

Yalova Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Eşya Hukuku II - Pratik Çalışma No.1
11.03.2020 – Amfi 3

OLAY I

(D), (E) ve (F) sırasıyla bir arsaya 1/7, 2/7 ve 4/7 oranlarıyla maliklerdir. Nakit paraya ihtiyacı olan (D) payını (K)'ya 100.000 TL'ye satar ve tapuda (K) adına tescil gerçekleşir. (D) gerçekleştirmiş olduğu satışı (E) ve (F)'yi telefonla arayarak onlara bildirir. (D)'nin bildiriminden 5 ay sonra ön alım hakkını kullanmak için Tapu Müdürlüğü'ne başvuran (E), (K)'nın payını (N)'ye bağışladığını öğrenir.

Soru: Ön alım hakkını kullanmak isteyen (E)'nin izlediği yol doğru mudur? Tartışınız. (E) ön alım hakkını (N)'ye karşı ileri sürebilir mi? Açıklayınız.

OLAY II

(A) Beylerbeyi'nde bulunan arazisini (B)'ye 150.000 TL'ye satar ve tapuda (B) adına tescil gerçekleşir. Tapudaki yapılan resmi satış sözleşmesinde arazinin satış bedeli 100.000 TL olarak gösterilmiştir.

Soru: (A) ve (B) arasındaki resmi satış sözleşmesinin geçerliliğini doktrindeki görüşleri dikkate alarak tartışınız.

OLAY III

Kendisine yeni bir ev almak için oturduğu evini satmak isteyen (G), (H) ile noterde bir sözleşme yaparak iki gün sonra evini ona satmayı taahhüt eder. Çok geçmeden oturduğu evinde bir çok anısı olduğunu fark eden (G) evini (H)'ye satmaktan vazgeçer.

Soru: Noterde yapılan sözleşmenin üzerinde bir hafta geçmesine rağmen bu sözleşmeden doğan borcunu yerine getirmeyen (G)'ye karşı (H)'nin açacağı davanın ve hakimın vereceği kararın özelliklerini Yargıtay uygulamasını da dikkate alarak açıklayınız.

OLAY IV

Halk eğitim merkezinde uzun zamandır ahşap sanatı kursuna giden 15 yaşındaki (S) kapısının önündeki yan komşusu (Y)'ye ait olan meşe kütüklerini kendisinin zannederek bir mutfak masası yapar.

Soru: Mutfak masasının maliki kimdir? (S) meşe kütüklerinin (Y)'ye ait olduğunu bildiği varsayımından soruya vereceğiniz cevapta değişiklik olur muydu? Neden?

YARGITAY KARARLARI

-Yargıtay 18. HD., E. 2015/7263 K. 2016/3876 T. 7.3.2016 : “Dava dilekçesinde, Kat Mülkiyeti Yasasının 18 ve 24. maddelerine dayalı olarak davalıların faaliyetlerine son verilmesi ve taşınmazdan tahliyesi istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Davacı vekili dava dilekçesinde, davalı'ın tapu maliki, diğer davalıların ise kiracı olduğu ve tapuda dükkan nitelikli bağımsız bölümün veteriner kliniği olarak kullanıldığını, iş yerine sürekli hayvanların, özellikle kedi ve köpeklerin gelmesi ve kalması nedeniyle anataşınmazda oluşan ses, koku ve rahatsızlığın tahammül edilemez olduğunu, bağımsız bölümün klinik olarak kullanılmasının da Kat Mülkiyeti Kanununa ve yönetim planına aykırı olduğunu belirterek Kat Mülkiyeti Kanununun 18 ve 24.maddelerine dayalı olarak davalıların faaliyetine son verilmesini ve taşınmazdan tahliyesini istemiş; mahkemece dava konusu taşınmazın veteriner kliniği olarak işletildiği ve devamlı olarak iki, üç adet köpek bulunduğu bunun da yönetim planına aykırı olduğu belirtilerek dava konusu bağımsız bölümde köpek bulundurulmasının ve veteriner kliniği

olarak kullanılmasının yasaklanmasına ve davalı kiracının taşınmazdan tahliyesine karar verilmiş, hüküm davahılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Mahkemece yapılan inceleme ve araştırma hüküm kurmaya yeterli değildir.

Şöyle ki;

1-634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24.maddesinin ilk fıkrasında, tapu kütüğünde iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bir bağımsız bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulması yasaklanmış olup ancak dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu yasak kapsamı dışında tutulmuştur. Aynı Yasanın 18.maddesinin ilk fıkrasında da kat malikleri gerek bağımsız bölümleri gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanılırken özellikle birbirlerini rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlü tutulmuşlardır. Öte yandan anataşınmaza ait yönetim planının (9-c) maddesinde de 24.maddedeki bu hüküm aynen yer almakta olup (9-e) maddesinde ise kat maliklerinin bağımsız bölümler ile eklentileri ve ortak yere kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe kedi, köpek, tavuk vs. gibi hayvanların beslenemeyeceği hükmü getirilmiştir.

