MADDE 257- Alıcı, satıcının taksitle satıştan doğan alacağı ile kendisinin satıcıdan olan alacağını takas etme hakkından önceden feragat edemez.**

**Alacağın devredilmesi durumunda alıcının, satış bedeli alacağına ilişkin def'ileri sınırlanamaz ve ortadan kaldırılamaz.**

Alıcının takas etme hakkından önceden vazgeçemeyeceği ve alacağın devri durumunda satış bedeli alacağına ilişkin def'ilerinin sınırlandırılmayacağı ve ortadan kaldırılamayacağı düzenlenmiştir.

### **c. Satış bedelinin tamamen ödenmesi**

**MADDE 258-** *Taksit borcu kambiyo senedine bağlanmış olmadıkça, alıcı satış bedelinin kalan kısmını her zaman bir defada ödeyerek borcundan kurtulabilir. Bu durumda, peşin satış bedeline ilave edilen bedelin ödenmemiş taksitlere isabet eden kısmı, yarısından az olmamak üzere ödeme süresinin kısaltılmasına uygun olarak indirilir.*

Alıcının taksit borcu kambiyo senedine bağlı değilse, satış bedelinin kalan kısmını her zaman bir kerede ödeyebilme imkânı vardır. Bu durumda satış bedeline eklenen bedelin ödenmemiş taksitlere isabet eden kısmı ½'den az olmayacak şekilde indirilir.

## **5. Alıcının temerrüdü**

### **a. Satıcının seçimlik hakkı**

**MADDE 259-** *Alıcı peşinatı ödemede temerrüde düşerse satıcı, sadece peşinatı isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir.*

*Alıcı taksitleri ödemede temerrüde düşerse satıcı, muaccel olmuş taksitlerin veya geri kalan satış bedelinin tamamının bir defada ödenmesini isteyebilir ya da sözleşmeden dönebilir. Satıcının geri kalan satış bedelinin tamamını isteyebilmesi veya sözleşmeden dönebilmesi, ancak bu hakkı açık biçimde saklı tutmuş olmasına ve alıcının kararlaştırılan satış bedelinin en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksidi veya en az dörtte birini oluşturan bir taksidi ya da en son*

**taksidi ödemede temerrüde düşmüş olmasına bağlıdır. Ancak, satıcının dönme dolayısıyla isteyebileceği miktar, ödenmiş olan taksitler tutarına eşit veya daha fazla ise satıcı sözleşmeden dönemez.**

**Satıcı, satış bedelinin geri kalan kısmının tamamen ödenmesini isteme veya sözleşmeden dönme haklarını kullanmadan önce, alıcıya en az onbeş günlük bir süre tanımak zorundadır.**

Alıcı, peşinatı ödemede temerrüde düşerse, satıcının hakları peşinatı ödemedir veya satış sözleşmesinden dönmedir.

Alıcı, taksitleri ödemede temerrüde düşerse, satıcının hakları şunlardır: muaccel olmuş taksitlerin veya geri kalan satış bedelinin tamamının tek bir defada ödenmesini isteme hakkı veya satış sözleşmesinden dönme hakkıdır. Satıcı geri kalanı isteme hakkını ve sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmek için bu haklarını saklı tutmalıdır ve satış bedelinin en az 1/10 olan ve takip eden en az 2 taksidi veya satış bedelinin en az ¼ olan bir taksidi veya en son taksidi ödemede temerrüde düşmüş olmalıdır. Satıcı, sözleşmeden dönme hakkını, dönme nedeniyle isteyebileceği miktar ödenmiş taksitler tutarına eşit veya daha fazla olması durumunda kullanamaz.

Satıcının geri kalan satış bedelini istemede veya sözleşmeden dönme haklarını kullanmak için alıcıya en az 15 gün süre vermesi düzenlenmiştir.

Eski Kanun'da ise sadece birbirini izleyen 2 taksitte temerrüde düşme ve bu iki taksit-

toplamının tüm bedelin en az 1/10 oluşturma şartı vardı ve sözleşmeden dönme hakkının doğması değil, tüm borcun muaccel olacağı düzenlenmişti.

### **b. Sözleşmeden dönme**

**MADDE 260- Satıcı, alıcının taksitleri ödemede temerrüde düşmesi sebebiyle satılanın alıcıya devrinden sonra sözleşmeden dönerse, her iki taraf aldığı geri vermekle yükümlüdür. Satıcı, ayrıca hakkaniyete uygun bir kullanım bedeli ve satılanın olağandışı kullanılması sebebiyle değerinin azalması hâlinde tazminat da isteyebilir. Ancak satıcı, sözleşme zamanında ifa edilmiş olsaydı elde edecek olduğundan fazlasını isteyemez.**

**Satıcı, alıcının peşinatı ödemede temerrüde düşmesi yüzünden satılanın devrinden önce sözleşmeden dönerse, alıcıdan sadece ödenmeyen peşinat üzerinden, sözleşmeden döndüğü tarihe kadar işleyecek yasal faiz ile sözleşmenin kurulmasından sonra, satılanın uğramış olduğu değer kaybı sebebiyle tazminat isteyebilir. Ceza koşulu kararlaştırılmışsa, peşin satış bedelinin yüzde onunu aşamaz.**

Alıcı taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda satıcı sözleşmeden dönme hakkını alıcıya malı devrettikten sonra kullanırsa, her iki taraf da aldığı geri vermelidir. Satıcı hakkaniyete uygun kullanım bedeli ve satılanın değerinin azalması durumunda tazminat da isteme hakkı vardır. Satıcı, elde edeceğinden fazlasını isteyemez.

Eski Kanunda satıcının talebinin sözleşmenin zamanında ifa edilmesi halinde elde edilecek olduğu ile sınırlanması hükmü yoktu.

Alıcı taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda satıcı sözleşmeden dönme hakkını alıcıya malı devretmeden önce kullanırsa, alıcıdan sadece ödenmeyen peşinat üzerinden sözleşmeden döndüğü tarihe kadar işleyecek yasal faiz ile sözleşmenin kurulmasından sonra satılanın uğramış olduğu değer kaybı nedeniyle tazminat isteyebilir. Kararlaştırılan ceza şartı peşin satış bedelinin %10'unu aşamaz.

### **c. Hâkimin müdahalesi**

*MADDE 261- Hâkim, temerrüde düşen alıcının borçlarını ödeyeceği konusunda güvence vermesi ve satıcının da bu yeni düzenleme dolayısıyla herhangi bir zararının söz konusu olmaması koşuluyla, alıcıya ödeme kolaylıkları sağlayabilir ve satıcının satılanı geri almasını yasaklayabilir.*

Satış bedelini ödemede temerrüde düşen alıcı hakimden borçlarını ödeyeceği konusunda güvence vermek şartıyla ve satıcının bir zararının olmaması şartıyla alıcıya ödeme kolaylıkları ve satılanı geri almasını yasaklamasını isteyebilir.

### **6. Yetkili mahkeme ve tahkim**

**MADDE 262- Yerleşim yeri Türkiye'de olan alıcı, tarafı olduğu taksitle satış sözleşmesinden doğacak uyuşmazlıklar konusunda, yerleşim yerindeki mahkemenin yetkisinden önceden feragat edemeyeceği gibi, tahkim sözleşmesi de yapamaz.**

Yeni bir hükümdür. Bu maddede yerleşim yeri Türkiye’de olan alıcının tarafı olduğu taksitle satış sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklarda yerleşim yerindeki mahkemenin yetkisinden önceden feragat etmesi ve tahkim sözleşmesi yapması engellenmiştir.

### **7. Uygulama alanı**

**MADDE 263- Taksitle satışa ilişkin hükümler, aynı ekonomik amaçla yapılan işlemlere de uygulanır.**

**Bir taşınırı edinme amacıyla yapılan ödünç sözleşmelerinde satıcının, mülkiyeti saklı tutma kaydı ile birlikte veya bundan bağımsız olarak satış bedeli alacağını ödünç verene devretmesi veya satıcı ile ödünç verenin başka surette anlaşarak, alıcının satış bedelini daha sonra taksitler hâlinde ödemek üzere malın teslimini sağlamaları durumunda, taksitle satışa ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır. Ödünç sözleşmesinde, taksitle satış sözleşmelerine konulması zorunlu olan hususların yer alması şarttır. Ancak, bunlardan peşin satış bedeli ile toplam satış bedeli yerine, ödünç alınan miktar ile ödünç verene ödenecek toplam ödünç miktarı gösterilir.**

**Peşin satışla bağlantılı taksitle ödünç sözleşmelerinde, ödünç verene, yasal asgari peşinatın ödenmiş ve peşin satış bedelinin ödünç sözleşmesinin yapılması sırasında herhangi bir ilave yapılmaksızın tamamen karşılanmış olması hâlinde, taksitle satışa ilişkin hükümler uygulanmaz.**

**Alıcının tacir sıfatıyla hareket ettiği veya malın bir ticari işletmenin ihtiyacı için ya da meslekî amaçlarla satın alınması durumunda, taksitle satışa ilişkin hükümlerden sadece 259. maddenin ikinci fıkrası, 260. maddenin birinci fıkrası ve 261. maddesi hükümleri uygulanır.**

Yeni bir hükümdür. Bu hükmün birinci fıkrasında, taksitli satışla ilgili hükümlerin aynı ekonomik amaca yönelik işlemler için de uygulanacağı düzenlenmiştir.

İkinci fıkrasında taksitli satışta alıcıların korunması amacıyla konulmuş olan hükümlerden kurtulmak için yapılan kira-satış vaadi, kira-alım ve kira-bağışlama şeklinde yapılan bileşik sözleşmelere de taksitle satış hükümleri uygulanacağı düzenlenmiştir.

Üçüncü fıkrasında ise satış bedeli taksitle ödünç yoluyla karşılanan peşin mal alımlarına hangi şartlar altında taksitle satış hükümlerinin uygulanmayacağı belirtilmiştir.

Son fıkrada ise alıcının tacir sıfatıyla hareket etmesi durumunda uygulanacak hükümler açıklanmıştır.

## **II. Ön ödemeli taksitle satış**

### **1. Tanımı, şekli ve içeriği**

**MADDE 264- Ön ödemeli taksitle satış, alıcının taşınır bir malın satış bedelini önceden kısım kısım ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen ödenmesinden sonra satılanı alıcıya devretmeyi üstlendikleri satıştır.**

**Ön ödemeli taksitle satış sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. Sözleşmede aşağıdaki hususlar belirtilir:**

- 1. Tarafların adı ve yerleşim yeri.**
- 2. Satışın konusu.**
- 3. Toplam satış bedeli.**
- 4. Taksitlerin sayısı, tutarı, vadesi ve sözleşmenin süresi.**
- 5. Taksitleri kabule yetkili banka.**
- 6. Alıcıya karşı üstlenilen faiz miktarı.**
- 7. Alıcının yedi gün içinde sözleşme yapılması konusundaki irade açıklamasını geri alma hakkı.**
- 8. Alıcının sözleşmeden cayma hakkı ve bu sebeple ödeyeceği cayma parası.**
- 9. Sözleşmenin kurulduğu yer ve tarih.**

Yeni bir hükümdür. Önödemeli satışın tanımını yapmıştır. Bu sözleşmenin geçerli olması yazılı şekle bağlanmıştır. Bu sözleşmede 9 bent halinde yer alması zorunlu olan unsurlar sayılmıştır.

## **2. Tarafların hak ve borçları**

### **a. Ödemelerin güvenceye bağlanması**

**MADDE 265- Ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcı, ödemeleri sözleşmede belirtilen bir bankada kendi adına açılacak gelir getiren bir tasarruf veya yatırım hesabına yatırmakla yükümlüdür.**

**Banka, her iki tarafın çıkarlarını gözetmek zorundadır. Açılan hesaptan her iki tarafın rızasıyla ödeme yapılabilir. Bu rıza önceden verilemez.**

**Ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcı, satılanın devrine kadar 269. madde uyarınca sözleşmeden cayarsa satıcı, bu hesap üzerindeki bütün haklarını kaybeder.**

Yeni bir hükümdür. Bu hükümde ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcının, ödemeleri sözleşmede belirtilen bir bankada kendi adına açılacak gelir getiren bir tasarruf veya yatırım hesabına yatırması gerekir. Banka, sözleşmedeki taraflarını çıkarlarını korumakla yükümlüdür. Bankada açılan hesaptan ödeme yapılması iki tarafın da rızasına bağlıdır ve rıza önceden verilemez. Alıcı, ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmede satılanın devrine kadar sözleşmeden cayarsa bütün haklarını kaybedeceği düzenlenmiştir.

**b. Alıcının malın devrini isteme hakkı**

**MADDE 266- Alıcı satış bedelinin tamamını ödedikten sonra, her zaman malın kendisine devredilmesini isteyebilir. Ancak, satıcı malı başkasından sağlayarak devredecek ise alıcı, bunun için kendisine uygun bir süre tanımak zorundadır.**

**Satıcının malı alıcıya devredebilmesi için, taksitle satışa ilişkin koşullara uyulması gerekir.**

**Alıcı birden çok şey satın almış veya seçim hakkını saklı tutmuş ise, satılanın kısım kısım devredilmesini, ancak 256. maddede öngörülen asgari peşinatı ödedikten sonra isteyebilir. Satılanın eşya topluluğu oluşturduğu hâllerde bu istemde bulunulamaz. Satış bedelinin tamamen ödenmemesi hâlinde, satıcıdan satılanı kısmen devretmesi, ancak geri kalan kısmın yüzde onun kendisine güvence olarak bırakılması koşuluyla istenebilir.**

Yeni bir hükümdür. Bu hükümde alıcının malın devrini isteme hakkı, satış bedelinin tamamını ödemesine bağlanmıştır. Alıcı bu hakkını her zaman kullanabilir, ancak satıcı malı başkasından sağlayarak devredecekse uygun bir süre tanınması gerekir. Satıcının malı alıcıya devretmesi için taksitli satış kurallarına uyulması gerekir. Alıcının aldığı mala göre bir ayırım yapılarak isteyebileceği istekler düzenlenmiştir: alıcı birçok mal almışsa veya seçim hakkını saklı tutmuşsa asgari peşinatı ödedikten sonra kısım kısım malların devrini isteyebilir. Eşya topluluğu ise böyle bir istekte bulunamaz. Alıcı tamamen satış bedelini ödemezse geri kalan kısmın kendisine %10'unun güvence olarak bırakılması şartıyla satıcıdan malın kısmen devrini isteyebilir.

### **c. Satış bedelinin ödenmesi**

**MADDE 267- Ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde satış bedelinin, satılanın devri anında tamamen ödenmiş olması gerekir. Satılanın devredilmesini isteyen alıcı, hesabındaki bakiyeden, satış bedelinin en çok üçte**

***birlik kısmını satıcı lehine serbest bırakabilir. Ancak, sözleşmenin kuruluşu sırasında buna ilişkin taahhütte bulunulamaz.***

Yeni bir hükümdür .Bu hükümde ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde satış bedelinin satılanın devri anında tamamen ödenmiş olması şartı getirilmiştir. Alıcı, banka hesabındaki bakiyeden satış bedelinin en çok 1/3 lük kısmını satıcı lehine serbest bırakılacağı düzenlenmiştir. Alıcının sözleşmenin kurulduğu sırada söz konusu hukuki korumayı ortadan kaldıran veya azaltan bir taahhüt geçersiz sayılmıştır.

