

**Öğrenci Numarası:**

**Adı-Soyadı:**

**Eşya Hukuku Final Sınavı**

**Tek Numaralı Öğrenciler**

**11.05.2018, Saat: 14:30**

*Sınav süresi 100 dakikadır. Soruların puan değeri eşittir.*

**Olay I**

Evli olan (A) ve (B), aile konutlarında bulunan bir çelik kasayı birlikte kullanmaktadır. Her ikisinin de kasayı açmak için ayrı bir anahtarı bulunmaktadır. Borçlarını ödemekte zorlanan (A), kasada bulunan ve (B)'ye ait olan bir pırlanta yüzüğü ve yine (B)'ye ait 50.000 TL parayı (B)'nin haberi olmaksızın almıştır. (A) pırlanta yüzüğü (C)'ye 25.000 TL'ye satıp teslim etmiş; 50.000 TL ile de (D)'ye olan borcunu ödemiştir.

**Soru**

Durumu öğrenen (B), pırlanta yüzüğü (C)'den, 50.000 TL'yi de (D)'den geri alabilir mi? Açıklayınız.

(A) ve (B) eşya üzerinde başka biri araya girmeksizin hâkimiyete sahip olduklarından dolaysız zilyettirler. [2 Puan] Dolaysız zilyet sayısının birden fazla olması nedeniyle de birlikte zilyettir. Her birinde kasanın bir anahtarı olan (A) ve (B), eşya üzerindeki hâkimiyeti birbirine tâbi olmaksızın, birbirinden bağımsız şekilde kullanabildikleri için müşterek (ortak) zilyettir. [2 Puan] Müşterek zilyetlikte zilyetlerden her biri diğerine nazaran emin sıfatıyla zilyettir. [2 Puan] Bu durumda (A), emin sıfatıyla zilyettir ve emin sıfatıyla zilyetten iyiniyetle hak iktisabı korunduğundan (C) iyiniyetliyse yüzüğün mülkiyetini kazanır. Bu durumda (B) ancak (C)'nin kötüniyetli olduğunu ispatlayarak yüzüğü geri alabilir. [2 Puan] Para ve hamile yazılı senetlerde iyiniyet daha geniş ölçüde korunmuştur. (A)'nın emin sıfatıyla zilyet olması yanında, para malikin elinden rızası dışında çıkmış olsaydı dahi, bunu iyiniyetle kazanan kişinin iktisabı korunur. (B) parayı (D)'den parayı geri alabilmesi için (D)'nin kötüniyetli olduğunu ispatlaması gerekecektir. [2 Puan] Her iki hâl için de kötüniyet yüzük ve paranın hak sahibinin (B) olmadığını bilmek veya durumun gerektirdiği özenin gösterilmesi hâlinde bilebilecek olmaktadır. [1,5 Puan] MK. m. 3 gereği (C) ve (D) karine olarak iyiniyetli sayılacaktır. [1 Puan]

**Olay II**

(V) gerçeğinden ayırlamayacak şekilde sahte bir vekâletname düzenleyerek, yurtdışında yaşayan (A)'ya ait 1.000 m<sup>2</sup> araziyi 01.03.2005 tarihinde (Ü)'ye satıp, (Ü) adına tescilin yapılmasını sağlamıştır. Bu tescilden üç ay sonra (Ü) ölmüş ve arazi onun tek mirasçısı olan (M) adına tescil edilmiştir. 01.02.2017 tarihinde Türkiye'ye dönen (A) arazisi üzerinde gerçekleştirilen işlemleri öğrenmiştir.

**Sorular**

1. Arazisini geri almak isteyen (A)'nın hangi davayı açması gerekmektedir? Bu davanın niteliğini belirterek, bu davanın devamı sırasında (A)'nın hak kaybına uğramasının önüne geçmek için başvurması gereken yolu, yerine getirilmesi gereken şartlarla birlikte açıklayınız.

