

**İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ HUKUK FAKÜLTESİ**  
**2024-25 ÖĞRETİM YILI EŞYA HUKUKU I - FİNAL SINAVI CEVAP ANAHTARI**

**14.01.2025**

**TALİMAT:** 1. Süre 90 dakikadır. 2. Mevzuat kullanmak yasaktır. 3. Mürekkepli kalem kullanmaya özen gösteriniz. 4. Gereksiz cevaplara puan verilmez. 5. Cevaplarınızda hukukî kavramlar kullanmaya özen gösteriniz. Sokak ağzı ile verilen cevaplara puan verilmez. 6. Maddi hata dilekçesi süresi içinde Dekanlığa verilir. Maddi hata incelemesi yapılırken sadece not toplamında hata olup olmadığına bakılır. Yeni bir değerlendirme yapılmaz, yapılamaz. Bu maksatla gönderilen e-postalara cevap verilmeyecektir. 7. Sadece bir tane çarşaf kâğıt verilecektir.

**SORULAR**

**SORU 1-** Ekte verilen Yargıtay kararını, şekli eşya hukuku kuralları çerçevesinde tahlil ederek tartışınız. Kararı tahlil etmeye geçmeden önce şerh kavramını, şerhin hüküm ve sonuçlarını, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şerh edilip edilemeyeceğini, bu sözleşmenin şerhi mümkün ise sözleşmenin şeklinin nasıl olması gerektiğini, ayrı bir şerh anlaşmasına ihtiyaç olup olmadığını ve şerh talebinde bulunmaya kimin yetkili olduğunu açıklayınız. Daha sonra kararı değerlendiriniz. (40 puan)

Tapu sicilinde gerçekleştirilen işlemlerden biri de şerhtir. Şerh üçüncü kişilerin iyi niyetini ortadan kaldırır, taşınmazla ilgili kısıtlamalardan üçüncü kişilerin haberdar olmasını sağlar. Kişisel haklardan yalnızca kanunda şerh edilebileceği düzenlenen kişisel haklar tapu siciline şerh edilebilir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan haklar TMK m.1009 hükmü uyarınca şerh edilebilen kişisel haklardandır. Kişisel hakların taşınmazın şerhler sütununa yazılması ile nispi nitelikteki kişisel hakların etkisi güçlendirilmiş olur. Şerhler sütununa yazılan kişisel haklar herkese karşı ileri sürülebilir.

Şerhin iki etkisi vardır. Bunlardan ilki eşyaya bağlı borç etkisidir. Kişisel hakkın şerh edilmesinden sonra taşınmaza malik olan herkes, malik olduğu dönemde doğan borçlardan sorumludur. Şerhin ikinci etkisi munzam etkidir. Şerhin munzam etkisi, şerhten sonra taşınmazda bir sınırlı ayni hakkın veya şerh verilmiş bir kişisel hakkın terkinini isteme yetkisi verir. Bu nedenle şerh edilen kişisel hak, taşınmaz üzerinde sonradan hak kazananlara karşı ileri sürülebilir.

Bir kişisel hakkın şerh edilebilmesi için tarafların bu hakkın şerh edilmesi konusunda anlaşması gerekir. Buna şerh anlaşması denir. Şerh anlaşması esas sözleşmenin içinde bir madde olarak yer alabileceği gibi ayrı bir sözleşme şeklinde de yapılabilir. Şerh anlaşmasının esas sözleşmenin tabi olduğu şekilde yapılması gerekir. Ayrıca malik tarafından bir şerh talebinde bulunulması da gerekir. Fakat taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şerh edilebilmesi için şerh anlaşmasına gerek olmadığı gibi malikin şerh talebinde bulunması da şart değildir. Alıcı da şerh talebinde bulunabilir. Bunun için noterde resmi şekle uygun olarak bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapılması gerekli ve yeterlidir.

