

**İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ HUKUK FAKÜLTESİ 2025-2026 GÜZ DÖNEMİ EŞYA  
HUKUKU I DERSİ FİNAL İMTİHANI CEVAP ANAHTARI**

**03.01.2026**

**Ad-Soyad:**

**Öğrenci No:**

**Talimat:** Sınav süresi 70 dakikadır. Cevaplarınız tükenmez kalem ile yazılmalıdır. Cevaplarınız gerekçeli olmalıdır. Gereksiz cevaplara doğru olsa da puan verilmez. Mevzuat kullanmak yasaktır. Cep telefonlarınızı kapatınız. Açık telefon bulunması durumunda kopya muamelesi yapılır.

**Olay I**

A, ağır hasta olan babasının adına kayıtlı Akçakoca'daki daireyi sahte vekaletname ile tapuda kayınbiraderi B'ye 12.12.2020 tarihinde devretmiştir. B de 12.01.2021 tarihinde daireyi hem kendisinin hem de A'nın çocukluk arkadaşı olan M'ye devretmiştir.

**S. 1. B, dairenin mülkiyetini kazanmış mıdır? Neden? (15 puan)**

Tapu sicilindeki kayıtlar ilgisine alenidir. Tapu siciline güven ilkesi kapsamında bu sicildeki kayıtların doğru olduğuna dair güven korunur. B, tapu sicilindeki kayıtların doğruluğuna değil A'nın vekalet yetkisine güvenerek bir taşınmaz edinmiştir. Sahte vekaletnameye güven korunmaz. Taşınmaza ilişkin mülkiyet hakkının kazanılabilmesi için tasarruf yetkisi ve geçerli bir hukuki sebep bulunmalıdır. A'nın tasarruf yetkisi yoktur. Bu nedenle B, taşınmazın mülkiyetini kazanamamıştır. Olayda TMK m. 1023 hükmü uygulanamaz. Çünkü m. 1023'ün uygulanabilmesi için tapudaki yolsuz tescile güvenilerek, iyi niyetle bir üçüncü kişinin mülkiyet ya da başka bir aynî hak kazanması gerekir. Oysa B tapudaki yolsuz tescile güvenerek taşınmazı devralmamıştır. Zaten devir anında yolsuz tescil de bulunmamaktadır. Ayrıca TMK m. 1023'e göre korunan kişi üçüncü kişidir. Somut olayda B üçüncü kişi değil, taşınmazı devralan ikinci kişidir.

**S. 2. M, dairenin mülkiyetini kazanmış mıdır? Neden? Yargıtay içtihatlarını da dikkate alarak açıklayınız. (15 puan)**

TMK m. 1023 hükmü uyarınca tapu sicilindeki yolsuz tescile güvenerek iyiniyetle mülkiyet yahut sınırlı aynî hak kazanan üçüncü kişinin iyiniyeti korunur. Somut olayda B adına yapılan tescil bir yolsuz tescildir. Çünkü gerçek hak durumunu yansıtmamaktadır. B'den daireyi devralan M, üçüncü kişidir. Bu durumda M'nin iyi niyetli olup olmadığını bakmak gerekir. İyi niyetli ise mülkiyeti kazanır. TMK m. 3'e göre bir hakkın kazanılabilmesi için iyi niyetin arandığı hâllerde asıl olan onun varlığıdır. Şu hâlde kötü niyetin varlığını iddia eden bu iddiasını ispatla yükümlüdür. Ancak durumun gereğine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kişi iyi niyet iddiasında bulunamaz. Yargıtay, taşınmazların kısa aralıklarla devredilmesinde iyiniyetin ortadan kalktığı yönünde kararlar vermektedir. Ayrıca taraflar arasındaki yakınlık ilişkisini de kötü niyetin delili olarak kabul etmektedir. Bu kapsamda taşınmazı 1 ay sonra devralan ve hem A'nın hem de B'nin çocukluk arkadaşı olan M'nin iyiniyetli olmadığı kabul edilmelidir. TMK m. 1023 hükmündeki iyiniyet şartı sağlanmadığı için M mülkiyeti kazanamamıştır.

## Olay II

A, yaklaşık 3 yıldır fiilen kullandığı ve zilyedi olduğu bir arsada sebze yetiştirmektedir. Ayrıca arsaya kendi imkânlarıyla bir kulübe yapmıştır. B, A'nın şehir dışında bulunduğu bir zamanda arsaya girerek A'nın sebzelerini sökmüş, kulübeyi yıkmıştır. B, arsayı tel çitle çevirerek fiilen hâkimiyet altına almıştır. Bu esnada arsanın toprak kayması riski altında olduğu öğrenilmiştir. B, toprak kaymasını engellemek için arsada iş makinası çalıştırmıştır. Ayrıca tarlaya damla sulama sistemi kurdurmuştur. B, denizi gören bu araziye 25.000 TL ödeyerek bir de seyir terası kurdurmuştur. Bu durumu öğrenen A, olaydan 5 ay sonra B'ye karşı dava açmıştır.