Arazisini geri almak isteyen (A)'nın, gerçek hak durumunu göstermeyen tapu kaydının düzeltilmesi davası açması gerekmektedir. [3,5 Puan] Bu dava ile dolaysız zilyet durumunda olmayan malikin, mülkiyet hakkına dayanarak dolaysız zilyetliğe kavuşması amaçlandığından istihkak davası niteliğinde aynı bir davadır. [2 Puan] Tapu kaydının düzeltilmesi davası ile A sicil dışı bir aynî hakka sahip olduğunu iddia etmektedir. Dava süresince tapu sicili bu aynî hakkı göstermediği için üçüncü kişilerin sicildeki yolsuz kayda iyiniyetle dayanarak aynî hak kazanma tehlikesi mevcuttur. Bu tehlikeyi bertaraf etmek ve hak kaybına uğramamak için MK. m. 1011'e göre geçici tescil şerhinin talep edilmesi gerekecektir. Tapu siciline geçici tescilin şerhinin verilmesi üçüncü kişilerin iyiniyetini kaldıracaktır. [5 Puan] Geçici tescil şerhi mal sahibi

ve ilgililerin istemi veya mahkeme kararı ile yapılır. Olayımızda aynı hak iddiası olduğu için geçici şerh yapılabilmesi için mahkeme kararı gerekecektir. Hâkimin şerh verilmesi kararı ihtiyati tedbir kararı niteliğindedir. [2 Puan]

2. Olayda (M) arazinin mülkiyetini kazanmış mıdır? (A)'nın açtığı davanın reddini sağlamak için hangi şartların gerçekleştiğini ispatlaması gerekir?

Olayda (V) gerçeğinden ayıramayacak şekilde sahte bir vekâletname düzenleyerek, yurtdışında yaşayan (A)'ya ait 1.000 m<sup>2</sup> araziye 01.03.2005 tarihinde (Ü)'ye satıp, (Ü) adına tescilin yapılmasını sağlamıştır. Tescili sağlayan (V)'nin tasarruf yetkisi olmadığından (Ü) adına yapılan tescil yolsuz bir tescildir. Ayrıca sahte vekâletnameye dayanarak iyiniyetli hak iktisabı da korunmadığından (Ü) arazinin mülkiyetini kazanamamıştır. [2 Puan] Mirasçı (M) ise külli halef konumundadır. MK 1023'e göre, tapu siciline güvenerek iyiniyetle aynı hak iktisabından yalnızca cüzi halef konumundaki üçüncü kişiler yararlanabilir. Dolayısıyla (M) de arazinin mülkiyetini kazanamamıştır. [2 Puan] Adına yolsuz tescil bulunan (M)'nin, olağan kazandırıcı zamanaşımı ile iktisap hükümlerine göre (A)'nın açtığı davanın reddini sağlayabilir [2 Puan]. Bunun için, MK 712'ye göre, taşınmaz üzerindeki malik sıfatıyla zilyetliğini [2 Puan], davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle [2 Puan] ve iyiniyetle sürdürdüğünü ispatlaması gerekir. [2,5 Puan]

### Olay III

(A) ve (B) Adana, Çukurova'da 1.000 dönüm portakal bahçesine eşit oranda paylı maliktir. (A), (B)'nin yurtdışında yaşamasından istifade ederek, bahçenin mahsulünü tek başına toplayarak satmaktadır. Bu durumun 7 yıl sürmesinin ardından (B) Türkiye'ye dönmüştür.

### Sorular

1. Türkiye'ye dönen (B), (A)'nın 7 yıl süreyle portakal bahçesinden elde ettiği gelirin kendi payına düşen kısmını talep edebilir mi? Açıklayınız.

Paylı mülkiyet hâlinde, paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir (MK. m. 693/ I). Buna bağlı olarak doğal veya hukuki ürünler paydaşlar arasında payları oranında bölüştürülür. [3 Puan] Olayımızda (A) 7 yıl süresince kendi payından fazlasını kullanarak gelir elde etmiştir. (B)'nin payına düşen doğal ürünleri toplayan (A), (B)'nin payına düşen ürünler yönünden kötüniyetli haksız zilyettir. [2 Puan] (B), (A)'nın portakal bahçesinden elde ettiği gelirin kendi payına düşen kısmını ecrimisil davası ile talep edebilir. [2,5 Puan] Yargıtay uygulamasına göre bir paydaşın kendi payını aşan kullanımı hâlinde diğer paydaşların ecrimisil isteyebilmesi için intifadan men şartı aranmaktadır. Ancak olayımızda olduğu gibi doğal ürün veren bir bahçe söz konusu olduğunda ecrimisil talep edilmesi için intifadan men şartı aranmamaktadır. [2 Puan] Yargıtay'ın uygulamasına göre bu davanın 5 yıllık zamanaşımı süresi vardır. Bu sebeple (B), ancak geriye doğru 5 yıl süre boyunca elde edilen gelirden pay isteyebilir. İlk 2 yıl boyunca elde edilen gelirden hak talep edemeyecektir. [3 Puan]

