

## 2018-19 ÖĞRETİM YILI EŞYA HUKUKU (TEK NUMARALI ÖĞRENCİLER)

### FİNAL SINAVI

#### OLAY I

Nakit sıkıntısı çeken B, A ile noterde bir sözleşme yapar. Sözleşmeye göre A, B'ye, Silivri'deki bir arazisini 6 ay sonra kendisine devretmesi için 500.000-TL ödeyecek ancak B, 6 ay içinde kendisine 600.000-TL öderse bu devir gerçekleştirilmeyecektir. Söz konusu araziye yerinde incelemek isteyen B, komşu arazide yapılmakta olan inşaat nedeniyle, müteahhit C'nin kendisine devredilecek arazi üzerine inşaat malzemeleri yığılmış olduğunu görür.

**1) A ile B arasındaki sözleşmenin hukuki niteliği nedir? Bu sözleşme geçerli midir? Yargıtay'ın görüşünü de belirterek açıklayınız. (20 puan)**

Teminat amaçlı taşınmaz satış vaadi nitelendirmesi yapılarak sözleşmenin geçerliliği muvazaa ve lex commissoria yasağı bağlamlarında değerlendirilmeli, Yargıtay'ın konu hakkındaki görüşü belirtilmelidir.

#### OLAY II

10 bağımsız bölümden oluşan, üzerinde kat mülkiyeti kurulu bir apartmanda bazı kat malikleri, boş ve atıl durumdaki bodrumu bir spor salonuna dönüştürmek ister. 8 bağımsız bölüm malikinin katıldığı toplantıda, 5 malikin olumlu yönde oy kullanmasıyla spor salonunun kurulmasına karar verilir. Maliki olduğu bağımsız bölümü K'ya kiraya vermiş olan ve toplantıda olumsuz yönde oy kullanan A, bunun için yapılacak masraflara katlanmak istememektedir.

**2) A, bu masraflardan kurtulmak için hangi hukuki imkân ya da imkânlara sahiptir? Bu imkân ya da imkânlar bir süreye tabi midir? Açıklayınız. (15 puan)**

Boş ve atıl durumdaki bodrumun spor salonuna dönüştürülmesinin ortak yerlerde yapılacak lüks yenilik ve ilave niteliğinde olduğu tespit edilmelidir. Bu bakımdan KMK 42/1 çerçevesinde sayı ve arsa payı çoğunluğunun oluşmadığı belirlenmeli ve bu durumun kararın geçerliliği üzerindeki etkisi açıklanmalıdır. Ayrıca KMK 43/1 gereğince lüks yenilik ve ilaveden faydalanmak istemeyen kat malikinin masraflara katlanmaktan kaçınma olanağı değerlendirilmelidir.

### OLAY III

A'nın, B Bankası ile yaptığı genel kredi sözleşmesine göre A, 5 yıl içinde toplam 500.000-TL kredi kullanabilecektir. Sözleşme çerçevesinde ileride doğabilecek kredi alacakları için A, bir arazisi üzerinde B lehine 300.000-TL teminat tutarlı bir ipotek tesis eder. Bir süre sonra A, C'ye olan 100.000-TL borcu için aynı arazi üzerinde, ikinci derecede ve 120.000-TL teminat tutarlı bir ipotek daha tesis eder. Son olarak A, aynı arazi üzerinde, 100.000-TL borçlu olduğu D lehine, 3. sırada ve 100.000-TL teminat tutarlı bir ipotek kurar.

Genel kredi sözleşmesinin kurulmasından iki yıl sonra, A'nın borçlarını ödeyememesi üzerine söz konusu arazi paraya çevrilir ve neticede 430.000-TL elde edilir. Bu arada A, B'den toplamda 300.000-TL kredi çekmiştir ve buna 90.000-TL de faiz işlemiştir. B, ayrıca toplamda 10.000-TL takip masrafı yapmıştır. Bu arada, C'nin alacağına 30.000-TL, D'nin alacağına ise 20.000-TL faiz işlemiş bulunmaktadır.

