

2016-2017 AKADEMİK YILI
EŞYA HUKUKU BÜTÜNLEME SINAVI CEVAP ANAHTARI
(YILLIK ÇİFT NUMARALI ÖĞRENCİLER)

OLAY I

(K1) ve (K2) ofislerindeki çelik kasayı birlikte kullanmakta olup her birinin kasayı açmak için ayrı bir anahtarı bulunmaktadır. Ekonomik sıkıntıya düşen (K1), (K2)'den habersiz bir şekilde kasada bulunan (K2)'ye ait antika saati (A)'ya satın teslim etmiş; yine kasadaki (K2)'ye ait 5.000 TL ile de (Ü)'ye olan borcunun bir kısmını ödemiştir. Durumu öğrenen (K2), (A)'dan saati, (Ü)'den ise 5.000 TL'yi geri almak için dava açar.

(K2)'nin açtığı davalar başarıya ulaşacak mıdır? Gerekçesiyle belirtiniz.

Cevap: (K1) ve (K2) kasanın ve içindekilerin müşterek zilyedir. Zira eşya üzerindeki fiili hâkimiyetlerini birbirlerine bağlı olmaksızın her biri tek başına kullanabilmektedir. Müşterek zilyetlikte zilyetlerden her biri diğerinin emin sıfatıyla zilyedir. Bu sebeple (A) iyiniyetliyse MK.m.988 uyarınca antika saatin mülkiyetini kazanacak olup (K2)'nin (A)'ya açtığı dava başarıya ulaşmaz. (Ü)'ye verilen 5.000 TL bakımından ise MK.m.990 uygulanır. Hükme göre, *“Zilyet, iradesi dışında elinde çıkmış olsa bile, para ve hamile yazılı senetleri iyiniyetle edinmiş olan kimseye karşı taşınır davası açamaz.”* Görüldüğü üzere (Ü)'nün parayı iktisap etmesi bakımından (K1)'in emin sıfatıyla zilyet olup olmaması önem teşkil etmez. (Ü)'nün iyiniyetli olması yeterlidir. (Ü) iyiniyetliyse 5.000 TL'nin iadesi davası da başarısız olacaktır **(10 Puan)**.

OLAY II

(S), imar uygulaması sonucunda Maliye Hazinesi adına tescil edilen 657 parsel numaralı taşınmazı, açılan ihale sonucunda Hazineden satın alır ve taşınmaz (S) adına kaydedilir. Bunun ardından (M), söz konusu taşınmazı (S)'den satın almış ve tapuda (M) adına tescil işlemi gerçekleştirilmiştir. Bir süre sonra (M), taşınmaz üzerinde Orman Bakanlığı tarafından ağaç dikildiğini görür ve Bakanlık ile Orman Genel Müdürlüğü aleyhine müdahalenin önlenmesi davası açar. Bakanlık ve Orman Genel Müdürlüğü açtıkları karşı davada taşınmazın orman alanında olması sebebiyle tapunun iptalini talep ederler. Mahkeme (M)'nin

müdahalenin önlenmesi talebini reddederek taşınmazın orman sınırları içinde olduğu gerekçesiyle tapunun iptaline karar verir.

Olayda (M) zararını kim veya kimlerden hangi hukukî sebebe dayanarak talep edebilir? Gerekçesiyle belirtiniz.