#### ***d. Satış bedelinin belirlenmesi***

***MADDE 268- Satıcının sözleşmenin kurulduğu sırada belirlenen toplam satış bedeline ek bir bedel isteme hakkını saklı tutan bütün kayıtlar geçersizdir.***

***Ödenecek toplam satış bedeli sözleşmede belirlenmiş olmakla birlikte, devredilecek eşya önceden belirlenmemiş ve satıcı tarafından bu eşyayı seçme hakkı alıcıya tanınmış ise satıcı, peşin satıştaki olağan bedelleri göz önünde tutmak suretiyle alıcının yapacağı seçime tam olarak uymakla yükümlüdür.***

***Buna aykırı anlaşmalar, ancak alıcının yararına olduğu ölçüde geçerlidir.***

Yeni bir hükümdür. Bu hükmün birinci fıkrasına göre ön ödemeli taksitle sözleşmenin kurulduğu sırada belirlenen toplam satış bedeline ek bir bedel istenmesi engellenmiştir.

İkinci fıkrada satıcıya alıcıya karşı bir yükümlülük getirilmiştir. Bu yükümlülüğün şartları şunlardır: devredilecek eşyanın önceden belirlenmemeli ve alıcının bu eşyayı seçme hakkı mevcut olmalı ve toplam satış bedeli sözleşmede belirlenmiş olmalıdır. Bu şartların gerçekleşmesi durumunda satıcı, peşin satıştaki olağan bedelleri dikkate alarak alıcının yapacağı seçime tam olarak uymak zorunda olacaktır.

Üçüncü fıkrada ise bu yükümlülüğe aykırı yapılan anlaşmaların geçerli olması alıcının yarına bağlanmıştır.

### **3. Sözleşmenin sona ermesi**

#### **a. Cayma hakkı**

**MADDE 269- Ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcı, malın devrine kadar her zaman sözleşmeden cayabilir.**

**Sözleşmeden cayma hâlinde alıcı tarafından ödenmesi öngörülen cayma parası, durumun özelliğine ve sözleşmenin kurulması ile cayma arasında geçen süreye bakılarak belirlenir. Ancak, bu miktar satıcının toplam alacağıнын yüzde ikisinden az ve yüzde beşinden fazla olamaz. Alıcı, yapmış olduğu ödemelerin cayma parasını aşan kısmının, getirileri ile birlikte kendisine geri verilmesini isteyebilir.**

**Alıcının ölmesi veya kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi ya da sözleşmenin yerine olağan**

**koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi yüzünden sözleşmeden cayılmış olursa, cayma parası istenemez.**

Yeni bir hükümdür. Bu hükümde, ön ödemeli satış sözleşmesinin sona ermesi sebeplerinden cayma hakkı düzenlenmiştir. Ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcı malın devrine kadar her zaman cayma hakkına sahiptir. Alıcı cayma hakkını kullanınca ödeyeceği cayma parasının belirlenmesi durumun özelliğine ve sözleşmenin kurulması ile cayma arasında geçen süreye bağlı olsa da satıcının toplam alacağına yüzde ikisinden az ve yüzde beşinden fazla olamaz.

**b. Sözleşmenin süresi**

**MADDE 270- Ön ödemeleri ifa borcu, beş yılın geçmesiyle sona erer.**

**Ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde alıcı, sekiz yıl geçtiği hâlde satılanın devri isteminde bulunmazsa, satıcı kendisini uyararak üç aylık süre tanır. Alıcı bu süre içinde kayıtsız kalırsa satıcı, alıcıya sözleşmeden cayma hâlinde tanınan haklara sahip olur.**

Yeni bir hükümdür. Ön ödemeli sözleşmede beş yıl hak düşürücü süre vardır. Alıcı, ödeme süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan sözleşmelerde sekiz yıl geçtiği halde satılanın devri isteminde bulunmaması halinde satıcının uyarması gerekir. Alıcının bu süre içinde kayıtsız kalması halinde satıcı, alıcıya sözleşmeden cayma halinde haklara sahip olur.

### **c. Alıcının temerrüdü**

**MADDE 271-** *Alıcı bir veya daha çok ön ödemede temerrüde düşerse satıcı, ancak vadesi gelmiş olan ödemeleri isteyebilir. Bununla birlikte, toplam alacağın en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen iki ön ödemenin veya toplam alacağın en az dörtte birini oluşturan bir tek ön ödemenin ya da sonuncu ön ödemenin vadesi gelmişse satıcı, ayrıca alıcıya tanıyacağı bir aylık ödeme süresinin geçmesinden sonra sözleşmeden dönme hakkına sahip olur.*

*Satıcı, ödeme süresi bir yıl veya daha az olan sözleşmeden dönerse, 260. maddenin ikinci fıkrası hükmü kıyas yoluyla uygulanır. Süresi bir yılı aşan sözleşmelerde satıcı, ancak 269. maddenin ikinci fıkrasında öngörülen cayma parasını ve alıcıya ödenmesi gereken ortalama banka mevduat faizini aşan zararlarının giderilmesini isteyebilir.*

*Bir yıldan daha uzun süreli sözleşmelerde temerrüde düşmüş olan alıcının malın devrini istemesi hâlinde satıcı, yasal anapara faizi ile birlikte, devir isteminden sonra malın değerinde oluşacak eksilmelerin giderilmesini isteyebilir. Ceza koşulu öngörülmüşse miktarı, satış bedelinin yüzde onunu geçemez.*

*Satılanın devredilmiş olduğu hâllerde, dönme konusunda 260. maddenin birinci fıkrası hükmü uygulanır.*

Yeni bir hükümdür. Alıcı, bir veya birçok ön ödemeli temerrüde düşerse, satıcı ancak va-

desi gelmiş olan ödemeleri isteyebilir. Toplam alacağın en az 1/10'nu oluşturan ve birbirini izleyen 2 ön ödemenin veya toplam alacağın en az ¼'ünü oluşturan bir tek ödemenin veya sonuncu ön ödemenin vadesi gelmişse, satıcı ayrıca alıcıya tanıdığı 1 aylık ödeme süresinin geçmesinden sonra sözleşmeden dönme hakkına sahip olacaktır.

İkinci fıkrada satıcının, ödeme süresi bir yıl veya daha az olan sözleşmeden dönmesi durumunda taksitli satış sözleşmesindeki "sözleşmeden dönme hükmü kıyasen uygulanacağı, süresi 1 yılı aşan sözleşmede ise cayma parasını ve alıcıya ödenmesi gereken ortalama banka mevduat faizini aşan zararlarının tazminini isteme hakkı düzenlenmiştir.

Üçüncü fıkrada temerrüde düşmüş olan alıcının malın devrini istemesi durumunda satıcı yasal anapara faizi ile birlikte devir isteminin sonra malın değerinde oluşacak azalmaların giderilmesini isteme hakkı ve sözleşmede yer alan cezai şart miktarının satış bedelinin %10'unu geçmeyeceği düzenlenmiştir.

#### **4. Uygulama alanının sınırlanması**

**MADDE 272- Alıcının tacir sıfatıyla hareket etmesi veya malın bir ticari işletmenin ihtiyacı için ya da meslekî amaçlarla satın alınması durumunda, 264 ilâ 271. maddeler uygulanmaz.**

Yeni bir hükümdür. Alıcının tacir sıfatıyla malı satın alması halinde ön ödemeli satışla ilgili bu hükümler uygulanmaz.

### **III. Ortak hükümler**

**MADDE 273- Taksitle satışa ilişkin hükümlerden yasal temsilcinin rızasına, sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurmasına ve geri alma açıklamasına, alıcının defilerine, satıcının alacağına devrine, hâkim tarafından sağlanan ödeme kolaylıklarına ve yetkili mahkeme ile tahkime ilişkin olanlar, ön ödemeli taksitle satışa da uygulanır.**

**Satılanı devir süresi bir yıldan daha uzun veya belirsiz olan taksitle satışta alıcı, satılanın devrinden önce ödemeleri yapmakla yükümlü ise, ön ödemeli taksitle satışa ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır.**

Yeni bir hükümdür. Maddenin birinci fıkrasında taksitli satışa ilişkin hükümlerden yasal temsilcinin rızasına, sözleşmenin hüküm ve sonuçları, geri alma açıklamasına, alıcının defilerine, satıcının alacağına devrine, hakim sağladığı ödeme kolaylıkları, yetkili mahkeme ve tahkimle ilgili kuralların ön ödemeli taksitli satışa da uygulanacağı düzenlenmiştir.

Maddenin ikinci satılanı devir süresi 1 yıldan daha uzun veya belirsiz olan taksitli satışta alıcı, satılanın devrinden önce ödemeleri yapmakla yükümlülüğü varsa ön ödemeli taksitli satışa ilişkin kuralların uygulanacağı belirtilmektedir.

## **D. Açık artırma yoluyla satış**

### **I. Tanımı**

**MADDE 274- Açık artırma yoluyla satış; yeri, zamanı ve koşulları önceden belirlererek, hazır olanlar arasından en yüksek bedeli öneren ile yapılan satıştır.**

Yeni bir hükümdür. Bu maddede açık artırma yoluyla satışın tanımı yapılmıştır. Bu satış, yeri, zamanı ve koşulları önceden belirlenerek en yüksek bedeli önerenle yapılır.

### **II. Kurulması**

**MADDE 275- Satıcı artırma koşullarında aksi yönde bir irade açıklamasında bulunmamışsa, herkesin katılabileceği isteğe bağlı açık artırmalarda satış sözleşmesi, artırmayı yönetenin en yüksek bedeli öneren kişiye ihale etmesiyle kurulmuş olur.**

**Cebrî artırma yoluyla satış, artırmayı yöneten memurun en yüksek bedeli öneren kişiye ihale etmesiyle kurulmuş olur.**

Bu hükmün ikinci fıkrasında artırmayı yöneten memurun en yüksek bedeli öneren kişiye ihale etmesiyle kurulacağı düzenlenmiştir.

### **III. Hükümleri**

**1. Artırmaya katılanın bağlandığı an a. Genel olarak**

**MADDE 276- Artırmaya katılan kişi, satış için konulmuş olan koşullar çerçevesinde önerisiyle bağlıdır.**

**Aksine bir koşul yoksa, öneride bulunanın bağlılığı, kendisinden daha yüksek**

**bir öneri yapılmasıyla sona erer veya daha yüksek öneri olup olmadığının sorulması üzerine böyle bir önerinin olmadığına anlaşılması hâlinde, önerisinin hemen kabul edilmemesiyle ortadan kalkar.**

Öneride bulunanın kendisinden daha yüksek bir öneri olup olmadığının sorulmasıyla ve böyle bir önerinin bulunmadığının anlaşılması üzerine önerisinin hemen kabul edilmezse ortadan kalkacağı düzenlenmiştir. Önceki BK.'da hemen kabul edilmesi düzenlenmemiştir.

### **3. Mülkiyetin geçmesi**

**MADDE 279- Artırmada taşınır bir mal alan kişi, onun mülkiyetini ihale anında kazanır. Artırmadan alınan taşınmazın mülkiyeti, ancak tapu siciline tescille alıcıya geçer.**

**Artırma görevlisi, satış tutanağında gösterilen taşınmazın alıcı adına tescilini hemen tapu idaresine bildirir.**

**Cebrî artırma sonucunda yapılan ihalelerde mülkiyetin geçmesine ilişkin özel hükümler saklıdır.**

**İsteğe bağlı özel artırmalarda mülkiyetin geçmesi genel hükümlere tabidir.**

Bu hüküm az değiştirilmiştir. Eski hüküm 3 fıkradan oluştuğu halde, yeni hükmün son fıkrasında isteğe bağlı özel artırmalarda mülkiyetin geçmesi konusu düzenlenmiştir.

### **4. Zapttan ve ayıptan sorumluluk**

**MADDE 280- Cebrî artırmalarda zapttan ve ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanmaz.**

**Artırmadan mal alan kişi, o mala, tapu siciline veya satış koşullarına ya da kanna göre belirli olan durumu, hakları ve yükleri ile birlikte malik olur.**

**İsteğe bağlı açık artırmalarda satıcı, satılanın zaptından ve ayıplarından sorumludur. Ancak, aldatma durumu dışında, artırma koşullarında açıkça belirtip duyurmak suretiyle bu sorumluluktan kurtulabilir.**

Bu hüküm az değiştirilmiştir. Eski hükümde yer alan cebri artırmalarda tekeffüle yer olmamasına ilişkin kuralın iki istisnasına ancak icra hukuku kurumları çerçevesinde çözüm bulunabileceği düşünülerek metne alınmıştır.

#### **V. Artırmanın iptali**

**MADDE 281- Hukuka veya ahlaka aykırı yollara başvurularak ihalenin gerçekleştirilmesi sağlanmışsa her ilgili, iptal sebebini öğrendiği günden başlayarak on gün ve her hâlde ihale tarihini izleyen bir yıl içinde ihalenin iptalini mahkemeden isteyebilir.**

**Cebrî artırmalar hakkında özel hükümler saklıdır.**

Bu hüküm az değiştirilmiştir. İhalenin iptali ile ilgili olarak iptal sebebini öğrenmeden itibaren 10 gün ve eski hükümden farklı olarak ihale tarihini izleyen 1 yıl içinde ihalenin iptalinin mahkemeden istenebileceği düzenlenmiştir. Son fıkrada ise cebri artırmalar hakkında özel hükümlerin saklı olduğu belirtilmiştir.

## **2. Kira Sözleşmesi**

### **2.1. Genel Hükümler**

#### **A. Tanımı**

**MADDE 299- Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.**

Kira sözleşmesinin yeni tanımı ,önceki Borçlar Kanunu'ndaki tanımına göre daha geniştir. Öncekinden farklı olarak kiraya veren, bir şeyin kullanılması veya bir şeyin kullanılmasıyla birlikte yararlanmasını da bırakmayı borçlanabilir.

#### **B. Kira süresi**

**MADDE 300- Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.**

**Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli değildir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.**

Yeni bir hükümdür. Kira sözleşmesinin süresi düzenlenmiştir. Kira sözleşmesi eğer kararlaştırılan sürenin bitmesiyle herhangi bir bildirim olmadan sona erecekse, belirli süreli niteliktedir.

#### **C. Kiraya verenin borçları**

##### **I. Teslim borcu**

**MADDE 301- Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaç-**

**lanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.**

Kiraya verenin asli borcu, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan tarihte kullanıma uygun bir durumda teslim etmesi ve sözleşme süresince bulundurmasıdır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin bu borcunu kiracı aleyhine değiştirilmesi yasaklanmıştır. Diğer kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine genel işlem şartları ile kiracının bu borcuna aykırı düzenlemenin yapılması yasaktır. Önceki BK.'da kiraya verenin bu borçları için kiracı aleyhine değiştirme yasağı yoktu. Sadece 6570 sayılı GKHK. hükümlerinin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği kabul edilmişti.

## **II. Vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu**

**MADDE 302- Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır.**

Önceki BK.'dan farklı olarak kiraya veren, vergi ve benzeri yükümlülüklerle kural olarak katlanma borcu altındadır. Ancak sözleşmede aksi kararlaştırılmışsa veya kanunda öngörülmemişse kiraya veren, bu borç altında değildir. Bu hüküm, emredici nitelikte değildir.

### **III. Yan giderlere katlanma borcu**

**MADDE 303- Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.**

Kiraya veren, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanma borcu altındadır. Önceki BK.'da kiraya verenin sorumlu olacağı yan giderlerden ve üçüncü kişiden söz edilmemişti, sadece tamir kiralayana aitti denmişti.

