

**İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ HUKUK FAKÜLTESİ 2023/24 ÖĞRETİM YILI
EŞYA HUKUKU II FİNAL İMTİHANI**

ÖĞRENCİNİN:

05.06.2024

ADI SOYADI:

NO:

TALİMAT: 1. Mevzuat kullanmak yasaktır. 2. Süre 75 dakikadır. 3. Cevaplarınızı bırakılan boşluklara yazınız. Boşluğun dışına yazılanlar okunmayabilir. 4. Olaylar cevaplandırılırken cevapların gerekçeli olması gerekir. Gerekçesiz cevaplar doğru da olsa puan verilmez. 5. Mürekkepli kalem kullanınız.

SORULAR

OLAY I:

M'nin ölümü sonucu geride mirasçı olarak 4 çocuğu kalmıştır. M'nin terekesinde çok sayıda taşınmaz bulunmaktadır. Bu taşınmazlardan biri Sarıyer'de bir yalı olup, M bu yalıyı arkadaşı A ve B ile birlikte yıllar önce C'den satın almıştır. Yalının %50 hissesi M'nin, %25 hissesi A'nın, %25 hissesi ise B'nin üzerine kayıtlıdır. Diğer taşınmazların sadece muris M adına kayıtlı olduğu anlaşılmıştır.

SORU 1- M'nin büyük oğlu Ahmet, yalıdaki hissesini diğer kardeşlerin hiç hoşlanmadığı Dünder'a satacağını söylemiş ve Dünder ile kendi hissesinin satışı konusunda anlaşmıştır. Diğer üç kardeş daha yüksek bedel teklif ettiği hâlde onlara satmaya yanaşmamıştır.

Bu durumdan çok rahatsız olan ve Ahmet'in hissesini Dünder'ın almasını istemeyen diğer üç kardeş bir avukata gitmiş ve bu satışa nasıl engel olabileceklerini, bu hisseyi kendilerinin nasıl satın alabileceklerini sormuştur. Siz avukat olsaydınız bu üç kardeşe ne söyler, nasıl bir yol gösterirdiniz? **(10 puan)**

Somut olayda M'nin %50 pay sahibi olduğu yalıda dört çocuğu yalının yarısında elbirliği ile mülkiyet hakkına sahiptirler. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp, her birinin hakkı ortaklığa giren malların tamamına yaygındır. Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça gerek yönetim gerekse tasarruf işlemleri için ortakların oy birliği ile karar vermeleri gerekir. Bu nedenle Ahmet'in hissesini satması mümkün değildir. Elbirliği ortaklığı devam ettiği sürece diğer kardeşlerin endişe etmelerine mahal yoktur. Bununla beraber bir mirasçı, terekeye dâhil malların tamamı veya bir kısmı üzerindeki elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesini hâkimden talep edebilir. Diğer mirasçılar buna itiraz edebilirler. Bu durumda hâkim, diğer mirasçılar tarafından elbirliği mülkiyetinin devamını haklı kılacak bir itiraz ileri sürülmediği veya mirasçılardan biri belirlenen süre içinde paylaşma davası açmadığı takdirde, istem konusu mal üzerindeki elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesine karar verir. Eğer Ahmet böyle bir talepte bulunur ve yalı üzerindeki elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüşürse Ahmet hissesini Dünder'a satabilir. Fakat bu ihtimalde de diğer kardeşler önalım haklarını kullanarak bu payı Dünder'dan geri alabilirler. Çünkü paylı mülkiyette paydaşların kanundan doğan önalım hakları vardır.

SORU 2- Bu arada A da kendi hissesini Dünder'a satmış ve tapuda devri gerçekleştirmiştir. Bu durumda üç kardeşin ve B'nin yapabileceği bir şey var mıdır? Varsa hangi süre içinde ne yapabilirler? Gerekçeli olarak ayrı ayrı cevaplandırınız. **(20 puan)**

a) Üç kardeşin yapabilecekleri:

Yalı üzerinde dört kardeşle birlikte A ve B paylı mülkiyete sahiptir. Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler.

Her ne kadar A, B ve dört kardeş arasında paylı mülkiyet ilişkisi bulunsada dört kardeşin kendi payları üzerindeki mülkiyet hakları elbirliği ile mülkiyettir. Elbirliği mülkiyetinde tüm hissedarların birlikte hareket etmesi yani oy birliği ile karar almaları gerekir. Önalım hakkını kullanırken de oy birliği aranır. Bu durumda üç kardeş, payın kendi adlarına tescili için kanuni önalım haklarını kullanmazlar, dört mirasçının birlikte dava açması gerekir.

b) B'nin yapabilecekleri:

Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler. B yalı üzerinde %25 hisse ile paydaş olduğuna göre önalım hakkına sahiptir. Bu hakkını Dündar aleyhine açacağı bir dava ile kullanabilir. Çünkü A payını Dündar'a satmıştır.

Yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilir. Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer.

OLAY II-

Almanya'da yaşayan A, arazisi üzerinde Ü lehine 50 yıllık üst hakkı tesis etmiştir. Sözleşmeye göre Ü bu arazi üzerinde beş yıldızlı otel yapacaktır. Tesisler sadece turizm amaçlı kullanılabilir, başka amaca hizmet eden bina yapılmayacaktır. Otelin gelirlerinin %5'i üst hakkı bedeli olarak A'ya ödenecektir.

Ü oteli yapmış ve işletmeye başlamıştır. Fakat 10 yıl sonra Ü otelin yanına bir de özel ilköğretim okulu yapmıştır. Almanya'dan tatile gelen A okulu görmüştür. Bu arada otel gelirlerinin düşük gösterildiği, Ü'nün bu şekilde bir yandan vergi kaçırdığı bir yandan da A'nın on yıl boyunca üst hakkı bedelinin dörtte birini bile ödemediği anlaşılmıştır.

Canı sıkılan A, avukat yeğeni Yağmur'a gitmiş, Yağmur da amcasına "amca sen hiç üzülme, ben üst hakkını iptal ettiririm. O binalara sahip olmak için 40 yıl beklemen gerekmez. Beş kuruş da para ödmeden Ü'yü kapının önüne koyarız. Ben adamın ciğerini sökerim" demiştir.

SORU 1: Üst hakkının ne olduğunu kısaca açıkladıktan sonra Yağmur'un üst hakkını iptal ettirip ettiremeyeceğini, mümkünse bunun şartlarının ne olduğunu, iptal hâlinde A'nın bir bedel ödemek zorunda kalıp kalmayacağını değişik ihtimalleri dikkate alarak tartışınız. (20 puan)

TMK'nın 826. maddesine göre bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir, ki buna üst hakkı denir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir. TMK'nın 828. maddesine göre üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. TMK'nın 831. maddesine göre üst hakkı sahibi, bu haktan doğan yetkilerinin sınırını ağır şekilde aşar veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranırsa; malik, üst hakkının ona bağılı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte süresinden önce kendisine devrini isteyebilir. TMK'nın 832. maddesine göre malik, üst hakkının devrini, kendisine geçecek yapılar için uygun bir bedel ödemek kaydıyla isteyebilir. Üst hakkı sahibinin kusuru, bedelin belirlenmesinde indirim sebebi olarak göz önüne alınabilir.

Somut olayda üst hakkının ağır bir biçimde ihlâl edildiği açıktır. Çünkü hem sözleşmeye aykırı olarak yeni yapılar yapılmış hem de gerçek ciro gizlenerek üst hakkı bedeli çok düşük ödenmiştir. Bu durumda üst hakkının süresinden önce arazi malikine devri talep edilebilir. Burada sorun, bu devrin karşılığında arazi malikinin bir bedel ödemek zorunda kalıp kalmayacağıdır. Somut olayda avukat Yağmur bedelsiz devri gerçekleştirebileceği iddiasındadır.

Şayet sözleşmede böyle bir durumda devrin bedelsiz olacağına ilişkin bir hüküm yoksa TMK m. 832'ye göre arazi maliki kendisine kalan yapılar için bir bedel ödemek zorunda kalacaktır. Fakat sözleşme ile devrin bedelsiz olacağı kararlaştırılmışsa bu hükme rağmen bedel talep edilemeyeceği Türk Hukukunda tartışmalıdır. Tartışmalar TMK m 832 hükmünün emredici olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. Doktrinde ağırlıklı olarak bu hükmün emredici olduğu, aksine sözleşme yapılamayacağı ileri sürülmektedir. Fakat Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir olayda hükmün emredici olmadığına, üst hakkına ilişkin yapıların bedelsiz devrine ilişkin sözleşmenin geçerli olacağına hükmetmiştir. Bu durumda sözleşmede devrin bedelsiz olacağına ilişkin bir hüküm varsa (doktrindeki aksi görüşlere rağmen) Yargıtay kararı da dikkate alındığında avukat Yağmur, yapıların,

arazi sahibi müvekkiline devrini para ödemededen sağlayabilecek, aksi takdirde bedeli mukabilinde devri gerçekleştirebilecektir.

