

# TRABZON ÜNİVERSİTESİ

## HUKUK FAKÜLTESİ

### Borçlar Hukuku Özel Hükümler Dersi

#### Pratik Çalışması-3

13 Aralık 2024

#### OLAY

Ankara'da iş bulan Kerem, yaşamak için kendine uygun ev ararken, Ahmet'e ait olan evin camındaki Kiralık yazısını görür. Aynı gün Ahmet ile buluşup evi gezen Kerem, evi beğendiğini ve burada yaşamak istediğini Ahmet'e söyler. Kerem, 11 Ocak 2023 tarihinde evi 8 bin TL'ye iki yıllığına kiralar.

**Soru 1:** Olaydaki sözleşmeyi ve sözleşmeye uygulanacak hükümleri değerlendiriniz. Ev 5 aylığına kiralsanıza cevabınız değişir miydi?

**Soru 2:** Ahmet, Kerem'e evi kiralayabilmesi için kendisine 5 ay kira bedeli kadar para vermesi gerektiğini, sözleşme sonunda evde bir sorun yoksa bu parayı geri vereceğini söylemiştir. Bu paranın ne için verildiğini anlamayan Kerem, avukat olarak size danışsa ona neler söylersiniz?

**Soru 3:** Kerem'in kiralamak için baktığı bu evde hâlâ Ahmet oturuyordur. Kerem ile Ahmet, 11 Ocak 2023'te sözleşme yaparlarken 11 Şubat 2023 tarihinde evin Kerem'e teslim edileceğini kararlaştırmışlardır. Buna dayanarak Kerem, ev eşyalarını 11 Şubatta evi teslim almak üzere getirdiğinde, Ahmet'in evi boşaltmadığını görmüştür. Kerem, Ahmet'e karşı hangi hükümlere başvurabilir?

**Soru 3:** Kerem evi teslim aldıktan hemen sonra, duvarın bir tanesinin yıkıldığını, klozetin söküldüğünü, evin camlarında çatlaklıklar ve kapılarda çizikler olduğunu fark etse, Ahmet'e karşı hangi hükümlere gidebilir?

**Soru 4:** Evde 4 aydır yaşayan Kerem parkelerin altından geçen borularda sızma olması nedeniyle bir odanın parkelerinin kabardığını öğrense, Ahmet'e karşı hangi hükümlere gidebilir?

**Soru 5:** Kerem, Ahmet'e mutfağın küçük olduğunu ve oturma odası ile birleştirmek istediğini söylemiştir, Ahmet ise Kerem'e bu konuda herhangi bir cevap vermemiştir. Kerem, Ahmet'in izin verdiğini düşünerek mutfak ile oturma odası arasındaki duvarı yıktırıştır. Kira sözleşmesinin sonunda evi gören Ahmet, duruma çok sinirlenmiş ve Kerem'e evini düzeltilmesini istemiştir. Ahmet'in isteğini değerlendiriniz.

**Soru 6:** 1 yıldır evde oturan ve sözleşme gereği her ay 8 bin TL ödeyen Kerem'i bir gün, Ahmet arar ve piyasa şartları nedeniyle kira olarak 16 bin TL istediğini, ödemeyecekse evi derhal boşaltması gerektiğini söyler. Ahmet'in söylediği gibi kirayı artırması mümkün müdür? Değerlendiriniz.