

**İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ HUKUK FAKÜLTESİ 2024/2025 BAHAR DÖNEMİ
EŞYA HUKUKU II DERSİ BÜTÜNLEME İMTİHANI**

08.07.2025

TALİMAT: Süre 1 saattir. Mevzuat kullanmak yasaktır. Gereksiz cevaplara puan verilmez. Soruları cevaplandırırken soru sırasına riayet ediniz. Mürekkepli kalem kullanınız ve cevap verirken hukukî kavramları kullanmaya özen gösteriniz. Cevapları bırakılan boşluklara yazınız. Ek kâğıt verilmeyecektir.

OLAY I

İnşaat işi ile uğraştığını söyleyen (A), iskele kiralama işi yapan (B) şirketine müracaat ederek bir iskele kiralamak istediğini beyan etmiştir. (B) şirketi, elinde hazır iskele olmadığını, (C) şirketine sipariş verdiğini, (C) şirketinin imalata başladığını, bir ay sonra iskelenin teslim edileceğini, dilerse bir ay sonra, (C) şirketine yaptırdığı iskeleyi kiraya verebileceğini söylemiştir. (A) teklifi kabul etmiş ve anlaşma yapılmıştır. Sözleşme ile üç ay süre ile kiralama yapılmıştır. (C) şirketi imalatı bitirince (B) iskelenin parasını ödemiş ve (C)'ye bu iskeleyi (A)'ya teslim etmesini söylemiştir. İskele (C) tarafından (A)'ya teslim edilmiştir. Fakat (A) kira bedelini ödememiştir. İki ay boyunca kira parası ödenmeyince (B), kira sözleşmesini feshederek iskelenin iadesini talep etmiş, bu amaçla ihtarname çekmiş ancak (A) bu ihtarnameye cevap dahi vermemiştir. Bir ay daha geçmiş, üç aylık süre de böylece dolmuş ve (B) şirketi, iskelenin iadesi için (A) aleyhine dava açmıştır. Yargılama esnasında (A)'nın aslında inşaatının olmadığı, iskeleyi bir başkasına kiraya verdiği, kira parasını peşin alarak harcadığı, üzerinde de hiçbir malvarlığının olmadığı anlaşılmıştır. Fakat iskelenin kime kiralandığı öğrenilememiştir.

Aradan beş yıl geçtikten sonra (B), bu iskelenin (D)'ye kiralandığını öğrenmiş ve (D)'ye ihtarname çekerek iskeleyi geri vermesini istemiştir. (D) ise cevabi ihtarnamede, (B)'yi tanımadığını, bu iskeleyi beş yıl için kiraladığını, parayı da peşin verdiğini ayrıca kendisinin iyi niyetli olduğunu ileri sürmüştür.

(B)'nin avukatı bu cevaptan sonra (D) aleyhine dava açmıştır. Açılan bu davada (D)'nin avukatı; müvekkilinin iyi niyetli olduğunu, davanın zamanaşımına uğradığını, davacı (B)'nin bu iskeleye hiçbir zaman zilyet olmadığını çünkü iskelenin (B)'ye teslim edilmeden doğrudan (A)'ya teslim edildiğini, bir an için zilyet olduğu kabul edilse bile bu malın, sahibinin (yani B'nin) elinden rızası ile çıktığını ve (A)'ya teslim edildiğini, dolayısıyla müvekkili aleyhine böyle bir davanın açılmayacağını ileri sürmüştür.

Soru 1- (D) aleyhine açılmış olan bu davanın ne davası olabileceğini gerekçesiyle birlikte açıkladıktan sonra (D)'nin avukatının verdiği cevapları (haklı olup olmadığını) tek tek değerlendiriniz. **(10 puan)**

Bu olayda açılan dava istihkak davasıdır. İlk bakışta akla taşınır davası açılabilirdi gelse de bir şeye zilyet olmadan malik olan kimse taşınır davası açamaz. Bu durumda açılması gereken dava mülkiyet hakkına dayalı istihkak davasıdır. İstihkak davasında doğrudan zilyet olmayan malik, doğrudan haksız zilyede karşı açtığı dava ile mülkiyet hakkının tespitini ve malın kendisine iadesini talep eder. Bu davada (B) mülkiyet hakkının varlığını ispat etmelidir.