### **IV. Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu**

#### **1. Kiralananın teslim anındaki ayıplarından sorumluluk**

**MADDE 304- Kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, borçlunun temerrüdüne veya kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.**

**Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.**

Kiralananın ayıpları yeni BK.'da önemli ve önemli olmayan ayıp olarak iki çeşit düzenlenmiştir. Kiralanda önemli bir ayıp varsa kiracı, borçlu temerrüdü hükümlerine veya sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluk hükümlerine göre kiraya vereni sorumlu tutabilir. Kiralanda önemsiz bir ayıp varsa kiracı, sonradan ortaya çıkan ayıptan dolayı

kiraya verenin sorumluluk hükümlerine göre kiraya vereni sorumlu tutabilir. Önceki BK.'da önemli ayıpta kiracının sözleşmeyi fesih hakkını veya kiradan indirim hakkını seçebileceği düzenlenmişti, önemsiz ayıp düzenlenmemiştir.

## **2. Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden sorumluluk**

### **a. Genel olarak**

**MADDE 305- Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez.**

**Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.**

**Kiralanan kiracının egemenlik alanındayken kendisine yüklenemeyen sebeplerle sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden indirim yapılmasını veya zararın giderilmesini isteme olarak 3 seçimlik hakka sahiptir. Ayıp önemliyse fesih hakkı saklıdır.**

Bu hüküm, önceki BK.m.249/II ve /son ve m.250'yi kısmen karşılamaktadır. Maddenin birinci fıkrasında kiralananın kiracının hakiyetini altındayken kendisine yüklenmeyen bir nedenle ayıplı hale gelmesi durumunda kiracı üç seçimlik hakka sahiptir. Bu haklar, ayıpları giderme hakkı, kira bedelinden ayıpla orantılı indirim hakkı ve tazminat hakkıdır. Kiracı taz-

minat hakkını seçerse diğer seçimlik haklarını da kullanabilir. Maddenin ikinci fıkrasına göre ayıp “önemli” ise kiracının kira sözleşmesini feshetme hakkı da saklı tutulmuştur.

**b. Ayıbın giderilmesini isteme ve fesih**

**MADDE 306- Kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir.**

**Ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir.**

**Kiraya veren, kiralananadaki ayıbı gidermek yerine, uygun bir süre içinde ayıpsız benzeriyle değiştirebilir.**

**Kiraya veren, kiracıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek, onun seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.**

Bu hükümde kiracının kiralanda ortaya çıkan ayıbın giderilmesini isteme ve kira sözleşmesini fesih hakkı düzenlenmiştir. Önceki BK.’dan farklı olarak bu hükmün üçüncü fıkrasında kiraya veren kiralananadaki ayıbı gidermek yerine ayıpsız bir benzeriyle değiştirebileceği ve dördüncü fıkrasında kiracıya ayıpsız bir benzeri hemen verip zararını tamamen gi-

derip kiracının ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanmayı önleyebileceği düzenlenmiştir.

### **c. Kira bedelinin indirilmesi**

**MADDE 307- Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir.**

Önceki BK. m.249/II ve m. 250 /I 'den farklı olarak yeni hükümde kira indiriminin kiraya verenin ayıpları öğrenmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçecek süre için yapılacağı düzenlenmiştir.

### **V. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluk**

#### **2. Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması**

##### **a. Kiralananın el değiştirmesi**

**MADDE 310- Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.**

**Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.**

Bu hükmün birinci fıkrasında yeni malikin kiralananı elde ettiği anda kira sözleşmesinin tarafı olacağı düzenlenmiştir. Önceki BK.m.254'de ise yeni malikin en yakın fesih tarihine kadar kiracının kullanımına katlanmakla yükümlüydü. Önceki BK.m.254'de sadece taşınmazlar için düzenlenmişti, yenisinde ise taşınırlar da kapsama girmiştir.

**b. Üçüncü kişinin sınırlı aynî hak sahibi olması**

**MADDE 311-** *Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynî hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.*

Bu hüküm yeni düzenlemedir. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra üçüncü kişi kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir sınırlı hak sahibi olursa kiracı, hakkını bu kişiye karşı ileri sürebilir.

**D. Kiracının borçları**

**I. Kira bedelini ödeme borcu**

**1. Genel olarak**

**MADDE 313-** *Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür.*

Bu hüküm yeni düzenlemedir. Kiracının asli edimi olan kira bedelini ödeme borcu açıkça kanunda yer almıştır.

**2. İfa zamanı**

**MADDE 314-** *Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.*

Kiracının kira bedelini ve gerekli ise yan giderleri ödeme borcunun ifa zamanı düzenlenmiştir. Kiracı bu borcunu, her ay sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Ancak bu konuda sözleşmeye aksi

bir düzenleme konulabilir veya yerel adet varsa bu uygulanır. Önceki BK.m. 257/II'de ise, kira 6 aylık veya senelik ise her 6 ayın sonunda ödeneceği düzenlenmişti.

### **3. Kiracının temerrüdü**

**MADDE 315- Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir.**

**Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.**

Kiracının kiralananı teslimden sonra kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunda temerrüdü halinde kiraya veren kiracıya yazılı şekilde süre vermelidir, bu sürede kiracı borcu ifa etmezse, kiraya veren, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiraya verenin kiracıya vereceği süre konut ve çatılı işyeri kirası ise en az

30 gündür, diğer kiralarda ise en az 10 gündür. Bu sürenin başlangıcı kiracıya yazılı bildirim yapıldığı günü izleyen gündür. Önceki Bk.m.260'da yan gideri ödeme borcu düzenlenmemiştir ve verilecek sürenin 6 ay ve daha fazla süreli kiralarda 30 gün ve daha az süreli kiralarda 6 gün olacağı düzenlenmiştir.

## **II. Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu**

**MADDE 316- Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür.**

**Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.**

**Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.**

Önceki BK.m.256/I'de sadece binada oturanlar için kiralananı özenle kullanmak düzenlenmişti. Yeni TBK'da ise bu hükmün kapsamı genişlemiştir, komşular da kapsama girmiştir.

Kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmaması ve komşulara saygısız davranması halinde kiraya veren konut ve çatılı işyeri kirasında en az 30 gün süre verip-

yazılı ihtar çekerek aykırılığın giderilmesini, giderilmezse feshedeceğini bildirebilir. Diğer kira sözleşmelerinde ise önceden ihtar çekmeye gerek yoktur, yazılı bir bildirim sözleşmeyi hemen feshetmesi için yeterlidir. Önceki BK.m.256/II'de ise kiracıya yapılan ihtara rağmen sürekli bu borcunu ihlal etmesi halinde kiraya veren zararını tazmin etme hakkı yanında sözleşmeyi feshetme hakkına da sahiptir.

Kiraya veren konut ve çatılı işyeri kirasında hemen belli sebeplerin varlığı halinde sözleşmeyi feshedebilir. Bu sebepler, kiracının kasten ağır zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olması, kiracının bu borcuna aykırı davranışının kiraya veren veya aynı binada oturanlar veya komşular için çekilmez olmasıdır.

#### ***V. Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu***

***MADDE 319- Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür.***

***Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür.***

***Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır.***

***Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.***

Bu maddenin ikinci fıkrasındaki kiralananın bakım, satış veya kiralama için gösterilmesine katlanma borcu, önceki BK. 'da yer almamışken, yeni TBK. 'da ise düzenlenmiştir. Kiraya veren de uygun bir süre önce bu konuyu kiracıya bildirmek ve kiracının yararlarını bu sürede göz önünde almakla yükümlüdür.

Önceki BK. 'da yer almayan son fıkrada ise kiracının bu hükümlerle ilgili kira bedelinin indirilmesini ve zarar görürse tazmin ettirme hakkı saklı tutulmuştur.

***E. Özel durumlar***

***I. Kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması***

***1. Kiraya veren tarafından***

***MADDE 320- Kiraya veren, kiralanda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir.***

***Bu yenilik ve değişikliklerin yapılması sırasında kiraya veren, kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür. Kiracının, kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.***

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Bu maddenin gerekçesinde “yenilik” ve “değişiklik” terimlerinin açıklaması şu şekilde yapılmıştır. Kiralananın değerinin korunmasını gerektiren çalışma “kiralanda yapılan bir yeniliktir” Kiralananın değerinin artması ise “kiralanan-

da yapılan bir değişikliktir". Kiraya veren, kiralananda yenilik ve değişiklik yapması için kanun iki şartın gerçekleşmesini aramıştır: birin şart kira sözleşmesinin feshini gerektirmesidir, ikinci şart ise kiracının katlanmasının beklenebilecek nitelikte olmasıdır. Bu yetkisini kullanan kiraya veren kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlü tutulmuştur, ayrıca kiracı kira bedelinden indirim isteme ve zarar görürse tazmin etme hakkına sahiptir.

## **2. Kiracı tarafından**

**MADDE 321- Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananında yenilik ve değişiklikler yapabilir.**

**Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.**

**Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananında ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Kiracının kiralananda yenilik ve değişiklik yapması kiraya verenden yazılı rıza almasına bağlıdır. Kiraya veren razı olmuşsa kiralananın eski haliyle verilmesini kural olarak isteyemez, ancak yazılı olarak aksi kararlaştırılmışsa isteyebilir. Kiracı kural olarak kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklik nedeniyle değer artışı ortaya çıkmışsa bunu isteyemez, ancak taraflar arasında yazılı anlaşma varsa isteyebilir.

## **II. Alt kira ve kullanım hakkının devri**

**MADDE 322- Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir.**

**Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarda, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez.**

**Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.**

Bu hükmün birinci fıkrasına göre kiracı, kiralananı alt kiraya verme ve kullanma hakkını başkasına devretme imkanlarını kiraya verene zarar verecek bir değişiklik yapmadan kullanabilir. Bu hükmün ikinci fıkrasına göre konut ve çatılı işyeri kirasında ise kiracının kiralananı alt kiraya vermesi ve kullanım hakkını devretmesi için kiraya verenin yazılı rızası gerekir. Bu hükmün üçüncü fıkrasına göre alt kiracının sorumluluğu düzenlenmiştir. Alt kiracı kiracının kullanması gerektiği şekilden başka biçimde kullanırsa kiracıya karşı sorumlu olur, kiraya veren kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracısına veya kullanım hakkını devralana karşı da ileri sürebilir.

### **III. Kira ilişkisinin devri**

**MADDE 323- Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamaz.**

**Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur.**

**İşyeri kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur.**

Bu hükümde bütün kira sözleşmeleri için kira ilişkisinin devri düzenlenmiştir. Kiracının kira ilişkisini bir başkasına devretmesi için kiraya verenin yazılı rızası gereklidir. İşyeri kiralarında kiraya veren ancak haklı bir sebebi varsa bu rızayı vermekten kaçınabilir. Bir sebebin “Haklı sebep” olup olmadığını hakim, somut olaydaki duruma ve şartlara göre hakim takdir edecektir. Kira ilişkisi devredilen kişi, kiracının yerine geçmektedir, devreden kiracı ise kiraya verene karşı borçlarından kurtulmaktadır. Ancak işyeri kirasında kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla 2 yıl devralan kişiyle birlikte müteselsil sorumlu tutulmuştur.

### **IV. Kiralananın kullanılmaması**

#### **1. Genel olarak**

**MADDE 324- Kullanıma elverişli bulunduğunda sürece kiralanan, kiracının**

**kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılsa veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Bu durumda, kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilir.**

Kiracı kiralananı kendisine ait sebepler nedeniyle kullanmasa veya sınırlı kullansa dahi kira bedelini ödeme borcunu ifa etmekle yükümlüdür. Kiralananın kullanılmaması halinde kiraya veren, gider ödemekten kurtulduğundan, bu giderler kira bedelinden indirilecektir. Önceki BK.m.252/I –II’de ise kiraya verenin kira bedelinden kiralananı diğer şekilde kullanmasından elde ettiği menfaatlerin de indirileceği düzenlenmişti.

## **2. Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi**

**MADDE 325- Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer.**

**Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.**

Bu hükümdede kiracının kiralananı sözleşme süresine uymadan geri vermesi durumunda kira sözleşmesinden doğan borçlarının kiralananın kiraya verilebileceği makul süre için devam edeceği, bu süre bitmeden önce ödeme gücü olan kira ilişkisini devralacak yeni bir kiracı bulması halinde kiracının borçlarının sona ereceği düzenlenmiştir. Kiraya veren kiralananın geri verilmesi halinde yapmaktan kurtulduğu giderleri ve başka şekilde kullanmakla elde ettiği ve etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmek zorundadır.

### ***V. Takastan feragat yasağı***

***MADDE 326- Kiracı ve kiraya veren, kira sözleşmesinden doğan alacaklarını takas etme hakkından önceden feragat edemezler.***

Yeni bir hükümdür. Bu hükümdede gerek kiracı gerekse kiraya veren için kira sözleşmesinden doğan alacaklarını takastan feragat yasağı düzenlenmiştir.

### ***F. Sözleşmenin sona ermesi***

#### ***I. Sürenin geçmesi***

***MADDE 327- Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.***

***Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.***

Bu hükümdede belirli süreli kira sözleşmesinin süre sonunda kendiliğinden sona ereceği, tarafların kira ilişkisine devam etmeleri duru-

munda bu sözleşmenin belirsiz süreli bir sözleşmeye dönüşeceği düzenlenmiştir.

## **II. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirim**

### **1. Genel olarak**

**MADDE 328- Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır.**

**Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.**

Bu hükümde belirsiz süreli kira sözleşmesinin feshi için her bir taraf yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Eğer taraflar, daha uzun bir fesih süresi kararlaştırmışlarsa, bu süreye göre hareket ederler. Fesih dönemi hesaplanırken kira sözleşmesinin başlangıç tarihi dikkate alınmalıdır.

**Taraflar sözleşmede veya kanundaki fesih dönemine uymadıkları takdirde fesih bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacaktır.**

### **2. Taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında**

**MADDE 329- Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen-**

***kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir.***

Bu hükme göre bir taşınmaz kirasında veya taşınır yapı kirasında taraflar, eğer varsa yerel adete göre kira döneminin sonu için eğer yerel adet yoksa 6 aylık kira döneminin sonu için 3 aylık fesih bildirim süresine uymak zorundadır. Önceki BK.m.262/I'de aynı süreler, dönemler“ mefruş olmayan apartmanlar, yazıhane, tezgah, dükkan, mağaza, mahzen, samanlık, ahır ve bunun gibi mahaller için “vardı. Ayrıca önceki BK.'da “mefruş apartmanlar, müstakil odalar ve süknaya mahsus mefruşatın ancak 1 aylık sürenin sonu için ve 2 hafta önce yapılacak bildirimle feshedileceği düzenlenmişti.

### ***3. Taşınır kiralarda***

***MADDE 330- Taraflardan her biri, bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.***

***Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildiriyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur.***

Bu hükümde belirsiz süreli taşınır kira sözleşmesinin sona erdirilmesi düzenlenmektedir. Böyle bir kira sözleşmesini feshetmek isteyen-

tarafın 3 gün önce fesih bildiriminde bulunması gerekir. Eğer taşınır mal kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiracıya verdiği ve kiracının özel kullandığı bir mal ise 3 aylık kira dönemi sonu için en az 1ay önceden fesih bildirim yaparak sona erdirmesi düzenlenmiştir.