SORU 2- Bu olayda krediye ihtiyaç duyan Ü, banka ile görüşmüştür. Banka da otel üzerinde ipotek tesis etmek kaydıyla kredi verebileceğini söylemiştir. Ü, otel üzerinde ipotek tesis edebilir mi? Cevabınız hayır ise neden? Evet ise nasıl? (10 puan)

İpotek bir taşınmaz rehini türü olup ancak taşınmazlar üzerinde kurulabilmektedir. Bağımsız ve sürekli haklar tapuya tescil edilmek suretiyle taşınmaz niteliğini kazanabilmektedirler. Üst hakkı otuz yıl ve daha uzun süreli ise sürekli hak niteliğindedir. Üst hakkının başkalarına devredilebilmesi, mirasçılara geçebilmesi gibi konularda kısıtlamalar getirilmemişse, üst hakkı bağımsız niteliktedir. Somut olayda Ü'nün üst hakkını başkalarına devredemeyeceğine ilişkin bir bilgi verilmediği için hak bağımsız kabul edilebilir; üst hakkı 50 yıl için kurulduğundan sürekli sayılmaktadır. Bu değerlendirmeler ışığında üst hakkı tapuda ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilmek şartıyla üzerinde ipotek tesis edilebilir.

OLAY III- İş adamı İsmail yüklü miktarda krediye ihtiyaç duymuştur. 50 milyon liralık taşınmazı üzerinde 3 Ocak 2020 tarihinde 3. dereceden Gökbank ve Karabank lehine 20 milyon liralık, 3 Şubat 2020 tarihinde Yeşilbank lehine ikinci dereceden 10 milyon liralık 3 Mayıs 2020 tarihinde Mavibank lehine birinci dereceden 15 milyon liralık 3 Haziran 2020 tarihinde Kırmızıbank lehine 4. dereceden 5 milyon liralık ipotek tesis ettirmiştir. Kırmızıbank'a boş dereceye ilerleme hakkı tanınmıştır. Bu arada İsmail, Yeşilbank'a olan borcunu ödemiş ve banka bu rehni terkin ettirmiştir.

2022 yılına gelindiğinde borçlarını ödeyemeyen İsmail'in taşınmazı Gökbank tarafından satışa çıkarılmış, 30 milyona satılmıştır. Gökbank'ın alacağı 15 milyon, Karabank'ın alacağı 5 milyon, diğerlerinin alacağı ise ipotek miktarları kadardır.

SORU: Bu durumda hangi banka alacağının ne miktarını alabilir? Bankaların alacağı miktarları aşağıdaki tabloda boş bırakılan yerlere yazdıktan sonra gerekçenizi açıklayınız. (15 puan)

<u>Banka</u>	<u>Alacağı miktar</u>
<u>Gökbank</u>	<u>7.5 milyon</u>
<u>Karabank</u>	<u>2.5.milyon</u>
<u>Yeşilbank</u>	<u>Borç satıştan önce ödenmiştir.</u>
<u>Mavibank</u>	<u>15 milyon</u>
<u>Kırmızıbank</u>	<u>5 milyon</u>

Bu alanı hesap yapmak için kullanabilirsiniz.

Gerekçe:

Sabit dereceler sistemine göre ipotek hakları kuruluş tarihine göre değil kuruldukları dereceye göre sıralanır ve bu sırayla ödenir. Önce üst derecedeki ipotekli alacaklılar alacaklarını alırlar. Artan para olursa derece sırasına göre aşağıdaki derecelere ödeme yapılırlar.

Bu arada somut olaydaki Gökbank ve Karabank lehine tesis edilen ipotekte olduğu gibi aynı derecede birden çok kişi lehine ipotek tesis edilebilir. Bu durumda satış bedeli hak sahiplerine alacakları oranında dağıtılır. Bir derecenin boşalması alt sıradakilerin o dereceye ilerlemesine imkân sağlamaz. Bu kuralın istisnasını boş dereceye ilerleme hakkı oluşturur. Boş dereceye ilerleme hakkına sahip olanlar, üst sıralardaki derecelerin boşalması halinde üst derecelere ilerleme hakkına sahiptirler. Sonraki sırada yer alan rehlinli alacaklılara boşalan dereceye geçme hakkı veren sözleşmelerin geçerliliği, resmî şekilde yapılmalarına; aynî etki sağlamaları, tapu kütüğüne şerh verilmelerine bağlıdır.