(D)'nin iyi niyetli olduğuna dair iddia geçerli değildir. Çünkü hukukun iyi niyete sonuç bağladığı durumlarda iyi niyetin varlığı aranır. Somut olayda (D) bir şahsi hakkının varlığını ileri sürmektedir, bu şahsi hakkın kazanımına dair hukukun iyi niyeti aradığı bir norm bulunmamaktadır.

Zamanaşımına ilişkin iddia geçerli değildir. Zira istihkak davası aynî bir dava olup zamanaşımına tabi değildir.

Zilyetliğin geçmediğine dair iddiası geçerlidir. Zira zilyetliğin iki kurucu unsuru vardır. Bunlardan biri zilyetlik iradesi diğeri ise fiili hâkimiyettir. Somut olayda (B)'nin zilyet olma iradesi yoktur, iskelenin doğrudan (C) tarafından (A)'ya teslim edilmesini istemiştir. Fakat istihkak davası bakımından davacının daha önce o şeye zilyet olup olmadığının bir önemi bulunmamaktadır. Önemli olan dava açıldığı tarihte malik olmasıdır.

Zilyetliğin rıza ile elden çıktığına dair iddiaya gelince; her ne kadar iskele (B) 'nin rızası ile (A) 'ya teslim edilmiş olsa da istihkak davası bakımından bunun da bir önemi bulunmamaktadır. Zilyetliğin (D) 'ye devrinde ise rıza bulunmamaktadır.

Soru 2- (D) aleyhine açılan bu davanın aynı zamanda (A) aleyhine de açılması mümkün müdür, neden? **(10 puan)**

İstihkak davasının konusu mülkiyet hakkının tespiti ile malın iadesidir. Bu dava zilyetliği kaybeden malik tarafından malı elinde bulunduran haksız ve dolaysız zilyede karşı açılır. Mal (D) 'nin elindedir. Öte yandan Bu davanın (A) 'ya yöneltilmesinde hukuki yarar yoktur. Zira (A) iskele üzerinde mülkiyet hakkı iddia etmediği gibi dolaysız zilyetliği de elinde bulundurmamaktadır. (A) 'ya karşı başvurulması gereken hukuki yol, kira sözleşmesinden doğan borca aykırılık nedeniyle tazminat istemektir.

OLAY II

Arsa sahibi (A) ile yüklenici (Y) arasında yapılan sözleşmeye göre (Y), (A) 'nın arsası üzerine dört bloktan oluşan bir inşaat yapacak, bunlardan iki blok (A) 'nın, kalan iki blok ise (Y) 'nin olacaktır. İnşaat tamamlanınca iki bloğun tapusu (Y) 'ye devredilecektir. Yüklenici (Y) üç bloğu tamamlamış ancak dördüncü bloğu zamanında bitiremediği için temerrüde düşmüştür. (A) 'nın verdiği ek süre içinde de inşaat tamamlanamayınca (A) sözleşmeden dönmüştür.

Soru 1- Bu olayda Türk Medenî Kanunu 'nun hangi hükümleri uygulanır? (Sadece ilgili kurumun adını yazınız). **(5 puan)**

Bu olayda haksız yapı hükümleri (TMK m. 722-724) uygulanır.

Soru 2- (Y) 'nin kendi parası ve emeği ile yaptığı üç bloğun mülkiyeti kime aittir, neden? **(10 puan)**

Taşınmaz mülkiyetinin kapsamına yapılar da dâhildir. Taşınmazın bütünleyici parçası sayılan yapılar arazi maliki kim ise onun mülkiyetinde sayılır. Bu nedenle üç blok (Y) 'nin parası ve emeği ile yapılırsa da mülkiyet (A) 'ya aittir.

