Kiracının tahliyesi hangi durumlarda mümkündür?  
  
Ev sahibi ile kiracı arasındaki ilişkiler zaman zaman uyuşmazlıklara dönüşebilir. Peki, hangi hallerde kiracının tahliyesi mümkün olur?  
  
İşte temel tahliye sebeplerinden bazıları:  
  
1. Kira Bedelinin Ödenmemesi  
Kiracı, kira borcunu ödemediğinde ihtar çekilmesi ve ardından tahliye davası açılması mümkündür.  
  
2. Sözleşmenin Sona Ermesi  
Süreli kira sözleşmelerinde, sürenin dolması tahliye nedeni olabilir.  
  
3. Tahliye Taahhütnamesi  
Kiracının belirli bir tarihte evi boşaltacağını yazılı olarak taahhüt etmesi durumunda, bu taahhüt tahliye sebebi sayılır.  
  
4. Ev Sahibinin İhtiyacı  
Ev sahibi, konut veya iş yeri ihtiyacı nedeniyle tahliye talebinde bulunabilir.  
  
Tahliye süreci hukuki bilgi ve dikkat gerektirir. Hak kaybı yaşamamak için bir avukattan destek almanız önemlidir.

Anlaşmalı boşanma davası açıldıktan sonra taraflardan birisi vazgeçerse ne olur?  
  
Anlaşmalı boşanma davası, eşlerin boşanmak istediklerinde aralarındaki tüm mali konular ve çocukların bakımı gibi konularda anlaşmaya vardıkları, mahkemeye başvurdukları bir boşanma türüdür. Bu süreç, taraflar arasında tam bir mutabakat sağlanarak hızlı ve tarafların ortak kararıyla gerçekleşir. Ancak, anlaşmalı boşanma davası açıldıktan sonra taraflardan birisi davadan vazgeçerse, süreç nasıl işler? İşte cevabı:  
  
1. Anlaşmalı Boşanma Başvurusu ve Hukuki Dayanak  
TMK'nın 166. maddesi, anlaşmalı boşanmayı düzenlemektedir. Maddeye göre, eşler, boşanmak için başvuruda bulunabilir ve boşanma kararını mahkeme onaylar. Bu başvuruda, eşlerin anlaşmalı olarak boşanmak istediklerine dair detaylı ve hatasız bir protokol düzenlemeleri gerekir. Bu protokolde, mal paylaşımı, nafaka, çocukların durumu gibi tüm ayrıntılar yer alır.  
  
2 Taraflardan Birinin Vazgeçmesi Durumu  
Anlaşmalı boşanma davası başlatıldıktan sonra taraflardan birisinin, davanın herhangi bir aşamasında bu karardan vazgeçmesi mümkündür. Bu durumda, mahkeme aşağıdaki adımları takip eder:  
  
a. Başvurunun Geri Alınması  
Taraflardan biri davadan vazgeçtiğini veya geri çekildiğini mahkemeye bildirirse, mahkeme davanın reddine karar verir. Türk Medeni Kanunu’nun 166. maddesinin 2. fıkrasına göre, eşler arasında anlaşmazlık oluşursa ve biri diğerinden boşanmayı istemezse, boşanma davası devam etmez ve anlaşmalı boşanma talebi reddedilir.  
  
b. Boşanmanın Gerçekleşmemesi  
Taraflardan birinin vazgeçmesi durumunda, anlaşmalı boşanma gerçekleşmez. Bunun yerine, dava genellikle tek taraflı boşanma davasına yani çekişmeli boşanmaya dönüşebilir veya taraflar arasında anlaşmazlık devam ederse, duruma göre yeni bir çekişmeli boşanma davası açılabilir.  
  
c. Anlaşmazlık Durumunda Mahkemeye Başvuru  
Taraflardan biri vazgeçtiği takdirde, boşanma konusunda anlaşmazlık devam ediyorsa, hâkim, tarafların tek başlarına boşanma taleplerine göre davayı ele alabilir. Yani, eşlerden biri anlaşmalı boşanmayı kabul etmezse, hâkim, taraflardan birinin isteği doğrultusunda boşanmayı tek taraflı olarak değerlendirebilir. Ve dava artık çekişmeli boşanma davasına dönüşür.

Eşlerden birinin şirkette bulunan hisseleri sebebiyle şirket malvarlığının tehlikeye girmesi söz konusu olabilir mi?

Özellikle çekişmeli boşanma davaları sonrasında eşler arasında sıkça mal rejiminin tasfiyesi davası gündeme gelir.  
Bu noktada eşlerden birinin şirkette bulunan hisseleri sebebiyle şirket malvarlığının tehlikeye girmesi söz konusu olabilir mi?  
Bu soruya Yargıtay 2. Hukuk Dairesi'nin güncel kararı ile cevap vermek mümkündür.  
"MAL REJİMİNİN TASFİYESİ DAVALARINDA AYRICA ŞİRKET ADINA KAYITLI MALVARLIĞINA İHTİYATİ TEDBİR KARARI VERİLEMEZ."  
Zira; şirketin şahıstan ayrı bir şekilde tüzel kişiliği mevcuttur.

