

**Öğrenci Numarası:**

**Adı-Soyadı:**

**Eşya Hukuku Bütünleme Sınavı  
Tek Numaralı Öğrenciler  
31.08.2018, Saat: 14:30**

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

**Olay I**

Hırsız (H), (M)'ye ait değerli bir tabloyu çalmış, ardından bunu sanat galerisi işleten (Ü)'ye 50.000 TL karşılığında satın teslim etmiştir. Tablo (Ü)'nün sanat galerisinde 3 yıl sergilendikten sonra (A) tarafından 150.000 TL karşılığında satın alınmıştır. Çalınmasından 6 yıl sonra tablonun (A)'da olduğunu öğrenen (M) tabloyu geri almak için (A)'ya karşı dava açmak istemektedir.

**Soru**

(M), (A)'ya karşı hangi davaları açabilir? Aleyhine açılan davada (A), (M)'ye karşı hangi savunmaları ileri sürebilir? Açıklayınız.

(M)'ye ait tablo, (M)'nin elinden rızası dışında çıkmış taşınır bir eşyadır. Bu durumda (M), (A)'ya karşı mülkiyete dayanan istihkak davası açabilir. Taşınır eşyası elinden rızası dışında çıkan zilyet, haksız zilyede karşı taşınır davası açabilir. Ancak taşınır davası, taşınır üzerindeki zilyetliğin kaybedildiği tarihten itibaren beş yıllık hak düşürücü süreye tabidir (MK. m. 989). Olayımızda (M) çalınmasından 6 yıl sonra tablonun (A)'da olduğunu öğrendiği için hak düşürücü süre geçmiştir. Bu sebeple taşınır davası açamayacaktır. (A) tabloyu galeriden, yani benzer eşya satan bir yerden satın almıştır. (A) iyiniyetliyse (M)'den tablo için ödediği bedelin geri verilmesini isteyebilir ve bu bedel ödeninceye kadar alıkoyma hakkı kullanarak tabloyu (M)'ye teslim etmekten kaçınabilir (MK. m. 989/2).

**Olay II**

Babaları (M)'nin ölümü üzerine, sahip olduğu arsa özelliğindeki taşınmaz üç çocuğu (A), (B) ve (C)'ye kalmıştır. (A), kendisini tek mirasçı gösteren mirasçılık belgesi (veraset ilamı) ile bu taşınmazı kendi adına tescil ettirmiştir. Tapu kütüğünde taşınmazın tek başına maliki görünen (A), bu taşınmazı (K)'ya, aylık 5.000 TL karşılığında 5 yıl süreli kiralamış ve bu kira sözleşmesi tapu kütüğüne şerh edilmiştir. Arsa özelliğindeki taşınmazı kiralayan (K), bu taşınmaz üzerinde küçük bir baraka inşa etmiş ve taşınmazın geri kalanını çay bahçesi olarak düzenleyip işletmeye başlamıştır.

**Sorular**

1. Aradan üç yıl geçtikten sonra (A)'nın yaptıklarını öğrenen (B) ve (C)'nin taşınmazı geri almak için hangi davayı açması gerekmektedir? Bu davanın niteliğini belirterek, bu davanın devamı sırasında (A)'nın taşınmazı başkalarına devretmesinin yaratacağı olumsuzlukları engellemek için başvurması gereken yolu, yerine getirilmesi gereken şartlarla birlikte açıklayınız.

Arsalarını almak isteyen (B) ve (C)'nin gerçek hak durumunu göstermeyen tapu kaydının düzeltilmesi davası açması gerekmektedir. Bu dava ile dolaysız zilyet durumunda olmayan malikin, mülkiyet hakkına dayanarak dolaysız zilyetliğe kavuşması amaçlandığından istihkak davası niteliğinde aynı bir davadır. Tapu kaydının düzeltilmesi davası ile (B) ve (C) sicil dışı bir aynı hakka sahip olduklarını iddia etmektedirler. Dava süresince, tapu kaydı bu aynı hakkı göstermediği için, üçüncü kişilerin sicildeki yolsuz kayda iyiniyetle dayanarak aynı bir hak kazanma tehlikesi mevcuttur. Bu tehlikeyi önlemek 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 ortadan

kaldıracaktır. 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.** Olayda (B) ve (C), (A)'nın kurduğu kira sözleşmesi ile bağlı mıdır? (K) kira sözleşmesinin şerh edilmiş olmasından yola çıkarak (B) ve (C)'ye karşı herhangi bir hak ileri sürebilir mi?

Kira hakkı kişisel bir hak olduğu için sadece kira sözleşmesinin tarafı olan kişiye karşı ileri sürülebilir.

