

İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ HUKUK FAKÜLTESİ

EŞYA HUKUKU (ÇİFT) FİNAL SINAVI

11.05.2018 - 09:30

Sınav süresi 90 dakikadır. Mevzuat kullanımı serbesttir. Üzerinde not yazılı olan, gerekçeli, açıklamalı, bilgi notlu veya bilgisayar çıktısı mevzuat kullanılamaz. Başarılar dileriz.

Öğrenci Adı Soyadı :

Numarası :

Olay 1. (A)'ya karşı 1.000 TL borcu bulunan (B), söz konusu alacağa teminat teşkil etmek üzere değerli bir kol saatini (A)'ya rehnedir. Bunun akabinde (C)'den de 5.000 TL borç alan (B), (A)'da bulunan kol saatinin bu alacak için de rehnedildiği hususunda yine (C) ile anlaşır. (B)'nin borcu için (A)'ya 1.000 TL ödeyen (C), kol saatinin kendisine teslim edilmesini talep eder. (C) bu talebinde haklı mıdır? (20 Puan)

I. İncelenmesi Gereken Hukukî Sorunun/Talebin Tespiti: Olayda incelenmesi gereken hukukî sorun/talep, (C)'nin, kol saatinin kendisine teslim edilmesini isteme yetkisi veren bir hak kazanıp kazanmadığıdır.

II. İlgili Hukuk Kuralının Tespit Edilmesi: Olayda (B), sahip olduğu kol saati üzerinde önce (A), daha sonra ise (C) lehine rehin hakkı kurmak istemiştir. "Taşınır" üzerinde bu şekilde sıralı olarak rehin kurulması, "teslime bağlı rehin" kategorisi altında TMK m. 941 hükmünde "art rehin" olarak düzenlenmiştir. Bunun yanında, teslime bağlı rehin hakkı kazanılmasına ilişkin genel kural da TMK m. 939/I hükmünde yer almaktadır. Dolayısıyla olayda, (C)'nin bir (art) rehin hakkı kazanıp kazanmadığı, TMK m. 939/I ve m. 941 hükümlerinin şartları çerçevesinde incelenmelidir.

III. Hukuk Kuralının İçeriğinin Aydınlatılması: Taşınır Üzerinde Art Rehlin Kurulması

TMK m. 939/I hükmüne göre, "...taşınırlar, ancak zilyetliğin alacaklıya devri suretiyle rehnedilebilir." Görüldüğü üzere, taşınır rehlinin kurulmasında prensip, zilyetliğin alacaklıya devredilmesidir. Burada zilyetliğin devri, malın yahut hâkimiyet sağlayan araçların teslimi yoluyla gerçekleşebileceği gibi, zilyetliğin havalesi yoluyla da gerçekleşebilir. Zilyetliğin havalesi, dolaylı zilyetliğin anlaşma yoluyla zilyetliği kazanana devredilmesidir. Zilyetliğin bu şekilde kazanana devri için, dolaysız zilyede ihbarda bulunulması yahut rızasının alınması gerekli değildir; ancak devrin ona karşı hüküm ifade etmesi için zilyetliğin havalesinin devreden tarafından bildirilmesi gerekir (TMK m. 979/II). Yine her ne kadar TMK m. 939/I hükmünün lafzında yer almasa da zilyetliğin devri yoluyla taşınır üzerinde rehin hakkı kurulabilmesi için, tıpkı taşınır mülkiyetinin kazanılmasında olduğu gibi, tarafların bu hususta anlaşmış olmaları gerekir ("aynı sözleşme").

TMK m. 941 hükmü ise taşınır üzerinde art rehne cevaz vermektedir. Üzerinde hâlihazırda rehin kurulmuş olan ve alacaklının dolaysız zilyetliğinde bulunan bir taşınır üzerinde art rehlin kurulması, zilyetliğin havalesi yoluyla mümkün olabilmektedir. Bunun yanında, TMK m. 941 hükmü, art rehlin kurulabilmesi için özel bir geçerlilik şartı aramaktadır. Buna göre, "...alacağı ödenince rehnedilen taşınırın sonraki alacaklıya teslim edilmesinin rehinli alacaklıya yazılı olarak bildirilmesi gerekir." Görüldüğü üzere, TMK m. 941 hükmünde zilyetliğin havalesi için rehin verenin alacaklıya yazılı şekle tabi bir bildirim yapması aranmıştır. Bu şekilde taşınır üzerinde art rehlin kurulması hâlinde, ilk rehin hakkı sona erince sonra gelen rehinli alacaklı malın kendisine teslim edilmesini isteyebilir.