Hakkı olmayan yere tecavüz suçu nedir?  
  
Hakkı olmayan yere tecavüz suçu, Türk Ceza Kanunu kapsamında başkasına ait taşınmaza izinsiz olarak girilmesi veya işgalin sürdürülmesi durumunda oluşur. Bu suç, taşınmaz mal sahiplerinin mülkiyet hakkını korumayı amaçlamaktadır.  
  
Koç Hukuk Bürosu olarak, müvekkillerimizin taşınmazlarına yönelik her türlü hukuka aykırı müdahaleye karşı etkin ve kararlı bir hukuki süreç yürütmekteyiz. Hakkı olmayan yere tecavüz fiilinin tespiti, delillendirilmesi ve gerekli ceza davalarının açılması hususunda uzman kadromuzla yanınızdayız. Mülkiyet hakkı Anayasal bir haktır.

Askere gidecekler tazminat alabilir mi?  
  
İşçi, askerlik görevi nedeniyle işten ayrıldığında kıdem tazminatına hak kazanabilir. Bu hak, 1475 sayılı Yasa'nın 14. maddesiyle güvence altına alınmıştır. Askerlik nedeniyle fesihte ihbar süresi uygulanmaz ve işverenin tazminat ödeme yükümlülüğü doğar.

Çocuğumu özel okuldan aldım ama ödediğim parayı geri alamıyorum, ne yapabilirim?  
  
Çocuğunuzun kaydını özel okuldan sildirdiğiniz halde, eğitim ücreti iadesi yapılmıyorsa bilin ki bu durumla yalnız değilsiniz ve haklarınız yasalarla korunmaktadır.  
  
Hukuki Dayanaklar:  
  
1. Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 420:  
Hizmet sözleşmeleri karşılıklı edimleri içerir. Okul tarafından hizmet verilmemişse (yani eğitim alınmamışsa), karşılığında ödeme alınması da hukuka aykırıdır.  
  
2. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) m. 8 ve devamı:  
Özel okul ile yapılan sözleşme, bir hizmet sözleşmesidir ve tüketici işlemi sayılır. Bu kapsamda tüketici, sözleşmeyi feshetme ve kullanılmayan hizmet bedelini geri alma hakkına sahiptir.  
  
3. Milli Eğitim Bakanlığı Özel Öğretim Kurumları Yönetmeliği m. 56:  
Öğrenci kaydının silinmesi hâlinde, verilen eğitim süresine oranla ücret iadesi yapılması gerektiği açıkça belirtilmiştir.  
  
Ne Yapılmalı?  
Öncelikle okul ile yaptığınız sözleşme incelenmeli.  
Gerekli ise noter aracılığıyla ihtarname gönderilmeli.  
Sonuç alınamazsa Tüketici Hakem Heyeti veya mahkemeye başvurulabilir.  
Koç Hukuk Bürosu olarak, özel okul sözleşmelerine ilişkin tüm süreçlerde yanınızdayız. Hakkınızı ararken hukuki destek almak için bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Trafik para cezasına nasıl itiraz edilir?  
  
Trafik para cezalarına itiraz hakkı, Anayasa ile güvence altına alınmış temel bir haktır. Haksız veya hatalı bir ceza ile karşılaştığınızı düşünüyorsanız, cezanın size tebliğ edildiği tarihten itibaren 15 gün içinde Sulh Ceza Hakimliğine itiraz edebilirsiniz.  
İtiraz için;  
Ceza tutanağı,  
Tebligat belgesi,  
İtiraz dilekçesi,  
Varsa olayla ilgili deliller (fotoğraf, tanık beyanı vb.) hazırlanmalıdır.  
Başvuru, cezanın düzenlendiği yer Sulh Ceza Hakimliğine yapılır. İtiraz sonucunda mahkeme, delilleri değerlendirerek cezanın iptaline veya onanmasına karar verir.  
Unutmayın, süresinde ve eksiksiz başvuru çok önemlidir. Hukuki destek almak süreci kolaylaştırabilir.

Doktor hatası nedeniyle zarara uğradım ne yapabilirim?

Malpraktis, bir sağlık çalışanının bilgi, beceri veya dikkat eksikliği nedeniyle hastaya zarar vermesi durumudur. Türk hukukunda bu durum hem ceza hem de tazminat boyutuyla değerlendirilir.  
  
Hastanın zarar görmesi durumunda hekim, hastane ya da özel sağlık kuruluşları sorumlu tutulabilir. Bu davalarda genellikle şu unsurlar aranır:  
Hekimin kusuru,  
Zararın varlığı,  
Kusur ile zarar arasında illiyet bağı.

Malpraktis davaları teknik ve hukuki uzmanlık gerektirir. Uzman bilirkişi raporları büyük önem taşır. Bu nedenle böyle bir durumda deneyimli bir hukuk bürosundan destek alınması kritik önemdedir.

Resmî tatillerde çalışmak zorunlu mu?