Olayımızda (B) ve (C), sözleşmenin tarafı olmadıkları için (A)'nın kurduğu kira sözleşmesi ile de bağlı değildir. (K), kira sözleşmesinin şerh edilmiş olmasından yola çıkarak ve özellikle de iyiniyetle tapu kütüğüne güvendiğini ileri sürerek (B) ve (C)'ye karşı herhangi bir hak ileri süremez. Çünkü MK. m. 1023 ile tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin kazanımı korunmuştur. (A) tapu kütüğünde yolsuz olarak tek başına malik olarak görünmek birlikte (K)'ya kişisel bir hak tanımaktadır. Tapuya yapılan şerh kişisel hakkı aynı hak hâline getirmeyeceği için (K), MK. m. 1023'teki korumadan yararlanamayacak ve (B) ve (C)'ye karşı herhangi bir hak ileri sürmesi mümkün olamayacaktır. (Bu konu doktrinde tartışmalıdır.)

**3.** Açılan davalar neticesinde (K)'nın taşınmazı geri vermek zorunda kaldığı varsayılırsa; (B) ve (C), taşınmazı kullandığı döneme ilişkin olarak (K)'dan hangi hukukî sebebe dayanarak, hangi taleplerde bulunabilir? Bu taleplere karşısında (K)'nın başvurabileceği savunma ve karşı talepler neler olabilir?

(K) haksız zilyet durumunda olduğu için (B) ve (C), (K)'dan zilyetliğin iadesi hükümleri uyarınca taleplerde bulunabilirler. Buna göre; eğer (K) iyiniyetli ise kendisinden iade anında eşyanın elinde kalan kısmını iade etmesi talep edilecek, ancak eşyada meydana gelen değer kayıplarından sorumlu olmayacaktır. Eğer (K) kötünietli ise arsayı haksız alıkoyması sebebiyle (B) ve (C)'ye verdiği zararlar, elde ettiği ürünler ve elde etmeyi ihmal ettiği ürünler karşılığında tazminat ödemesi talep edilecektir. (MK. m. 995). Olayımızda taşınmaz eşya söz konusu olduğu için haksız zilyetten malı kullanma karşılığında ecrimisil de talep edilebilecektir. Bu talepler karşısında (K) ise; eğer iyiniyetli ise (B) ve (C)'den arsa için yapmış olduğu zorunlu ve yararlı giderleri tazmin etmelerini talep edebilir ve bu giderler ödeninceye kadar iadede kaçınabilir. Yaptığı diğer giderler için tazminat isteyemez ancak zararsızca ayrılması mümkün olan eklemeleri geri vermeden önce ayırıp alabilir. Eğer (K) kötünietli ise sadece arsa için yaptığı zorunlu giderlerin tazmin edilmesini talep edebilir.

### **Olay III**

Müteahhit (M), inşa ettiği toplu konut projesinin ihtiyaç duyduğu çimento ve demiri (N)'den 2.000.000 TL karşılığında satın almıştır. İnşaatin devam ettiği süre boyunca nakit sıkıntısı bulunan (M), sahip olduğu bir taşınmaz (N)'ye 2.000.000 TL karşılığında satılarak, tapu kütüğünde (N) adına tescili sağlanmıştır. (M) ile (N) aynı zamanda adi yazılı bir sözleşme yaparak, (M)'nin 2.000.000 TL ödemesi hâlinde, (N)'nin satın aldığı taşınmazı (M)'ye geri devredeceği konusunda anlaşmışlardır.

#### **Soru**

(M) ile (N) arasındaki sözleşme geçerli midir? (M)'nin, 2.000.000 TL'yi ödemeye hazır olduğunu belirtip taşınmazın kendisine devredilmesi talebine (N)'nin uygun davranmaması karşısında (M)'nin hangi hukukî yola başvurması gerekir? Bu sırasında (N)'nin işlemleri nedeniyle hak kaybına uğramasının önüne geçmek için (M)'nin hangi tedbiri talep etmesi gerekir?

(M) ile (N), (M)'ye ait taşınmazın (N)'ye devri, ancak belirli bir şartın- (M)'nin (N)'ye satış bedelini oluşturan meblağı ödemesinin- gerçekleşmesi hâlinde (N)'nin taşınmazı (M)'ye iade etmesi, bu şart gerçekleşinceye kadar taşınmazın (N)'de kalması konularında anlaşmıştır. (M) ile (N) arasındaki böyle bir sözleşme bir inançlı işlem olarak kendini göstermektedir. Gayrimenkul nakil borcu doğuran sözleşmeler kural olarak resmi şekle tabidir. Ancak Yargıtay bu tür inançlı işlemlerde adi şekilde yapılmış sözleşmelerin de geçerli olduğunu kabul etmektedir. Olayımızda taraflar arasındaki sözleşme söz konusu uygulamaya göre, geçerli olarak kabul edilecektir. (M)'nin 2.000.000 TL'yi ödeyerek taşınmazın kendisine devredilmesini talep etmesi hâlinde (N)'nin yapılan inançlı işlem gereği iade borcu doğar. Bu talebe rağmen (N)'nin taşınmazı devretmekten kaçınması durumunda ise (M) ifa davası açarak taşınmazın adına tescilini talep edecektir. Dava süresince üçüncü kişilerin taşınmaz üzerinde aynî hak kazanması tehlikesi mevcut olacaktır. (M), bu tehlikeyi bertaraf etmek ve hak kaybına uğramamak için ise tasarruf yetkisinin sınırlanması şerhi talep edecektir.