IV. Altılama Faaliyeti: Olayda (C)'nin, (A)'ya karşı ödeme yaparak (B)'nin borcunu sona erdirmesi üzerine, kol saatinin kendisine teslim edilmesi talebinde haklı olması, bu taşınır üzerinde (art) rehin hakkı kazanmış olmasına bağlıdır. Nitekim (B) ve (C), (A)'da bulunan kol saatinin rehnedildiği hususunda anlaşırlar. Bu anlaşma, TBK m. 939/I hükmünün aradığı anlamda, zilyetliğin havalesine ilişkin uyuşmayı ve keza aynı sözleşmeyi ihtiva etmektedir. Fakat kol saati üzerinde art rehlin kurulabilmesi için, (B) tarafından (A)'ya TBK m. 941 hükmünde öngörülen içerikte yazılı bir bildirimde bulunulması gerekir. Olayda bu bildirim yapılmadığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, kol saati üzerinde art rehlin kurulmamıştır.

V. Sonuç: Olayda (B) ve (C), (A)'da bulunan kol saatinin rehnedilmesi hususunda anlaşmışlar; fakat art rehlin geçerliliği için aranan yazılı bildirim (B) tarafından yapılmamıştır. (C) taşınır üzerinde art rehlin hakkı kazanmadığından, taşınırın kendisine teslim edilmesi talebinde haklı değildir.

Olay 2. Kadıköy’de bir daire sahibi olan (A), ileride bu daireyi satın almak isteyen (B) ile usulüne uygun bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapmış ve sözleşmeden doğan hak tapuya şerh edilmiştir. Bir süre sonra (A), taşınmazı tapuda (C)’ye satıp mülkiyeti devretmiş; (C) de (D) lehine taşınmaz üzerinde intifa hakkı tesis etmiştir. Bunun üzerine (B), satış vaadine dayanarak (C) ve (D)’ye karşı dava ikame etmiş; taşınmazın mülkiyetinin hükmen kendisine geçirilmesini ve intifa hakkının terkin edilmesini talep etmiştir. B bu taleplerinde haklı mıdır? (20 Puan)

I. İncelenmesi Gereken Hukukî Sorunun/Talebin Tespiti: Olayda incelenmesi gereken hukukî sorun/talep, (B) ’nin, mülkiyeti (C) ’ye devredilen taşınmazın hükmen kendi mülkiyetine geçirilmesini ve taşınmazın üzerinde (D) lehine bulunan intifa hakkının terkin edilmesini talep edip edemeyeceğidir.

II. İlgili Hukuk Kuralının Tespit Edilmesi: Olayda (A) maliki olduğu daire üzerinde (B) ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapmış ve bu ön sözleşmeden doğan hak tapu kütüğüne şerh edilmiştir. Buna rağmen, (A) daireyi tapuda (C) ’ye satıp mülkiyetini devretmiş; o da söz konusu daire üzerinde D lehine intifa hakkı tesis etmiştir. Olayda öncelikle bir ön sözleşme niteliğinde olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sözleşmenin malik olmayan tarafına tescili isteme hakkı verip vermeyeceği tartışılmalıdır. Bu bağlamda mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda bir kişisel hakka sahip olan kimsenin malikin kaçınması durumunda tescili isteme hakkını düzenleyen TMK m. 716 hükmü incelenmelidir. Bu hükmün yanı sıra kişisel hakların tapuya şerh edilmesinin sonuçlarına ilişkin TMK m. 1009 hükmü de değerlendirilmelidir. Dolayısıyla olayda (B) ’nin talepleri, TMK m. 716 ve m. 1009 hükümleri çerçevesinde incelenmelidir.

