

2018-19 Eşya Hukuku Tek Numaralı Öğrenciler
Bütünleme Sınavı Cevap Anahtarı

OLAY I

A, maliki olduğu arsa üzerinde 8 katlı bir binanın yapılması konusunda müteahhit M ile anlaşır. Anlaşmaya göre, kat mülkiyetine geçilmesinin ardından ilk dört katta bulunan 4 dairenin (bağımsız bölümün) mülkiyeti A'da kalacak, kalan 4 daire M'ye devredilecektir. İnşaatın başladığı sıralarda nakit sıkıntısına giren A, inşa edilecek dairelerden birini B'ye satmak ister. Taraflar arasında adi yazılı şekilde yapılan sözleşme gereğince; ilk katta yer alacak daire, inşaat tamamlanınca B'ye teslim edilecek ve kat mülkiyetine geçildikten sonra dairenin mülkiyeti derhal ona devredilecektir. B, A'ya, sözleşme ile taahhüt ettiği 400.000-TL'yi peşin olarak öder. İnşaat tamamlandıktan bir süre sonra B, daireye taşınır ancak kat mülkiyetine geçilmesine rağmen A, devir işlemlerini gerçekleştirmez. B, yaptığı araştırmada Ü'nün, aynı daire için A'ya 600.000-TL teklif ettiğini öğrenir.

1) A ile B arasındaki sözleşme geçerli midir? Taraflar arasındaki sözleşmenin geçerli olduğu varsayımda B, taşınmazın kendi adına tescili için hangi hukuki imkân ya da imkânlara başvurabilir ve ne zaman dairenin mülkiyetini kazanabilir? Yargıtay uygulamasını nazara alarak açıklayınız.

1978 tarihli İBK gereğince, ana taşınmazda henüz kat mülkiyeti kurulmadan önce, bağımsız bölümün devrine ilişkin yapılan sözleşmeler, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi kabul edilerek geçerli sayılmaktadır.

Ancak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterde düzenleme şeklinde, yani resmi yazılı şekilde yapılması gerekmektedir (Noterlik K 60). Bununla birlikte, B, satış bedelinin tamamını ödediği ve bağımsız bölüm kendisine teslim edilmiş olduğu üzere 1988 tarihli İBK gereğince A'nın bu geçersizliği ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması teşkil eder.

Bu durumda B, MK 716 çerçevesinde mahkemeden mülkiyetin kendisine geçirilmesine yönelik dava açabilir. Bu dava inşai nitelikte olduğu üzere kararın kesinleştiği anda B, adına yapılacak tescilden önce mülkiyeti kazanır. Doktrindeki hâkim fikir ve Yargıtay uygulaması, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin ifa edilmemesi halinde de doğrudan MK 716'ya göre dava açılacağı yönündedir.

2) Taraflar arasındaki sözleşmenin geçerli olduğu varsayımında B'nin, dairenin mülkiyetinin Ü'ye devredilmesini önlemek için başvurabileceği hukuki imkân ya da imkânlar var mıdır? Bu arada daire zaten Ü'nün adına tescil ettirilmişse B'ye ne yapmasını önerirsiniz? Yargı uygulamasını nazara alarak hukuki durumu açıklayınız.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, sadece alacaklının talebi ile tapuya şerh verilmesi mümkündür. Böylece hak sahibi, şerhin eşyaya bağlı borç etkisinden faydalanabilir. Ancak bunun için sözleşmenin noter tarafından düzenlenmiş olması gerekir (Tapu K 26/5).

Bunun dışında B, A'ya dava açtıktan sonra mahkemeden, çekişmeli hakkın korunmasına karar verilmesini ve bu kararın tapuya şerh verilmesini isteyebilir (MK 1010). Ancak bu şerh tapu kütüğünü kilitlemez, yani mülkiyetin Ü'ye devredilmesini önlemez. B karar kesinleştikten sonra, sonraki hak sahiplerinden hakkını ihlal eden duruma son vermelerini isteyebilir (f. 2). Ancak uygulamada mahkemeler ilgili taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunulmasını yasaklamaya yönelik ihtiyati tedbir kararları vermektedir.

Yargıtay uygulamasına göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şerh verilmemiş olsa da bu durumu bilerek taşınmazı satın alan kişiye karşı *TBK 49/2 yoluyla* tescil davası açılabilir. Dolayısıyla taşınmazda oturmakta olan B'nin bu davayı açması mümkün olur.

OLAY II

A, maliki olduğu ve işlettiği pansiyon binasının bulunduğu arazi üzerinde, B lehine, birinci dereceden bir ipotek tesis eder. Bir süre sonra A, aynı arazi üzerinde, C lehine ikinci dereceden bir ipotek kurar. Borçlarını ödeyemeyeceğini anlayan A, bir miktar para karşılığında bu arazi üzerinde İ lehine intifa hakkı tesis eder İ'den aldığı parayla B'ye olan borcunu ödeyen A, B lehine olan ipoteğin terkin edilmesini sağlar. Aradan birkaç ay geçtikten sonra A, daha önce B lehine olup boşalmış durumdaki birinci derecedeki ipotek yerine bu sefer D lehine bir ipotek hakkı tesis eder. Pansiyonun her bir odasında duvara monte edilmiş şekilde birer televizyon bulunmaktadır.