Resmi Tatillerde Çalışma Ücreti ve Ödenmemesi Halinde İşçinin Haklı Nedenle Fesih Hakkı  
İş Kanuna göre işveren resmi tatillerde işçiyi çalışmaya zorlayamaz. İş sözleşmesinde aksine bir anlaşma bulunmaması halinde resmi tatillerde çalışma için işçinin yazılı onayının alınması gerekir.  
4857 sayılı İş Kanunu, işçilere resmi tatillerde (ulusal bayram ve genel tatil günleri) çalışmama hakkı tanımakta ve bu günlerde çalışılması hâlinde ek ücret ödenmesini zorunlu kılmaktadır. Kanunun 47. maddesine göre, işçi resmi tatil gününde çalışmazsa, çalışmadığı hâlde o günün ücretini tam olarak alma hakkına sahiptir. Eğer işveren, işçiyi resmi tatil gününde çalıştırırsa, işçiye o gün için ayrıca bir günlük ücret ödenmelidir. Bu ücret, fazla mesai ücretinden bağımsızdır ve ayrı bir yükümlülük teşkil eder.  
Resmi tatilde çalışılan süreye ilişkin ücretin ödenmemesi, iş sözleşmesinden doğan temel bir yükümlülüğün, yani ücret ödeme borcunun ihlali anlamına gelir. Bu durum, İş Kanunu’nun 24/II-e maddesi uyarınca işçiye, haklı nedenle derhal fesih hakkı verir. Zira ücret, işçinin en temel geçim kaynağıdır ve bu hakkın ihlali, işçinin iş sözleşmesini sürdürmesini beklenemez hâle getirebilir.  
Yargıtay kararlarında da vurgulandığı üzere, işçinin resmi tatil günlerinde çalıştırıldığı hâlde bu çalışmalarının karşılığı olan ücretin ödenmemesi, işverenin ücret ödeme borcunu ihlal ettiği anlamına gelir ve bu ihlal süreklilik arz ediyorsa, işçi açısından haklı nedenle fesih nedeni oluşturur. İşçi bu fesih nedeniyle kıdem tazminatına hak kazanır.  
  
Sonuç olarak, işverenin resmi tatil ücretlerini zamanında ve eksiksiz ödemesi yasal bir zorunluluktur. Bu yükümlülüğün ihlali, işçiye haklı nedenle fesih hakkı verir ve işçi bu fesihte kıdem tazminatını talep edebilir.

Rahatsızlık veren, gürültü yapan komşuya karşı ne yapabilirim?

Günlük yaşamda en sık karşılaşılan sorunlardan biri komşular tarafından verilen rahatsızlıklardır. Gürültü, kötü koku, izinsiz müdahaleler veya ortak alanların kötüye kullanımı gibi durumlar, komşuluk ilişkilerini zedeleyebilir. Bu tür sorunlar yalnızca sosyal değil, hukuki yaptırımlara da konu olabilir.  
  
1. Sulh Yolu ve Uyarı:  
İlk adım her zaman iletişim olmalıdır. Komşunuzla konuşarak rahatsızlığın giderilmesini talep etmek, hem çözüm odaklı hem de hukuki sürecin öncesinde önerilen bir yoldur. Yazılı bir ihtarname ile rahatsızlık bildirilerek resmi bir uyarı da yapılabilir.  
  
2. Kat Mülkiyeti Kanunu'na Başvuru:  
Apartman veya site yaşamında yaşıyorsanız, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca rahatsızlık veren komşuya müdahale edilebilir. Kmk uyarınca Hakimin müdahalesi talep edilebilir. Yöneticiye başvurarak apartman karar defterine işlenmesi ve gerekirse toplantı yapılması istenebilir.  
  
3. Zabıtaya Şikayet:  
Gürültü, koku veya çevre düzenine aykırı davranışlar için belediye zabıtasına başvurarak idari işlem yapılması sağlanabilir. Zabıta, rahatsızlık veren kişiye para cezası uygulayabilir veya faaliyeti durdurabilir.  
  
4. Savcılığa Şikayet :  
Kişilerin huzur ve sükunu bozma suçu Türk Ceza Kanununda düzenlenmiştir. Buna göre suç duyurusunda bulunmak suretiyle cezai işlem başlatılabilir.  
  
5. Hukuki Dava ve Mahkemeye Başvuru:  
Rahatsızlık devam ediyorsa, Türk Medeni Kanunu'nun 737 ve devamı maddeleri ile Borçlar Kanunu’nun haksız fiil hükümleri kapsamında mahkemeye başvurarak;  
  
Müdahalenin durdurulması,  
Eski hale getirme,  
Maddi ve manevi tazminat talebi  
gibi yasal haklar kullanılabilir.  
  
Sonuç:  
Komşuluk ilişkileri hoşgörü ve anlayış temelinde yürütülmelidir. Ancak bu sınırlar aşıldığında, bireylerin yasal yollarla haklarını araması en doğal hakkıdır. Sorunun ciddiyetine göre doğru hukuki adımı atmak önem taşır.