III. Hukuk Kuralının İçeriğinin Aydınlatılması

TMK m.716/I hükmüne göre “Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.” Geçerli bir satış vaadi sözleşmesi sözleşmenin taraflarına satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı verir. Satış vaadinden doğan hakkın kullanılması ile satış sözleşmesini yapma borcu doğunca taşınmaz maliki borcunu yerine getirmek isterse, tapu sicil memuru tarafından düzenlenecek resmi senetle satış sözleşmesi yapılacak ve tescil hususundaki hükümlere uyularak taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilecektir. Ancak taşınmaz malikin bu satış sözleşmesini yapmaktan kaçınması durumunda alıcının açacağı dava sonucunda mahkemeden verilecek hükmün konusu tartışılmalıdır. Doktrinde hâkim görüş, mahkemeden TMK m. 716 uyarınca mülkiyetin geçirilmesine ilişkin karar alınabileceğini savunmaktadır.

Olayda söz konusu satış vaadi tapuya şerh edildiği için TMK m. 1009 hükmü de açıklanmalıdır. TMK m. 1009/I hükmünde taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hak tapu kütüğüne şerh edilebilecek haklar arasında sayılmıştır. Şerhin iki etkisi vardır. Şerhin ilk etkisi şerh verilen hakkın konusuna ilişkin olup, şerhin ilgili borç ilişkisini eşyaya bağlı borç haline getirmesidir. Buna göre, şerhten sonra taşınmazın her maliki kendi mülkiyeti esnasında doğacak borçla yükümlü olur. TMK m. 1009/II hükmünde şerhin munzam etkisi olarak da adlandırılan ikinci etkisi düzenlenmektedir. Buna göre “Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. TMK m. 1009/II’de belirtildiği üzere şerhten sonra taşınmazda hak kazanmış olanlardan, doğmuş borcun ifasında alacaklıya zarar verenlerin haklarının bertaraf edilmesi sağlanmaktadır.

IV. Altılama Faaliyeti: Olayda dairenin ilk maliki (A) ile kurulan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesi ile birlikte (A) ile (B) arasındaki kişisel borç eşyaya bağlı borç haline gelmiştir. Bu bağlamda alıcı (B), taşınmazın sonraki maliki (C) ’ye karşı da (A) ile aralarındaki taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanarak dairenin kendisine devredilmesi talebinde bulunabilecektir. Bunun yanı sıra TMK m. 1009/II’de belirtilen şerhin munzam etkisi uyarınca taşınmaz üzerinde (C) ’den intifa hakkı kazanan (D) ’nin bu hakkı (B) ’nin talebi karşısında terkin edilebilecektir.

V. Sonuç: Olayda (B) ’nin, (A) ile yaptığı daireye ilişkin satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh verildiği için (B) şerhin eşyaya bağlı borç etkisi yaratması dolayısıyla (C) ’ye; şerhin munzam etkisi dolayısıyla (D) ’ye karşı öne sürdüğü taleplerinde haklıdır.

Olay 3. Yaz tatili için Fethiye'deki yazlığına gelen (A), nüfus cüzdanını arkadaşı (B)'nin yazıhanesinde unuttur. Tatil sonunda (A)'nın dönüşünü fırsat bilen (B), (A)'nın nüfus cüzdanına kendi fotoğrafını başkalarının anlayamayacağı şekilde ekler. (B), kendisini (A) olarak tanıtır ve (A) üzerinde kayıtlı yazlığı tapuda (C)'ye satıp mülkiyeti devreder. (C), bir süre yazlığı kullandıktan sonra acil paraya ihtiyaç duyar ve o da yazlığı tapuda (D)'ye satıp mülkiyeti devreder. Bir sonraki yaz tatilinde (A), yazlıkta malik olduğunu ileri süren (D) ile karşılaşır. A taşınmazın mülkiyetini kaybettiğini ileri sürerek, bu yüzden uğradığı zararın tazmin edilmesini Hazine'den talep etmektedir. A bu talebinde haklı mıdır? (15 Puan)

I. İncelenmesi Gereken Hukukî Sorunun/Talebin Tespiti: Olayda incelenmesi gereken hukuki sorun/talep, (A)'nın tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından dolayı devletin sorumluluğuna gidip gidemeyeceğidir.