Soru 3- Sözleşmeden dönen (A), (Y) aleyhine dava açarak yaptığı inşaatla sözleşmeye aykırı imalatların olduğunu ileri sürmüş ve (Y) 'den inşaatı yıkarak malzemelerini söküp götürmesini istemiştir. (Y) de (A) aleyhine dava açarak arsanın mülkiyetinin kendisine devredilmesini, bu talep kabul görmezse kullandığı malzemenin ve emeğinin değerinin hesaplanarak tazminat olarak kendisine ödenmesini talep etmiştir. Yapılan bilirkişi incelemesi sonucunda arsanın değerinin 50.000.000 TL, inşaatların toplam değerinin 150.000.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Bu durumda siz hâkim olsaydınız hangi gerekçelerle nasıl bir karar verirdiniz? Her iki tarafın taleplerini ayrı ayrı değerlendirerek cevaplandırınız. **(20 puan)**

Sözleşmeden dönme ile birlikte somut olayda haksız yapı hükümlerinin uygulanması mümkündür. Haksız yapı geçerli bir hukuki ilişki olmaksızın birinin, başkasının arazisine kendi malzemesiyle ya da başkasının malzemesiyle yapı yapması veya kendi arazisine başkasının malzemesiyle yapı yapmasıdır. Önceden geçerli olarak kurulmuş bir hukukî ilişkinin sonradan ortadan kalkması durumunda da haksız yapı hükümleri uygulanır. Somut olayda önceden kurulmuş olan sözleşme dönme ile birlikte ortadan kalkmıştır.

Haksız yapı karşımıza üç farklı şekilde çıkabilir. 1) Arazi maliki arazisi üzerine başkasının malzemesi ile inşaat yapabilir. 2) Malzeme maliki kendi malzemesi ile başkasının arazisi üzerine inşaat yapabilir. 3) Arazi yahut malzeme maliki olmayan 3. bir kişi başkasının malzemesi ile başkasının arazisine inşaat yapabilir. Somut olayda bu ihtimallerden ikincisi söz konusudur çünkü (Y) kendi malzemesi ile (A) 'nın arazisi üzerine inşaat yapmıştır. Bu durumda inşaatın mülkiyeti, bütünleyici parça kuralı gereğince arsa sahibine ait olur. Ancak haksız yapıyı düzenleyen TMK m. 722-724 hükümleri taraflara bazı haklar tanımaktadır. Bu haklar şunlardır:

1) Arazi maliki malzemenin sökülüp kaldırılmasını isteyebilir. 2) Malzeme maliki, arazi maliki inşaatın sökülmesini talep edemiyorsa ya da sökülmesini talep etmemişse emeğinin ve malzemesinin değerini tazminat olarak isteyebilir. 3) İnşaatın değeri açıkça arazinin değerinden fazla ise hem iyi niyetli arazi maliki hem de iyi niyetli malzeme maliki uygun bir tazminat karşılığında arazinin tamamının ya da bir kısmının malzeme malikine geçirilmesini isteyebilir.

Arazi maliki açık ya da örtülü olarak inşaatın yapılmasına rıza göstermişse inşaatın söküp kaldırılmasını talep edemez. Olayda arazi malikinin açık rızası olduğu kabul edilmelidir. Zira bir sözleşme ilişkisine dayanılarak inşaatın yapımına başlanmıştır. Ayrıca söküp kaldırmanın aşırı masraflı olduğu hallerde de arazi maliki malzemenin sökülüp kaldırılmasını talep edemez. Bu gerekçelerle arazi malikinin söküp kaldırma talebi reddedilmelidir. Yüklenicinin mülkiyetin kendisine geçirilmesine ilişkin talebi isabetlidir. Çünkü inşaatın değeri açıkça arazinin değerinden daha fazladır.