### **III. Olağanüstü fesih**

#### **1. Önemli sebepler**

**MADDE 331- Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.**

**Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.**

Bu hükümde bütün kira sözleşmeleri için genel bir düzenleme getirilmiştir. Kira ilişkisi taraflardan biri için çekilmez hale gelmişse yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman fesih hakkını kullanabilir. Ayrıca hakime durum ve şartları dikkate alarak olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlama yetkisi tanınmıştır. Önceki Bk.m.264 hükmünde tam bir tazminat verme ve kira 1 yıl veya daha uzun süreli ise tazminatın, 6 aylık kira karşılığında az olamayacağı düzenlenmişti.

#### **2. Kiracının iflâsı**

**MADDE 332- Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflâs ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir.**

***Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflâs masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi her hangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir.***

Kiracının kiralananı teslim alamsından sonra iflas etmesi durumunda işleyecek kira bedelleri için güvence istenebileceği, bu güvence için kiracıya ve iflas masasına yazılı şekilde uygun bir süre vereceği, bu sürede güvence verilmezse hemen sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmiştir. Önceki BK.m.261'de münasip bir süre içinde güvence verilmemesi durumunda kiraya verenin feshedebileceği düzenlenmişti.

### **3. Kiracının ölümü**

***MADDE 333- Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler.***

Bu hükümde kiracının ölümü mirasçılarına yasal fesih süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshetme hakkı tanımıştır. Önceki Bk.m.265'de 1 yıl veya daha uzun süreli kiralarda gerek mirasçı gerekse kiralayan bu hakka sahipti.

### **G. Kiralananın geri verilmesi**

#### **I. Genel olarak**

***MADDE 334- Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana***

**gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.**

**Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.**

Kira sözleşmesi bittiğinde kiracının kiralananı geri verme borcu vardır. Kiracı sözleşmeye uygun olarak kiralananı kullanmışsa kiralanda eskime veya bozulma olmuşsa bunlardan sorumlu olmayacaktır. Yeni m.334/II hükmünde önceki Bk.m.266'dan farklı olarak kiracının sözleşme sona ermesi halinde sözleşmeye aykırı kullanması halinde doğan zararları tazmin etme dışında başka bir tazminat ödemesi yönünde yapılan anlaşmanın "geçersiz" olduğu düzenlenmiştir. Böylece kiracı emredici düzenlemeyle korunmuştur.

## **II. Kiralananın gözden geçirilmesi ve kiracıya bildirme**

**MADDE 335- Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Kiraya veren kiralananı geri alırken durumunu kontrol etmelidir, ayıp veya eksiklik görmesi halinde yazılı olarak kiracıya bildirmezse kiracı her türlü sorumluluktan kurtulacaktır. Eğer teslim sırasında oğın incelemeye gözükmeyen eksiklik ve ayıp halinde kiracı sorumlu olmaya devam edecektir. Bu durumda kiraya veren bu tür ayıpları görür görmez hemen yazılı şekilde kiracıya bildirmelidir.

## **H. Kiraya verenin hapis hakkı**

### **III. Hakkın kullanılması**

**MADDE 338- Kiracı, taşınmak veya kiralanda bulunan taşınırları başka bir yere taşımak istediği takdirde, kiraya veren, alacağını güvence altına almasını sağlayacak miktardaki taşınırı, sulh hâkiminin veya icra müdürünün kararıyla alıkoyabilir.**

**Alıkoyma kararının konusu olan eşya, gizlice veya zorla götürülürse, götürülmelerinden başlayarak on gün içinde kolluk gücünün yardımıyla kiralananana geri getirilir.**

Önceki BK.m.269/I'den farklı olarak yeni hükümde sulh hakimi yanında icra müdürünün kararı da alıkoymada etkili olmuştur.

## **2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**

### **A. Uygulama alanı**

**MADDE 339- Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, ni-**

**telîği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.**

Bu hüküm yeni düzenlemedir. Bu hükümler, konut ve çatılı işyerinin yeri neresi olursa olsun uygulanacaktır. 6570 s.GKHK. m.1'de ise sadece belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki çatılı taşınmazların konut ve işyeri kiralaları bu hükümlere tabiydi.

Bu hükümler, kullanımı kiracıya bırakılan eşya için ve kamu kurum ve kuruluşları hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun bunlar için de uygulanacaktır. Fakat geçici kullanılacak taşınmazların 6 ay ve daha kısa kirada uygulanmayacağı düzenlenmiştir.

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Yeni TBK. yürürlüğe girdiğinde yürürlükten kalkacaktır (Türk BK. 'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında 6101 sayılı K.m.10)

### **B. Bağlantılı sözleşme**

**MADDE 340- Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Kiracının sözleşmeyi kurması veya sürdürmesi, yararı olmaksızın kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersiz kabul edilmiştir. Bu hükümde kiracı, yararına olmayan ve kiralananla ilişkili olmayan borç altına girmemesi için korunmuştur.

### **C. Kullanma giderleri**

**MADDE 341- Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.**

**Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır.**

Kural olarak kiracı kullanma giderlerini ödemekle yükümlüdür. Ancak kiracının kullanma giderlerini ödemeyeceği sözleşmede düzenlenmişse veya bu konuda yerel adet varsa kiracı ödemekle yükümlü olmaz. Kiracı, bu giderleri ödemediğini ispat edecek belgeleri diğer tarafa verecektir.

### **D. Kiracının güvence vermesi**

**MADDE 342- Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.**

**Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına**

**yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.**

**Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflâs yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Bu hükümde kiracıyı güvence parasının aşırı alınmasına karşı korunmak istenmiştir. Kiracıya sözleşmeyle güvence verme borcu yüklenmişse bu güvence 3 aylık kira bedelinden çok olamaz. Kiracı güvence olarak para veya kıymetli evrak verecekse, kiraya verenin onayını almak şartıyla parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı bankaya depo eder. Bankanın güvenceleri geri vermesi için iki tarafın rızası veya icra takibinin kesinleşmesi veya kesinleşmiş mahkeme kararı gerekir. Banka kiracıya güvenceyi iade edebilir. Ancak iade için kiraya verenin kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren 3 ay içinde kiracıya dava açtığı veya icra veya iflas yoluyla takip ettiğini bankaya bildirmemesi gerekir.

### **E. Kira bedeli**

#### **I. Genel olarak**

**MADDE 343- Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra sözleşmede kira bedeli dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılması yasaklanarak kiracı korunmuştur.

## **II. Belirlenmesi**

**MADDE 344 - Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.**

**Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.**

**Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.**

**Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz.**

**Ancak, bu Kanunun, Aşırı ifa güçlüğü başlıklı 138. maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Bu hükümde kira bedelinin belirlenmesi kuralları düzenlenmiştir. Taraflar, kira bedeliyle ilgili anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmezse geçerlidir. Bu kural 1 yıldan daha uzun süreli kiralar için de geçerlidir.

Taraflar kira bedeliyle ilgili bir anlaşma yapmamışlarsa, kira bedelini hakim, kiralananın durumunu dikkate alarak hakkaniyete göre ve bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmeyecek şekilde belirler.

5 yıldan uzun süreli kira sözleşmesi veya 5 yıldan sonra yenilenen kira sözleşmesi için ve her 5 yılın sonunda yeni kira yılında kira bedeli belirlenmesinde üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri dikkate alınarak hakkaniyete göre hakim tarafından belirlenir. Burada tarafların anlaşma yapıp yapmamalarına bakılmaz. Her

5 yıldan sonraki kira yılında değiştirilmesi için bu hükümdeki kurallara uyulmalıdır.

Kira bedelinin yabancı para olarak ödenmesini taraflar kararlaştırmışlarsa kira bedelinde değişiklik yapılması için 5 yıl geçmelidir. Ayrıca kiracının kira bedelini ödemedede aşırı ifa güçlüğü içine düşmemesi gerekir. 5 yıl geçtikten sonra kira bedeli belirlenirken yabancı

paranın değerindeki değişiklikler de dikkate alınır ve üçüncü fıkra uygulanır.

### **III. Dava açma süresi ve kararın etkisi**

**MADDE 345- Kira bedelinin belirlenmesi-ne ilişkin dava her zaman açılabilir.**

**Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar.**

**Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Kira bedelini belirlemek için kural olarak her zaman kira tespiti davası açılabilir. Bu dava, yeni dönemin başından en geç 30 gün önceki bir tarihte açılması şartıyla veya kiraya verence bu sürede kira bedelinin artırılacağına ilişkin kiracıya yazılı bildirimde bulunulması şartıyla izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar dava açılırsa , kira bedeli yeni kira döneminin başından itibaren kiracı için geçerli olacaktır.

Sözleşmede yeni dönemde kira bedelinin artırılacağı kaydı varsa yeni kira dönemi sonuna

kadar açılacak davada kira bedeli, yeni kira döneminin başından itibaren geçerli olacaktır.

#### **IV. Kiracı aleyhine düzenleme yasağı**

**MADDE 346- Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Kiracıyı korumak amacıyla kiracının kira bedeli ve yan giderler ödeme dışında başka bir ödeme yükümlülüğü olmadığı düzenlenmiştir. Kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde cezai şartın ödeneceği veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersiz kabul edilmiştir.

#### **F. Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi**

##### **I. Bildirim yoluyla**

##### **1. Genel olarak**

**MADDE 347- Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.**

**Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.**

**Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Kiracı, belirli süreli kira sözleşmesinde süre bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilir. Kiracı bildirimde bulunmazsa sözleşme 1 yıl için aynı şartlarla uzamış sayılır. Kiraya veren, belirli süreli kira sözleşmesinde sürenin bittiğini ileri sürerek sözleşmeyi sona erdiremez. 10 yıllık uzama süresi sonunda bu süreyi izleyen her uzama yılı bitiminden en az 3 ay önce bildirerek sözleşmeye bir gerekçe göstermeden son verebilir. Böylece

6570 s. GKHK.'dan farklı olarak kiraya verene, üst süre sınırına ulaşılması durumunda sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanınmıştır.

Belirsiz süreli kira sözleşmesinde kiracı her zaman, kiraya veren kiranın başından 10 yıl geçtikten sonra fesih bildiriyle sözleşmeye son verebilir.

Fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda kiracı da, kiraya veren de sözleşmeyi sona erdirebilir.

## **2. Bildirimin geçerliliği**

### **a. Şekil**

**MADDE 348- Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Fesih bildirimiminin geçerli olması için yazılı şekline uygun yapılması gerekir.

### **b. Aile konutu**

**MADDE 349- Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.**

**Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir.**

**Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Aile konutu ile ilgili kira sözleşmesinin feshi için kiracının eşinin açık rızası gerekir. Bu rızanın eksik olması veya eşin haklı sebep olmadan rıza vermemesi halinde kiracı hakimin karar vermesi için mahkemeye başvurabilir. Kiracı olmayan eş, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazandığında kiraya veren, kiracı ve eşine ayrı ayrı fesih bildirimini ve fesih ihtarını bildirecektir.

## **II. Dava yoluyla**

### **1. Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle**

#### **a. Gereksinim, yeniden inşa ve imar**

**MADDE 350- Kiraya veren, kira sözleşmesini;**

**1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa,**

**2. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise,**

**belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Kiraya verenin tahliye davası açma şartları düzenlenmiştir. Kiraya verenin, tahliye davası açması için birinci durum: kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu olmalıdır. İkinci durum: Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız olmalıdır.

Bu durumlardan biri varsa belirli süreli sözleşmede sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmede fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten itibaren 1 ay içinde dava açmalıdır.

### **b. Yeni malikin gereksinimi**

**MADDE 351- Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.**

**Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Yeni malik, kendisi eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu içinde olmalıdır. Yeni malik taşınmazı edinmesinden itibaren 1 ay içinde kiracıya yazılı bildirerek kira sözleşmesini 6 ay sonra açacağı dava ile sona erdirebilir.

### **2. Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle**

**MADDE 352- Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.**

**Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.**

**Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Kiracı, kiraya verene karşı kiralananı belli bir tarihte yazılı söz vererek boşaltması gerekirken boşaltmamışsa, kiraya veren 1 ay içinde icraya başvurabilir veya dava açabilir.

1 yıldan kısa sözleşmede kira süresi içinde, 1 yıl ve daha uzun sözleşmede bir kira yılı veya kira yılını aşan sürede kira bedelini ödemediği için yazılı iki haklı ihtarla sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve 1 yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak 1 ay içinde, dava açarak sözleşmesini sona erdirebilir.

Kiraya veren, kiracının kendisinin veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde

oturmaya elverişli bir konutu varsa ve bunu sözleşme kurulurken bilmiyorsa sözleşmenin bitiminden itibaren 1 ay içinde dava açabilir.

### **3. Dava süresinin uzaması**

**MADDE 353- Kiraya veren, en geç dava-  
nın açılması için öngörülen sürede dava  
açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmiş-  
se, dava açma süresi bir kira yılı için uza-  
mış sayılır.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Kiraya vere-  
nin kiracıya dava açacağını öngörülen sürede  
yazılı bildirmesi halinde, dava açma süresi 1  
kira yılı uzamış sayılacaktır.

### **4. Dava sebeplerinin sınırlılığı**

**MADDE 354- Dava yoluyla kira sözleş-  
mesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı  
aleyhine değiştirilemez.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Kiracıyı  
korumak amacıyla dava yoluyla sözleşmenin  
sona ermesiyle ilgili hükümlerin kiracı aleyhi-  
ne değiştirilemeyeceği düzenlenmiştir.

### **5. Yeniden kiralama yasağı**

**MADDE 355- Kiraya veren, gereksinim  
amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağ-  
ladığında, haklı sebep olmaksızın, kirala-  
nanı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından  
başkasına kiralayamaz.**

**Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltıl-  
ması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile,  
haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe  
başkasına kiralanamaz. Eski kiracının,  
yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen ta-**

**şınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimini izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.**

**Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Burada kiraya verenin yeniden kiralama yasağı düzenlenmiştir. Kiraya veren kiralananı gereksinim için boşaltmışsa haklı sebep olmadan 3 yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Yeniden inşa ve imar amacına dayanarak boşaltılmış olan taşınmaz haklı sebep yoksa 3 yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Eski kiracının yeniden inşa ve imarı yapılan taşınmazı yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralamada önceliği vardır. Kiracı, bu hakkını kiraya verenin kendisine yapacağı yazılı bildirimden itibaren 1 ay içinde kullanmalıdır. Kiracının bu öncelik hakkı sona ermeden taşınmaz 3 yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren bu hükümlere aykırı davranırsa eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan

1 yıllık kira bedelinden az olmayacak tazminat ödemekle yükümlü olur.

## **6. Kiracının ölümünde sözleşmenin sürdürülmesi**

**MADDE 356- Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve san'atı yürüten mirasçuları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydıkları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler.**

Bu hüküm, yeni düzenlemedir. Kiracı ölürse kiracının ortakları ve ortakların aynı meslekteki mirasçuları ve aynı konutta oturanlar taraf olarak sözleşmeye devam edebilirler.

## **3. Eser Sözleşmesi**

### **A. Tanımı**

**MADDE 470- Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemesini üstlendiği sözleşmedir.**

Bu hükümde esasa ilişkin bir değişiklik yoktur, ancak terimler değiştirilmiştir. "Semen" terimi yerine "bedel", "imal etme" yerine "meydana getirme", "müteahhit" yerine "yüklenici" olarak belirtilmiştir. Bu değişikliğin doktrinde ve uygulamadaki düşüncelere uygun olduğu görülmektedir.