II. İlgili Hukuk Kuralının Tespit Edilmesi: Olayda (A)'nın arkadaşı (B), (A)'nın nüfus cüzdanındaki fotoğrafı değiştirip kendisini (A) gibi göstererek (A)'nın maliki olduğu yazlığı tapuda (C)'ye satıp mülkiyetini devreder. (C) ise daha sonra bu yazlığı (D)'ye satıp mülkiyetini devreder. Burada tescilin kurucu unsurlarından tasarruf yetkisine sahip olan kişinin tescil talebinde bulunması şartı gerçekleşmediğinden (C) adına tapuda yapılan tescil yolsuzdur. (D)'nin bu yolsuz tescile rağmen yazlığın mülkiyetini kazanıp kazanamayacağına ilişkin kural iyiniyetli kişinin yolsuz tescile dayanarak aynı hak iktisap edip edemeyeceğini öngören TMK m. 1023'te düzenlenmiştir. Bunun yanı sıra tapu sicilinin tutulmasına ilişkin devletin sorumluluğunu düzenleyen genel kural da TMK m. 1007'de yer almaktadır. Dolayısıyla olayda (A)'nın uğradığı zarara ilişkin talebinde haklı olup olmadığı TMK m. 1023 ve 1007 hükümlerinin şartları çerçevesinde incelenmelidir.

III. Hukuk Kuralının İçeriğinin Aydınlatılması: Tapu Sicilinin Hukuka Aykırı Tutulmasından Devletin Sorumluluğu TMK m. 1023 hükmüne göre "Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur". Bilindiği üzere aynı hakkın doğumu için gerekli bütün kurucu unsurlar tamam ve geçerli ise, tescil aynı hak kazandırır. Kurucu unsurlar eksik veya geçerli değilse, tescil yolsuz bir tescildir ve bu tescille aynı hak kazanılmış olmaz. Ancak iyiniyetli üçüncü kişiler bakımından tescilin hüküm ifade edeceği TMK m. 1023'te düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca iyiniyetli üçüncü kişilerin sicil kaydına itibarı korunacaktır. Bu duruma tescilin "olumlu hükmü" denilmektedir.

TMK m. 1007 hükmü ise tapu sicilinin tutulmasından devletin sorumluluğunu düzenlemektedir. TMK m. 1007/II hükmü uyarınca "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur." Bu hükümle kusur aranmayan bir sorumluluk hali getirilmiştir. Fakat bu sorumluluk için tapu sicilinin tutulmasında bir hukuka aykırılık bulunması ve zararın da bunun sonucu olması gerekir. Devletin sorumlu tutulması için tapuda işlem yapan memurun kusurlu olması aranmamaktadır. Ancak TMK m. 1007/II 'de hukuka aykırı işlemi gerçekleştiren memurun kusuru varsa devletin tazmin ettiği zararı bu memura rücu edebileceği düzenlenmiştir. Bir kişinin kullandığı sahte nüfus cüzdanı, sahte vekâletname veya sahte mirasçılık belgesine dayanarak tapu memurunun yaptığı işlemlerden doğan zararın tapu sicilinin tutulmasından doğan zarar sayılıp sayılamayacağı tartışmalıdır. Bir görüş tapu memuruna sunulan belgenin sahteliğinin memur tarafından gerekli inceleme yapılsaydı anlaşılabilirdi durumlarda tapu memurunun görevini yerine getirmeyi ihmal etmesinden hareketle tapu sicilinin hukuka aykırı olarak tutulmasından kaynaklanan bir zararın doğduğu ve Devletin bu zarardan sorumlu olduğunu savunmaktadır. Bu görüş uyarınca sahteliği tapu memuru tarafından gerekli inceleme yapılması durumunda dahi anlaşılacak belgelere dayanarak işlem yapılması durumunda tapu sicili hukuka aykırı olarak tutulmuş kabul edilmemektedir. Bir başka deyişle ortaya çıkan zarar tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından kaynaklanmamaktadır ve bu durumda Devletin sorumluluğuna gidilemez. Diğer görüş ise tapuya sunulan belgenin sahteliğinin tapu memurunca belge incelendiği takdirde anlaşılması durumundan bağımsız olarak devletin sorumluluğuna gidilebileceğini savunmakta, zararın tapu memuruna rücu edilip edilemeyeceği hususunda memur tarafından gerekli inceleme yapılsaydı sahteliğin anlaşılıp anlaşılamayacağı değerlendirmesini yapmaktadır.

