

İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ HUKUK FAKÜLTESİ
2023/2024 ÖĞRETİM YILI GÜZ DÖNEMİ EŞYA HUKUKU BÜTÜNLEME
İMTİHANI

ÖĞRENCİNİN:

30/01/2024

ADI SOYADI:

NO:

TALİMAT: 1. Süre 90 dakikadır. 2. Cevaplar gerekçeli olacaktır. Gereksiz cevaplara doğru da olsa puan verilmez. 3. Tükenmez kalem kullanınız. 4. Cevapları boş bırakılan yerlere yazınız. 5. Yazılarınızın okunaklı olmasına özen gösteriniz. Cümle kuruluşlarına ve ifadelerinize dikkat ediniz. Cevap verirken hukukî kavramlar kullanınız. 6. Mevzuat kullanmak serbesttir. Ancak internet kullanımına ve bilgisayar çıktısına izin verilmez. 7. Cevap anahtarı sınavdan birkaç gün sonra www.sahinakinci.com adresinde ilan edilecektir.

SORULAR

OLAY 1: Yurtdışında yaşayan A ve B birlikte ileride değerlendirileceği düşüncesi ile Türkiye’de bir arsa satın almışlardır. Tapuda A ve B adına kayıtlı bu arsa on sene kadar sonra sahte vekil (V) tarafından (C)’ye satılmış ve (C) adına tescil yapılmıştır. İyi niyetli (C) arsa üzerinde (Ü) lehine üst hakkı kurarak tescil ettirmiştir. Devirden iki sene sonra C vefat etmiştir. (C)’nin tek mirasçısı olan kızı (K) tapuya giderek kendi adına açıklayıcı tescil yaptırmıştır. Bir süre sonra A tatil için Türkiye’ye geldiğinde tapuya giderek arsanın maliki olarak (K)’nin görüldüğünü ve (Ü) lehine üst hakkı kurulmuş olduğunu öğrenmiştir.

Soru 1) A ve B arsa konusunda hangi tür mülkiyet rejimine tabidirler? (5 p.)

Cevap: *A ile B arasından birlikte mülkiyet türlerinden paylı mülkiyet söz konusudur.*

Soru 2) İyi niyetli (K) arsanın mülkiyetini kazanmış mıdır? Cevabınız evet ise hangi şartlarla? Hayır ise neden kazanamamıştır? (20 p.)

Cevap: *C adına yapılmış bulunan tescil sahte vekaletnameye dayalı olarak yapılmış bulunduğu yolsuz tescildir. Ancak geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılmış olan kişi taşınmaz üzerinde zilyetliğini davasız aralıksız olarak on yıl süreyle iyi niyetli olarak sürdürürse taşınmazın mülkiyetini aslen kazanabilir (TMK m. 712). Olayda (C)’nin iyi niyetli olduğu ifade edilmiştir. Ancak zilyetliğe ilişkin süre şartı ise gerçekleşmemiştir. (K), (C)’nin külli halefi olması itibarıyla üçüncü kişi sayılmaz. Bu sebeple TMK m. 1023 bakımından himaye edilmez. Dolayısıyla (K)’nin iyiniyetli olması hak sahipliği bakımından bir fark yaratmayacaktır. Arsanın mülkiyetinin kazanılması yine on senelik zilyetlik şartları ile TMK m. 712 uyarınca mümkün olabilir.*

Soru 3) A ve B’ye bu durumda hangi davayı açmasını önerirsiniz? Bu dava ne zamana kadar açılabilir? Hukuki niteliği nedir? (10 p.)

Cevap: *A ve B tarafından açılması gereken dava tapu sicilinin düzeltilmesi davasıdır (TMK m. 1025). Tapu sicilinin düzeltilmesi davası aynı hakka dayanması itibarıyla aynı nitelikli bir davadır. Bu sebeple zamanaşımı süresine tabi değildir.*

Soru 4) İyi niyetli (Ü) üst hakkını kazanmış mıdır? Cevabınız olumlu ise somut olayda üst hakkı hangi şartlarla kazanılabilir? (15p.)

Cevap: *Tapu sicilindeki yolsuz kayda iyi niyetle dayanılarak sınırlı aynı hak kazanılması mümkündür (TMK m. 1023). Bunun şartları tapu kütüğünde aynı hakka ilişkin bir yolsuz tescil*

bulunması, üçüncü kişinin iyiniyetli olması ve hukuki işlemin diğer geçerlilik unsurlarını taşımasıdır. Somut olayda Ü'nün iyiniyetli olduğu ifade edilmiştir. Arsanın mülkiyetine ilişkin malik (B) adına yapılmış bulunan bir yolsuz kayıt mevcuttur. Diğer geçerlilik koşullarına ilişkin bir aykırılık veya noksanlıktan bahsedilmemiştir. Bu gerekçeyle Ü tarafından üst hakkı TMK m. 1023 uyarınca kazanılmıştır.

