EŞYA HUKUKU DERSİ TELAFİ SINAVI CEVAP ANAHTARI (ÇİFT - II. ÖĞRETİM)

SORULAR

1- Zilyetliğe ilişkin verilen bilgilerden yanlış olanı işaretleyiniz.

a) Bir şey üzerinde fiili hakimiyetin ele geçirilmiş ve bu hakimiyetin kaybedilmemiş olması zilyetliğin kurulması için yeterli olup, özel olarak zilyetliğin kurulması iradesi aranmaz.

b) Taşınır üzerindeki fiili hakimiyetin geçici kaybı, zilyetliği sona erdirmez.

c) Zilyedin, bir sınırlı ayni hakkın veya bir kişisel hakkın kurulmasını ya da kullanılmasını sağlamak için taşınırı teslim ettiği kişi, fer'i zilyet olarak isimlendirilir.

d) Taşınır üzerinde birlikte zilyet olan kişilerin, bu zilyetliğe ait hakimiyeti ancak beraberce kullanabiliyor olmaları halinde, elbirliği ile zilyetlik vardır.

e) Kendisine emanet olarak bırakılan malın kendi malı olduğunu iddia eden kişi, mal üzerinde bu iddiasına bağlı zilyetliği aslen kazanır.

2- Bay (A), sahibi olduğu antika saati tamir etmesi için saatçi (S)'nin mağazasına bırakmıştır. Daha sonra mağazaya giren (B) tezgahın üzerinde gördüğü saati çok beğenmiş, iyi bir fiyat önererek saati kendisine satması için (S)'yi ikna etmiş, saati onarıldıktan sonra teslim alacağını söylemiştir. Aynı günün akşamı mağazaya giren hırsız (H) saati çalmış, ertesi gün kurulan bitpazarında (M)'ye satmıştır. Bu bilgiler çerçevesinde, aşağıdaki şıklardan yanlış olanı işaretleyiniz.

a) (M), kendisine hak kazandıran zilyet (H)'nin buna yetkisi olmadığını bilmediği ve bilecek durumda da olmadığı için, iyiniyetlidir.

b) Malik (A), zilyetliğini devam ettireceği umuduyla malı kendisine bıraktığı için, saatçi (S) emin sıfatıyla zilyet kabul edilir.

c) (A) ile (S) arasındaki ilişki, bir ayni hakka ilişkin olmadığı, tamir sözleşmesine dayalı bir kişisel hak doğurduğu için, (B)'nin kazanımı korunmaz.

d) Saatin iadesi için (A)'nın (M)'ye açabileceği taşınır davası, beş yıllık hakdüşürücü süreye tabidir.

e) (M)'den saatin iadesini talep eden (A)'nın, (H)'ye ödediği satış bedelini (M)'ye iade etmesi gerekir.

3- Aşağıdakilerden hangisi, tapu siciline şerh edilemez?

a) Yasal önalım hakkı

b) Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan inşaat hakkı

c) Hasılat kirası

d) Paylı taşınmazlarda paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmeler

e) Yasal önalım hakkından feragat sözleşmesi

4- Taşınmaz satış vaadine ilişkin olarak verilen bilgilerden yanlış olanı işaretleyiniz.

a) Taşınmaz satış vaadi, bir taşınmazın satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir.

b) Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olması için, resmi şekilde yapılması gerekir.

c) Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi halinde şerhin etkisi, şerhin yapılmasından itibaren üç ay, her durumda satış vaadi sözleşmesinin yapılmasından itibaren iki yıldır.

d) Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşmenin içeriğine bağlı olarak, taraflardan sadece birine ya da her iki tarafa satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı verebilir.

e) Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile satış vaadinde bulunan taraf, taşınmaza malik olmadığı için borcunu yerine getiremiyorsa, alıcının zararını borçlu temerrüdü hükümleri çerçevesinde tazminle yükümlüdür.