### **B. Hükümleri**

#### **I. Yüklenicinin borçları**

##### **1. Genel olarak**

**MADDE 471- Yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır.**

**Yüklenicinin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir yüklenicinin göstermesi gereken meslekî ve teknik kurallara uygun davranışı esas alınır.**

**Yüklenici, meydana getirilecek eseri doğrudan doğruya kendisi yapmak veya kendi yönetimi altında yaptırmakla yükümlüdür. Ancak, eserin meydana getirilmesinde yüklenicinin kişisel özellikleri önem taşıyorsa, işi başkasına da yaptırabilir.**

**Aksine âdet veya anlaşma olmadıkça yüklenici, eserin meydana getirilmesi için kullanılacak olan araç ve gereçleri kendisi sağlamak zorundadır.**

Bu hükümde ,yüklenicinin borçları düzenlenmektedir. Bu hükmün birinci fıkrasında, önceki BK. m.356'dan farklı olarak hizmet sözleşmesine ilişkin hükümlere atıf yapılması yerine yüklenicinin üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek sadakat ve özenle ifa etmesi gerektiği düzenlenmiştir. Kanımızca bu değişiklik olumludur, çünkü yüklenici kural olarak işinde ve mesleğinde uzman bir kişidir, işini işçiden daha iyi yapabilecek konumdadır, işçiye göre işverene karşı daha bağımsızdır. Bu nedenle vasıfsız bir işçi ile yüklenicinin özen borcunu belirlerken aynı esasa dayanmak isabetli değildir.

Bu hükmün ikinci fıkrasında önceki BK. m.356'dan farklı olarak yüklenicinin beklenen özen ölçüsüne yer verilmiştir. Bu özen, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir yük-

lenicinin göstermesi gereken meslekî ve teknik kurallara uygun davranışı esas alınarak belirlenecektir. Böylece yüklenicinin göstermesi gereken özenin ölçüsü olarak objektif bir ölçü kabul edilmiştir.

Bu hükmün son fıkrasında, önceki BK.m.356 'dan farklı olarak imal olunacak şeyin icrası için şeklindeki ifade "eserin meydana gelmesi için" şeklinde ifade edilmiştir.

## **2. Malzeme bakımından**

**MADDE 472- Malzeme yüklenici tarafından sağlanmışsa yüklenici, bu malzemenin ayıplı olması yüzünden iş sahibine karşı, satıcı gibi sorumludur.**

**Malzeme iş sahibi tarafından sağlanmışsa yüklenici, onları gereken özeni göstererek kullanmakla ve bundan dolayı hesap ve artanı geri vermekle yükümlüdür.**

**Eser meydana getirilirken, iş sahibinin sağladığı malzemenin veya eserin yapılması için gösterdiği yerin ayıplı olduğu anlaşılır veya eserin gereği gibi ya da zamanında meydana getirilmesini tehlikeye düşürecek başka bir durum ortaya çıkarsa, yüklenici bu durumu hemen iş sahibine bildirmek zorundadır; bildirmezse bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur.**

Bu hükümde yüklenicinin malzeme bakımından sorumluluğu düzenlenmiştir. Bu hükmün birinci fıkrasında önceki BK.m.357'de kullanılan "malzemenin iyi cinsten olmaması" yerine "ayıplı olması" ifadesine yer verilmiştir. Böylece yüklenicinin kendisi tarafından mal-

zemesağlanması durumunda malzeme bakımından ayıptan sorumluluğu düzenlenmiştir. Doktrinde bu sorumluluğun neyi kapsadığı tartışılmaktadır. Bu sorumluluğun sadece zapttan sorumluluğu veya hem zapt hem de ayıp sorumluluğunu kapsadığı ileri sürülmüştür. Böylece yeni değişiklikle malzemenin ayıplı olması nedeniyle yüklenicinin iş sahibine karşı satıcı gibi sorumlu olduğu belirtilerek tartış- malara son verilmiştir.

### **3. İşe başlama ve yürütme**

**MADDE 473- Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, iş sahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilir.**

**Meydana getirilmesi sırasında, eserin yüklenicinin kusuru yüzünden ayıplı veya sözleşmeye aykırı olarak meydana getireceği açıkça görülüyorsa, iş sahibi bunu önlemek üzere vereceği veya verdireceği uygun bir süre içinde yükleniciye, ayıbın veya aykırılığın giderilmesi; aksi takdirde hasar ve masrafları kendisine ait olmak üzere, onarımın veya işe devamın bir üçüncü kişiye verileceği konusunda ihtarda bulunabilir.**

Bu hüküm, işe başlamayı ve yürütmeyi düzenlemektedir. Doktrinde belirtildiği gibi söz-

leşmenin sona erdirilmesi ile ilgili fesih yerine dönme teriminin kullanılması isabetli olmuştur. Bu hükümde, bir hüküm değişikliği yoktur.

#### **4. Ayıp sebebiyle sorumluluk**

##### **a. Ayıbın belirlenmesi**

**MADDE 474- İş sahibi, eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve ayıpları varsa, bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmek zorundadır.**

**Taraflardan her biri, giderini karşılayarak, eserin bilirkşi tarafından gözden geçirilmesini ve sonucun bir raporla belirlenmesini isteyebilir.**

Bu hüküm ve m. 478'e kadar olan hükümler, ayıp sebebiyle sorumluluğu düzenlemektedir. Ayıbın belirlenmesi konusunda önceki BK.359 'da "iş sahibinin işlerin mutad cereyanına göre imkanını bulur bulmaz eseri muayene ve varsa ayıpları müteahhide bildirilmesi gerektiği "belirtilmişken, bu hükümde ise "iş sahibinin işlerin olağan akışına göre imkan bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve ayıplar varsa uygun sürede bildirmek zorunda olduğu "düzenlenmiştir. Böylece gözden geçirmenin (muayenenin) arkasından bildirim (ihbarın) uygun bir süre içinde yapılması açıkça düzenlenmiştir. Gözden geçirme ve bildirim süresi için bir süre belirlenmemiş olması isabetlidir, çünkü somut olayın özelliğine göre süre farklı olabilir.

**b. İş sahibinin seçimlik hakları**

**MADDE 475- Eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hâllerde iş sahibi, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir:**

**1. Eser iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme.**

**2. Eseri alıkoyup ayıp oranında bedelden indirim isteme.**

**3. Aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları yükleniciye ait olmak üzere, eserin ücretsiz onarılmasını isteme.**

**İş sahibinin genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır.**

**Eser, iş sahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup, sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa iş sahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz.**

Bu hükümde, iş sahibinin hakları düzenlenmiştir. Önceki BK.m.360'dan farklı olarak iş sahibinin genel hükümlere göre tazminat isteme hakkının saklı olduğu belirtilmiştir. Önceki BK. 'na göre daha anlaşılır daha sistematik bir şekilde iş sahibinin hakları düzenlenmiştir. İş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi için eserin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlayamayacağı derecede ayıplı veya sözleşme hükümlerine göre aynı ölçüde aykırı olması halinde gerekir. Ön-

ceki BK.360 'da ise nisfet kaidesine göre kabule icbar edemeyeceği derecede kusurlu veya mukavele şartlarına muhalif olması "ifadesi vardı. Böylece ayıp sebebiyle eserin hem kullanılamamasının, hem de hakkaniyet gereği kabul edilmesinin beklenememesi şartlarının birlikte aranması eleştirilmekteydi, o nedenle bu değişiklik kanımızca olumlu olmuştur.

### **e. Zamanaşımı**

**MADDE 478- Yüklenici ayıplı bir eser meydana getirmişse, bu sebeple açılacak davalar, teslim tarihinden başlayarak, taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yılın; taşınmaz yapılarda ise beş yılın ve yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.**

Bu hüküm, iş sahibinin yükleniciye karşı ayıplı bir eser yapması durumunda bu sebeple açacağı davalarda zamanaşımı süresini düzenlemektedir. Önceki BK.m.363'de iş sahibinin sahip olduğu hakların alıcının haklarına bağlı olduğu düzenlenmişti. Yeni hükümde ise teslim tarihinden başlayarak taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yıl belirlenmesi, genel olarak haksız fiillerde ve sebepsiz zenginleşmedeki zamanaşımının alt sınırı ile uyumlu olmuştur. Taşınmaz yapılarda önceki BK.m.363'de olduğu gibi beş yıl ve önceki BK.m.363'de mevcut olmayan yüklenicinin ağır kusuru varsa ayıplı eserde zamanaşımı süresi yirmi yıla çıkarılmıştır. Kanımızca 1999 depreminden sonra uygulamada karşılaşılan hukuki sorunlar bakımından isabetli bir çözüm bulunmuştur.

## 2. Bedel

### a. Götürü bedel

**MADDE 480- Bedel götürü olarak belirlenmişse yüklenici, eseri o bedelle meydana getirmekle yükümlüdür. Eser, öngörülenden fazla emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile yüklenici, belirlenen bedelin artırılmasını isteyemez.**

**Ancak, başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilen de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda yüklenici, ancak fesih hakkını kullanabilir.**

**Eser, öngörülenden az emek ve masrafı gerektirmiş olsa bile iş sahibi, belirlenen bedelin tamamını ödemekle yükümlüdür.**

Bu hükümde götürü bedel düzenlenmiştir. Eser sözleşmesinde götürü usulde kararlaştırılan bedelin sonradan artırılması ahde vefa ilkesi gereği talep edilemez. Ancak kanun koyucu, bedel konusunda ahde vefa ilkesinin her olayda uygulanmasının sakıncalara neden olacağını dikkate alarak sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasını kabul etmiştir. Böyle bir uyarılmanın yapılması için önceden tahmin edilemeyen veya tahmin edildiği halde gerçekleşmeyeceği kabul edilen olağanüstü

bir durum ortaya çıkması ve bu bedelle eserin yapılmasına engelin var olması veya eserin tamamlanmasının son derece güçleşmesi gerekir. Ayrıca borcun henüz ifa edilmemiş olması ve olağanüstü halin yükleniciye yüklenemeyen bir durum olması ve aksine anlaşmanın olmaması gerekir. Bu şartların gerçekleşmesi durumunda yüklenici sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasını, bu mümkün değilse karşı taraftan beklenmediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir. Yüklenicinin sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi için sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasının mümkün olmaması ve iş sahibinin yüklenicinin uyarlama talebini kabul etmesinin beklenememesi gerekir.

Yeni düzenlemede dürüstlük kuralının gerektirdiği durumlarda ise yüklenicinin ancak fesih hakkını kullanabileceği belirtilmiştir. Kanımızca eser sözleşmesinin her zaman ani edimli bir sözleşme olarak kabul edilmesi hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurabilir, bu nedenle sakıncaları önlemek amacıyla fesih hakkının kullanılabilmesinin düzenlenmiş olması isabetlidir.

Önceki BK.m.365 hükmünde hem geriye hem ileriye etkili şekilde sözleşmenin sona erdirilmesi ile ilgili bir düzenleme yoktu, ayrıca hakimin sözleşmeyi feshedeceği ifadesi vardı. Sözleşmenin uyarlanması bedel değişikliği yönünde olabileceği gibi sözleşme süresinin kısaltılması veya uzatılması veya içeriğinin değiştirilmesi yönünde de olabilir.

#### **4. Vekalet sözleşmesi**

##### **Hükümleri**

##### **I. Vekâletin kapsamı**

**MADDE 504- Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir.**

**Vekâlet, özellikle vekilin üstlendiği işin görülmesi için gerekli hukuki işlemlerin yapılması yetkisini de kapsar.**

**Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz, hakeme başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz.**

Önceki BK.m.388/III'de vekilin dava açması, sulh olması, hakeme başvurusu, kambyo taahhüdünde bulunması, bağışlama yapması, taşınmazı devretmesi ve bir hak ile sınırlaması için özel yetkiye sahip olması gerekliydi. Yeni hükümde vekilin iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep etmesi ve kefil olması halinde de özel yetkili olması aranmaktadır.

##### **2. Şahsen ifa, sadakat ve özen gösterme**

##### **a. Genel olarak**

**MADDE 506- Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir.**

***Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.***

***Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır.***

Bu madde az değişmiştir. Bu hükümde vekilin şahsen ifa, sadakat ve özen gösterme borcu düzenlenmiştir. Önceki BK.m.390 'a göre vekilin sorumluluğu umumi surette işçinin sorumluluğuna ait hükümlere tabi olduğu düzenlenmişti. Yeni düzenlemede ise vekilin özen borcunun belirlenmesinde benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranışının esas alınacağı belirtilmiştir. Böylece vekilin özen borcu yeni hükümde ağırlaştırılmıştır.

### ***3. Hesap verme***

***MADDE 508- Vekil, vekâlet verenin istemi üzerine yürüttüğü işin hesabını vermek ve vekâletle ilişkili olarak aldıklarını vekâlet verene vermekle yükümlüdür.***

***Vekil, vekâlet verene tesliminde geciktiği paranın faizini de ödemekle yükümlüdür.***

Önceki BK.m.392/II'de vekilin zimmetinde kalan paranın faizini de vermeye mecbur olduğu düzenlenmişti. Yeni hükümde ise vekilin vekalet verene teslimde geciktiği paranın faizini de ödemekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Böylece vekalet verene teslimde temerrüde düştüğü andan itibaren faizin işleyeceği görülmektedir.

### **Ölüm, ehliyetin kaybedilmesi ve iflas**

**MADDE 513- Sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça sözleşme, vekilin veya vekâlet verenin ölümü, ehliyetini kaybetmesi ya da iflası ile kendiliğinden sona ermiş olur. Bu hüküm, taraflardan birinin tüzel kişi olması durumunda, bu tüzel kişiliğin sona ermesinde de uygulanır.**

**Vekâletin sona ermesi vekâlet verenin menfaatlerini tehlikeye düşürüyorsa, vekâlet veren veya mirasçısı ya da temsilcisi, işleri kendi başına görebilecek duruma gelinceye kadar, vekil veya mirasçısı ya da temsilcisi, vekâleti ifaya devam etmekle yükümlüdür.**

Vekalet sözleşmesinin sona ermesi sebeplerinden ölüm ehliyetin kaybedilmesi ve iflası düzenleyen bu hükümde önceki BK.m.397'den farklı olarak taraflardan birinin tüzel kişi olması halinde bu tüzel kişiliğin sona ermesine uygulanacağı düzenlenmiştir.

### **5. Sımsarlık sözleşmesi**

#### **Evlenme sımsarlığı**

**MADDE 524- Evlenme sımsarlığından doğan ücret hakkında dava açılmaz ve takip yapılamaz.**

Bu hükümde, evlenme sımsarlığından doğan ücret hakkında dava açılmayacağı ve takip yapılamayacağı düzenlenmiştir. Önceki BK.m.408'de ise hiç borç doğurmayacağı ifadesi yerine, yeni hükümde evlenme sımsarlığının eksik borç doğuracağı belirtilmiştir.

### **Ücretten indirim**

**MADDE 525- Sözleşmede aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa, borçlunun istemi üzerine, bu ücret hâkim tarafından hakkaniyete uygun olarak indirilebilir.**

Bu madde az değişmiştir. Bu hükümde, sözleşmede aşırı bir ücretin kararlaştırılması halinde ücretin indirilmesi düzenlenmiştir. Sözleşmede aşırı bir ücret kararlaştırılmışsa borçlunun istemi üzerine bu ücretin hakkaniyete uygun olarak indirilebileceği düzenlenmiştir. Önceki BK.m.409'da aşırı ücretin hakim tarafından indirilmesi hizmet sözleşmesi veya gayrimenkul satış imkânı hazırlamak veya bunlardan birinin uygulanmasına aracılık etmek için kararlaştırılan ücretler için vardı.