2. (A) ile yaşadığı sorunlara bir son vermek isteyen (B), bahçedeki 1/2 oranındaki payını (C)'ye 500.000 TL'ye satarak, (C) adına tescilin gerçekleşmesini sağlamıştır. Bu satış çerçevesinde (A) hangi hakka sahiptir? Bu hakkı ne şekilde, kime karşı ve hangi süre içinde kullanması gerekmektedir?

Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmazın üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlara yasal önalım hakkı tanınmıştır. [2 Puan] Bu hak alıcıya karşı dava yoluyla kullanılır. [2,5 Puan] Hak sahibi,

kendi adına payın tesciline karar verilmeden önce, satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderini, hâkim tarafından belirlenen süre içinde ve yine hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlüdür. [4 Puan] Önalm hakkı satışın hak sahibine noter aracılığıyla bildirildiği tarihten itibaren 3 ay ve her hâlde satışın üzerinden 2 yıl geçmesiyle düşer. Olayımızda (A), yasal önalm hakkı sahibidir. Bu hakkını dava yoluyla, alıcı (C)'ye karşı satışın kendisine noter aracılığıyla bildirilmesinden itibaren 3 ay ve her hâlde satıştan itibaren 2 yıl içinde kullanması gerekmektedir. [4 Puan]

#### Olay IV

(A), 20 bağımsız bölümü bulunan Gümüş Apartmanının 2 numaralı bağımsız bölümünü 400.000 TL karşılığında satın almış ve bu bağımsız bölüm (A) adına tescil edilmiştir. (A) söz konusu satış bedelini ödeyebilmek için (B) bankasından 250.000 TL kredi kullanmıştır. Bu kredinin teminatı olarak da bağımsız bölüm üzerinde 1. derecede ipotek kurmuştur. Aynı zamanda ev eşyaları mağazası işleten (A), kendisine sürekli olarak eşya tedarik eden (C) şirketinin isteği üzerine, (C) ile kuracakları satış sözleşmelerinden doğması muhtemel alacaklara 100.000 TL'ye kadar teminat oluşturmak üzere bağımsız bölüm üzerinde 2. derecede bir ipotek kurmuştur.

12 bağımsız bölüm malikinin katılımı ile toplanan Gümüş Apartmanı kat malikleri kurulu; binanın çatısının onarılması ve dış cephesinin boyanması yönünde karar almıştır. Toplantıya katılan 12 kat malikinin olumlu oyuyla alınan kararda; onarım ve boya için yapılacak harcamaya kat maliklerinin eşit miktarda ödeme yapması öngörülmüştür.

#### Sorular

1. Bağımsız bölüm üzerinde (B) bankası ve (C) şirketi lehine tescil edilen ipotek haklarının her birinde; teminat yükünün kapsamına (ipoteğin teminat altına aldığı alacağın kapsamına) nelerin girdiğini belirtiniz.

Taşınmaz rehni ile teminat altına alınan (B) bankasının alacağı mevcuttur ve miktarı bellidir. Mevcut ve miktarı belli bir alacağı teminat altına almak için kurulan rehin, anapara ipoteğidir. Anapara ipoteğinde ipoteğin teminat altına aldığı alacak belirli bir meblağ olarak ifade edilir. Anapara ipoteğinin paraya çevrilmesi talep edildiğinde teminattan yararlanacak alacağın kapsamı; anapara (tapuda alacak olarak gösterilen miktar), takip giderleri, [2 Puan] gecikme faizi, [2 Puan] iflâsın açıldığı veya rehlin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen sözleşme faizi [2 Puan] ve varsa taşınmazın korunması için alacaklının yaptığı zorunlu masraflar – özellikle sigorta primleri [2 Puan] olur (MK m. 875, 876). (C) ile (A) arasındaki ticari ilişkiden doğması muhtemel ve hentüz miktarı belirli olmayan alacak için kurulan taşınmaz rehni türü ise üst sınır ipoteğidir. [2 Puan] Üst sınır ipoteğinde tapuya tescil edilen alacak miktarı, alacağın üst sınırını, ipoteğin paraya çevrilmesi talep edildiğinde alacaklının elde edebileceği azami miktarı oluşturur. [2,5 Puan]

2. Gümüş Apartmanının çatısının onarılması ve dış cephesinin boyanması masraflarına katılma şekline ilişkin alınan kat malikleri kurulu kararı geçerli midir? Bu karara karşı kim, kime karşı, hangi süre içinde, hangi yasal yola başvurulabilir?