IV. Altılama Faaliyeti: Olayda (A)'nın nüfus cüzdanında kendi fotoğrafını başkaları tarafından anlaşılamayacak şekilde yapıştıran (B) tapuda kendisini (A) gibi göstererek işlem yapmıştır. Tasarruf yetkisi olmayan (B)'nin tapuda (C) ile taşınmaz satış sözleşmesi yaparak taşınmazı (C)'ye devretmesi sonucu taşınmazın tapuda (C) adına tescil edilmesi yolsuzdur. Bu yolsuz tescile dayanarak iyiniyetle taşınmazı satın alan (D)'nin söz konusu aynı hak iktisabı yukarıda belirtildiği üzere TMK m. 1023 uyarınca korunacaktır. (A)'nın sahte olduğu anlaşılacak bir nüfus

cüzdani ile tapuda işlem yapmasına ilişkin olarak birinci görüş uyarınca Devletin sorumluluğuna gidilemeyecek; ikinci görüş uyarınca ise Devletin sorumluluğuna gidilebilecektir.

V. Sonuç: Somut olayda (A)'nın, (B)'nin sahteliği anlaşılamayacak bir nüfus cüzdanıyla tapuda işlem yapması sonucu devletin tapu sicilinin hukuka aykırı olarak tutulmasından kaynaklanan sorumluluğuna gidip gidemeyeceği benimsenen görüşe göre farklılık gösterecektir. Yukarıda açıklanan ilk görüş benimsendiği takdirde (A), uğradığı zararın tazminini Hazineden talep edemeyecek; ikinci görüş benimsendiği takdirde ise talep edebilecektir.

Olay 4. Sarıyer'de bir arazi sahibi olan (A), bu araziye torunu (B)'ye vasiyet edeceğini sürekli olarak beyan etmektedir. (A)'nın beyanına güvenen (B), söz konusu arazi üzerinde lüks bir villa inşa eder. Bir süre sonra müteahhit (C)'den çok kârlı bir otel projesi teklifi alan (A), (B)'nin inşa ettiği villanın yıkılmasını taler eder. (B) ise villanın inşası için büyük bir masraf yaptığından bahisle, arazinin mülkiyetinin kendisine geçirilmesini talep etmektedir. Tarafların karşılıklı taleplerini değerlendiriniz. (20 Puan)

I. İncelenmesi Gereken Hukukî Sorunun/Talebin Tespiti: Olayda incelenmesi gereken hukukî sorun/talep, (A)'nın villanın yıkılmasını talep etmesi ile (B)'nin arazinin mülkiyetini kendisine devredilmesini talep etme hakkının bulunup bulunmadığıdır.

II. İlgili Hukuk Kuralının Tespit Edilmesi: Somut olayda (A), arazisi üzerinde yapılan villanın yıkılmasını, (B) ise arazinin mülkiyetinin kendisine devrini talep etmektedir. Bütünleyici parça ilkesi uyarınca kural olarak (A)'nın arazisinde yer alan "yapı" niteliğindeki villa (A)'ya ait olsa dahi ve mülkiyet hakkı gereğince bu yapıyı yok etmek/yıkılmak hakkına sahip olsa da binada kullanılan malzemenin başkasına ait olması durumunda malzeme sahibi ile arazi sahibi arasındaki ilişki TMK m. 722-724'te yer alan "haksız yapı" hükümlerine göre tespit edilir. Bu nedenle olayda tarafların talepleri TMK m. 722-724 hükümleri çerçevesinde değerlendirilmelidir.

III. Hukuk Kuralının İçeriğinin Aydınlatılması

Kanun, m. 722-724 hükümlerinde yapının arazi maliki tarafından başkasının malzemesi kullanılarak yapılması, yapının malzeme sahibi tarafından yapılmış olması ve yapının arazi ve malzeme sahibi dışındaki bir kimse tarafından yapılmış olması olasılıklarına göre farklı sonuçlar öngörmüştür. Somut olayda arazi maliki (A) olup, yapı B tarafından yapıldığı için yapının malzeme sahibi tarafından yapılmış olması nazara alındığında bu olasılığa ilişkin hükümler açıklanmalıdır.