### **6. Komisyon sözleşmesi**

#### **Malın açık artırmayla satılması**

**MADDE 542- Komisyoncuya verilen malın satılamaması veya satış emrinden cayılması durumunda vekâlet veren, malı geri almakta ya da o malla ilgili başka işlem yapmakta aşırı ölçüde gecikirse komisyoncu, malı bulunduğu yer mahkemesinden karar alarak açık artırmayla satırabilir. Ancak, mal borsada kayıtlıysa veya piyasa fiyatı varsa ya da yapılacak masrafa oranla değeri azsa, hâkim satışın başka bir yolla yapılmasına da karar verebilir.**

**Malın bulunduğu yerde vekâlet veren ya da temsilcisi hazır bulunmazsa, satış kararı vekâlet veren dinlenmeksizin de verilebilir.**

***Malın hızla değer kaybetmesi hâli dışında, artırmanın yer ve zamanının mahkemeye vekâlet verene bildirilmesi zorunludur.***

Bu madde az değişmiştir. Bu hükümde komisyoncunun haklarından biri olan komisyon ücreti ile ilgili malın açık artırmayla satılması düzenlenmiştir. Komisyoncuya verilen malın satılmaması veya satış emrinden cayılması durumunda vekalet verenin malı geri almak veya malla ilgili başka işlem yapmakta aşırı ölçüde gecikirse malı bulunduğu yer mahkemesinden karar alarak açık artırmayla sattırma imkanı tanınmıştır. Ancak mal borsada kayıtlı bir mal ise veya piyasa fiyatı varsa veya yapılacak masrafa oranla değeri az ise hakim satışın başka yolla yapılmasına karar verme imkânı tanınmıştır. Önceki BK.m.426'da ise hakim her durumda ancak açık artırmayla satışa karar vereceği belirtilmiştir.

***Komisyoncunun kendisiyle işlem yapması***

***a. Bedel ve ücret***

***MADDE 543- Borsada kayıtlı veya piyasa fiyatı bulunan kambiyo senetleri veya diğer kıymetli evrakı ya da ticari malları satmaya veya satın almaya yetkili kılınan komisyoncu, vekâlet veren tarafından aksine talimat verilmemişse, satın alacağı mal yerine kendi mallarını satabilir veya satacağı malı kendisi için satın alabilir. Bu hâllerde, komisyoncunun kendisiyle işlem yaptığı andaki değerler esas alınır; komisyoncunun, komisyon işlerinde alışılmış olan ücret ve giderlerini, bu hâllerde bile isteme hakkı vardır.***

***Komisyoncu, bu tür bir işlemin yapıldığını aynı gün vekâlet verene bildirmek zorundadır.***

***Diğer hâllerde satış hükümleri uygulanır.***

Bu madde az değişmiştir. Bu hükümde komisyoncunun kendisiyle işlem yapması düzenlenmiştir. Komisyoncunun kendisiyle işlem yapabileceği durumlarda kendisine sattığı veya aldığı malların işlem yaptığı andaki değerinin esas alınacağı ve bu işlemi komisyoncunun aynı gün vekalet verene bildirme zorunluluğu getirilmiştir. Önceki BK.m.427 'de değer tespit zamanı ve bildirim yükümü düzenlenmemiştir.

### ***7. Ticari Temsilciler, Ticari Vekiller ve Diğer Tacir Yardımcıları***

Bu bölümde, önceki BK.m.454 'de yer alan seyyar tüccar memurları ile ilgili düzenleme kaldırılmıştır.

#### ***Temsil yetkisinin sınırlandırılması***

***MADDE 549- Temsil yetkisi, bir şubenin işleriyle sınırlandırılabilir.***

***Temsil yetkisi, birden çok kişinin birlikte imza atmaları koşuluyla da sınırlandırılabilir. Bu durumda, diğerlerinin katılımı olmaksızın temsilcilerden birinin imza atmış olması, işletme sahibini bağlamaz.***

***Temsil yetkisine ilişkin yukarıdaki sınırlamalar, ticaret siciline tescil edilmedikçe, iyiniyetli üçüncü kişilere karşı hüküm doğurmaz.***

***Temsil yetkisine ilişkin diğer sınırlamalar, tescil edilmiş olsalar bile, iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez.***

Bu madde az değişmiştir. Bu hükümde temsil yetkisinin sınırlandırılması düzenlenmiştir. Bu hükmün üçüncü fıkrasında yeni olarak temsil yetkisine ilişkin yukarıda belirtilen sınırlamaların ticaret siciline tescil edilmedikçe iyiniyetli üçüncü kişilere karşı hüküm doğurmayacağı düzenlenmiştir. Bu hükmün son fıkrasında ise önceki BK.m.549/son'dan farklı olarak temsil yetkisine ilişkin sınırlamaların tescil edilmiş olsa bile iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülemeyeceği belirtilmiştir.

### **Rekabet yasağı**

**MADDE 553- Bir işletmenin bütün işlerini yöneten veya işletme sahibinin hizmetinde bulunan ticari temsilciler, ticari vekiller veya diğer tacir yardımcıları, işletme sahibinin izni olmaksızın, doğrudan doğruya veya dolaylı olarak, kendilerinin ya da bir üçüncü kişinin hesabına işletmenin yaptığı türden bir iş yapamayacakları gibi, kendi hesaplarına bu tür işlemleri üçüncü kişilere de yaptıramazlar.**

**Buna aykırı davranırlarsa işletme sahibi, aralarındaki hukuki ilişkiden doğan hakları saklı kalmak kaydıyla, uğradığı zararın giderilmesini isteyebileceği gibi, bunun yerine, ticari temsilcinin, ticari vekilin veya diğer tacir yardımcısının kendi hesabına yaptığı veya üçüncü kişilere yaptırdığı işlerin kendi hesabına yapılmış sayılmasını ve bu işler dolayısıyla aldıkları ücretin verilmesini veya aynı işlerden doğan alacağın devredilmesini isteyebilir.**

Bu madde az değişmiştir. Bu hükümde, rekabet yasağı düzenlenmiştir. Bu hükmün birinci fıkrasında önceki BK.m.455 /I'de olmayan doğrudan doğruya veya dolaylı olarak ifadesine yer verilmiştir. Ticari temsilcilerin ticari vekillerin veya diğer tacir yardımcılarının işletme sahibinin yaptığı türden işleri kendi hesaplarına üçüncü kişilere yaptırımlarının da rekabet yasağının kapsamına girdiği düzenlenmiştir.

Bu hükümde, ticari temsilci, vekil ve diğer tacir yardımcısı rekabet yasağına aykırı davranırsa aralarındaki hukuki ilişkiden doğan hakları saklı kalmak kaydıyla kendisine tanınan hakları kullanabileceği düzenlenmiştir. Bu kişilerin, başkalarıyla yaptıkları işlemleri kendi hesabına yapılmış sayma yanında bu işler dolayısıyla aldıkları ücretin verilmesini veya aynı işlerden doğan alacağın devredilmesini isteyebilecekleri düzenlenmiştir.

### **8. Kefalet Sözleşmesi**

Kefalet Sözleşmesi TBK. 'nun onbeşinci bölümünde düzenlenmiştir.

#### **A. Tanımı**

**MADDE 581- Kefalet sözleşmesi, kefilin alacaklıya karşı, borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlendiği sözleşmedir.**

Kefalet sözleşmesinin yeni tanımına göre kefil alacaklıya karşı borçlunun borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından kişisel olarak sorumlu olmayı üstlenir. Eski hükümde ise kefil, borcun edasını temin etmeyi taahhüt ettiği-

düzenlenmişti. Kanımızca yeni tanım eskisine nazaran daha açıktır.

## **B. Koşulları**

### **I. Asıl borç**

**MADDE 582- Kefalet sözleşmesi, mevcut ve geçerli bir borç için yapılabilir. Ancak, gelecekte doğacak veya koşula bağlı bir borç için de, bu borç doğduğunda veya koşul gerçekleştiğinde hüküm ifade etmek üzere kefalet sözleşmesi kurulabilir.**

**Yanılma veya ehliyetsizlik sebebiyle borçlunun sorumlu olmadığı bir borç için kişisel güvence veren kişi, yükümlülük altına girdiği sırada, sözleşmeyi sakatlayan eksikliği biliyorsa, kefaletle ilgili kanun hükümlerine göre sorumlu olur. Aynı kural, borçlu yönünden zamanaşımına uğramış bir borca kefil olan kişi hakkında da uygulanır.**

**Kanundan aksi anlaşılmadıkça kefil, bu bölümde kendisine tanınan haklardan önceden feragat edemez.**

Kefilin kefalet sözleşmesini yaparken borçlunun yanılması veya ehliyetsizliği nedeniyle borcun geçersiz olduğunu bilmesi halinde kefaletin gene de geçerli olacağına dair hükmün borçlu yönünden zamanaşımına uğramış bir borca kefil olana da uygulanacağı düzenlenmiştir. Eski Kanunda zamanaşımına uğramış borca kefalet düzenlenmemiştir.

Kefil kefalete ilişkin kanun hükümlerinde kendisine tanınan haklardan önceden feragat edemeyeceği hükme bağlanmıştır.

## II. Şekil

**MADDE 583- Kefalet sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmadıkça ve kefilin sorumlu olacağı azamî miktar ile kefalet tarihi belirtilmedikçe geçerli olmaz. Kefilin, sorumlu olduğu azamî miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesi şarttır.**

**Kendi adına kefil olma konusunda özel yetki verilmesi ve diğer tarafa veya bir üçüncü kişiye kefil olma vaadinde bulunulması da aynı şekil koşullarına bağlıdır. Taraflar, yazılı şekle uyararak kefilin sorumluluğunu borcun belirli bir miktarıyla sınırlandırmayı kararlaştırabilirler.**

**Kefalet sözleşmesinde sonradan yapılan ve kefilin sorumluluğunu artıran değişiklikler, kefalet için öngörülen şekle uyulmadıkça hüküm doğurmaz.**

Yeni hükümde kefaletin geçerlilik şekli adi yazılı şekil olmakla birlikte kefilin sorumlu olacağı azami miktarın, kefaletin tarihinin ve müteselsil kefil olmuşsa bunu gösteren ifadenin kefilin el yazısıyla yazılmış olması şartı getirildi. Eski hükümde kefalet sözleşmesinin adi yazılı şekilde yapılması ve kefilin sorumlu olacağı miktarın yazılı olması şartı düzenlenmişti. Kanımızca bu hükümdeki değişikliklerin yapılması, sözleşme metninde boş bırakılan kefalet limiti ve tarih kısımlarının sonradan kötüniyetli doldurulmasını engellemede isabetli olmuştur.

Kefalet sözleşmesinin temsil yoluyla kurulmasında da özel yetki aranması ve kefil olma vaadinde de aynı şekil şartlarının aranması düzenlenmiştir. Kanımızca bu düzenleme isabetlidir.

Son hükümdeki kefalet sözleşmesinde sonradan yapılan ve kefilin sorumluluğunu artıran değişiklikler de aynı özel şekil şartına uyularak yapılacaktır.

### **III. Eşin rızası**

**MADDE 584- Eşlerden biri mahkemece verilmiş bir ayrılık kararı olmadıkça veya yasal olarak ayrı yaşama hakkı doğmadıkça, ancak diğerinin yazılı rızasıyla kefil olabilir; bu rızanın sözleşmenin kurulmasından önce ya da en geç kurulması anında verilmiş olması şarttır.**

**Kefalet sözleşmesinde sonradan yapılan ve kefilin sorumlu olacağı miktarın artmasına veya adi kefaletin müteselsil kefalete dönüşmesine ya da kefil yararına olan güvencelerin önemli ölçüde azalmasına sebep olmayan değişiklikler için eşin rızası gerekmez.**

Yeni hükümde kefalet sözleşmesinde eşin rızasının yazılı şekilde sözleşmesinin kurulmasından önce veya en geç kurulması anında verilmiş olması düzenlenmiştir. Eşin rızası alınmadan yapılan kefalet sözleşmesi geçersizdir. Eşin rızasının gerekli olmadığı durumlar ikinci fıkrafta düzenlenmiştir. Bu durumlar kefalet sözleşmesinde sonradan yapılan ve kefilin sorumlu olacağı miktarın artmasına veya adi kefaletin müteselsil kefalete dönmesi veya

kefil yararına olan güvencelerin önemli ölçüde azaltmayan değişikliklerdir.

### **C. İçeriği**

#### **I. Türlerine göre**

##### **1. Adi kefalet**

**MADDE 585- Adi kefalette alacaklı, borçluya başvurmadıkça, kefil takip edemez; ancak, aşağıdaki hâllerde doğrudan doğruya kefile başvurabilir:**

**1. Borçlu aleyhine yapılan takibin sonucunda kesin aciz belgesi alınması.**

**2. Borçlu aleyhine Türkiye’de takibatın imkânsız hâle gelmesi veya önemli ölçüde güçleşmesi.**

**3. Borçlunun iflasına karar verilmesi.**

**4. Borçluya konkordato mehli verilmiş olması.**

**Alacak, kefaletten önce veya kefalet sırasında rehinle de güvence altına alınmışsa, adi kefalette kefil, alacağın öncelikle rehin konusundan alınmasını isteyebilir. Ancak, borçlunun iflasına veya kendisine konkordato mehli verilmesine karar verilmişse, bu hüküm uygulanmaz.**

**Sadece açığın kapatılması için kefil olunmuşsa, borçlu aleyhine yapılan takibin kesin aciz belgesi alınmasıyla sonuçlanması veya borçlu aleyhine Türkiye’de takibatın imkânsız hâle gelmesi ya da konkordatonun kesinleşmesi durumlarında, doğrudan doğruya kefile başvurulabilir. Sözleşmede, bu durumlarda alacaklının,**

**önce asıl borçluya başvurmak zorunda olduğu kararlaştırılabilir.**

Yeni hükümde adi kefalette alacaklının doğrudan kefile başvuracağı haller içine borçlu aleyhine Türkiye 'de takibatın önemli ölçüde güçleşmesi ve borçluya konkordato mehli verilmiş olması eklenmiştir. Eski hükümler bunlar yoktu.

Alacak, kefaletten önce veya kefalet sırasında rehinle güvence altındaysa adi kefilin alacağını öncelikle rehinden alınmasını isteme hakkı düzenlenmiştir. Ancak borçlunun iflası veya kendisine konkordato mehli verilmesine karar verilmesi hallerinde bu imkan yoktur. Eski hükümde ise kefilin bu imkana sahip olmadığı haller borçlunun iflası ve iflas ilan edilmedikçe rehin nakde çevrilmesinin mümkün olmaması düzenlenmişti.

Sadece açığın kapanması için kefil olunması durumunda borçlu aleyhine yapılan takibin kesin aciz belgesinin alınmasıyla sonuçlanması veya borçlu aleyhine Türkiye'de takibatın imkânsız hâle gelmesi ya da konkordatının kesinleşmesi durumlarında, doğrudan doğruya kefile başvurulabileceği düzenlenmiştir. Ancak borçlunun önce asıl borçluya başvurmak zorunda olduğu sözleşmede düzenlenebilir. Açığın kapatılmasında kefil olan kişi adi kefil-den daha elverişli bir konumdadır. Açığa kefalet eski Kanunda düzenlenmemiştir.