5- Yasal önalım hakkına ilişkin olarak verilen bilgilerden doğru olanı işaretleyiniz.

a) Yasal önalım hakkı, üzerinde birden fazla kişinin elbirliği mülkiyeti bulunan taşınmazlarda söz konusu olur.

b) Payın kısmen ya da tamamen satımı halinde, yasal önalım hakkı kullanılabilir.

c) Taşınmazın mevcut paydaşları kadar, önceki paydaşları da önalım hakkına sahiptir.

d) Paydaşlardan birinin, diğer bir paydaşa yapılan satışa bağlı olarak önalım hakkını kullanması halinde pay, her iki paydaş arasında payları oranında bölüştürülür.

e) Yasal önalım hakkı, alıcıya yöneltilecek tek taraflı bir bildirimle kullanılır.

6- (A) üzerinde kendisi için yazlık bir ev yapmak üzere (B)'ye ait bir arsayı satın alır ve derhal işe başlayarak kısa bir süre içerisinde inşaatı tamamlar. Ancak inşaatın tamamlanmasının ardından (A), (B)'nin temyiz kudretine sahip olmadığını ve vesayet altına alınmış olduğu öğrenir. Bu duruma ilişkin olarak aşağıda yer alan bilgilerden hangisi doğrudur?

a) (A) tescil anında iyiniyetli olduğundan tapu siciline güven ilkesi gereği (MK md. 1023) tescil anında mülkiyeti kazanır.

b) (A) iyiniyetli olduğu ve inşaat tamamlanmış olduğu için haksız inşaat hükümleri gereğince arazinin mülkiyetinin kendisine geçirilmesini talep edebilir.

c) Haksız inşaat hükümleri olağan sicil zamanaşımına göre özel hüküm niteliğinde olduğundan birlikte uygulanmaları mümkün değildir. (A) şartları oluştuğu takdirde ancak haksız inşaat hükümlerinden yararlanabilir.

d) (B)'nin temyiz kudreti olmadığından (A) ne haksız inşaat hükümlerinden ne de olağan sicil zamanaşımından yararlanabilir. (A)'nın bu konudaki iyiniyeti hiçbir şekilde korunmaz.

e) (A) başlangıçta iyiniyetli olmasına rağmen henüz olağan sicil zamanaşımı ile kazanım için gerekli olan süre dolmadan iyiniyeti ortadan kalktığından sicil zamanaşımına dayalı olarak mülkiyeti kazanamaz.

7- Kat mülkiyetine tabi Sevda Apartmanı sakinleri yapmış oldukları kat malikleri kurulu toplantısında daha önce kömürle çalışan kalorifer kazanının doğalgaza dönüştürülmesi yönünde karar almışlardır. Bu tür bir karar alınması için gerekli olan oy nisabına ilişkin olarak aşağıda yer alan bilgilerden hangisi doğrudur?

a) Karar yönetim planı değişikliği niteliğinde olduğundan 4/5 çoğunlukla alınması gerekir.

b) Kararın oybirliğiyle alınması gerekir.

c) Kararın sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alınması gerekir.

d) Karar için salt çoğunluk yeterlidir. Nitelikli çoğunluk aranmaz.

e) Bu tür kararlara ilişkin nisap özel hükümle belirlenmiş olup kararın 2/3 çoğunlukla alınması gerekir.

8- Tıbbi makineler üreten (T) firması iki röntgen cihazını mülkiyeti saklı tutma anlaşmasıyla (H) hastanesine satar. Ancak ekonomik olarak zor günler geçiren (H), cihazlardan birini (B) hastanesine satarak cihazı teslim eder diğer makine ise alacaklılardan (A) tarafından haczedilir. Bu duruma ilişkin olarak aşağıda yer alan bilgilerden hangisi yanlıştır?