Cevap: (M), (S)'ye karşı aralarındaki sözleşmeye dayanarak, Maliye Hazinesine karşı ise devletin tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan sorumluluğuna (MK.m.1007) dayanarak tazminat talep edebilir. Tapu sicilinin tutulmasından devletin sorumlu tutulabilmesi için, tapu sicili hukuka aykırı olarak tutulmalı, (M) bir zarara uğramış olmalı ve zarar ile tapu sicilinin hukuka aykırı olarak tutulması arasında uygun illiyet bağı bulunmalıdır. Somut olayda orman vasfı taşıyan bir taşınmazın (S) veya bir başka kişi adına kaydının yapılmaması gerekirdi. Yani hukuka aykırılık unsuru gerçekleşmiştir. (M), taşınmazın mülkiyetini kazanmadığından, fakat bunun bedelini (S)'ye ödediğinden zarar şartı da sağlanmıştır. Taşınmaz (S) adına kaydedilmemiş olsaydı hayatın olağan akışına göre (M) zarara uğramayacaktı. Şu halde, zarar ile tapu sicilinin hukuka aykırı olarak tutulması arasında uygun illiyet bağı da bulunmaktadır. Devletin sorumluluğu için kusur şartı gerekli değildir. Sonuç olarak MK.m.1007'nin koşullarının gerçekleştiği söylenebilir **(10 Puan)**.

OLAY III

Bay (M) sahibi olduğu taşınmaz üzerinde kiracısı Bay (Ö) lehine bir adi (basit) önalım hakkı tanımış ve bu hakkı tapuda şerh ettirmiştir. Bundan bir süre sonra ise taşınmazını 500.000 TL bedelle arkadaşı Bay (A)'ya satmış ve tapuda Bay (A) adına tescil ettirmiş, fakat taraflar daha az harç ödemek için tapuda devir bedelini 300.000 TL olarak göstermişlerdir. Satış işlemi kendisine bildirilmemiş olmasına rağmen bunu başka bir şekilde öğrenen Bay (Ö), Bay (A)'ya dava açarak önalım hakkını kullanmış; ancak bu esnada Bay (A) taşınmazı sevgilisi Bayan (S)'ye bağışlamıştır.

Olaydaki şartlar çerçevesinde Bay (Ö), Bay (A)'ya karşı önalım hakkını kullanabilir mi? Bay (Ö)'nün önalım hakkını Bay (A)'ya karşı geçerli bir şekilde kullanabileceği varsayımında Bayan (S)'ye yapılan bağışlamanın Bay (Ö)'nün önalım hakkına etkisi ne olur? Açıklayınız.

Cevap: Bay M'nin taşınmazı Bay A'ya satarken tarafların satış bedelini düşük göstermeleri durumunda nitelikli muvazaa hali sayılan bedelde muvazaa söz konusu olur. (Bedelde muvazaanın sözleşmenin geçersizliğine yol açıp açmayacağı konusundaki farklı görüşlerden

bahsedilmesi durumunda ek puan verilmiştir.) Ülkemizde içtihat ve yazarların çoğunluğu taşınmaz satış sözleşmesinde satış bedeli düşük gösterilmişse, ön alım hakkı sahibinin bu hakkını düşük bedel üzerinden kullanabileceğini, ona karşı muvazaa iddiasının dinlenmeyeceğini kabul etmektedir. Bu durumda Bay Ö ön alım hakkını Bay A'ya karşı tapuda satış bedeli olarak gösterilen 300.000 TL üzerinden kullanabilir. Satış kendisine bildirilmemiş olduğundan Bay Ö satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde Bay A'ya dava açmak zorundadır.

Bay Ö'nün ön alım hakkını bir kez kullanmasından sonra taşınmazın Bay A tarafından Bayan S'ye devredilmesi bu hakkın kullanılmasını etkilemez. Zira bu durumda Bay Ö şerhin munzam etkisinden yararlanarak hakkını Bayan S'ye karşı da ileri sürebilir. Şerhin munzam etkisi gereği Bayan S, Bay A'nın borcunun ifasına katlanmak mecburiyetindedir **(20 Puan)**.