**2. Müteselsil kefalet**

**MADDE 586- Kefil, müteselsil kefil sıfatıyla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girmeyi kabul**

**etmişse alacaklı, borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden kefilî takip edebilir. Ancak, bunun için borçlunun, ifada gecikmesi ve ihtarın sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir.**

**Alacak, teslimine bağlı taşınır rehni veya alacak rehni ile güvenceye alınmışsa, rehnin paraya çevrilmesinden önce kefile başvurulamaz. Ancak, alacağın rehni paraya çevrilmesi yoluyla tamamen karşılanamayacağıнын önceden hâkim tarafından belirlenmesi veya borçlunun iflas etmesi ya da konkordato mehli verilmesi hâllerinde, rehni paraya çevrilmesinden önce de kefile başvurulabilir.**

Alacaklı, müteselsil kefalette borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden önce kefilî takip edebilir. Yeni hükümde alacaklının bu takibi yapabilmesi için borçlunun ifada gecikmesi ve ihtarın sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması aranmıştır. Muaccel olmasına rağmen esas borç ifa edilmemişse borçlu gecikmiş sayılır. İhtarın ise muacceliyetten sonra yapılması zorunludur. İhtarın esas borçluya varmasına rağmen esas borçlu uygun sürede ihtarına uygun davranışa başlamazsa ihtar sonuçsuz kalmış anlamına gelmektedir. İhtara rağmen borcun gereği gibi ifa edilmemesi ihtarın sonuçsuz kaldığını göstermektedir.

Alacak teslimine bağlı taşınır rehni veya alacak rehni ile güvence altındaysa müteselsil kefalette de rehni paraya çevrilmesinden önce kefile başvurulmayacağı düzenlenmiştir. An-

çak belirli durumlarda (alacağın rehnin paraya çevrilmesi yoluyla tamamen karşılanamayacağına önceden hâkim tarafından belirlenmesi veya borçlunun iflas etmesi ya da konkordato mehli verilmesi hâllerinde) rehnin paraya çevrilmesinden önce kefile başvurulabileceği düzenlenmiştir.

### **3. Birlikte kefalet**

**MADDE 587- Birden çok kişi, aynı borca birlikte kefil oldukları takdirde, her biri kendi payı için adi kefil gibi, diğerlerinin payı için de kefile kefil gibi sorumlu olur.**

**Borçluyla birlikte veya kendi aralarında müteselsil kefil olarak yükümlülük altına giren kefillerden her biri, borcun tamamından sorumlu olur. Ancak, bir kefil, kendisiyle birlikte daha önce veya aynı zamanda müteselsilen yükümlü bulunan ve Türkiye’de takip edilebilen bütün kefillere karşı takibe girişilmiş olmadıkça, kendi payından fazlasını ödemekten kaçınabilir. Bir kefil, bu hakkı, diğer kefillerin kendi paylarını ödemiş veya aynı güvence sağlamış olmaları durumunda da kullanabilir. Aksine anlaşmalar saklı kalmak kaydıyla, borcu ödeyen kefil, kendi paylarını daha önce ödemiş olmaları ölçüsünde, diğer kefillere karşı rücu hakkına sahiptir. Bu hak, borçluya rücudan önce de kullanılabilir.**

**Alacaklı, kefilin aynı alacak için başka kişilerin de kefil olduğunu veya olacağını varsayarak kefalet ettiğini biliyor veya bilmesi gerekiyorsa, bu varsayımın sonradan**

**gerçekleşmemesi veya kefillerden birinin alacaklı tarafından kefalet borcundan kurtarılması ya da kefaletinin hükümsüz olduğuna karar verilmesi durumunda kefil, kefalet borcundan kurtulur.**

**Birbirlerinden bağımsız olarak aynı borç için kefil olanlardan her biri, kefalet borcunun tamamından sorumlu olur. Ancak, borcu ödeyen kefil aksine anlaşma olmadıkça, diğerlerine toplam kefalet miktarındaki payı oranında rücu hakkına sahiptir.**

Yeni Kanunda eski hükümden farklı olarak bir kefilin borçluya rücudan önce diğer kefillere rücu hakkı açıkça belirtilmiştir.

Borçlu ile birlikte veya kendi aralarında müteselsil kefil olarak yükümlülük altına giren kefillerden her birinin, kendisiyle birlikte daha önce veya aynı zamanda müteselsilen yükümlülük altında bulunan ve Türkiye 'de takip edilebilen bütün kefillere karşı takibe girişilmiş olmadıkça kendi payından fazlasını ödemekten kaçınabileceği bir kefilin bu hakkı diğer kefillerin kendi paylarını ödemiş veya aynı güvence sağlamış olmaları durumunda da kullanabilecekleri düzenlenmiştir. Eski hükümde böyle bir düzenleme yoktu.

Alacaklının kefilin aynı alacak için başka kişilerin de kefil olduğunu veya olacağını var sayarak kefalet ettiğini biliyor veya bilmesi gerekiyorsa bu varsayımın sonradan gerçekleşmemesi veya kefillerden birinin alacaklı tarafından kefalet borcundan kurtarılması veya kefaletin geçersiz olduğuna karar verilmesi

durumunda kefilin kefalet borcundan kurtulacağı düzenlenmiştir. Eski hükümde bu ihtimallerin hepsi düzenlenmemiştir.

## **II. Ortak hükümler**

### **1. Kefil ile alacaklı arasındaki ilişki a. Sorumluluğun kapsamı**

**MADDE 589- Kefil, her durumda kefalet sözleşmesinde belirtilen azamî miktara kadar sorumludur.**

**Aksi sözleşmede kararlaştırılmamışsa kefil, belirtilen azamî miktarla sınırlı olmak üzere, aşağıdakilerden sorumludur:**

**1. Asıl borç ile borçlunun kusur veya temerrüdünün yasal sonuçları.**

**2. Alacaklının, kefile, onun borcu ödeyerek yapmalarını önleyebileceği uygun bir zaman önce bildirmesi koşuluyla, borçluya karşı yönelttiği takip ve davaların masrafları ile gerektiğinde rehinlerin kefile tesliminin ve rehin haklarının devrinin sebep olduğu masraflar.**

**3. İşlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait akdî faizler ile gerektiğinde tahvil karşılığında ödünç verilen anaparanın işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait faizleri.**

**Sözleşmede açıkça kararlaştırılmamışsa kefil, borçlunun sadece kefalet sözleşmesinin kurulmasından sonraki borçlarından sorumludur.**

**Kefilin, asıl borç ilişkisinin hükümsüz hâle gelmesinin sebep olduğu zarardan ve**

**ceza koşulundan sorumlu olacağına ilişkin anlaşmalar kesin olarak hükümsüzdür.**

Kefilin asıl borçla birlikte sorumluluğuna giren diğer unsurların da kefalet sözleşmesinde gösterilen azami miktar sınırını aşamayacağı düzenlenmiştir. Bunlara gerektiğinde rehinlerin kefile tesliminin ve rehin haklarının devrinin sebep olduğu masraflar ile gerektiğinde tahvil karşılığında ödünç verilen ana paranın işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait faizleri de eklenmiştir. Eski hükümde borçlunun kusur veya temerrüdünün yasal sonuçlarının kefile uygun zaman önce bildirilmiş takip ve dava masraflarının işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan yıla ait akdi faizler düzenlenmişti.

Yeni hükümde kefilin borçlunun sadece kefalet sözleşmesinin kurulmasından sonraki borçlarından sorumlu olduğu düzenlenmiştir. Ancak aksi sözleşmede açıkça kararlaştırılabılır.

Yeni hükümde asıl borç ilişkisi geçersiz olursa ve bu nedenle zarar doğarsa ve ceza koşulu varsa bu konularda sorumluluk getiren anlaşmalar kesin geçersiz kabul edilmiştir.

**b. Kefilin takibi**

**MADDE 590- Borçlunun iflası sebebiyle asıl borç daha önce muaccel olsa bile, belirlenen vadeden önce kefile karşı takibat yapılamaz.**

**Bütün kefalet türlerinde kefil, aynı güvence karşılığında hâkimden, mevcut rehinler paraya çevrilinceye ve borçlu aleyhine yapılan takip sonucunda kesin aciz**

**belgesi alınincaya veya konkordato kararına kadar kendisine karşı yöneltilen takibin durdurulmasına karar verilmesini isteyebilir.**

**Asıl borcun muaccel olması, alacaklı veya borçlunun önceden süre içeren bildirimde bulunmasına bağlıysa, kefalet borcu için bu süre, bildirim kefile yapıldığı tarihte işlemeye başlar.**

**Yerleşim yeri yabancı bir ülkede olan borçlunun borcunu ödemesi, döviz işlemleri veya havale ile ilgili yasaklar gibi sebeplerle, o yabancı ülkenin yasal düzenlemeleri gereği imkânsız hâle gelmiş veya sınırlandırılmışsa, yerleşim yeri Türkiye’de olan kefil, takibe bu sebeple itiraz edebilir.**

Yeni düzenlemede bütün kefalet türlerinde kefilin, aynı güvence karşılığında hâkimden, mevcut rehinler paraya çevrilinceye ve borçlu aleyhine yapılan takip sonucunda kesin aciz belgesi alınincaya veya konkordato kararına kadar kendisine karşı yöneltilen takibin durdurulmasına karar verilmesini isteyebileceği düzenlenmiştir.

Yeni hükümde yerleşim yeri yabancı bir ülkede olan borçlunun borcunu ödemesi, döviz işlemleri veya havale ile ilgili yasaklar gibi sebeplerle, o yabancı ülkenin yasal düzenlemeleri gereği imkânsız hâle gelmiş veya sınırlandırılmışsa, yerleşim yeri Türkiye’de olan kefilin, takibe bu sebeple itiraz edebileceği belirtilmiştir.

### **c. Def'iler**

**MADDE 591- Kefil, asıl borçluya veya mirasçılara ait olan ve asıl borçlunun ödeme güçsüzlüğünden doğmayan bütün def'ileri alacaklıya karşı ileri sürme hakkına sahip olduğu gibi, bunları ileri sürmek zorundadır. Yanılma veya sözleşme yapma ehliyetsizliği ya da zamanaşımına uğramış bir borç sebebiyle borçlunun yükümlü olmadığı bir borca bilerek kefalet hâli bu hükmün dışındadır.**

**Asıl borçlu kendisine ait olan bir def'iden vazgeçmiş olsa bile kefil, yine de bu def'ii alacaklıya karşı ileri sürebilir.**

**Kefil, asıl borçluya ait def'ilerin varlığını bilmeksizin ödemede bulunursa, rücu hakkına sahip olur. Buna karşılık asıl borçlu, kefilin bu def'ileri bildiğini veya bilmesi gerektiğini ispat ederse kefil, bunlar ileri sürülmüş olsaydı ödemeden kurtulacağı ölçüde rücu hakkını kaybeder.**

**Kumar veya bahisten doğan bir borca kefalette kefil, borcun bu niteliğini bilmiş olsa bile, asıl borçlunun sahip olduğu def'ileri ileri sürebilir.**

Yeni hükümde asıl borçlunun kendisine ait olan bir def'iden vazgeçmiş olsa bile kefilin yine de bu def'iyi alacaklıya karşı ileri sürebileceği düzenlenmiştir.

Yeni hükümde kumar veya bahisten doğan bir borca kefalette kefil, borcun bu niteliğini bilmiş olsa bile, asıl borçlunun sahip olduğu def'ileri ileri sürebileceği düzenlemiştir.

**d. Özen gösterme, rehin ve borç senetlerinin teslimi**

**MADDE 592-** Alacaklı, kefalet sırasında var olan veya daha sonra asıl borçludan alacağın özel güvencesi olmak üzere elde ettiği rehin haklarını, güvenceyi ve rüçhan haklarını kefilin zararına olarak azaltırsa, zararın daha az olduğu alacaklı tarafından ispat edilmedikçe, kefilin sorumluluğu da buna uygun düşen bir miktarda azalır. Kefilin fazladan ödediği miktarın geri verilmesini isteme hakkı saklıdır.

Çalışanlara kefalet hâlinde alacaklı, çalışanlar üzerinde yükümlü olduğu gözetimi ihmal eder veya kendisinden beklenebilen özeni göstermezse ve borç da bu sebeple doğmuş ya da bu özeni göstermesi hâlinde ulaşamayacağı ölçüde artmış olursa, bu borcu veya borcun artan kısmını kefiliden isteyemez.

Alacaklı, borcu ödeyen kefile haklarını kullanmasına yarayabilecek borç senetlerini teslim etmek ve gerekli bilgileri vermekle yükümlüdür. Alacaklı, kefalet sırasında var olan veya asıl borçlu tarafından alacak için sonradan sağlanan rehinleri ve diğer güvenceleri de kefile teslim etmek veya bunların devri için gerekli işlemleri yapmak zorundadır. Alacaklının, diğer alacakları sebebiyle sahip olduğu rehin ve hapis hakları, kefilin haklarından sıracca önce geldikleri ölçüde saklıdır.

Alacaklı, haklı bir sebep olmaksızın yükümlülüklerini yerine getirmez, ağır kusu-

**ruyla mevcut belgeleri veya rehinleri ya da sorumlu olduğu diğer güvenceleri elinden çıkarırsa, kefil borcundan kurtulur. Bu durumda kefil, ödediğinin geri verilmesini ve varsa ek zararının giderilmesini isteyebilir.**

Alacaklının teminatları kefilin zararına olarak azaltması halinde zararın daha az olduğu alacaklı tarafından isbat edilmedikçe kefilin sorumluluğunun da buna uygun düşen bir miktarda azalması ve kefilin fazladan ödediği miktarın da geri verilmesini isteme hakkı olacağı düzenlenmiştir.Eski hükümde alacaklının kefile karşı sorumlu olacağı belirtilmişti ama ayrıntılı düzenleme yapılmamıştı.

Yeni hükümde alacaklı, borcu ödeyen kefile haklarını kullanmasına yarayabilecek borç senetlerini teslim etmek ve gerekli bilgileri vermekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Eski hükümde alacaklının kefile elinde bulunan rehinleri paraya çevirmek için gerekli senetleri teslim etme ve taşınmaz rehni varsa bunun devri için resmi işlemi yapma yükümleri olduğu düzenlenmişti.

Yeni hükümde alacaklının, haklı bir sebep olmaksızın yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya ağır kusuruyla mevcut belgeleri veya rehinleri ya da sorumlu olduğu diğer güvenceleri elinden çıkarması halinde , kefilin borcundan kurtulacağı ve bu durumda kefilin ödediğinin geri verilmesini ve varsa ek zararının giderilmesini isteyebileceği düzenlenmiştir.