**Karar İncelemesi:**

Davacı, davalı inşaat şirketi ile 01.04.2011 tarihinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmış, taşınmaz davacıya fiilen teslim edilmiş ancak alıcı adına tescil edilmemiştir. Satıştan 3 yıl sonra 25.06.2014 tarihinde diğer davalı banka lehine tapuda ipotek tesis edilmiştir. Davacı, davalı

inşaat şirketinden tapunun kendisine devrini, diğer davalı bankadan ise ipoteğin terkinini talep etmiş ve bu maksatla hem inşaat şirketi hem de banka aleyhin dava açmıştır.

İlk derece mahkemesi, davacının sözleşmeden doğan yükümlülüklerini eksiksiz ifa ettiğini, davalı inşaat şirketinin ise sözleşmeden doğan yükümlülüklerine aykırı hareket ettiğini, davalı bankanın ise kendisinden beklenen özeni göstermeden, yeterli araştırma yapmadan yalnızca tapu kaydına bakarak ipotek tesis ettiğini belirterek tapunun iptali ve ipoteğin fekkine, tescilin davacı adına yapılmasına karar vermiştir.

Davalılar ilk derece mahkemesinin kararını istinaf kanun yoluna götürmüşlerdir. Davalı banka istinaf gerekçesi olarak; tapuya şerh edilmemiş bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin üçüncü kişilere karşı ileri sürülemeyeceğini, ipotek tesis edildiği tarihte tapuda malik olarak davalı inşaat şirketinin kayıtlı olduğunu, iyiniyetli olduklarını, tapuda taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ilişkin bir şerhin olmadığını bu nedenle davacının bu sözleşmeden doğan haklarını 3. kişilere karşı ileri süremeyeceğini ileri sürmüşlerdir.

Bölge adliye mahkemesi, davalı bankanın kredi vermeden ve ipotek kurmadan taşınmazı incelemesi gerektiğini, bu incelemeyi yapmadığı, sadece tapu kayıtlarına bakarak hareket ettiği için kendisinden beklenen özeni göstermediğini, gerekli incelemelerin yapılması halinde taşınmazın davacı tarafından kullanıldığının anlaşılacağı gerekçesiyle ilk derece mahkemesi kararını doğru bulmuş, istinaf isteminin esastan reddine karar vermiştir.

Bölge adliye mahkemesi kararı davalılar tarafından temyiz kanun yoluna götürülmüştür. Yargıtay, bölge adliye mahkemesi kararını onamıştır.

**DEĞERLENDİRME:** Somut olayda davalı banka tapu sicilindeki kayıtlara güvenerek taşınmaz üzerinde ipotek kurmuştur. TMK m. 1023'e göre tapudaki kayda güvenerek (iyiniyetli olarak) bir aynî hak kazanan kimsenin (bu aynı hak somut olaydaki gibi sınırlı aynı hak da olabilir) bu iktibas, hakkı kazandıranın tasarruf yetkisi olmasa bile geçerlidir. O halde lehine ipotek tesis edilen banka, ipoteğin tesis edildiği tarihte taşınmazın başkasına (davacıya) satıldığını bilmiyorsa onun bu iktisabının korunması gerekir.

İpoteğin tesis edildiği tarihte taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmediği anlaşılmaktadır. Şerh olsaydı banka iyi niyet iddiasında bulunamazdı. Yargıtay, ipotek tesis edilirken ekspertiz raporu hazırlandığı, bu aşamada taşınmazın incelendiği, bankanın gerekli özeni gösterseydi taşınmazın satış vaadi sözleşmesi ile devredildiğini anlayabileceği bu nedenle iyi niyetli sayılamayacağı gerekçesiyle ipoteğin kaldırılması gerektiğine hükmetmiştir. Oysa tapu siciline hâkim ilkelerden biri olan tapu siciline güven ilkesi kapsamında herkes tapudaki kayıtların doğru olduğunu varsayabilir. Davalı bankanın sırf banka ve tacir olması nedeniyle kendisine ayrı bir özen ve araştırma yükümlülüğü yüklenemez. Ayrıca tapu dışı unsurlara bakması da beklenemez. Diğer bir deyişle bankanın inceleme (özen) yükümlülüğü tapu kayıtları ile sınırlıdır. Bankalar da tapu kayıtlarına güvenerek hukuki işlemler yapabilir ve onların da bu güvenleri korunur. Ayrıca davalı banka iyiniyetli olduğunu iddia etmiştir. TMK m. 3 hükmü uyarınca iyi niyet bir karinedir ve kötü niyetin varlığını iddia eden bunu ispat etmekle yükümlüdür. Dava konusu olayda bankanın, ekspertiz raporu hazırlanırken fiili durumu bilmesi gerektiği dolayısıyla kötü niyetli olduğu söylenemez.