OLAY IV

Bay (M) kendi arazisi üzerinde iki katlı bir ev yaptırmaya karar vermiş ve bunun için yüklenici (Y) ile anlaşmıştır. Bay (Y) inşaat ruhsatını alıp gerekli incelemeleri yapmış, ancak Bay (M)'ye ait taşınmazın sınır çizgisinin yeri tam olarak belli olmadığından komşu Bay (K)'nin taşınmazına farkında olmadan bir metre taşacak şekilde temeli kazmış ve inşaaata başlamıştır. Ayrıca inşaatın temelleri başlangıçta gerekli önlemler alınmadan fazla derin kazıldığından komşu taşınmazdaki Bay (K)'nin evinin duvarlarında da çatlaklar meydana gelmiştir. İnşaatın başlamasından yaklaşık 2 ay sonra evine gelen Bay (K) duvarlarındaki hasarları ve komşu taşınmazdaki inşaatın kendi sınırlarına taşıdığını fark etmiştir.

Bay (K), avukatı olarak size danışmış olsaydı ona a) inşaatın kendi arazisine taşmış olması sebebiyle b) inşaat sebebiyle kendi evinin duvarlarda oluşan çatlaklar sebebiyle kime veya kimlere karşı hangi hukuki yollara başvurmasını önerirdiniz? Kısaca açıklayınız.

Cevap: a) Olayda Bay Y'nin yaptığı inşaatın Bay K'nin arazisine taşmış olması taşkın inşaat durumunu meydana getirir. Bay M'nin Bay K'nin arazisi üzerinde bir irtifak hakkı bulunmamaktadır. Yapı sahibinin taşma hakkı olmadığı durumlarda kanun koyucu yapı sahibinin iyiniyetli olmasına birtakım sonuçlar bağlamıştır. Taşkın inşaatı yapı sahibi iyi niyetli ise, arazi maliki de yapının arazisine taşıdığını öğrendiği tarihten itibaren onbeş gün içinde itiraz etmez ve durum koşullar yapının kalmasını haklı gösterirse, arazi maliki taşın yapıya katlanma yükümlülüğü ortaya çıkar. Bu durumda iyiniyetli yapı sahibi, uygun bir

bedel karşılığında taşınan kısım üzerinde bir sınırlı aynı hak kurulmasını isteyebileceği gibi taşınan bölümün mülkiyetinin kendisine devredilmesini de talep edebilir. Bunlar yapı sahibine tanınmış yenilik doğurucu nitelik taşıyan seçimlik haklardır.

Fakat bu şartlardan biri eksikse, arazi maliki taşınan yapının kaldırılmasını isteyebilir.

Olayda yapı sahibinin iyiniyetli olduğu kabul edilebilir. Esasen kural olarak planı bulunan (çaplı) taşınmazda taşınmaz iyiniyet iddiası ileri sürülemez. Ancak planı mevcut olduğu halde, taşkın yapı sahibinin kendisinden beklenecek tüm dikkat ve özeni gösterdiği ve buna rağmen yapısının başkasının arsasına taşındığını bilmediği hallerde iyiniyetli kabul edilmesi gerekir. Dolayısıyla eğer Bay K avukatı olarak size danışmış olsaydı, öncelikle ona taşınmayı öğrendiği andan itibaren on beş gün içinde itirazda bulunmasını önermeniz gerekirdi. İtiraz, taşınan yapının haksız yapıldığının, yapının malikine veya temsilcisine bildirilmesidir. Olayda yapıyı yapan Bay Y de inşaatın malikinin temsilcisi sayılabilir ve itiraz ona da beyan edilebilir. Bu bildirim taşınan kısmın kaldırılması talebinin kaybını önleyici bir beyandır. Dolayısıyla Bay K zamanında itiraz ettiği takdirde Bay M'den kendi arazisine taşınan yapının kaldırılmasını isteyebilecektir (MK m. 683). Aksi takdirde diğer şartlar da mevcutsa bu taşkınlığa katlanmak durumunda kalır.