Yapının malzeme sahibi tarafından yapılması durumunda şartları varsa arazi malikinin TMK m. 722/III'e göre malzemenin sökülüp kaldırılmasını talep hakkı bulunmaktadır. Kanun'a göre bu halde arazi malikinin, yapının yapılmasına rızası bulunmuyor ve malzemenin sökülüp kaldırılması aşırı zarara yol açmıyorsa, gideri malzeme malikine ait olmak üzere arazi maliki yapının sökülüp kaldırılmasını talep edebilir. Kanun'un aradığı bu şartlar birlikte var olmalıdır. Arazi malikinin yapının yapılmasına ilişkin rızası açık olabileceği gibi zımnî/örtülü de olabilir. Malzemenin sökülüp kaldırılmasının aşırı zarara yol açıp açmadığı malzemenin sökülüp kaldırılması ile arazi malikinin elde edeceği fayda ve malzeme sahibi ile toplum nezdinde oluşacak zarar arasında bir kıyaslama yapılarak belirlenir. TMK m. 724'e göre ise yapının değerinin açıkça arazinin değerinden fazla olması halinde, talep eden tarafın iyiniyetli olması şartıyla uygun bir bedel karşılığında yapının ve arazinin tamamının veya yeterli bir kısmının mülkiyetinin malzeme sahibine verilmesini isteyebilir. Bu hak, hem iyiniyetli malzeme malikine hem de iyiniyetli arazi malikine tanınmıştır. Malzeme malikinin iyiniyeti, yapıyı yaptığı arazinin bir başka kişiye ait olduğuna veya arazi malikinin yapının yapılmasına ilişkin açık ya da örtülü rızasına yöneliktir.

IV. Altılama Faaliyeti: Olayda (A), villanın yıkılmasını yani sökülerek kaldırılmasını talep etmiştir. Bu talep TMK m. 722/III'ün aradığı şartlar tahtında değerlendirildiğinde; (A)'nın arazisini torununa vasiyet edeceği yönündeki beyanının örtülü rıza olarak değerlendirilebilmesi mümkündür. Yapılan yapının tamamlanmış olması ve lüks bir villa olarak nitelendirilmesi yapının sökülerek kaldırılması durumunda malzeme malikinin önemli bir zarar göreceğine işaret etmektedir. (B)'nin arazinin kendisine devredilmesi talebi bağlamında ise (A)'nın araziye (B)'ye vasiyet edeceğini sürekli olarak beyan etmesi, (B)'nin arazinin ileride kendisine verileceğine ilişkin inancının bulunduğunu ve (A)'nın (B) nezdinde bu tür bir güven yarattığını göstermektedir. Bu durum (B)'nin, (A)'nın yapının yapılmasına zımnî olarak rıza gösterdiğine yönelik iyiniyetli olduğunu göstermektedir.

V. Sonuç: Olayda (A)'nın villanın yıkılmasına ilişkin talebi, örtülü rıza olması ve villanın yıkılması hâlinde malzeme malikinin arazi malikinden daha fazla zarar göreceği sebebiyle haklı değildir. (B)'nin arazinin kendisine devredilmesi talebi ise (B)'nin, (A)'nın yapının yapılmasına zımni olarak rıza gösterdiğine yönelik iyiniyetli olması sebebiyle haklıdır.

Olay 5. Sahte bir vekâletnameyle kendisini (A)'nın vekili olarak gösteren (B), 01.02.2005 tarihinde (A)'ya ait taşınmaz üzerinde belirli bir bedel karşılığı (C) adına 50 yıl süreli üst hakkı kurmuş ve bu hak tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilmiştir. (C) üst hakkına istinaden taşınmaz üzerinde inşa ettiği otoparkı işletmeye devam ederken, 30.04.2016 tarihinde (A), (C)'ye karşı dava ikame ederek üst hakkının terkinini talep etmiştir. (A) bu talebinde haklı mıdır? (15 Puan)

I. İncelenmesi Gereken Hukukî Sorunun/Talebin Tespiti: Olayda incelenmesi gereken hukukî sorun/talep (A)'nın (C) adına tescil edilen üst hakkının terkinini talep edip edemeyeceğidir.

II. İlgili Hukuk Kuralının Tespit Edilmesi: Olayda (A), tapuda C adına kurulan üst hakkının terkinini talep etmektedir. Olayda tescilin unsurlarından tasarruf yetkisi bulunmadığından (B)'nin (C) adına kurduğu üst hakkına ilişkin tescil yolsuzdur. Ancak olayda tescil ile (A)'nın terkin talebi arasında uzun bir süre geçtiği anlaşılmaktadır. Bu süre karşısında TMK m. 712'de düzenlenen taşınmaz mülkiyetinin olağan kazandırıcı zamanaşımı ile gerçekleşip gerçekleşmediğinin incelenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla A'nın talebi TMK m. 712 çerçevesinde incelenmelidir.