Bu masraflar ana taşınmazla ilgili ortak yerlere ilişkin olduğundan ortak giderlerdir. Kat Mülkiyeti Kanununa göre ortak giderlerin kat maliklerince arsa payları oranıyla karşılanması esastır. [3 Puan] (Yönetim planında bundan farklı düzenleme yapılabilir.) Masrafların kat malikleri arasında paylaşım şekline ilişkin alınan karar yasaya aykırıdır. İptali dava edilebilir. [2 Puan] Dava açacak kat malikinin genel kurulda olumlu oy kullanmamış, olumsuz oy vermiş veya çekimser kalmış olması aranır. [2 Puan] Davayı kararın yasaya aykırı olmasına dayandıracaktır. Dava ana taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesinde açılır. [2 Puan] Dava

toplantıya katılarak olumsuz oy kullanan kat maliki için karar tarihinden başlayarak bir ay, toplantıya katılmamış olan kat maliki için kararın öğrenilmesinden itibaren bir ay, her halde karar tarihinden itibaren altı ay içinde açılmalıdır. [3,5 Puan]

#### Olay V

(A) ve (B) birbirine komşu olan arazilerin malikidir. (A)'nın sahibi olduğu arazinin yola çıkışı olmadığından (B), (A)'nın yola çıkmak için kendi arazisini kullanmasına izin vermektedir. Bu durum 23 yıl devam etmiştir. Daha sonra (B) arazisini (C)'ye satarak devretmiştir. Arazinin yeni maliki olan (C), (A)'nın arazisini kullanmasına engel olmaya başlamıştır.

#### Soru

(B)'nin (A)'ya verdiği iznin (C) yönünden de bağlayıcılığı var mıdır? (B)'nin baştan beri (A)'ya yola çıkış izni vermemesi hâlinde yola çıkış sağlamak için (A)'nın elinde ne gibi hukukî imkân vardır? Bunun kullanılmasının şeklini ve şartlarını belirtiniz.

(B)'nin (A)'ya geçmesi için izin vermesi (A)'nın bu konuda bir kişisel hak sahibi olmasını sağlar. Arazinin yeni maliki (C) yönünden (B)'nin (A)'ya verdiği izne dayanan kişisel hakkın bir bağlayıcılığı yoktur. [2 Puan]

Ancak (A), MK m. 747 uyarınca kendisine geçit hakkı tanınmasını isteyebilir. Bunun için aranan koşullar; geçit isteyen taşınmaz malikinin genel yola çıkmak için yeterli bir geçidin bulunmaması, [2 Puan] taşınmazların durumu uyarınca geçit hakkının başka bir komşudan talep edilmesi gerekmemesi, [2 Puan] geçit isteyen yükümlü taşınmaz malikine tam bir denkleştirme bedeli ödemesidir. [2 Puan] Komşu taşınmaz maliki geçit hakkını tanıma borcunu ifa etmek isterse taraflar arasında bir resmi senet yapılacak, malikin talebi ile eşya lehine irtifak olarak tescil edilecektir. [2 Puan] Ancak malik bu hakkı tanımaktan kaçınırsa, bunun için dava açılabilir. Bu halde irtifak mahkeme kararının kesinleşmesi ile kurulmuş olur. [2,5 Puan] Olağanüstü zamanaşımı ile kazanılmaya elverişli bir taşınmazda davasız, aralıksız, 20 yıl süreyle irtifak hakkı sahibi sıfatıyla zilyet olan kişi mahkemeden o taşınmazda bir irtifak hakkının tescilini talep edebilir. Olayda ise olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı ile kazanmaya elverişli bir taşınmaz bulunmadığı için geçit hakkı olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı ile iktisap edilemez.