

Olay I:

İstanbul Kilyos'taki tek katlı bahçeli bir evi, A, B ve C birlikte satın almışlar ve tapuda kendi adlarına, pay oranları $A=3/6$, $B=2/6$ ve $C=1/6$ olmak üzere tescil ettirmişlerdir. Bir süre sonra, evin ortak kullanımından kaynaklanan sorunlar yüzünden A'nın B ve C ile arası bozulmuştur.

Sorular:

- a)** B ve C ile arası bozulan A, kendi payını tek başına D'ye devredebilir mi? Devredemezse neden, devredebilirse ne şekilde?

b) A, kendi payını D'ye tek başına kiralayabilir mi? Neden?

c) A ile araları bozulan B ve C, evin tamamını D'ye kiralayabilir mi?
- A, B ve C'nin sözde rızalarını içeren sahte bir vekâletname ile iyiniyetli D'ye evin tamamını satıp devretmiş olsa, satış sözleşmesi geçerli midir? D bu sözleşme üzerine tapuda lehine yapılan tescil ile mülkiyeti kazanmış mıdır?

Olay II:

(A), (B) ve (C) ile müştereken malik olduğu 2000 metrekare büyüklüğündeki meyve bahçesini, bahçenin tamamının (A)'ya ait olduğunu zanneden (D)'ye kiraya verir. (A)'nın bu hareketine çok sınırlanan (B) ve (C) ise, (A)'nın müşterek mülkiyet birliğinden çıkarılması ve ona ait payın kendilerine devri talebiyle mahkemeye başvururlar.

Sorular:

- a)** (A) ile (D) arasındaki kira sözleşmesi, bahçenin tamamının (A)'ya ait olmaması sebebiyle geçersiz olur mu? Neden?

b) (A), (D)'ye bahçe üzerinde sadece paydaş sıfatıyla hak sahibi olduğu gerçeğini söyleseydi, ancak (B) ve (C)'yi de temsil ettiği yolunda onu aldatsaydı, yukarıda (a) şikkindeki cevabınızda bir değişiklik olur muydu? Neden?
- Olaya göre, mahkeme, (B) ve (C)'nin açtığı dava üzerine nasıl bir karar vermelidir? (B) ve (C)'nin açtığı davanın kabulü için hangi şartlar aranır?

Olay III:

(A), (B), (C), (D) ve (E) Sarıyer’de bulunan üç katlı bir yalıya müştereken maliktir. Taşınmaz üzerinde (A), (B) ve (C) 1/8’lik, (D) 2/8’lik ve (E) 3/8’lik paylara sahiptir.

(A) binanın ön camlarından birinin kırık olduğunu fark etmiş ve yenisiyle değiştirmiş, binanın çatısına ise ısı yalıtımı yaptırmıştır.

Paydaşların tamamı kendi aralarında anlaşarak, yalının birinci katını (R)’ye restoran olarak işletilmek üzere kiralamıştır. (D) eşi (E) ile birlikte yalının ikinci katını konut olarak kullanmak istemektedir. (D) bunun için herhangi bir anlaşma yapmaya gerek olmadığını, zaten eşi ile birlikte yalının 5/8’lik payına sahip olduklarını ileri sürmektedir.

(A) geride çocukları (Ç₁), (Ç₂) ve (Ç₃)’ü bırakarak vefat etmiştir. Tek mirasçı olarak gözüktüğü, sahte bir mirasçılık belgesi düzenleyen (Ç₂) vefat eden annesi (A)’nın payının tümünü tapuda kendi adına kaydettirir ve daha sonra söz konusu payı (T)’ye devreder.

(Ç₁), (Ç₂) ve (Ç₃)’ün her birinin 1/3 oranında malik oldukları bir tekneleri vardır. Teknenin bakımı, temizliği ve kullanımına ilişkin olarak oybirliği ile belirledikleri bir düzenlemeleri bulunmaktadır. (Ç₂) yurtdışına yerleşmeye karar vererek tekne üzerindeki payını (P)’ye devreder.

Sorular:

1. Yalı ve tekne üzerinde kurulan mülkiyetin çeşidini ve taraflar arasındaki hukuki ilişkiyi belirtiniz.
2. (A)’nın yapmış olduğu masrafları diğer paydaşlardan talep etmesi mümkün müdür?
3. (A)’nın ölümünün pay üzerindeki hak sahipliği açısından yarattığı hukuki sonuç nedir?
4. (D)’nin açıklamalarını nasıl değerlendiriyorsunuz?
5. (D)’nin (E) ile birlikte yalının ikinci katına yerleşmesi halinde diğer paydaşların başvurabileceği bir hukuki imkân var mıdır? Açıklayınız.
6. (D) ve (E)’nin yalının ikinci katını bir üçüncü kişiye kiraya vermiş olmaları halinde doğacak hukuki sonuçlar nelerdir? Mevcut ihtimalleri dikkate alarak açıklayınız.
7. (T)’ye yapılan devir geçerli midir?
8. (R) ile yapılan kira sözleşmesi (T)’ye karşı ileri sürülebilir mi?
9. (Ç₁) ve (Ç₃)’ün tekneye ilişkin söz konusu düzenlemeyi (P)’ye karşı ileri sürmesi mümkün müdür?