

EŞYA HUKUKU I PRATİK ÇALIŞMA

Olay 1: (B)'nin ölümünün ardından mirasçısı olarak iki çocuğu kalmıştır. Abisinin ölümünden haberdar olan (A), yeğenlerinden önce davranarak bir mirasçılık belgesi çıkarmış ve kendisini tek mirasçı gibi göstermiştir. Ardından derhal tapuya giderek B'ye ait daire ve tarlaya ilişkin kendi adına açıklayıcı tescil yaptırmıştır. Daha sonra (A), (Ü) ile daire hakkında taşınmaz satış sözleşmesi yapmıştır. Abisinin kullanmak üzere kendine bırakmış olduğu arabayı (Z)'ye, (B)'nin tamirde olan cep telefonunu da (S)'ye satarak teslim etmiştir. B'nin oğulları iki ay sonra durumdan haberdar olmuştur.

Sorular:

1. Z tarafından arabanın, S tarafından cep telefonunun mülkiyeti kazanılmış mıdır? Bunların iadesi hangi dava veya davalarla sağlanabilir?
2. Size danışan B'nin büyük oğluna taşınmazlara ilişkin hangi davayı açmasını önerirsiniz? Bu davayı mirasçıların tek başına açması mümkün müdür?
3. A daireyi Ü'ye satsa ve Ü adına tapuda tescil yapılmış olsaydı Ü mülkiyeti kazanır mıydı? Neden? Açıklayınız.
4. Kendisini garanti altına almak isteyen Ü, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesini sağlayabilir mi? Sözleşmenin şerh edilmiş olduğu ihtimalinde Ü, kendisinin durumdan haberdar olmadığı gerekçesiyle, yolsuz tescile dayanarak satış vaaadinin ifasını mahkemeden talep edebilir mi?
5. Ü lehine ilgili daire üzerinde intifa hakkı tescil edilmiş olsaydı yukarıdaki soruya vereceğiniz cevap değişir miydi?

Olay 2: (A), Online bir müzayededen ünlü bir ressama ait bir yağlı boya tablo satın almıştır. Tablo, 01.08.2018 tarihinde (A)'nın evde bulunmadığı bir sırada dağıtımına gelen bir kargo şirketi elemanı tarafından (A)'nın giriş katındaki dairesinin kapısına bırakılmıştır. Bunu gören hırsız (H), tabloyu çalmış, bir süre elinde tuttuktan sonra 01.04.2022 tarihinde antika pazarında başka bir müzayede şirketi temsilcisine satmıştır. A, kendisi tarafından satın alınan yağlı boya tablonun bir müzayedede Y şirketi tarafından satışa çıkarıldığını görerek, 05.08.2023'de telefonla ilgili şirkete ulaşmış tablonun kendisine ait olduğunu söylemiştir.

Sorular:

1. (A) tablonun zilyedi olmuş mudur zilyetliğin unsurlarını dikkate alarak cevap veriniz.
2. (A) tablonun iadesini hangi dava veya davalarla sağlayabilir? Y müzayede şirketi tablonun mülkiyetini kazanmış mıdır?
3. (A) yağlı boya tablonun Y müzayede şirketinde bulunduğundan, 1.1.2023' de haberdar olsaydı yukarıdaki soruya vereceğimiz cevap değişir miydi? Durumu ayrıca tablonun antika pazarından satın alınmış olduğunu dikkate alarak cevaplandırınız.

4. (A) apartman görevlisinden tablonun (H) tarafından çalındığını derhal öğrenseydi, tablonun iadesini sağlamak üzere hangi dava veya davaları açabilirdi?

Olay 3- M adına kayıtlı değerli arsa, sahte vekâletname ile tapuda satış sözleşmesi ile önce A adına tescil edilmiştir. Tapuda malik görünen A, taşınmazı iki gün sonra B'ye satmış ve B adına tescil yapılmıştır. Beş sene sonra yan parsel komşularının telefonu ile arsaya birileri tarafından moloz döküldüğünü öğrenen M, tapuya giderek durumdan haberdar olmuştur.

Sorular:

1. M'ye arsa ile ilgili önereceğimiz hukuki imkân nedir? A ve B'nin davada yapacağı iyi niyet savunmasının davanın neticesine etkilerini her ikisi açısından ayrı değerlendiriniz.
2. B'nin taşınmazın mülkiyetini kazandığı düşünülürse, M uğradığı zararı hangi gerekçe ile kim veya kimlerden talep edebilecektir?