3) A'nın temerrüde düşmesi ve D'nin ipoteği paraya çevirme talebinde bulunması durumunda İ lehine tesis edilmiş olan intifa hakkı bundan nasıl etkilenir? Hukuki durumu açıklayınız.

İpoteğin paraya çevrilmesi sürecine girmesi durumunda ipotek ile intifa hakkı çatışacağından burada bir öncelik sorunu çıkacaktır. D'nin ipotek hakkı İ'nin intifa hakkından sonra tescil edilmiştir. Ancak bu ipotek hakkının tescil edildiği derecenin kuruluşu daha önceki bir tarihte gerçekleşmiştir. Dolayısıyla bu hak sıra itibarıyla A'nın intifa hakkından önce gelir.

Şu halde, MK 879/2 gereğince, D'nin ipotek hakkına zarar verdiğinin ortaya çıkması halinde, İ'nin intifa hakkının terkin edilmesi gerekir. Buna göre, ilk artırmada taşınmaza teklif edilen bedel D'nin alacağını karşılamazsa ikinci artırmada taşınmaz intifa hakkından kurtulmuş olarak satışa çıkarılır. Bu artırmada teklif edilen bedelden önce D'nin alacağı ödenir, kalan miktar olursa terkin edilmiş olan intifa hakkının takdir edilen bedeli İ'ye ödenir. İİK 132'ye dayanan

diğer bir fikre göreyse bu hususta doğrudan alacaklının seçimlik yetkisi bulunduğu ve dilerse ilk artırmada da intifa hakkının terkinini isteyebileceği yönündedir.

4) Pansiyonun odalarındaki televizyonlar ipotek hakkının kapsamına dâhil midir? Bu televizyonlar Ü'den, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satın alınmış ve buna göre A, mülkiyeti tüm taksitleri ödedikten sonra kazanacak olsaydı cevabınız değişir miydi? Açıklayınız.

Televizyonlar, otel binasından yarar sağlanması için ekonomik olarak sürekli tarzda özgülünmüş olduğu ve binaya montajlanmış olduğu, yani dış bağlantısı da bulunduğu üzere eklenti niteliğindedir (MK 686/2). Bu durumda televizyonlar da ipotegin teminat yüküne dâhildir (MK 862/2). *Tapu kütüğünde beyanlar hanesine açıkça eklenti olarak kaydedilen taşınırlar karine olarak bu nitelikte sayılır (MK 862/2). Ancak bunun aksi ispat edilebileceği gibi tapuda böyle bir kayıt bulunmasa dahi iddia eden kişi özgülleme amacını ispat ederek ilgili taşınırların bir eklenti olduğunu ortaya koyabilir.*

Mülkiyeti muhafaza kaydıyla satılan televizyonlar üzerinde A'nın tasarruf yetkisi bulunmaz. Bir fikre göre bu durumda rehin hakkı sahibi, MK 988 çerçevesinde iyiniyetle bunlar üzerinde de aynı hak sahibi olur. Diğer bir fikre göreyse MK 862/3'te üçüncü kişilerin eklentiler üzerindeki hakları korunacağı belirtildiği için bu durum MK 988'in bir istisnasını teşkil eder ve D, televizyonları teslim almadığı için bunlar üzerinde aynı hak kazanamaz.

OLAY III

A Şirketi, üzerinde kat mülkiyeti kurulu olan ve 10 bağımsız bölümden oluşan bir apartmanın terasına reklam panosu kurmak için yöneticiye öneride bulunur. Bunun üzerine kat malikleri kurulu, tüm kat maliklerinin katılımı ile olağanüstü olarak toplanır. Toplantıda, 6 kat malikinin olumlu oy kullanması ile öneri kabul edilir. Kat maliklerinden K, panonun, apartmanın dış görüntüsünü bozacağı ve terasın kullanımını kısıtlayacağı gerekçesiyle bu duruma karşı çıkmıştır. Kararın ardından, A, panoyu birkaç gün içinde kurar. A ile görüşen K, ondan "ne olursa olsun bu panoyu kaldırmayacağı" cevabını alır.

5) K, panonun kaldırılmasını sağlayabilir mi? Bu açıdan kendisine nasıl bir yol izlemesini ve kimlere karşı hangi davaları açmasını önerirsiniz? Hukuki durumu açıklayınız.

Ana yapının terasının reklam maksadıyla kiralınması önemli yönetim işi teşkil eder ve bunun için tüm kat maliklerinin oybirliği aranır (KMK 45). Somut olayda karar oyçokluğu ile alındığı için geçersizdir (iptal edilebilirlik). Bu durumda K, toplantıya katılmış ve olumsuz yönde oy kullanmış olduğu için karar tarihinden itibaren bir ay içinde iptal davası açması mümkündür. Ancak, karar yeter sayısına aykırılığın kesin hükümsüzlüğe veya yokluğa neden olacağı kabul

edilecek olursa A, bu süreye tabi olmaksızın dava açabilecektir. Davanın, kat maliklerini temsilen yöneticiye karşı açılması mümkündür (KMK 38).

Bunun ardından K, iyiniyetli olmayan A'ya karşı el atmanın önlenmesi davası açabilir. Kat maliki ortak yerlerde paydaş olduğu için mülkiyet hakkının koruyucu yetkilerinden faydalanır. A'nın kurduğu pano, ortak yere yönelik saldırı niteliğindedir. *Üçüncü kişilerin ortak yerlere müdahalelerine ilişkin hususlarda KMK uygulanmaz.*