a) Mülkiyeti saklı tutma anlaşmasının geçerli olarak kurulabilmesi için alıcının yerleşim yerindeki noterlikçe tutulan sicile kaydedilmesi gerekir. Tescil yapılmadıkça mülkiyeti saklı tutma anlaşması geçerli olmaz.
b) Noterlikçe tutulan sicile yapılan tescil üçüncü kişilerin iyiniyetini ortadan kaldırmaz. Bu sebeple (B) iyiniyetli olmak kaydıyla röntgen cihazının mülkiyetini kazanabilir.
c) İyiniyetli olmak kaydıyla (A) röntgen cihazını haczettirebilir.
d) Mülkiyeti saklı tutma anlaşması noterlerce düzenleme şeklinde düzenlenmelidir.
e) Mülkiyeti saklı tutma anlaşmasının geçerli olarak kurulabilmesi için alıcının yerleşim yerindeki noterlikçe tutulan sicile kaydedilmesi gerekmekle beraber sözleşmenin de ayni noterlikçe düzenlenmesi şart değildir. Sözleşme her noterlikçe düzenlenebilir.

9- Paylı mülkiyette kullanma, yararlanma ve yönetime ilişkin sözleşmelerle ilgili olarak aşağıda verilen bilgilerden hangisi doğrudur?
a) Bu sözleşmeler yalnızca taraflar arasında bağlayıcı olup cüzi halefleri hiçbir şekilde bağlamaz.
b) Taşınmazlara ilişkin olarak yapılan bu tip sözleşmelerin cüzi halefleri de bağlayabilmesi için taşınmaz sayfasına şerh edilmeleri gerekir. Taşınırlar için ise şerh edilme imkanı bulunmadığından bu tür sözleşmeler cüzi halefler için hiçbir şekilde bağlayıcı değildir.
c) Taşınmazlara ilişkin yapılan bu tür anlaşmalar sadece iradi devirler bakımından cüzi halefleri bağlar. Cebri icra yoluyla yapılan devirlerde alıcılar sözleşme tapuda şerh edilmiş olsa dahi bu sözleşmelerle bağlı değildirler.
d) Taşınmazlara ilişkin olarak yapılan bu tip sözleşmelerin cüzi halefleri de bağlayabilmesi için taşınmaz sayfasına şerh edilmeleri gerekir. Taşınırlar bakımından ise yapılan bu tür anlaşmalar cüzi halefleri de bağlar.
e) Bu tür sözleşmelerin cüzi halefleri de bağlayabilmesi için hakim tarafından onaylanması gerekir. Hakim tarafından onaylanmamış sözleşmeler cüzi halefleri bağlamaz.

10- İrtifak haklarına ilişkin olarak aşağıda verilen bilgilerden hangisi yanlıştır?
a) Kişiye veya eşyaya bağlı üst hakkının en az 30 yıl için kurulmuş olması halinde tapuda taşınmaz olarak kaydedilmesi mümkündür.
b) Oturma hakkı eşyaya bağlı olarak kurulamaz.
c) İntifa hakkı devredilmez ve mirasçılara geçmez ancak intifa hakkı sahibi hakkını bizzat kullanmak zorunda değildir. İntifa hakkının kullanılmasını başkasına devredebilir.
d) Belirli bir gerçek veya tüzel kişi lehine kurulduğu hallerde taraflar, üst hakkının devredilemeyeceğini ve mirasçılara geçmeyeceğini kararlaştırmamışlarsa üst hakkı devredilebilir ve mirasçıya geçer.
e) Tüzel kişiler lehine intifa hakkı en çok yüz yıl süre için kurulabilir.