Somut olayda davalı inşaat şirketi sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmede için tapuda mülkiyeti gerçek malike devretmemiştir. Ancak bu durum tapudaki kaydı yolsuz tescil haline getirmez. Zira taşınmazın ilk maliki zaten davalı inşaat şirkettir.

Yargıtay kararı TMK m. 1023'e aykırı ve hatalıdır. Hukuk bakımından olması gereken davacının taşınmaz satış vaadi sözleşmesini şerh ettirerek üçüncü kişileri bundan haberdar ederek iyi niyetlerini ortadan kaldırmaktır. Ayrıca davacı taşınmaz satış vaadi sözleşmesini şerh ettirseydi şerhin munzam etkisi kapsamında şerhten sonra doğan sınırlı aynı hakların veya kişisel hakların terkinin talep edilebilirdi.

**AÇIKLAMA: Bu soruda bazı öğrenciler yolsuz tescil olduğunu belirterek ilk derece mahkemesinin gerekçelerini doğru bulduklarını belirtmişlerdir.**

**NOT: Yargıtay uzun süre yukarıdaki şekilde kararlar vermiş ancak 2024 yılının ikinci yarısından itibaren bu kararlarından dönerek bankaların tapu dışı unsurları incelememeleri sebebiyle kötü niyetli sayılmayacaklarına, böyle durumlarda bankalar lehine kurulan ipotegin TMK m. 1023'e göre geçerli olduğuna hükmetmeye başlamıştır.**

**SORU 2-** Bir üniversitede öğretim üyesi olan ve köyünde de tarlası bulunan A, köyüne gittiğinde 6 aydan beri köylülerden K'nin tarlasını ekmekte olduğunu ve tarlanın başındaki ağaçları da keserek odun yapıp yaktığını öğrenmiş, bunun üzerine hemen bir avukata gitmiştir.

Böyle bir olayda K aleyhine hangi davaların hangi süreler içinde açılabileceğini ve nelerin talep edilebileceğini, A'nın müracaat edebileceği başka yollar olup olmadığını açıklayınız. (20 puan)

A, zilyetlik davalarından olan saldırının men'i davasını (men'i müdahale) açabilir. Saldırının men'i davası devam eden saldırılara karşı ya da yakın bir zamanda gerçekleşme tehlikesi bulunan saldırılara karşı açılır. Bu dava ile zilyetliğe yapılan haksız saldırıların durdurulması sağlanır ve saldırının tekrar edilmesinin önüne geçilir. Zilyetliği saldırıya uğrayanlar, bu saldırının durdurulması için dava açarlar. Saldırının zilyetlik konusu eşyada bir hakkının var olduğunu iddia etmesi davanın açılmasına engel değildir. Zilyet, bu dava ile devam eden saldırının sonlandırılmasını, saldırı sebebinin önlenmesini ve saldırıdan doğan zararların giderilmesini talep eder. Saldırının men'i davası hak düşürücü süreye tabidir. Zilyet, fiili ve faili öğrenmesinden itibaren 2 ay ve her halde fiilin gerçekleşmesinden itibaren 1 yıl içinde bu davayı açmalıdır. Somut olayda bu sürelerin geçmediği anlaşılmaktadır.

A, mülkiyet hakkına dayanarak K'nin eylemlerine karşı haksız el atmanın önlenmesi davasını da açabilir. Bu dava malikin mülkiyet hakkından doğan yetkilerinin haksız olarak engellendiği veya güçleştirildiği durumlarda açılır. Haksız el atmanın önlenmesi davasına tecavüzün durdurulması davası da denir. Bu dava haksız saldırı devam ederken açılır. Saldırı devam ettiği sürece bu dava her zaman açılabilir. Aynı dava olduğu için hak düşürücü süre ya da zamanaşımı süresi bulunmamaktadır. Bu davada malik mülkiyet hakkını ve saldırıyı ispat eder.