III. Hukuk Kuralının İçeriğinin Aydınlatılması

TMK m. 712'de olağan zamanaşımı/sicile dayanan zamanaşımı ile mülkiyetin kazanılması için kazanılan hukuki konuya ilişkin, kazanana ilişkin ve zilyede ilişkin olmak üzere üç temel şart bulunmaktadır. Kazanılan hukuki konuya ilişkin şart, kazanılan hukuki konunun tapuya kayıtlı bir taşınmaz olmasıdır. Taşınmaz mülkiyetinin konusu TMK m. 704'te arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak belirlenmiştir. Bu bağlamda olaydaki üst hakkının bir taşınmaz/taşınmaz hükmünde bir hak konusu olup olmadığına incelenmesi gerekir. TMK m. 704/II "tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar"ın da taşınmaz mülkiyetinin konusu olduğunu belirtmiştir. Anılan hükmünde bağımsızlıktan kasıt, bir eşya ya da münhasıran belirli bir kişi lehine kurulmamalarıdır. Yani kurulan hakkın devredilebilir ve mirasçıya geçebilir kişisel bir irtifak olması gerekir. Süreklilikten kasıt ile ebediyet değil, uzun bir süre kurulmasıdır. Tapu Sicil Tüzüğü m. 10 bu irtifakın ya süresiz ya da 30 yıl süreli olması gerektiği hükmünü havidir. Kazanan kişiye ilişkin şart; bu kişinin adının taşınmaza ait sayfada yolsuz olarak yer alması, yani gerçek hak durumuna uymayan bir tescilin bulunmasıdır. Zilyetliğe ilişkin şart ise yolsuz şekilde malik ya da hak sahibi olarak gözüken kimsenin taşınmaza iyiniyetli olarak, davasız ve aralıksız on yıl zilyet bulunmasıdır. Burada iyiniyetten kasıt, kendisinden beklenen tüm özeni göstermiş olmasına rağmen tescilin yolsuzluğunu bilmemektir. Davasız zilyetlikten kasıt ise gerçek malik tarafından açılacak tapu sicilinin düzeltilmesi davasıdır. Aralıksız devam etmek ise zilyetliğin 10 yıl boyunca kaybedilmemiş olmasıdır. TMK m. 973/I uyarınca zilyetliğin şartlarından biri fiili hâkimiyet olmakla birlikte, TMK m. 973/II uyarınca "taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılır".

IV. Altlama Faaliyeti: Olayda (C)'nin üst hakkını, olağan kazandırıcı zamanaşımı ile kazanıp kazanmadığının incelenmesi gerekir. TMK m. 712 uyarınca aranan taşınmaza ilişkin şart incelendiğinde; üst hakkının bir irtifak olması, TMK m. 826/II uyarınca kural olarak bağımsız olması ve somut olaydaki üst hakkının 30 yıldan fazla olması nazara alındığında TMK m. 704/2 uyarınca somut olaydaki üst hakkı taşınmaz hükmündedir ve olağan kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılmaya müsaittir. Kazanana ilişkin şart incelendiğinde; (C)'nin üst hakkını tasarruf yetkisi bulunmayan ve sahte vekaletname ile hareket eden (B)'den elde etmesi (C) adına yapılan tescili yolsuz hale getirdiğinden, bu şart da gerçekleşmiştir. Zilyetliğe ilişkin şart incelendiğinde; tescilin 01.02.2005 olması, TMK m. 973/II uyarınca zilyetliğinden tescil anından başlaması, TMK m. 3 uyarınca iyiniyetin karine olması, (A)'nın terkin davasını 30.04.2016 tarihinde açması, yani zilyetliğin üzerinden 10 yıl geçmesi ve bu süre içerisinde dava açılmaması ve zilyetliğin kaybına ilişkin bir bilgi olmaması nazara alındığında, zilyetliğe ilişkin şartın da gerçekleştiği anlaşılmaktadır.

V. Sonuç: Olayda TMK m. 712'de aranan olağan kazandırıcı zamanaşımına ilişkin şartlar oluşmuş olup, (A)'nın terkin talebi haklı değildir.