Soru 4- İnşaat devam ederken yüklenicinin çıkardığı gürültü ve tozdan komşular aşırı derecede rahatsız olmaya ve zarar görmeye başlamışlardır. Bir araya gelen komşular kime karşı hangi davayı açabileceklerini tartışırken hukuk fakültesi öğrencisi Zeynep, arsa sahibi (A) aleyhine dava açılabileceğini ileri sürmüştür. Bir başka komşunun çocuğu olan ve o da başka bir hukuk fakültesinde okuyan Erdem ise, “ne alâka, arsa sahibinin ne kusuru var? Ona karşı dava açılmaz.” diye itiraz etmiş ve aralarında büyük bir tartışma başlamıştır. Siz bu tartışmanın içinde olsaydınız hangi gerekçelerle kime destek olurdunuz? (10 puan)

Taşınmaz malikinin mülkiyet hakkı komşuluk hukukunun gerektirdiği birtakım sınırlamalara tabidir. Taşınmaz maliki taşınmazını kullanırken komşularını olumsuz etkileyecek taşkın kullanımlardan kaçınmalıdır. Durumun gereklerine ve yerel âdete göre hoş görülebilecek düzeyi aşan şekilde taşınmazın kullanılması (örneğin aşırı ölçüde ses, koku, gürültü, duman vb.) yasaklanmıştır. Hoş görülebilecek derecede ve kaçınılmaz taşkın kullanımlar için komşuların denkleştirme talep etmeleri mümkündür. Taşınmaz malikinin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk halidir. Taşınmaz maliki mülkiyet hakkının taşkın kullanımından doğan zararları bir kusuru olmasa da tazmin etmekle yükümlüdür (TMK m. 730). Taşınmaz maliki taşınmazın kullanılması dolayısıyla ortaya çıkan zararlardan, kendisi kullanmasa bile sorumlu olur. Yeter ki taşınmaz malikin rızası ile kullanılmış olsun. Yüklenici malikin bilgisi ve rızası dâhilinde inşaat faaliyetini yürütmektedir. Bu da malikin rızası ile taşınmazın kullanılması anlamına gelir. Bu yüzden malik, gerek kendisinin gerek inşaatın yapımında kendisine yardımcı olan yüklenicinin ve işçilerin fiillerinden sorumludur. Yargıtay’ın da bu yönde içtihatları bulunmaktadır. Bu nedenle Zeynep’in söyledikleri isabetlidir.

METİN SORULARI

Soru 1- İnançlı işlem ne demektir? İnançlı işlemin şekli, geçerliliği, ispatı, hüküm ve sonuçları ile ilgili bilgi verdikten sonra muvazaadan ne gibi farkları olduğunu açıklayınız. (15 puan)

İnançlı işlem, inanan ile inanılan arasında ve inananın bir hakkı inanılana sözleşmeye uygun olarak kullanılmak ve daha sonra iade edilmek üzere devrettiği bir sözleşmedir. Bu amaçla yapılan anlaşmaya da inanç anlaşması denir. İnançlı işlemler kanunda düzenlenmediği için şekle tabi değildir. Bu nedenle sözlü olarak da yapılabilir. Fakat inançlı işlemin konusu bir taşınmazın devri ise bu devir tapuda resmi şekilde yapılmış olacağından, senede karşı senet kuralı gereğince bu işlemin bir inançlı işlem olduğu ancak yazılı delil ile ispat edilebilir. Bu, adi yazılı şekilde düzenlenmiş bir belge ya da sözleşme de olabilir. Resmi şekil aranmaz. Öte yandan Yargıtay, bazı hâllerde mesela delil başlangıcı varsa veya yakın akrabalar arasında tanık dinlenebileceğini de kabul etmektedir.