OLAY I: (A) sahibi bulunduğu taşınmaz üzerinde (B)'nin 500.000 TL'lik alacağı için 1. derecede, (C)'nin 75.000,(D)'nin 150.000 ve (E)'nin 150.000 TL'lik alacakları için ise aynı sırada olmak üzere 2.derecede ipotek tesis etmiştir. (A) ayrıca (D) ile bir boş dereceye ilerleme sözleşmesi yapmıştır. Bir süre sonra (A) 1. derecedeki alacağın 100.000 TL'lik kısmını ödemiş ancak buraya (D)'nin ipotekli alacağını ilerletmek yerine (E)'nin alacağını ilerletmiştir. Diğer yandan (C) taşınmazı her türlü riske karşı sigortalatmış ve bunun için 25.000 TL masraf yapmıştır.
(A)'nın borcunu vadesinde ödememesi üzerine alacaklılardan (C)ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe geçmiş ve taşınmazın satışından 625.000 TL elde edilmiştir. Satış bedelinin yanı sıra taşınmazdan ipotek derecelerinin kuruluşundan takip tarihine kadar elde edilmiş 25.000 ve takip tarihinden satış tarihine kadar elde edilmiş 25.000TL kira bedeli bulunmaktadır. Paraya çevirme sırasında tüm alacaklar muaccel durumdadır.
1- Belirtilen alacaklar arasındaki sıra ilişkisini açıklayarak paraya çevirmeden elde edilen meblağın kimlere hangi miktarda dağıtılacağını gerekçeli olarak açıklayınız.

Türk hukukunda sabit dereceler sistemi geçerlidir. Bu sebeple paraya çevirmeden elde edilen bedel ipotek derecelerine göre alacaklılara dağıtılacaktır. Ancak olayda 2. derecede birden fazla ipotekli alacak yani yan derece bulunmaktadır. Bunlar arasında bir sıra ilişkisinden bahsedilmediğinden bu dereceye düşen para her birine orantılı olarak paylaştırılacaktır.

Ayrıca (E), (A) ile yapmış olduğu sözleşmeyle alacağını boş dereceye ilerletmiştir. Fakat üst derecede boşalan kısım (E)'nin alacağından az olduğundan (E)'nin alacağının ancak 100.000 TL'lik kısmı üst dereceye ilerleyebilecektir. 50.000 TL'lik kısım 2. derecedeki alacaklarla birlikte karşılanacaktır. Olayda özellik arz eden bir diğer durum da (C)'nin yapmış olduğu sigorta masraflarıdır. MK md 876 gereği bu tür masraflar için kanuni rehin hakkı öngörülmüştür. Ancak bu kanuni rehin hakkı asıl alacakla aynı sıradadır. Bu bakımdan bu alacak da 2. derecedeki diğer alacaklarla birlikte ödenecektir.

Taşınmaz 625.000 TL bedelle paraya çevrilmiştir. Bunun yanı sıra taşınmazdan elde edilen kira gelirleri bulunmaktadır. Fakat MK md 683 gereğince kira gelirlerinden yalnız paraya çevirme talebinden sonra elde edilmiş olanlar paylaşıma katılacaktır. Böylece paylaşılacak bedel kira gelirleriyle birlikte 650.000 TL'dir. Buna göre elde edilen para şu şekilde dağıtılacaktır.

İlk olarak 1.derecede yer alan (B)'nin 400.000 TL'lik alacağı ve (E)'nin alacağının 100.000 TL'lik kısmı karşılanacaktır. Kalan 150.000 TL ise 2. derecede yer alan (C), (D) ve (E) arasında paylaşılacaktır. (C)'nin alacağı sigorta masraflarıyla birlikte 100.000 TL, (D)'nin alacağı 150.000 TL ,(E)'nin kalan alacağı ise 50.000 TL'dir. Kalan para alacakları tam olarak karşılamadığından her birine alacağıyla orantılı ödeme yapılacaktır. Buna göre (C) 50.000, (D) 75.000 ,(E) ise 25.000 TL alacaktır (E) , 1. dereceden elde ettiği 100.000 TL ile birlikte alacağının 125.000 TL'lik kısmına kavuşmuş olmaktadır.

2- (A)'nın boş dereceye ilerleme sözleşmesine aykırı davranması dolayısıyla (D)'nin (A)'ya ve (E)'ye karşı başvurabileceği hukuki bir yol var mıdır? Gerekçeli olarak açıklayınız.