Olay 6. Sahibi olduğu fabrikaya yeni makineler satın almak isteyen (A), kullandığı kredinin teminatı olarak ikamet etmekte olduğu apartman dairesi üzerinde, (B) lehine 1. derecede 100.000 TL anapara ipoteği tesis eder ve 2. dereceyi 200.000 TL için saklı tutar. Yeterli krediyi alamadığını düşünen (A), boşta olan 2. derece üzerinde 1.6.2017 tarihinde (C) lehine 50.000 TL, 1.8.2017 tarihinde (D) lehine 150.000 TL anapara ipoteği tesis eder. (A)'nın borçlarını ödeyememesi üzerine apartman dairesi 160.000 TL karşılığında paraya çevrilir. Paraya çevirme sonucunda (B)'ye 100.000 TL, (C)'ye 15.000 TL, (D)'ye 45.000 TL ödenir. (C), kendi lehine olan ipoteğin (D) lehine olan ipotekten daha önceki bir tarihte tesis edilmesi sebebiyle kendisine 50.000 TL ödenmesi gerektiğini iddia etmektedir. (C) bu iddiasında haklı mıdır? (10 Puan)

I. İncelenmesi Gereken Hukukî Sorunun/Talebin Tespiti: Olayda incelenmesi gereken hukukî sorun/talep (C)'nin, (A)'nın apartman dairesi üzerinde kurulmuş ipotek uyarınca kendisine 50.000 TL ödenmesi gerektiği iddiasında haklı olup olmadığıdır.

II. İlgili Hukuk Kuralının Tespit Edilmesi: Olayda (A)'nın sahip olduğu apartman dairesi üzerinde (B) lehine 1. derecede 100.000 TL, (C) ve (D) lehine ise ikinci derecede sırasıyla 50.000 ve 150.000 TL değerinde anapara ipoteği tesis edilmiştir. Bu kapsamda somut olayda incelenmesi gereken hüküm, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesinde sırayı düzenleyen TMK m. 874 hükmüdür.

III. Hukuk Kuralının İçeriğinin Aydınlatılması:

Somu olay bakımından taşınmaz rehninin paraya çevrilmesinde önceliği belirleyen sıranın nasıl belirleneceği tespit edilmelidir. Hukukumuzda taşınmazların üzerindeki rehnin sırasına ilişkin olarak sabit dereceler sistemi kabul edilmiştir. Sabit dereceler sisteminde derece taşınmaz rehninin sırasını ve teminatın miktarını tayin eder. Derecelerin sayısı kanunen sınırlandırılmamıştır. Bir taşınmaz rehninin hangi derecede kurulacağını, bir başka deyişle hangi sırayı alacağını taşınmaz maliki ve rehinli alacaklı serbestçe kararlaştırabilir. Taşınmaz rehninin paraya çevrilmesine ilişkin olarak genel kural TMK m. 874'te yer almaktadır. TMK m. 874 hükmü uyarınca "Rehinli taşınmazın satış bedeli, alacaklılar arasında sıralarına göre dağıtılır. Aynı sırada olan alacaklılar arasında o sıraya düşen satış bedeli alacakları oranında dağıtılır." Kanun hükmünden açıkça anlaşılacağı üzere taşınmaz rehninin paraya çevrilmesinde sıra kurulduğu dereceye bağlıdır. Aynı derecede kurulan rehin hakları arasında ise -aksi kararlaştırılmadıkça- bir sıra yoktur; bunlar o dereceye düşecek parayı alacakları oranında paylaşırlar.

IV. Altlama Faaliyeti: Somut olayda (A)'nın apartman dairesi üzerinde 1. derecede (B) lehine 100.000 TL, 2. derecede ise (C) lehine 50.000 TL, (D) lehine ise 150.000 TL anapara ipoteği tesis edilmiştir. (A)'nın borçlarını ödeyememesi üzerine apartman dairesinin 160.000 TL'ye paraya çevrilmesi durumunda, (B) lehine tesis edilen ipotek 1. derecede olduğu için (B)'ye satış bedelinden 100.000 TL verilecek; satış bedelinden kalan 60.000 TL ise (C) ve (D) arasında rehinli alacakları oranında paylaşılacaktır. (C) lehine 50.000 TL, (D) lehine 150.000 TL'lik bir rehin hakkı söz konusu olduğu için (1'e 3 oranında) paylaşım, (C)'nin 15.000 TL, (D)'nin ise 45.000 TL alması şeklinde gerçekleşecektir.

V. Sonuç: Somut olayda (C)'ye ödenen bedel hukuka uygun olduğundan, (C) öne sürdüğü iddiasında haklı değildir.