A, K'ye karşı yukarıdaki davalar dışında zilyetliği idarî yoldan koruma yoluna da başvurabilir. Zilyetliğin idari yoldan korunması yoluna yalnızca taşınmazlar bakımından başvurulabilir. Bu koruma imkânı 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun'da düzenlenmiştir.

İdari yoldan korumada taşınmazın zilyedi, taşınmaza karşı bir saldırının gerçekleştiği durumlarda taşınmazın bulunduğu yerin kaymakam veya valisine başvurarak saldırının men'ini ister. Vali ya da kaymakam 15 gün içinde soruşturmayı yapar. Soruşturma sonucunda saldırının varlığı tespit edilirse saldırı sona erdirilir ve taşınmaz zilyede verilir. Bu yola başvurulabilmesi için taşınmazla ilgili bir dava açılmamış ya da ihtiyati tedbir kararı verilmemiş olması gerekir. Zilyedin idari yoldan korumadan faydalanabilmesi için saldırıyı öğrendiği tarihten itibaren 60

gün içinde ve herhâlde saldırının gerçekleştiği tarihten itibaren 1 yıl içinde vali veya kaymakama başvurması gerekir. Kamuya ait taşınmazlara saldırılarda ise bu süreler geçerli değildir.

**AÇIKLAMA: Bu soruda bazı öğrenciler sadece davaları açıklamış, idari yoldan koruma kurumundan bahsetmemişlerdir. Bazı öğrenciler ise kuvvet kullanma, gasp davası ve istihkak davası gibi davaların açılabileceğini yazmışlardır. Şartları oluşmuşsa gasp hâlinde açılacak olan iade davası taşınmazlarda da açılabilir. Ancak taşınmazların gaspından ziyade müdahale söz konusu olacağı için kural olarak men’i müdahale açılır.**

**SORU 3-** Tapu siciline (Eşya hukukuna şeklinde düzeltilmiştir) hâkim olan ilkelerden belirlilik ve sınırlı sayı ilkesini açıklayınız. (20 puan)

Belirlilik (muayyenlik) ilkesi, bir aynı hakkın konusunun ancak belirli bir eşya olması anlamına gelir. Belirlilik ilkesi uyarınca bir eşya üzerindeki aynı hak o eşyanın bütününe kapsar. Eşyanın bir kısmı birinin başka bir kısmı başkasını mülkiyetinde olamaz. Paylı mülkiyet durumunda da tek bir mülkiyet hakkı vardır ancak bu hat paylara bölünmüştür.

Sınırlı sayı ilkesine göre, kişiler kanunda düzenlenen aynı hak tipleri dışında kendi aralarında yeni bir aynı hak türü kararlaştıramazlar. Ayrıca taraflar kanunda düzenlenen aynı hakların içeriğini kendileri belirleyemezler. Çünkü kanun koyucu aynı hakların içeriğini kanunda düzenlenmiştir. TMK ‘da dört aynı hak düzenlenmiştir. Bunlar mülkiyet, irtifak, rehin ve taşınmaz yüküdür.

**Bu soruda bazı öğrenciler belirlilik ilkesinin tanımı yerine tapu siciline hâkim olan ilkelerden aleniyet ilkesinin tanımını yapmışlardır. Bazı öğrenciler ise hatalı olarak sınırlı sayı ilkesi için tapuda yapılabilecek hukuki işlemlerin sınırlı sayıda olduğunu yazmışlardır.**

**SORU 4-** Zilyetliğin ne olduğunu açıkladıktan sonra unsurlarını birkaç cümle ile izah ediniz. Daha sonra zilyetliği devir yollarından iki tanesini örnekler de vererek açıklayınız. (20 puan)

