|  |
| --- |
| Yalova Üniversitesi Hukuk Fakültesi**Eşya Hukuku II Dersi****Pratik Çalışma No.2***15.05.2019* |

 (A)’nın çok sevdiği arkadaşı (B) bir alışveriş merkezi inşa etmek ister ancak bunun için ihtiyaç duyduğu parayı bulamaz. Çok sayıda taşınmazı olan (A) bunlardan biri üzerinde alışveriş merkezi inşa etmesi ve alışveriş merkezinin mülkiyetine sahip olması konusunda 02.01.2019 tarihinde (B) ile anlaşır. Hakkın süresi 40 yıl olarak kararlaştırılır ve tapuda gerekli işlemler yapılır.

(A) başka bir taşınmazı üzerinde ise 02.02.2019 tarihinde 1.derece,2.derece,3.derece olmak üzere 3 adet ipotek derecesi kurar. (A) aynı taşınmaz üzerinde 05.02.2019 tarihinde (C) lehine intifa hakkı kurar.

Maddi durumu beklemediği kadar kötüleşen (A) ipotek dereceleri kurduğu taşınmazı üzerinde, kullandığı kredilere teminat olarak 01.03.2019 tarihinde (D) Bankası lehine 1.derecede 300.000 TL değerinde, 15.03.2019 tarihinde (E) Bankası lehine 2.derecede 100.000 TL değerinde, 01.04.2019 tarihinde (F) Bankası lehine 3.derecede 100.000 TL değerinde anapara ipoteği hakkı kurar.

Maddi durumunu toparlayamayan (A) taşınmazlarından birini satar. Bu taşınmazdaki eşyalarını hangi taşınmazına taşıyacağına karar verene kadar depo sahibi (G) ile anlaşır ve eşyalarını depoya bırakır.

1. (B) lehine tesis edilen hakkı hukuken nitelendiriniz ve özelliklerini açıklayınız.
2. (B) lehine tesis edilen hak üzerinde ipotek tesis edilmesi mümkün müdür?
3. (A)’nın (D) Bankasından aldığı krediyi ödeyememesi nedeniyle hakkında takip başlatılması ve taşınmazının cebri icra yoluyla satışından 600.000 TL bedel elde edilmesi durumunda bu bedelin ipotek hakkı sahipleri arasında nasıl paylaşılacağını belirleyiniz.
4. Taşınmazın paraya çevrilmesinden önce (A)’nın (E) Bankası’na olan borcunu ödemesi üzerine ipoteğin terkin edilmesinin (F) Bankasına lehine tesis edilmiş olan ipoteğe etkisi olur mu? İhtimallere göre değerlendiriniz.
5. (C)’nin sahip olduğu intifa hakkı ile ipotek haklarının birbirleri arasındaki sıra ilişkisini açıklayınız.
6. (C) ile yapılan intifa sözleşmesinde (C)’nin taşınmazı fiilen kullanamayacağı ancak taşınmazın kirasının (C)’ye verileceğinin kararlaştırılması mümkün müdür?
7. İntifa hakkına konu olan taşınmazın konut olarak kullanılan bir bina olduğunu varsayınız. İntifa hakkı sahibi (C)’nin bu taşınmazı bir sinemaya çevirip bu şekilde kullanması mümkün müdür? Taşınmaz maliki (A) bu durumda ne yapabilir?
8. (A)’nın depo ücretini süresinde ödememesi üzerine (G)’nin eşyalar üzerinde herhangi bir hak iddia etmesi mümkün müdür? Açıklayınız.