METİN SORULARI

Soru 1) Zilyetliğin teslimsiz devir yollarını sayarak her birini birkaç cümle ile ve örnek vererek açıklayınız. (25 puan)

Cevap: *Zilyetliğin teslimsiz devri yolları: Kısa elden teslim, hükmen teslim, zilyetliğin havalesi ve emtia senetlerinin devri yoluyla zilyetliğin devridir. Kısa elden teslim Medeni Kanun'da düzenlenmemiştir. Ancak zilyetliğin teslimsiz devri yollarından biridir. Kısa elden teslimde hali hazırda zilyet olan kişi değişik türde bir zilyetlik kazanmaktadır. Örneğin ev sahibinin hali hazırda evin dolaysız zilyet olan kiracısına evi satması durumunda kısa elden teslim söz konusudur. Ev hali hazırda kiracının elindedir ve ikinci kere bir teslim yapılmasına gerek yoktur. Bu durumda dolaysız zilyedin özel bir sebebe dayanarak zilyetlik sıfatı değişmektedir. Diğer üç teslimsiz devir yolunda ise zilyetliği kazanan kişi zilyetlik konusu üzerinde fiili hakimiyet sağlamaksızın dolaylı zilyetliği kazanmaktadır. Hükmen teslimde hali hazırdaki zilyet özel bir sebebe istinaden zilyet olmaya devam eder (TMK m. 979/1). Mülkiyetini başka bir kişiye geçirmekle birlikte örneğin kira sözleşmesi ile arabayı kullanmaya devam edildiği halde yeni malik dolaylı zilyetliği hükmen teslim ile kazanmıştır. Zilyetliğin havalesi, vasıtalı zilyetliğin sözleşme ile vasıtasız zilyet tarafından bir üçüncü kişiye devredilmesi anlamına gelir. Bu durumda zilyetliği devreden kimse kendisinin de sahip olduğu dolaylı zilyetliği bir üçüncü kişiye sağlar. (TMK m. 979/2). Bir kişi kullanma ödünçü ile başka birinde bulunan bilgisayarın mülkiyetini üçüncü bir kişiye zilyetliğin havalesi yoluyla devredebilir. Bir taşıyıcıya veya umumi mağazaya bırakılmış emtiayı temsil eden kıymetli evrakın teslimi ile malların zilyetliğinin devredilmesi mümkündür. (TMK m. 980).*

Soru 2) Zilyetlik davaları nelerdir? Bu davalar hangi şartlarda kimlere karşı hangi süreler içinde açılabilir? Bu davaların genel özellikleri nelerdir? (25 puan)

Cevap: *Zilyetlik davaları TMK m. 982-983'te düzenlenmiştir. İlgili davalarla hak sahipliği değil doğrudan zilyetlik korunmaktadır. Eşya üzerindeki fiili hakimiyeti zarar gören kimse gerçekten hak sahibi olmasa dahi bu davaları açabilir. Zilyetliğin gasbında zilyetliğin iadesi ve tazminat davası açılabilir. Zilyetliği rıza dışı sona erdirilen kişi bu dava ile zilyetlik konusu şeyin iadesini talep eder. Zilyetliğin gasbından dolayı meydana gelen zarar da iade veya ayrı bir davaya konu edilerek talep edilebilir. Dava kapsamında şeyin gasptan önceki zilyedi olduğunu davalının ise zilyetlik konusunu gasp eden kişi veya onun külli halefi olduğunu ispat etmelidir. Zilyetlik konusu şeyi gasp eden ve külli halefleri dışındaki kişilere bu dava açılmaz.*

Zilyetliğe saldırı halinde saldırının önlenmesi, saldırının durdurulması ve tazminat davaları açılabilir (TMK m.). Açılacak dava zilyetlik aleyhine bir saldırı başlamamış olduğu halde zilyetliğe yönelik saldırı gerçekleşeceğine ilişkin ciddi bir tehlikenin mevcudiyeti halinde saldırının önlenmesi davasıdır. Devam eden bir saldırı mevcutsa saldırının durdurulması davası açılır. Zilyetliğe yapılan saldırı neticesinde meydana gelen zararın tazmini de talep edilebilir. Genel olarak zilyetlik davalarında görevli mahkeme sulh mahkemesidir. Bu davalarda basit yargılama usulü uygulanır. Zilyetlik davaları hak düşürücü süreye

bağlanmıştır. Bu davalar zilyedin fîli ve faili öğrenmesinden itibaren 2 ay ve her halde gasp ve saldırı fiillerinden itibaren 1 yıl içinde açılmalıdır (TMK m. 984)

BONUS SORUSU: Sınırlı Sorumlu Hukukçular Yapı Kooperatifi'nin elli üyesi bulunmaktadır. Kooperatif, üyelerin ev sahibi olabilmesi amacıyla kurulmuştur. Kooperatif kurulduktan sonra İstanbul'dan bir arsa satın alınarak Kooperatif adına kaydedilmiştir.

SORU: Bu arsanın üzerinde nasıl bir mülkiyet türü bulunmaktadır ve mülkiyet kime aittir, neden? (5 puan)

Kooperatifler tüzel kişiliği olan topluluklardır. Bu itibarla üyelerinden bağımsız olarak kendilerine ait hak ve borçlara sahiptirler. Satın alınan binanın maliki kooperatif tüzel kişiliğidir. Kooperatif tüzel kişiliği binaya tek başına maliktir. Mülkiyet türü tek kişi mülkiyetidir. Üyelerin mülkiyet hakkı bulunmamaktadır. Bu nedenle bir elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyetten söz edilemez.