Somut olayda Kırmızıbank'a boş dereceye ilerleme hakkı tanınmıştır. Taraflar ilerleme hakkına bir sınır çizebilirler. Mesela sadece bir derece ilerleyebileceğini kararlaştırabilirler. Böyle bir sınır yoksa birden fazla dereceyi atlayarak ilerleme mümkün olur. Somut olayda böyle bir sınır çizildiği

anlaşılmamaktadır. Bu durumda Kırmızıbank Yeşilbank'tan boşalan dereceye ilerleyebilir. Buna göre satıştan elde edilen para şu şekilde paylaşılır:

Önce 1. dereceden rehinli alacaklı olan Mavibank'ın 15 milyon lira alacağı ödenir. Geriye 15 milyon lira kalır.

Sonra 2. dereceye ilerleyen Kırmızıbank'ın 5 milyon lira alacağı ödenir. Geriye 10 milyon lira kalır.

Üçüncü olarak, 3. dereceden alacaklı Gökbank ve Karabank'a sıra gelir. Bunlar aynı dereceden alacaklıdır. Gökbank'ın alacağı 15 milyon, Karabank'ın alacağı 5 milyon olduğuna göre toplam 20 milyon alacak vardır. Fakat dağıtılacak para 10 milyon kalmıştır. Bu durumda aynı dereceden rehin hakkına sahip olan iki banka arasında bu para alacakları oranında paylaşılır. Karabank'ın alacağı, (5 milyon) toplam alacağın (20 milyon) dörtte biri olduğuna göre 10 milyonun dörtte biri yani 2,5 milyon Karabank'a, dörtte üçü yani 7,5 milyon Gökbank'a ödenir.

4. derece boşalmıştır ve zaten para da kalmamıştır.

METİN SORULARI:

SORU 1- Kat irtifakı nedir? Nasıl ve hangi ihtiyaçtan dolayı kurulur? İrtifak hakkı sahiplerine ne gibi haklar ve borçlar yükler? Kat irtifakının gerçek bir irtifak hakkı sayılmamasının sebebi nedir? (15 puan)

Kat irtifakı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olarak tanımlanmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki hükümlere uyularak paylı mülkiyet hisselerine, inşaat yapma ve kat mülkiyeti tesisi borcu bağlanmasına "kat irtifakı" denir. Kat irtifakı, irtifak hakkı sahiplerinin yapım aşamasında olan bir binada pay sahibi olduğunu gösterir.

Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte proje, plân, yönetim plânı gibi belgeleri tapu idaresine vermeleri gerekmektedir. Kat irtifakı, bütün paylı maliklerin talebi üzerine tapu müdürünce düzenlenecek resmî senetle birlikte tapu sicilinin irtifaklar sütununa tescil ile kurulur.

Kat mülkiyeti ancak tamamlanmış yapılarda kurulabilir. İnşaat tamamlanıncaya kadar o inşaatla hak sahibi olanların birbirlerine ya da yükleniciye veya satıcıya karşı ileri sürebilecekleri şahsi hakları bulunmaktadır. Kat irtifakı kurulduğunda hak sahiplerine, kat mülkiyetine geçilmeden evvel herkese karşı ileri sürebilecekleri bir aynî hak tanınmış olmaktadır. Kat irtifakına duyulan ihtiyacın sebebi budur.

Kat irtifakı, hak sahiplerine diğer paydaşlardan, arazide sözleşmeye uygun bir şekilde kat mülkiyetine özgülenecek bir bina inşa etmelerini isteme ve inşa edilecek binayı kat mülkiyetine çevirtme yetkisi verirken aynı zamanda bu konuda bir de yükümlülük yükler.

Doktrindeki bazı yazarlara göre kat irtifakı eşya hukuku anlamında bir irtifak hakkı değildir çünkü irtifak haklarının konusunu yapma edimleri oluşturamaz.

SORU 2- İntifa hakkı nedir? Sahibine hangi yetkileri tanır? İntifa hakkının genel özellikleri nelerdir? (15 puan)

İntifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma (kullanma semerelerinden yararlanma) yetkisi sağlar. Bu hak mülkiyet hakkından sonra konusu en geniş kapsamlı aynı haktır. İntifa hakkı, taşınmazlarda, tapu siciline tescil ile doğar ve bütünleyici parça ve eklentiye de kapsar. Taşınırlarda zilyetliğin devri ile kurulur.

İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahiptir. İntifa hakkı sahibi, bu yetkilerini kullanırken iyi bir yönetici gibi özen göstermek zorundadır. İntifa hakkı ancak belli bir kişi lehine kurulabilir. Bu nedenle intifa hakkı devredilemez ve başkasına geçmez. Ancak intifa hakkı sahibinin, bu hakkı bizzat kullanma zorunluluğu yoktur. Sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve şartlardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılıyorsa, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir.

Başarılar Dilerim.
Prof. Dr. Şahin AKINCI