Ancak Kanunda her ne kadar taşınmaz malikinin itirazı arazisine yapılan taşkınlığı öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yapması gerektiği belirtilmişse de, doktrinde yazarlar ve Yargıtay kararlarında yapının ilerlemesini ve zararın büyümesini önlemek için konulan bu sürenin başlangıcını objektif olarak saptamak için, sürenin mehzaz İsviçre Medeni Kanunundaki düzenlemeye uygun şekilde yapının haricen görünebilir hale gelme tarihinden başlaması gerektiği de savunulmaktadır. Bu görüşe göre eğer Bay K'nın durumu fark ettiği iki ay sonunda bu süre geçmişse Bay K artık itirazda bulunamaz ve taşkın yapıya katlanmak zorunda kalır.

b) MK m. 738 uyarınca; *“Malik, kazı ve yapı yaparken komşu taşınmazlara, onların topraklarını sarsmak veya tehlikeye düşürmek ya da üzerlerindeki tesisleri etkilemek suretiyle zarar vermekten kaçınmak zorundadır.”* Bu hüküm sayesinde bir taşınmaz malikinin tamamen kendi arazisinin sınırları içinde dahi olsa kazı ve yapı serbestisi komşuları lehine kısıtlanmıştır. Malik komşularına zarar verecek, komşu arazideki tesisleri ve yapıları tehlikeye sokacak davranışlardan kaçınmaya mecburdur. Aksi halde MK m. 730 hükmü uyarınca sorumlu olur. MK m. 730 uyarınca; *“Bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesi ile*

karşılaşan kimse, durumun eski haline getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilir.” Buna göre malik eğer kazı veya yapı yapacaksa zarar vermemek için gerekli önlemleri almaya mecbur tutulur. Gerektiğinde kazı durdurulur. Ayrıca komşuya verdiği zarar tazmin ettirilir.

Dolayısıyla olayda Bay K, Bay M’ye ait komşu arazide yapılan inşaatta başlangıçta gerekli önlemler alınmadan inşaatın temelleri fazla derin kazıldığından kendi taşınmazı zarar gördüğü için MK m. 730 çerçevesinde doğrudan Bay M’ye başvurabilir. Bu durumda taşınmaz malikinin sorumluluğu söz konusu olduğundan, yaptırdığı kazı ve yapıda kusuru ve eylemi olmasa bile Bay M yalnızca malik olması itibariyle zarardan sorumlu tutulur. Bay K, ondan gerekli önlemleri almasını, hatta inşaatın devamı halinde zarar vereceği kesin ise inşaatın durdurulmasını ve evinde meydana gelen zararı gidermesini talep edebilir. Yine bunun dışında Bay K’nın haksız fiil hükümleri çerçevesinde inşaatı yapan yüklenici Bay Y’ye de başvurma imkanı mevcuttur. Ancak Bay Y’nin komşuya karşı sorumluluğu haksız fiil hükümleri çerçevesinde olacağından onun sorumlu tutulabilmesi bakımından kural olarak kusuru aranır ki, olayda Bay Y de inşaatın temellerini gerekli önlemleri almadan fazla derin kazdığından kusurlu olduğu görünmektedir **(20 Puan)**.

OLAY V

(Ü) şirketi, (M)’nin arazisi üzerinde akaryakıt istasyonu inşa edebilmek için üst hakkı tesis etmiş ve hakkını tapuya tescil ettirmiştir. Henüz istasyon inşaatı başlamadan (M)’nin söz konusu araziyi (Ü1) ve (Ü2)’ye birlikte sattığı ve yeni birlikte maliklerin aralarında anlaşamamaları nedeniyle açmış oldukları izale-i şüyu davası neticesinde arazinin iki parsel bölündüğü görülmüştür. Parsellerden birinin maliki olan (Ü2) üst hakkını tanımadığını beyan etmiştir.

(M)’nin üst hakkına rağmen taşınmazı satmasının ve yeni maliklerin yine üst hakkına rağmen izale-i şüyu davası açmalarının mümkün olup olmadığını değerlendiriniz. Dava neticesinde verilen kararın, üst hakkına etkisi ne olacaktır? (Ü2)’nin beyanını değerlendiriniz.

Cevap: Üst hakkı kurulması, malikin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını ortadan kaldırmaz. Bu yüzden malikin taşınmazı satması mümkün ve geçerlidir.

