

2016-2017 AKADEMİK YILI EŞYA HUKUKU VİZE SINAVI
(İKİNCİ ÖĞRETİM) CEVAP ANAHTARI

SORU I

(M), maliki olduğu iş makinelerinden birini tamir için (T)'ye bırakmıştır. (M) daha sonra makineyi (A)'ya satar ve makinenin tamirci (T)'den teslim alınması hususunda (A) ile anlaşır. Ancak bu durumu (T)'ye bildirmez.

Bu olaya göre aşağıdaki seçeneklerden hangisi doğrudur?

Doğru cevap: (M)'nin dolaylı zilyetliğini (A)'ya zilyetliğin havalesi yoluyla geçerli bir şekilde devretmesi için (T)'ye bildirim yapmaya gerek yoktur. (M) ve (A)'nın anlaşması devrin geçerliliği için yeterlidir. Ancak (T)'ye bildirim yapılmadığı sürece bu devir onun bakımından hüküm ifade etmez.

SORU II

(M) ölmüş ve geriye yasal mirasçı olarak çocukları (Ç1) ve (Ç2)'yi bırakmıştır. (Ç1) ve (Ç2) aralarında adi yazılı şekilde yaptıkları miras taksim sözleşmesiyle babalarından kendilerine kalan X taşınmazının 800.000 TL karşılığında (Ç1)'e devri konusunda anlaşırlar. (Ç1) parayı öder ve tapuda tescil gerçekleştirilir. Bir süre sonra (Ç1) borcuna güvence teşkil etmek üzere taşınmaz üzerinde (İ) lehine ipotek tesis ederek bunu tapuda tescil ettirir.

Bu olaya göre aşağıdaki seçeneklerden hangisi doğrudur?

Doğru cevap: (Ç1) adına yapılan tescil hukuka uygundur. Zira miras taksim sözleşmesi taşınmazla ilgili olsa bile geçerliliği için adi yazılı şekilde yapılması yeterlidir. Dolayısıyla (Ç1) mülkiyeti, (İ) ise ipotek hakkını kazanmıştır.

SORU III

Hırsız (H), (M)'nin bisikletini çalar. Bunu ikinci el bisiklet alım-satımıyla uğraşan (A)'ya satıp teslim eder. (A) da bisikleti (Ü)'ye satıp teslim etmiştir. Bisikletin çalınmasından dört yıl sonra (M), bisikletin (Ü)'de olduğunu öğrenir.

Bu olaya göre aşağıdaki seçeneklerden hangisi doğrudur?

Doğru cevap: (M) taşınır davası açarak (Ü)'den bisikletini geri alabilir. Ancak (Ü) de iyiniyetli olması koşuluyla, (A)'ya ödediği bedel kendisine geri verilmedikçe bisikleti (M)'ye teslim etmekten kaçınabilir.

SORU IV

Zilyetlikle ilgili aşağıdaki seçeneklerden hangisi doğrudur?

Doğru cevap: (M)'nin aşçısı (A), (M)'ye ait mini fırın bakımından emin sıfatıyla zilyet değildir.

SORU V

I- Zilyetliğin idari yoldan korunması sadece kamu kurum ve kuruluşlarına ait veya bunlar tarafından idare olunan taşınmazlar bakımından söz konusu olur.

II- Zilyetliğin gasbı halinde zilyetliğe dayalı geri verme davası açabilmek için gerçek hak sahibi olmak zorunlu değildir.

III- Taşınır bir sınırlı aynî hak veya kişisel hak iddiasıyla zilyet bulunan kimsenin iddia ettiği hakkın varlığı karine olarak kabul edilir. Zilyet bu karineyi, şeyi kendisine veren kişi ile arasında çıkan uyuşmazlıklar da dâhil olmak üzere her zaman herkese karşı ileri sürebilir.

IV- Taşınır davası açabilmek için mülkiyet hakkına sahip olmak zorunlu değildir.

V- İyiniyetli olmayan haksız zilyet alıkoyma hakkını ancak yaptığı zorunlu giderler için kullanabilir ve bu giderler kendine ödenmedikçe şeyi geri vermekten kaçınabilir.

Yukarıdakilerden hangisi ya da hangileri doğrudur?

Doğru cevap: II ve IV

SORU VI

(M) gerekli şekilde uyararak yaptıkları sözleşmeyle taşınmazını (A)'ya satma vaadinde bulunur. (A) satış vaadi sözleşmesini tapuya şerh ettirir. Bir süre sonra (M) taşınmaz üzerinde (G) lehine geçit irtifakı kurmuş, hemen akabinde taşınmazı (Ü)'ye satıp devretmiştir. (Ü) taşınmazı (B)'ye satıp onun adına tescil eder. (A) taşınmazı kendisine satıp devretmesini (B)'den talep eder ve (G)'ye de taşınmaz kendisine devredildikten sonra artık taşınmaz üzerindeki geçit hakkını kullanamayacağını bildirir.

Bu olaya göre aşağıdaki tespitlerden hangisi doğrudur?

Doğru cevap: Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh verilmesini (M) veya (A) talep edebilir. (A) şerh sayesinde hakkını taşınmazın sonraki maliklerine karşı ileri sürebilir ve (B)'den taşınmazı kendisine satmasını isteyebilir. Yine şerh sayesinde (A)'nın mülkiyetinin değerini düşüren geçit irtifakı ortadan kaldırılabilecektir.