Bir taşınmaz üzerinde farklı sıralarda bulunan rehinli alacaklardan birinin sona ermiş olması sonraki sırada yer alan rehinli alacaklıya boşalan dereceye ilerleme hakkı vermez. Bunun için malik ile rehinli alacaklının anlaşması gerekir. Boş dereceye ilerleme sözleşmesinin geçerliliği resmi şekilde yapılmış olmasına bağlıdır (MK md. 871). (A), hem (D) hem de (E) ile boş dereceye ilerleme sözleşmesi yapmış ve daha sonra da bu alacaklılardan (E)'yi boşalan dereceye ilerletmiştir. Burada (A)'nın bir akde aykırı davranışı söz konusudur ve (D), (A)'dan boş dereceye ilerleme sözleşmesine aykırılık dolayısıyla tazminat isteme hakkına sahiptir.

Buna karşılık (D), (E)'ye karşı bir talepte bulunma hakkına sahip değildir. Böyle bir hakkın söz konusu olabilmesi için boş dereceye ilerleme sözleşmesinin tapuya şerh ettirilmiş olması gerekirdi. Ancak olayda böyle bir bilgi verilmediğinden (D)'nin şerhin ayni (munzam) etkisinden yararlanması ve (E) adına yapılan tescilin terkin edilerek (D)'nin boş dereceye ilerletilmesi söz konusu değildir.

OLAY II: Evini yeniden dekore eden (A) eski ev eşyalarını saklamak üzere bir depo aramaktadır. Bunu duyan komşusu (K) şehir dışındaki yazlık evinin müsait olduğunu ve eşyaları oraya koyabileceğini söyler. Bunun üzerine taraflar depo ücreti olarak aylık 150 TL ödeneceği hususunda anlaşırlar. Ancak aradan üç ay geçmiş olmasına rağmen (A) kararlaştırılan bedeli ödemez. Bu arada (A) bir internet sitesinden dizüstü bilgisayar sipariş eder ve kendisi evde olmayacağı için bilgisayarın (K)'ya teslim edilmesini ister. (K) bilgisayarı teslim alır ancak kararlaştırılan bedeli ödemediği için (A)'ya bilgisayarı iade etmeyeceğini ve 15 gün içinde borcunu ödemezse bilgisayarı satıp parasını tahsil edeceğini belirtir. Buna karşılık (A) ise bilgisayarın iade edilmemesiyle depo sözleşmesinin ilgisi bulunmadığını, olsa bile böyle bir hakkın ancak tacirler arasında geçerli olduğunu ve yine bu hakkın malı elinde bulundurana sadece malı alıkoyma hakkı verdiğini satış hakkı vermediğini iddia eder.
Olaydaki tüm verileri dikkate alarak tarafların iddialarının yerinde olup olmadığını gerekçeli olarak değerlendiriniz.

Olayda hapis hakkının kullanımına ilişkin şartların gerçekleşip gerçekleşmediğinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Hapis hakkının kullanılması için şu şartların gerçekleşmiş olması gerekir:

- Muaccel bir borç olmalıdır.
- Alacaklı borçlunun rızası ile mala zilyet olmalıdır.
- Alacaklının zilyetliğindeki mal ile alacak arasında bağlantı bulunmalıdır.

Bu şartların gerçekleşmesi halinde alacaklı geri vermekten kaçınma ve malı paraya çevirme haklarına sahip olur.
Olayda her ne kadar muaccel bir borç bulunsa ve borçlunun rızasıyla mala zilyet olunsa bile üçüncü şart olan alacakla mal arasında bağlantı şartı bulunmamaktadır. Bu yönüyle (A)'nın itirazı haklı ve yerindedir. Bu şartın eksikliği sebebiyle olayda hapis hakkının varlığından bahsedilemez.
Buna karşılık (A)'nın diğer itirazları ise hukuken yerinde değildir. Zira hapis hakkının söz konusu olabilmesi tarafların tacir olması gerekmez. Yine aynı şekilde hapis hakkının alacaklıya paraya çevirme yetkisi vermediği iddiası da yerinde değildir. MK md. 953 f.1 uyarınca "borç yerine getirilmez ve yeterli güvence de gösterilmezse alacaklı, borçluya daha önce bildirimde bulunarak, hapsettiği şeylerin teslime bağlı rehin hükümleri uyarınca paraya çevrilmesini isteyebilir."