Zilyetlik bir şey üzerinde fiili hakimiyet sahibi olmaktır. Zilyetlik için fiili hakimiyete ve zilyetlik iradesine sahip olmak gerekir. Fiili hakimiyet zilyedin eşya ile maddi bağlantısını ifade eder. Bu bağlantının sıkı olması gerekmez önemli olan zilyedin eşya üzerinde fiili hakimiyetini sürdürebilecek durumda olmasıdır. Zilyetlik iradesi ise bir kişinin fiili hakimiyeti altında bulunan bir şeyi fiili hakimiyeti altında bulundurma konusunda bir isteğinin olmasıdır. Bu nedenle fiili hakimiyetin bilerek ve istenerek gerçekleştirilmesi gerekir.

Zilyetliğin devri teslimle ve teslimsiz olmak üzere iki şekilde gerçekleşebilir. Teslimle zilyetliğin devrinde zilyetlik konusu şey zilyet olacak kişiye fiilen teslim edilir. Teslimle zilyetliğin devri hallerinde hazır olanlar ile hazır olmayanlar arasında yapılan devirler bakımından ikili bir ayırım yapılır. Hazır olanlar arasında zilyetliğin devri; şeyin veya şey üzerinde hakimiyeti sağlayacak araçların, edinene teslim edilmesi veya edinenin önceki zilyedin rızasıyla şey üzerinde hakimiyeti kullanacak duruma gelmesi şeklinde gerçekleşir. Hazır olmayanlar arasında zilyetliğin devri ise zilyetlik konusu şeyin temsilciye teslim edilmesiyle gerçekleştirilir.

Zilyetliğin teslimsiz devri ise, şey üzerindeki fiili hakimiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamasına rağmen zilyetliğin karşılıklı irade açıklamalarıyla devredilmesi anlamına gelir.

Zilyetliğin teslimsiz devri kendi içinde kısa elden teslim, hükmen teslim, zilyetliğin havalesi, emtiayı temsil eden senetlerin devri olmak üzere dörde ayrılır.

### **Kısa elden teslim**

Kısa elden teslimde, bir şeyi o ana kadar sınırlı aynî hakka veya şahsi bir hakka dayanarak fer'i zilyet sıfatıyla fiili hakimiyeti altında bulunduran kişinin zilyetlik türü bir hukuki işlemle değişir. Kiracı olunan evin satın alınması halinde kısa elden teslim söz konusudur.

### **Hükmen teslim**

Hükmen teslimde eşyanın dolaylı zilyetliğini devreden kişinin, özel bir sebebe dayanarak o eşya üzerindeki dolaysız zilyetliğini devam ettirmesi söz konusudur. Satılan bir aracın ihtiyaç nedeniyle kiralanmak suretiyle bir süre daha satıcıda kaldığı hallerde hükmen teslim vardır.

### **Zilyetliğin havalesi**

Zilyetliğin havalesi, halen üçüncü bir kişinin dolaysız fer'i zilyetliğinde bulunan bir şeyin dolaylı asli zilyetliğinin önceki zilyet tarafından zilyetlik durumunda bir değişme olmaksızın irade açıklamasıyla yeni zilyede devredilmesidir. A, B 'ye kiraladığı evini C'ye satarsa C zilyetliğin havalesi yoluyla zilyet olur. Dolaylı zilyetliğin eski zilyetten yeni zilyede geçişinin şeye dolaysız fer'i zilyet olan kişiye karşı hüküm ifade etmesi için, durumun eski zilyet tarafından üçüncü kişiye bildirilmesi gerekir.

### **Emtiayı temsil eden senetlerin devri**

TMK m. 980 hükmüne göre bir taşıyıcıya veya umumi mağazaya bırakılmış emtiayı temsil eden kıymetli evrakın teslimi, emtianın teslimi gibi sonuç doğurur.

**AÇIKLAMA: Yukarıda sayılan herhangi iki devir yolunu doğru şekilde ifade eden ve zilyetliğin iki unsurunu doğru şekilde yazan öğrencilere tam puan verilmiştir. Bazı öğrencilerin verdikleri örnekler belirttikleri devir yöntemiyle ilgili değildir. Bu nedenle puan kırılmıştır.**