#### **3) Paraya çevirme neticesinde elde edilen 430.000-TL, ipotekli alacaklılar arasında nasıl paylaşılır? Açıklayınız. (20 puan)**

B ve C lehine üst sınır, D anapara ipoteği tesis edilmiş olduğu gerekçeli olarak tespit edilmelidir. Sabit dereceler sistemi ilkeleri gereğince önce derecede bulunan alacağın paraya çevirmede öncelikli olduğu nazara alınarak paylaştırmadan B'nin 300.000-TL, C'nin 120.000-TL, D'nin ise 10.000-TL alması gerektiği belirlenmelidir.

#### **4) Söz konusu arazinin A'nın kardeşi Ü'nün mülkiyetinde olduğunu ve Ü'nün, tüm bu ipotekleri A'nın borçları için tesis ettiğini, bir süre sonra da Ü'nün, C'nin alacağının tamamını ödediğini varsayalım. Bu ihtimalde yukarıdaki soruya verdiğiniz cevap değişir miydi? Açıklayınız. (10 puan)**

Taşınmaz malikinin üçüncü kişi olması durumunda ipoteğin sona ermeyip kanuni halefiyet yoluyla malik Ü'ye geçeceği (MK 884) ancak alacak başkasına geçmediği sürece bu hakkın askıda kalacağı, dolayısıyla kalan 130.000-TL'den D'nin alacağının ödeneceği belirtilmelidir.

#### OLAY IV

Almanya’da çalışan A ve B, yatırım amacıyla Muğla’da boş durumdaki bir araziyi birlikte satın alırlar. Arazi tapuda, her ikisi adına eşit paylarla tescil edilir. Birkaç yıl sonra Türkiye’ye kesin dönüş yapan A, bu arazi üzerine bir villa yaptırarak burada yaşamaya başlar. Tatil için Türkiye’ye gelen B, durumu öğrenir.

**5) B, A’dan ecrimisil talep edebilir mi? Yargıtay uygulamasını nazara alarak açıklayınız. (20 puan)**

Yargıtay uygulaması gereğince taşınmazı kullanan paydaştan ecrimisil talep edilebilmesinin kural olarak intifadan men koşuluna tabi olduğu nazara alınarak somut olayda taşınmazın semere getiren nitelikte olup olmadığı tartışılmalıdır. Ayrıca Yargıtay’ın ecrimisili haksız fiil sorumluluğuna dayandırması nazara alınarak somut olayda zarar unsurunun gerçekleşip gerçekleşmediği değerlendirilmelidir.

#### OLAY V

B Belediyesi, oy potansiyelinin yüksek olduğunu düşündüğü bir mahallenin yerel takımı olan A Spor Kulübü’ne destek olmak ister. Bu amaçla B, maliki olduğu bir spor salonunun üzerinde, antrenman tesisi olarak kullanılmasını sağlamak üzere üzere, A lehine bir irtifak hakkı tesis eder. Ancak bir süre sonra A, spor salonunu antrenman saatleri dışında düğün organizasyonları için kiraya vermeye başlar ve bunun için spor salonunun çevresinde bazı değişiklikler de yapar.

**6) A’nın davranışı karşısında B’nin başvurabileceği bir hukuki imkân var mıdır? Açıklayınız. (15 puan)**

A lehine MK 828 anlamında diğer düzensiz kişisel irtifak (diğer irtifak) tesis edildiği ve buna eşyaya bağlı irtifak hükümleri uygulanacağı tespit edilmelidir. A’nın kazanma sebebinde öngörülen amaca aykırı kullanmasının MK 778 anlamında irtifaktan doğan yükün ağırlaşması teşkil ettiği ve B’nin kaçınma (eda) davası ile eski hale iade davası açabileceği belirtilmelidir.