OLAY III: Yeni bir iş kurmak amacıyla kayınpederi (K)'dan borç para isteyen damadı (D), üst üste aldığı ret cevaplarına sinirlenmiş, düzenlediği sahte vekaletname ile (K)'nın oturmakta olduğu apartman dairesini (Ü)'ye satıp tapuda tescil ettirmiştir. Bu satıştan daha sonra haberdar olan (K), (Ü)'nün kendisine yönelik bir tahliye talebi de olmadığı için, hiçbir hukuki yola başvurmamaktadır. Ancak bir süre sonra, oturmakta olduğu dairenin, (Ü) tarafından (B) bankası lehine kurulan ipotek nedeniyle satışa çıkarılmak istendiğini öğrenmiştir.

1- Dairenin sahibi tapuda (Ü) olarak gözükmesine rağmen, (K) tarafından uzun süre hiçbir hukuki yola başvurulmaması, (Ü) lehine bir sonuç doğurabilir mi? Gerekçeli olarak açıklayınız.

Tapuda Ü'nün malik olarak gözükmesi, Ü lehine yapılan tescilin kurucu unsurlarındaki sakatlık nedeniyle (satış işleminin sahte vekaletname ile yapılmış olması) yolsuz tescil durumundadır. Esasen gerçek durumu yansıtmayan bu yolsuz tescilin, maddi hukuk anlamında gerçek hak sahibi olan K tarafından açılacak bir tapu kaydının düzeltilmesi davası ile düzeltilmesi gerekir.

K'nın uzun süre bu hukuki yola başvurmaması, tapudaki yolsuz tescile göre hak sahibi gözüken K'nın, taşınmazı olağan zamanaşımı ile kazanmasının önünü açabilir. Çünkü, bir taşınmaz mülkiyetinin olağan (sicil) zamanaşımı ile kazanılması için, taşınmazın tapuya kayıtlı olması, maddi hukuk anlamında hak sahibi olmayan kişinin adının taşınmaza ait kütük sayfasında malik olarak gözükmesi, bu kişinin taşınmaza iyiniyetle, davasız ve aralıksız on yıl süreyle zilyet olması gerekir. Bu şartların gerçekleşmesiyle birlikte yolsuz tescil düzelir, adına yolsuz tescil bulunan zilyet, mülkiyeti aslen kazanır.

Ancak olayda K, gerçek hak sahibi olarak taşınmaz üzerinde zilyetliğini devam ettirdiği için, uzun süre hiçbir hukuki yola başvurulmamış olması, Ü lehine bir sonuç doğurmaz.

2- (Ü) tarafından (B) bankası lehine kurulan ipotek geçerli midir? Gerekçeli olarak açıklayınız.

B lehine kurulan ipoteğin geçerliliği, TMK md. 1023'te belirtilen koşulların gerçekleşmesine bağlıdır. Anılan düzenlemeye göre, tapu kütüğündeki yolsuz tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet ya da bir başka ayni hak kazanan üçüncü kişilerin bu kazanımları korunur.

Olayda üçüncü kişi durumundaki bir kişinin (B bankasının), tapu kütüğündeki sicil kaydına güvenerek (Ü lehine yolsuz tescile), bir ayni hak kazanması (ipotek hakkı) ve bu kazanımında iyiniyetli olması (tescilin yolsuzluğunu bilmemesi ve bilecek durumda olmaması) şartları gerçekleşmiş gözükmektedir. Sonuç olarak, B bankası lehine kurulan ipotek geçerlidir.