SORU VII

(M1), (M2) ve (M3) üç katlı bir bina üzerinde paylı mülkiyet sahibidirler. 2004 yılında (M1) ve (M2) aralarında bir sözleşme yaparak paydaşların binayı kullanım şeklini belirlemişlerdir. Buna göre (M1) birinci katı, (M2) ikinci katı (M3) üçüncü katı kullanacaktır. (M3) sözleşmeye taraf olmasa da bu kullanım tarzına karşı çıkmaz ve 2016 yılında payını (Ü)'ye satıp tapuda gerekli işlemleri yaparak devreder. Birinci katın dükkân olarak kullanılabilmesi sebebiyle daha fazla gelir getirebileceğini öğrenen (Ü), kullanım şekline karşı çıkmak için mahkemeye başvurur ve davada (M3)'ün kullanım sözleşmesine taraf olmadığını, dolayısıyla sözleşmenin (M3) ve kendisi açısından bağlayıcı olmadığını ileri sürerek hâkimden yeni bir kullanım şekli belirlemesini ister.

Bu olaya göre;

- I- Paylı mülkiyete tâbi söz konusu binanın kullanım şekline dair sözleşmenin pay ve paydaş çoğunluğuna sahip paydaşların katılımıyla yapılması gerekir.
- II- (M3)'ün kullanım tarzına uzun süre itiraz etmemesi örtülü bir kabulün varlığını gösterir.
- III- (M3) diğer paydaşların rızası olmadan payını devredemez.
- IV- Kullanım anlaşmasının (Ü)'ye karşı ileri sürülebilmesi için oybirliğiyle yapılması ve imzaların noter tarafından onaylanarak tapuya şerh verilmesi gerekir.

seçeneklerinden hangisi ya da hangileri doğrudur?

Doğru cevap: II ve IV

SORU VIII

(M1), (M2) ve (M3) birlikte bir arsa satın alırlar. (M1)'in payı 6/9, (M2)'nin payı 2/9, (M3)'ün payı ise 1/9 olarak belirlenmiştir. (M1) ve (M2) aralarında anlaşarak arsaya bina inşa edilmesine karar verirler. Binanın yapımına başlanana kadar arsadan gelir elde etmek isteyen (M1), arsayı (K)'ya kiraya verir.

Bu olaya göre aşağıdaki seçeneklerden hangisi doğrudur?

Doğru cevap: Arsaya bina yapılmasına ilişkin karar olağanüstü yönetim işlerindendir. Bu sebeple oybirliği aranır. (M3) karara katılmadığından karar geçersizdir. Arsanın kiraya verilmesi önemli yönetim işlerinden olup pay ve paydaş çoğunluğu aranır. (M1) paydaş çoğunluğunu sağlayamamaktadır. Şayet kira sözleşmesini tüm paydaşlar adına yapmışsa yetkisiz temsil hükümleri uygulanır ve diğer paydaşlar sözleşmeyle bağlı olmaz.

SORU IX

(V), sahte vekâletname düzenleyerek (M)'nin maliki olduğu taşınmazı (A)'ya satar. Tapu memuru (T), (M)'nin vekâletnamedeki imzası ve kimlik bilgileri tapudakilerle uyuşmamasına rağmen iyiniyetli (A) adına tescili gerçekleştirir. (A) taşınmaz üzerinde iyiniyetli (İ) lehine ipotek tesis edip bunu tapuya tescil ettirir. (M) dava açarak taşınmazın tekrar kendi üzerine tescil edilmesini sağlar.

Bu olaya göre;

I- (A) iyiniyetli olsa dahi taşınmazın mülkiyetini kazanamaz.

II- (İ) iyiniyetli olsa dahi ipotek hakkını kazanamaz.

III- (M) taşınmazın kendi üzerine tescilini sağlayabildiği için zarara uğramamıştır. Bu sebeple devletin sorumluluğuna gidemez.

IV- (A) uğradığı zararların tazmini için (T)'ye dava açabilir. Bu davanın başarıya ulaşabilmesi için (T)'nin kusurlu olması gerekmez.

seçeneklerinden hangisi ya da hangileri doğrudur?

Doğru cevap: Yalnız I

SORU X

I- Tapu sicili üzerinde kayıtlı hakların birbirlerine üstünlüğü yevmiye defterine yazım tarih ve sıra numarasına göre belirlenir.

II- Tapu müdürlüğü mirasbırakanın ölmesinden iki yıl sonra tapu sicilinde miras intikalinin gerçekleşmemesi üzerine, mirasçılık belgesine gerek olmaksızın tapu sicili kayıtlarını elbirliği mülkiyeti şeklinde güncelleyebilir.

III- Sınırlı aynî hakların terkinini kural olarak malikin yazılı beyanı üzerine yapılır.

IV- Kanun tarafından şerh verilmesi imkânı kabul edilmemiş olan kişisel hakların şerhi mümkün değildir.

V- Taşınmazın eklentisi durumunda olan bir şey, tapu kütüğünde beyanlar sütununa kaydedilmiş olmasa da, taşınmazın rehnedilmesiyle birlikte kural olarak rehnin kapsamına dâhil olur.

Yukarıdaki seçeneklerden hangisi ya da hangileri doğrudur?

Doğru cevap: I, IV, V