Yeni maliklerin, paydaş oldukları taşınmaza yönelik izale-i şüyu davası açmaları hakları bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde üst hakkının bulunması, bu davanın engellerinden değildir.

Üst hakkının tanınmış olmasının taşınmazın sürekli bir amaca özgülenmiş olduğu ve bu yüzden de dava engelinin bulunduğu ileri sürülemez. Zira bölüştürme kararına rağmen üst hakkı varlığını koruyabilmekte; bir başka anlatımla üst hakkı ile elde edilen amaç yine de sağlanabilmektedir.

Üst hakkı bulunan taşınmazın parsellere bölünmesi halinde, kural olarak üst hakkı yeni parsellerin tamamı üzerinde varlığını korur (TMK. m. 793). Fakat durum ve koşullara göre, irtifak hakkının kullanılması sadece belirli bazı parseller ile sınırlı kalmakta ise, hakkın kullanılmadığı parseller irtifakın terkinini talep edebilirler. Bu çerçevede Ü2, ancak bu koşulları ispat etmek suretiyle ve irtifakın terkinini sağlamak suretiyle, üst hakkından kurtulabilecektir. Tek başına parsellere bölünme irtifakları sona erdirmez **(20 Puan)**.

OLAY VI

Arsa sahibi (M) ve Yüklenici (Y) şirketi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapmış ve sözleşme gereğince (M), taşınmazın yarı hissesini sözleşme ile birlikte (Y)'ye devretmiştir. (Y), yapacağı inşaatın maliyetini kısmen de olsa karşılayabilmek için (B) Bankası ile kredi sözleşmesi yapmıştır. Kredinin teminatı olarak (Y) ve (M)'nin taşınmazdaki hisselerinin her biri üzerinde rehin kurulması önerilmiş; teminat olarak yeterli olmayınca (Y) şirketinin hissedarlarından (Ü)'nün taşınmazı üzerinde de rehin kurulması konularında anlaşma sağlanmıştır. Bunlar üzerinde, tek bir rehin anlaşması kurgulanmış ve (B) bankası, kurulacak rehinler bakımından her bir rehin konusunun alacağın tamamı için teminat teşkil etmesini talep etmiştir.

Olayda sözü edilen taşınmaz hisseleri ve taşınmaz üzerinde rehin kurulmasına ilişkin sözleşme kimler arasında kurulmalıdır. (B) bankasının talebinin koşullarının somut olayda gerçekleşip gerçekleşmediğini açıklayınız.

Cevap: Olayda, rehin konusu olarak 2 taşınmaz hissesi ve bunlar dışında ayrı bir taşınmaz üzerinde rehin kurulması söz konusudur.

3 ayrı rehin konusu bulunmasına ve bunların her birinin sahibinin farklı olmasına rağmen, her birinin alacağın tamamının teminatını teşkil etmesi arzu edilmektedir.

Tamamı için tek bir anlaşma ile bu tarz bir rehin kurulabilmesinin bir takım koşulları bulunmaktadır. TMK. m. 855/f. 1 uyarınca taşınmazların her birinin alacağın tamamının teminatı teşkil edebilmesi için bunların aynı malike ait olması yahut borçtan müteselsilen sorumlu olan malik olmalarına bağlıdır. Toplu rehin olarak adlandırılan bu rehin türü ancak söz konusu koşullardan biri varsa kurulabilmektedir.

Somut olayda her bir rehin konusunun sahibi farklıdır. Buna rağmen kredinin borçlusu sadece Y şirkettir ve diğerlerinin borç nedeniyle sorumlulukları yoktur. Bu durumda, somut olayda toplu rehin kurulması mümkün değildir.

Birden fazla taşınmaz üzerinde aynı alacak için rehin kurulmak isteniyorsa, her birinin rehin yükünün belirlenmesi ve yükün bunlar arasında paylaşılması gerekir **(20 Puan)**.