**e. Ödemenin kabulünü isteme**

**MADDE 593- Borçlunun iflası sebebiyle olsa bile, borç muaccel olduğu takdirde kefil, alacaklıdan yapacağı ödemeyi kabul etmesini her zaman isteyebilir. Bir borca birden çok kişinin kefil olması durumunda alacaklı, kefillerden biri tarafından yapılacak kısmi ödemeyi, bunu öneren kefile düşen paydan az olmamak koşuluyla, kabul etmek zorundadır.**

**Alacaklı haklı bir sebep olmaksızın ödemeyi kabul etmekten kaçınırsa, kefil borcundan kurtulur; birlikte müteselsil kefalette ise, kefillerin sorumluluğu kendilerine düşen pay miktarınca azalır.**

**Alacaklının rızası varsa kefil, asıl borcu muaccel olmasından önce de ödeyebilir. Ancak, bu durumda kefil, asıl borçluya karşı rücu hakkını borcun muaccel olmasından önce kullanamaz.**

Yeni hükümde bir borca birden çok kişinin kefil olması halinde alacaklının kefillerden biri tarafından yapılacak kısmi ödemeyi bunu ödeyen kefile düşen paydan az olmamak şartıyla kabul etmek zorunda olduğu düzenlenmiştir. Halbuki eski hükümde ise sadece bir kefilin bulunduğu dikkate alınarak düzenleme yapılmıştı.

Alacaklının haklı sebep olmadan ödemeyi kabul etmemesi halinde kefilin borcun kurtulacağı ve birlikte müteselsil kefalette ise kefillerin sorumluluğunun kendi payı oranında azalacağı belirtilmiştir.

Kefilin asıl borcu muaccel olmasından önce ödeyebileceği ancak bu durumda asıl borçluya karşı rücu hakkını muaccel olmasından önce kullanamayacağı düzenlenmiştir.

**f. Bildirim, iflasta ve konkordatoda kayıt**

**MADDE 594-** *Asıl borçlu, anaparanın veya yarım yıllık döneme ait faizin ödenmesinde ya da yıldan yıla yapılması öngörülen anapara ödemelerinde altı ay gecikirse, alacaklının durumu kefile bildirmesi gerekir. İstek hâlinde alacaklı, her zaman asıl borcun kapsamı hakkında kefile bilgi vermek zorundadır.*

*Asıl borçlunun iflasına karar verilmiş veya borçlu konkordato istemişse alacaklı, alacağını kaydettirmek ve haklarının korunması için gerekeni yapmak zorundadır. Alacaklının, borçlunun iflas ettiğini veya borçluya konkordato mehli verildiğini öğrendiği anda, durumu kefile bildirmesi gerekir.*

*Alacaklı, yukarıdaki fıkralarda öngörülen gereklerden birini yerine getirmezse, bundan dolayı kefilin uğradığı zarar miktarınca ona karşı haklarını kaybeder.*

Yeni hükümde asıl borçlunun anaparanın veya yarım yıllık döneme ait faizin ödenmesinde ya da yıldan yıla yapılması öngörülen anapara ödemelerinde altı ay gecikmesi halinde, alacaklının durumu kefile bildirmesi gerektiği, istek hâlinde alacaklının, her zaman asıl borcun kapsamı hakkında kefile bilgi vermek zorunda olduğu düzenlenmiştir.

Yeni hükümde asıl borçlunun iflasına karar verilmiş veya borçlu konkordato istemişse alacaklı, alacağını kaydettirmek ve haklarının korunması için gerekeni yapmak zorunda olduğu ve alacaklının, borçlunun iflas ettiğini veya borçluya konkordato mehli verildiğini öğrendiği anda, durumu kefile bildirmesi gerektiği düzenlenmişti. Eski hükümde aynı düzenleme borçlunun konkordato istemesi ve konkordato mehli verildiğini öğrenme hususları ile alacaklının hakların korunması gerekeni yapma yükümü dışında vardı.

## **2. Kefil ile borçlu arasındaki ilişki**

### **a. Güvence verilmesini ve borçtan kurtarılmasını isteme hakkı**

**MADDE 595- Kefil, aşağıdaki durumlarda asıl borçludan güvence verilmesini ve borç muaccel olmuşsa, borçtan kurtarılmasını isteyebilir:**

**1. Asıl borçlu, kefile karşı üstlendiği yükümlülüklerle, özellikle belli bir süre içinde kendisini borçtan kurtarma vaadine aykırı davranmışsa.**

**2. Asıl borçlu temerrüde düşmüşse veya yerleşim yerini diğer bir ülkeye nakletmesi yüzünden takibat önemli ölçüde güçleşmişse.**

**3. Asıl borçlunun mali durumunun kötüleşmesi, güvencelerin değer kaybetmesi veya borçlunun kusuru sonucunda kefil için mevcut tehlike, kefaletin yapıldığı tarihe göre önemli ölçüde artmışsa.**

Yeni hükümde eski hükümde yer almayan asıl borçlunun mali durumunun kötüleşmesi, güvencelerin değer kaybetmesi veya borçlunun kusuru sonucunda kefil için mevcut tehlike, kefaletin yapıldığı tarihe göre önemli ölçüde artması durumları eklenmiştir.

### **b. Kefilin rücu hakkı**

**MADDE 596- Kefil, alacaklıya ifada bulunduğu ölçüde, onun haklarına halef olur. Kefil, bu hakları asıl borç muaccel olunca kullanabilir.**

**Kefil, aksi kararlaştırılmamışsa, rehin hakları ile aynı alacak için sağlanmış diğer güvencelerden sadece kefalet anında var olan veya bizzat asıl borçlu tarafından, sonradan özellikle bu alacak için verilmiş bulunanlara halef olur. Alacaklıya kısmen ifada bulunan kefil, rehin hakkının sadece bunu karşılayan kısmına halef olur. Alacaklının rehin konusu üzerinde geriye kalan alacak hakkı, kefilin rehin hakkından ön sırada gelir.**

**Kefil ile asıl borçlu arasındaki hukuki ilişkiden doğan istem ve def'iler saklıdır.**

**Bir alacağın güvencesini oluşturan rehin paraya çevrildiği veya borç rehin veren malik tarafından ödendiği takdirde malik, kefile karşı rücu hakkını, ancak kefil ile kendisi arasında böyle bir anlaşma varsa ya da rehin sonradan bir üçüncü kişi tarafından verilmişse kullanabilir.**

**Kefilin rücu hakkına ilişkin zamanaşımı, kefilin alacaklıya ifada bulunduğu anda işlemeye başlar.**

**Kefil, dava hakkı vermeyen veya yanılma ya da ehliyetsizlik sebebiyle asıl borçluyu bağlamayan bir borç için ödemede bulunduğu takdirde, asıl borçluya karşı rücu hakkına sahip değildir. Ancak, kefil zama- naşımına uğramış bir asıl borçtan sorumlu olmayı borçlunun vekili sıfatıyla üstlenmişse asıl borçlu, ona karşı vekâlet sözleş- mesi hükümleri uyarınca sorumlu olur.**

Yeni hükümde kefilin ifa ile alacaklıya halef olduğu hakları asıl borç muaccel olunca kullanabileceği belirtilmiştir. Eski hükümde sadece halefiyet ve halefiyetten önceden feragat edilemeyeceği belirtilmişti.

Bu maddenin ikinci fıkrasında kefilin , aksi kararlaştırılmamışsa, rehin hakları ile aynı alacak için sağlanmış diğer güvencelerden sadece kefalet anında var olan veya bizzat asıl borçlu tarafından, sonradan özellikle bu alacak için verilmiş bulunanlara halef olacağı belirtilmiştir. Alacaklıya kısmen ifada bulunan kefil, rehin hakkının sadece bunu karşılayan kısmına halef olur. Alacaklının rehin konusu üzerinde geriye kalan alacak hakkı, kefilin rehin hakkından ön sırada gelir.

Bu maddenin dördüncü fıkrasında kefil olunan bir alacağa ilişkin rehlin paraya çevrilmesi veya borcun rehin veren malik tarafından ödenmesi durumunda malikin kefile karşı rücu hakkını ancak kefil ile kendisi arasında böyle bir anlaşma varsa veya rehin sonradan bir üçüncü kişi tarafından verilmişse kullanabileceği düzenlenmiştir.

Bu maddenin beşinci fıkrasına göre kefilin rücu hakkına ilişkin zamanaşımı kefilin alacaklıya ifada bulunduğu andan işlemeye başlar.

Bu maddenin altıncı fıkrasına göre kefilin dava hakkı vermeyen veya yanılma veya ehliyetsizlik sebebiyle asıl borçluyu bağlamayan bir borç için ödemede bulunduğu takdirde asıl borçluya karşı rücu hakkına sahip olmadığı belirtilmiştir.

### **c. Kefilin bildirim yükü**

**MADDE 597- Borcu tamamen veya kısmen ödeyen kefil, durumu borçluya bildirmek zorundadır.**

**Kefil, bu bildirimde bulunmazsa ve ödemeyi bilmeyen veya bilmesi gerekmeyen borçlu da alacaklıya ifada bulunursa, rücu hakkını kaybeder.**

**Kefilin, alacaklıya karşı sebepsiz zenginleşmeden doğan dava hakkı saklıdır.**

Bu maddenin son fıkrasında eski hükümden farklı olarak kefilin alacaklıya karşı sebepsiz zenginleşmeden doğan dava hakkı saklı tutulmuştur. Bu farklılığın sebebi kefilin alacaklıya yaptığı ödemeyi asıl borçluya bildirme yükünü ihmal ettiği için asıl borçlu tarafından aynı borcun ikinci kez ifa edilmesi sonucunda sebepsiz zenginleşen alacaklıya karşı ödediği miktarı geri istemekle karşı karşıya bırakılması gereken kişinin asıl borçlu değil, kefil olduğunun kabul edilmesidir.

## **D. Sona ermesi**

### **I. Kanun gereğince**

**MADDE 598- Hangi sebeple olursa olsun, asıl borç sona erince, kefil de borcundan kurtulur.**

**Borçlu ve kefil sıfatı aynı kişide birleşmiş olursa, alacaklı için kefaletten doğan özel yararlar saklı kalır.**

**Bir gerçek kişi tarafından verilmiş olan her türlü kefalet, buna ilişkin sözleşmenin kurulmasından başlayarak on yılın geçmesiyle kendiliğinden ortadan kalkar.**

**Kefalet, on yıldan fazla bir süre için verilmiş olsa bile, uzatılmış veya yeni bir kefalet verilmiş olmadıkça kefil, ancak on yıllık süre doluncaya kadar takip edilebilir.**

**Kefalet süresi, en erken kefaletin sona ermesinden bir yıl önce yapılmak kaydıyla, kefilin kefalet sözleşmesinin şekline uygun yazılı açıklamasıyla, azamî on yıllık yeni bir dönem için uzatılabilir.**

Bu maddenin ikinci fıkrasında borçlu ile kefil sıfatının aynı kişide birleşmesi durumunda alacaklı için kefaletten doğan yararların saklı kalacağı düzenlenmiştir.

Bu maddenin üçüncü fıkrasında bir gerçek kişi tarafından verilmiş olan her türlü kefaletin buna ilişkin sözleşmenin kurulmasından başlayarak on yılın geçmesiyle kendiliğinden ortadan kalkar.

Bu maddenin dördüncü fıkrasında kefalet on yıldan fazla bir süre için verilmişse uzatılmış veya yeni bir kefalet verilmiş olmadıkça kefilin ancak on yıllık süre dolana kadar takip edilebileceği hükme bağlanmıştır.

Bu maddenin beşinci fıkrasında kefalet süresinin en erken kefaletin sona ermesinden bir yıl önce yapılmak kaydıyla kefilin kefalet sözleşmesinin şekline uygun yazılı açıklamasıyla azami on yıllık yeni bir dönem için uzatılabileceği düzenlenmiştir. Eski hükümde kefalet sözleşmesine hiçbir süre sınırı bulunmayıp asıl borç sona ermedikçe veya kefilin asıl borcun zamanaşımına uğraması gibi herhangi bir def'i hakkı doğmadıkça sınırsız süreyle sorumlu olurdu.

## **II. Kefaletten dönme**

**MADDE 599- Gelecekte doğacak bir borca kefalette, borçlunun borcun doğumundan önceki mali durumu, kefalet sözleşmesinin yapılmasından sonra önemli ölçüde bozulmuşsa veya mali durumunun, kefalet sırasında kefilin iyiniyetle varsaydığından çok daha kötü olduğu ortaya çıkmışsa, kefil alacaklıya yazılı bir bildirimde bulunarak, borç doğmadığı sürece her zaman kefalet sözleşmesinden dönebilir.**

**Kefil, alacaklının kefalete güvenmesi sebebiyle uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür.**

Bu maddenin birinci fıkrasında gelecekte doğacak bir borca kefalette, borçlunun borcun doğumundan önceki mali durumunun, kefalet sözleşmesinin yapılmasından sonra önemli öl-

çüde bozulması veya mali durumunun, kefalet sırasında kefilin iyiniyetle varsaydığından çok daha kötü olduğu ortaya çıkması hallerinde, kefil alacaklıya yazılı bir bildirimde bulunarak, borç doğmadığı sürece her zaman kefalet sözleşmesinden dönebilir.

Bu maddenin ikinci fıkrasında kefil kefalete güvenmesi sebebiyle uğradığı zararı gidermekle yükümlü tutulmuştur.

### **III. Süreli kefalette**

**MADDE 600- Süreli kefalette kefil, sürenin sonunda borcundan kurtulur.**

Yeni hükümde süreli kefalette kefilin sürenin sonunda borçtan kurutulacağı düzenlenmiştir. Eski hükümde ise sürenin dolmasından itibaren bir ay içinde alacaklı icraya veya mahkemeye başvurmazsa veya başvurup da takibe uzun süre ara verirse kefilin ancak bu durumda kurtulacağı düzenlenmişti.

### **IV. Süreli olmayan kefalette**

**MADDE 601- Süreli olmayan kefalette kefil, asıl borç muaccel olunca, adi kefalette her zaman ve müteselsil kefalette ise, kanunun öngördüğü hâllerde, alacaklıdan, bir ay içinde borçluya karşı dava ve takip haklarını kullanmasını, varsa rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçmesini ve ara vermeden takibe devam etmesini isteyebilir.**

**Borç, alacaklının borçluya yapacağı bildirim sonucunda muaccel olacaksa kefil, kefalet sözleşmesinin kurulduğu tarihten bir yıl sonra alacaklıdan, bu bildirim yap-**

**masını ve borç bu suretle muaccel olunca, yukarıdaki fıkra hükümleri uyarınca takip ve dava haklarını kullanmasını isteyebilir.**

**Alacaklı, kefilin bu istemlerini yerine getirmese, kefil borcundan kurtulur.**

Bu maddenin birinci fıkrasında süreli olmayan kefalette kefil, asıl borç muaccel olunca, adi kefalette her zaman ve müteselsil kefalette ise, kanunun öngördüğü hâllerde, alacaklıdan, bir ay içinde borçluya karşı dava ve takip haklarını kullanmasını, varsa rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçmesini ve ara vermeden takibe devam etmesini isteyebilir. Eski hükümde ise aynı düzenleme varsa da adi kefalet ve müteselsil kefalet ayırımı ve rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip talebi düzenlenmemiştir.

Bu maddenin birinci fıkrasında eski hükmün ifade bozukluğu düzeltilmiştir.

### **E. Uygulama alanı**

**MADDE 603- Kefaletin şekline, kefil olma ehliyetine ve eşin rızasına ilişkin hükümler, gerçek kişilerce, kişisel güvence verilmesine ilişkin olarak başka ad altında yapılan diğer sözleşmelere de uygulanır.**

Yeni hükümde kefaletin şekline, kefil olma ehliyetine ve eşin rızasına ilişkin hükümlerin gerçek kişilerce kişisel güvence verilmesine ilişkin olarak başka ad altında yapılan diğer sözleşmelere de uygulanacağı hükme bağlanmıştır.