#### **Olay IV**

İstanbul, Fatih'teki Huzur Apartmanının 10 bağımsız bölümü bulunmakta olup, bu bağımsız bölümlerin tamamı kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak kaydedilmiştir. Bu apartmanda 5 numaralı bağımsız bölüme sahip olan (H), bu bağımsız bölümü güzellik salonu ve kuaför olarak işletmeye başlamıştır. Ayrıca (H) 6 ay süredir apartmanın genel giderlerini ödemekten kaçınmaktadır.

#### **Soru**

(H)'nin sahip olduğu bağımsız bölümü güzellik salonu ve kuaför olarak işletmesi ile 6 ay süredir apartman genel giderlerini ödememesine karşı kimler, hangi hukukî yollara başvurabilirler?

Kat maliklerinin bağımsız bölümü özgülenme amacına uygun kullanılmalıdır. (H)'nin bağımsız bölümünü, güzellik salonu ve kuaför olarak işletmeye başlaması, bağımsız bölümü özgülenme amacına aykırı olarak kullanmasıdır. KMK. m. 33'e göre, özgülenme amacına aykırı kullanım sebebiyle zarar gören kat malikleri, bağımsız bölümü özgülenme amacına aykırı kullanan kat malikine karşı dava açarak bu kullanıma son verilmesini talep edebilir. Apartmanın genel giderlerinin ödenmemesi halinde ise, ödeme yapmayan kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür (KMK. m. 20). Dolayısıyla (H) hakkında diğer kat maliklerinin her biri veya yönetici ifa davası açarak aylık yüzde beş gecikme tazminatı ile birlikte ödenmeyen giderlerin ödenmesini talep edebilirler.

#### **Olay V**

Sanayici (S), Gebze'deki fabrika inşaatında kullanmak üzere 2010 yılında (B) bankasından 5 yıl vâdeli 5.000.000 TL kredi almıştır. Bankada düzenlenen kredi sözleşmesinde kredi faiz oranı yıllık %15 olarak öngörülmüş, ayrıca (S) İstanbul'da bulunan arsası üzerinde 5.000.000 TL tutarında banka lehine ipotek kurma taahhüdünde bulunmuştur.

#### **Sorular**

1. Bankada düzenlenen kredi sözleşmesindeki ipotek kurma taahhüdü geçerli midir? Geçerli bir taahhüde rağmen ipoteğin tescil edilmesinden kaçınılması hâlinde bankanın elinde hangi hukukî imkânlar vardır? Bu imkâna başvurulması hâlinde banka hangi anda ipotek hakkını kazanır?

Taşınmaz rehni sözleşmeleri kural olarak resmi şekle tabidir. Ancak Tapu Kanunu m. 26 uyarınca istisna olarak, bankalar tarafından açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazlara ilişkin rehin sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılabilecektir. Dolayısıyla bankada düzenlenen kredi sözleşmesindeki ipotek kurma taahhüdü geçerlidir. Bu taahhüde rağmen ipoteğin tescil edilmesinden kaçınılması halinde banka tarafından ifa davası (tescile icbar, zorlama) açılabilir. Mahkemenin vereceği kararın kurucu olup olmadığı yani bankanın hangi anda ipotek hakkını kazanacağı konusunda, kanun mülkiyet hükümlerine yollama yapmadığı için, doktrinde görüş ayrılıkları mevcuttur. Eğer verilen kararın kurucu olduğu kabul edilirse banka karar ile birlikte ipotek hakkını kazanır ve tapu kütüğüne yapılacak tescil açıklayıcı olarak kabul edilir. Ancak eğer kararın kurucu olmadığı kabul edilir ise banka ancak tapu kütüğüne tescil ile birlikte ipotek hakkını kazanacaktır.

2. (B) bankası kredi sözleşmesinin kendisine sağladığı hakka dayanarak ve geçerli şekilde 2013 yılında kredi faiz oranını %15'den %25'e çıkarmıştır. Vadesi sonunda kredi borcunun ödenmemesi karşısında banka hangi alacakları için hangi kapsamda ipotekten yararlanabilir? Bu açıdan kredi faiz oranının değişmesinin bir önemi var mıdır?

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, gecikme faizi, iflasın açıldığı veya rehinin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen sözleşme faizi ve varsa taşınmazın korunması için alacaklının yaptığı zorunlu masraflar - özellikle sigorta primleri olur (MK. m. 875,876). Tapu kütüğünde belirtilen faiz oranı sonradan gelen alacaklıların zararına olarak artırılamaz (MK. m. 875/2). Bu oran aynı veya sonraki sıradaki hak sahiplerinin onay vermesi ile artırılabilir. Aksi halde sadece taraflar arasında hüküm ifade eder. Olayımızda eğer aynı veya sonradan gelen alacaklılar varsa ve (B) Bankası bu alacaklılardan onay almadan faizi arttırdıysa, bu durum yalnızca taraflar arasında hüküm ifade edecek, 3. kişiler için tapu kütüğünde belirtilen %15 faiz oranı geçerli olacaktır.