**S. 1. A'nın açtığı davanın hangi dava olduğunu ve bu davanın şartlarını açıklayınız. Davanın zamanında açılıp açılmadığını değerlendiriniz. (10 puan)**

A'nın açtığı dava zilyetliğin iadesi davasıdır. Zilyetliğin iadesi davası, bir malın zilyedinin elinden zorla veya gizlice alınması hâlinde açılır. Zilyetliği rızası dışında sona erdirilen kimse, zilyetliğin iadesi davası yoluyla zilyetlik konusu şeyin geri verilmesini talep edebilir. Bunun için zilyetliği gasp edilenin gasptan önce malın zilyedi olduğunu ve davalının zilyetliğini gasp ettiğini ispat etmesi gerekir. Zilyetliğin iadesi davasında davacı uğradığı zararların tazmin edilmesini de talep edebilir. Dava, zilyedin gasp fiilini öğrendiği tarihten itibaren 2 ay, herhâlde fiilin gerçekleştiği tarihten itibaren 1 yıl içinde açılmalıdır. Somut olayda A, olaydan beş ay sonra dava açmıştır. Olayı ne zaman öğrendiği belli değildir. Eğer öğrenmeden itibaren iki ay geçmemişse bu davayı açabilir. Çünkü bir yıllık süre henüz dolmamıştır. Fakat öğrendikten sonra iki ay geçmişse artık bu dava açılamaz. Bu süre hak düşürücü süre niteliğindedir.

Bu olayda saldırının önlenmesi davasının açılabilceği akla gelebilirse de somut olayda bu dava açılamaz. Çünkü saldırının önlenmesi davasının açılabilmesi için mevcut zilyedin eşyaya fiili hakimiyetinin devam etmesi gerekir. Saldırının önlenmesi davası, zilyedin zilyetliğini kullanmasının güçleştirilmesi durumunda açılır. Olayda taşınmaz tamamen A'nın elinden çıkmış, A zilyetliği kaybetmiştir.

**S. 2. A ile B birbirlerine karşı hangi olaylardan dolayı hangi taleplerde bulunabilir? Neden? (10 puan)**

**A'nın talepleri bakımından:**

Somut olayda B haksız zilyettir. B'nin sebzeleri sökmesi ve kulübeyi yıkması A'ya tazminat talep etme hakkı verir. Haksız zilyet, zilyetliği iade etmekle birlikte, zilyetliğin haksız kullanımı sonucu doğan zararları da tazmin etmekle yükümlüdür. Bu kapsamda B, sebzelerin sökülmesi ve kulübenin yıkılması nedeniyle doğan zarardan kusuru aranmaksızın sorumludur. Ayrıca kötü niyetli haksız zilyet elde ettiği ve elde etmeyi ihmal ettiği ürünler için tazminat ödemek zorundadır.

**B'nin talepleri bakımından:**

Haksız zilyet konumundaki B, zilyetliğin iadesi davasında yaptığı zorunlu masrafların kendisine ödenmesini talep edebilir. Bu masraflar için alıkoyma hakkı ise yoktur.

**Zorunlu masraflar:**

Zorunlu masraflar eşyanın varlığını korumak, yok olmasını veya bozulmasını önlemek için yapılan masraflardır. Yapılmadığı takdirde eşya zarar görür veya kullanılamaz hale gelir.

Somut olayda iş makinası çalıştırılarak toprak kaymasının önlemesi zorunlu masraftır. B, bu masrafının ödenmesini A'dan talep edebilir.

**Yararlı masraflar:**

Yararlı masraflar eşyanın değerini veya kullanım kapasitesini artıran, ancak yapılması zorunlu olmayan masraflardır. Tel çit ve damla sulama sistemi yararlı masraf niteliğindedir. Bu harcamalar için bedel talep edilemez. Ancak sökülüp götürülebilen nitelikteki yararlı masraflar mala zarar vermemek şartıyla sökülüp alınabilir. Bu kapsamda B, tel çiti ve damla sulama sistemini söküp alabilir.

**Lüks masraflar:**

Eşyanın kullanımını veya değerini artırmayan, tamamen zevk ve süs amacıyla yapılan masraflardır. Kötü niyetli haksız zilyedin lüks masraflar bakımından herhangi bir talep hakkı yoktur; sadece sökülebiliyorsa bunları asıl eşyaya zarar vermeden söküp alabilir. B'nin seyir terası kurdurması lüks masraftır. Sökülebiliyorsa söküp alabilir aksi halde 25.000 TL'nin kendisine ödenmesini A'dan isteyemez.

### **OLAY III**

Adil Hakyemez kendi adına kayıtlı Ayancık'taki 1,5 dönüm tarlasını 12.12.2012 tarihinde 1.500 TL'ye tapuda Hakkı Savunur'a satmıştır. Hakkı Savunur 1 ay sonra bu arsa üzerinde bankadan kredi çekmek isteyen yeğeni için ipotek kurdurmak üzere tapuya gitmiştir. Tapuda çalışan memur, Hakkı Savunur adına kayıtlı bir taşınmaz bulunmadığını söylemiştir. Yapılan araştırma sonucunda arsanın Hakkı Savurur adına kaydedildiği anlaşılmıştır.