İnançlı işlemler muvazaalı işlemlerden farklıdır. Muvazaalı işlemlerde irade ve irade beyanı arasında uyumsuzluk varken inançlı işlemlerde irade ve irade beyanı birbiri ile uyumludur. Diğer bir deyişle, muvazaalı işlemlerde taraflar görünürdeki işlemin sonuçlarını istemezken, inançlı işlemlerde bu sonucu istemektedirler. Ayrıca inançlı işlemler niteliği gereği tasarruf işlemi olarak karşımıza çıkarlar.

Muvazaalı işlemler ise hem borçlandırıcı hem de tasarruf işlemi olabilirler. Bir diğer fark ise şudur: Muvazaalı işlemlerde görünürdeki işlem geçersizdir. Gerçek (gizli) işlem bazı şartlarda geçerli olabilir. İnançlı işlemler ise hukuken geçerli işlemlerdir. Fakat inançlı işlem ile muvazaanın bir arada bulunması da mümkündür.

Soru 2- Taşınmaz mülkiyetinin devrinin sebebe bağlılığı ne demektir? Sebebe bağlılığın ne gibi sonuçları vardır? (10 puan)

Tapuda bir taşınmazın mülkiyetinin devredilebilmesi için geçerli bir hukukî sebebin bulunması gerekir. Bu sebep gizli tutulamaz. Tescil talebinde bulunurken hukukî sebebin gösterilmesi gerekir. Aksi takdirde tescil talebi reddedilir, mülkiyet devredilemez. Bir tasarruf işlemi olan tescil işleminin temelinde satım ya da bağışlama gibi bir borçlandırıcı işlem bulunmaktadır. Şu hâlde hukukî sebep bu borçlandırıcı işlemdir.

Sebebe bağlılığın kabul edildiği bir hukuk sisteminde (ki Türk Hukukunda taşınmazların devri sebebe bağlıdır), eğer sebep yoksa ya da geçersiz ise yapılan tasarruf işlemi de geçersiz olur. Bunun sonucunda tapuda devir yapılmış olsa bile devralan adına yapılan tescil bir yolsuz tescildir. Böyle olunca menfaati zedelenen kişiler yolsuz tescilin düzeltilmesi davası açabilirler. Fakat yolsuz tescile güvenerek bir aynı hak kazanan kişilerin bu kazanımları TMK m. 1023'e göre korunur.

Soru 3- Mülkiyeti saklı tutma (muhafaza) sözleşmesi nedir? Ne gibi sonuçları vardır? Bu sözleşmenin geçerli olabilmesi için hangi şekilde yapılması gerekir? (10 puan)

Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi, satılan ve zilyetliği devredilen bir taşınurun mülkiyetinin, satış bedelinin tamamı ödeninceye veya sözleşmede kararlaştırılan şart gerçekleşinceye kadar alıcıya intikal etmeyeceği, mülkiyetin satıcıda kalacağı yönünde yapılan bir sözleşmedir. Taşınurların mülkiyeti kural olarak zilyetliğin devri ile intikal eder. Fakat mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi yapılmışsa zilyetlik devredilse bile satıcı malik olarak kalmaya devam eder. Bedel tamamen ödenince, başka bir işleme gerek kalmaksızın alıcı malik olur. Bu yönüyle mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi özellikle taksitle satımlarda satıcıyı koruyan bir sözleşmedir. Böyle bir sözleşme yapılmışsa, alıcı temerrüde düştüğü zaman satıcı sözleşmeden dönerek malını geri alabilir. Bunun için istihkak davası açabilir. Ayrıca satıcı, mülkiyet alıcıya geçmediği için, alıcının iflas etmesi, borca batık olması ihtimallerine karşı da korunmuş olur. Alıcı iflas etse bile satıcı sattığı malı iflas masasından ayırıp alma hakkına sahip olur.

Bu sözleşmelerin geçerliliği şekle bağlıdır: Noterde düzenleme şeklinde yapılması ve ayrıca alıcının yerleşim yerindeki noter tarafından tutulan özel sicile kaydedilmesi gerekir.

Başarılar Dilerim.

Prof. Dr. Şahin AKINCI