**Soru: Hakkı Savunur'a hangi hukuki kuruma/kurumlara başvurmasını önerirsiniz? Önerdiğiniz hukuki kuruma başvurabilmek için gerekli şartları açıklayınız. Hakkı Savurur taşınmazı iyiniyetli 3. bir kişiye devretseydi soruya verdiğiniz cevap değişir miydi? Neden? (20 puan)**

Somut olayda Hakkı Savurur'un taşınmazı 3. kişiye devretmeden önce Hakkı Savunur'un yapması gereken yolsuz tescilin düzeltilmesi davasını açmaktır. Böylece yolsuz tescil düzeltilerek taşınmaz asıl hak sahibi üzerine kaydolunur. Sorunun ikinci kısmı bakımından Hakkı Savurur taşınmazı iyi niyetli 3. kişiye devrettiğinde TMK m. 1023 hükmü uygulama alanı bulur. Bu nedenle yolsuz tescile güvenerek iyi niyetle aynı hak iktisap eden 3. kişinin bu kazanımı korunur. İşte bu ihtimalde artık Hakkı Savunur uğradığı zararın tazmini için doğrudan TMK m. 1007 hükmüne başvurmalıdır. Çünkü uğradığı zararı artık yolsuz tescilin düzeltilmesi davasını açarak tazmin ettiremez. Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devletin sorumluluğuna başvurabilmek için tapu sicilinin tutulmasına ilişkin bir fiil ya da kaçınma olmalıdır. Tapu sicilinin tutulması hukuka aykırı olmalıdır. Fiil ya da kaçınmadan bir zarar doğmalıdır. Fiil ya da kaçınma ile doğan zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmalıdır. Devletin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk halidir. Devletin sorumluluğu için TBK m. 72 hükmündeki 2 ve 10 yıllık zamanaşımı sürelerine uyularak dava açılmalıdır. Devletin sorumluluğuna başvurulabilmesi için meydana gelen zararın başka türlü giderilme imkânı olmamalıdır.

## METİN SORULARI

### S. 1. Eşya nedir? Özellikleri nelerdir? (15 puan)

Eşya elle tutulabilen gözle görülebilen veya başka bir duyu organı ile varlığı anlaşılabilen, boşlukta yer kaplayan cismani varlıktır. Eşyanın özellikleri şunlardır:

1. Cismanilik: Maddi varlığı ile boşlukta yer kaplamasıdır.
2. Belirlilik : Sınırları yeterli derecede belirlenmiş ve bağımsız bir varlık olmasıdır.
3. Hukuki hâkimiyete elverişli olma: Üzerinde fiili hakimiyet kurularak tasarrufta bulunulabilmesidir.
4. Kişisel Olmama: İnsan ve onun uzuvları eşya sayılmaz. Bu nedenle eşya sayılacak şeyin kişilik dışı olması gerekir.

### S. 2. İyiniyetli haksız zilyedin geri verme yükümlülüğünün kapsamını detaylıca anlatınız. (15 puan)

Taşınır ya da taşınmaz eşyaya geçerli bir hukuki ilişkiye dayanmaksızın zilyet bulunan kişi haksız zilyettir ve zilyetlik davaları sonucunda malı asıl hak sahibine geri vermekle yükümlüdür. Zilyetliğinin haksız olduğunu bilmeyen ve bilmesi de gerekmeyen kişi iyiniyetli zilyettir. İyiniyetli haksız zilyet, zilyetliğinde bulunan eşyayı halihazırda bulunduğu haliyle iade etmekle yükümlüdür. Eşya kısmen elinden çıkmışsa elinde kalanı geri verir, tamamen elinden çıkmışsa geri verme borcu ortadan kalkar.

İyiniyetli zilyet, karineyle sabit olan hakkına uygun olarak eşyayı kullanabilir. Eşyayı kullanması nedeniyle o şeyi geri vermekle yükümlü olduğu kimseye karşı bu yüzden herhangi bir tazminat ödemek zorunda değildir. İyiniyetli zilyet, şeyin kaybedilmesinden, yok olmasından veya hasara uğramasından da sorumlu olmaz. Fakat karineyle sabit olan hakkına uygun kullanmaz, bu hakkı aşacak şekilde kullanırsa, aştığı ölçüde sorumlu olur.

İyiniyetli zilyet, zorunlu ve yararlı giderlerin kendisine ödenmesini isteyebilir. Bunlar ödeninceye kadar şeyi geri vermekten kaçınabilir. Bu kapsamda bir alıkoyma hakkına sahiptir. İyiniyetli zilyet lüks masrafları için tazminat isteyemez. Ancak asıl eşyaya zarar vermeden söküp alınabiliyorsa bunları söküp alabilir. Lüks giderlerin bedeli iyiniyetli haksız zilyede teklif edilmişse bu durumda söküp alma hakkı kullanılamaz.

**Prof. Dr. Şahin Akıncı**