Somut olayda, dava konusu bağımsız bölüm ile ilgili olarak davalı tarafın iddialarının doğruluğunun araştırılması bakımından bağımsız bölümdeki faaliyetin dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olup olmadığı, sözü edilen yerde tıbbi cihazlar vs. kullanılmak suretiyle yapılan işlerin muayenehane faaliyeti niteliği taşıyıp taşımadığı ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde konu ile yakından ilgili kurumların da görüşlerine başvurulmak suretiyle alınacak cevapların incelenmesi sonucu oluşacak uzman bilirkişi kanaati doğrultusunda düzenlenecek raporla açıklığa kavuşturulması ve buna göre yürütülen faaliyetin klinik ya da muayenehane niteliğinde olup olmadığı ve buna göre eylemin 634 sayılı Yasanın 24.maddesi ve yönetim planı (9-c) maddesi kapsamında kalıp kalmadığının değerlendirilmesi gerekirken, mahkemece yerinde inceleme yaptırılmadan ve bilirkişi raporu alınmadan eksik araştırmaya dayalı olarak veteriner kliniği olduğunun kabulü ile yazılı olduğu şekilde hüküm tesisi,

2-Yukarıda açıklanan hususlar dikkate alınarak yapılacak araştırmalar sonucunda dava konusu taşınmazın muayenehane kapsamında değerlendirilmesi durumunda ise; Kat Mülkiyeti Kanununun 18.maddesi ile yönetim planı (9-e) maddesi kapsamında inceleme ve değerlendirme yapılmak ve bağımsız bölümde sürekli hayvan (özellikle köpek) bulundurulup bulundurulmadığı, bu hayvanların anataşınmazda yaşayan insanlara korku vs. gibi rahatsızlık verip vermediği, çıkardıkları gürültü, koku vs. nin sözü edilen 18.madde kapsamında rahatsız etme unsurunu oluşturduğunun kabulü halinde, hayvanların barındırıldığı bağımsız bölümden ve anataşınmazdan uzaklaştırılmalarına hükmedilmesi gerekirken, mahkemece bu hususlarda da yeterli araştırma yapılmamış olması,

Doğru görülmemiştir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, işbu kararın tebliğinden itibaren onbeş gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 07.03.2016 gününde oybirliğiyle karar verildi. ”

-Yargıtay 14. HD., E. 2014/2603 K. 2014/6354 T. 14.5.2014: “Davacı vekili tarafından, davalı aleyhine 25.04.2012 gününde verilen dilekçe ile elatmanın önlenmesi istenmesi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın kısmen kabulüne dair verilen 24.10.2013 günlü hükmün Yargıtayca incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmekle süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

_ K A R A R _

Davacı, 3129 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazının bitişiğinde davalı Ö.. T..’a ait evin olduğunu, davalının pencere açılmaması gereken duvardan pencere açtığını, ayrıca yaptığı inşaatın birinci kat tabla betonunu arsasına tecavüz edecek şekilde uzattığını, davalının tecavüzünün men’ine, imara aykırı açılan pencerenin kapatılmasına ve beton tablanın yıkılmasına karar verilmesini istemiştir.

Davalı, davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, pencerelerin kapatılması yönünden davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Hükmü, davalı vekili temyiz etmiştir.

Davaya konu olayda davacı davalının kendi taşınmazı üzerine ruhsatsız yani imara aykırı olarak yaptığı pencerenin taşınmazına zarar verdiğini ileri sürerek elatmanın önlenmesi ve kal istemiştir.

Davalının kendi taşınmazına yaptığı pencerenin salt ruhsatsız olduğu, imara aykırı bulunduğu ileri sürülerek, TMK'nın 737. maddesi uyarınca kapatılarak eski hale getirme istenemez. Yapının imara aykırı olması yanında bir zararın doğması da şarttır. Salt imara aykırılık, idari mercileri ve idare mahkemelerini ilgilendiren bir husustur.

Diğer yandan davalının söz konusu pencereyi ışık, hava almak amacıyla değil de kendisine hiçbir faydası olmayan, doğrudan aile mahremiyetini gözetlemek için imara aykırı olarak açığının belirlenmesi halinde davanın kabulüne karar verilebilir. O halde mahkemece, davalının açtığı pencerenin davacıya zarar verip vermediği, vermiş ise somut zararın ve varsa alınması gereken önlemlerin neler olduğunun uzman bilirkişi aracılığıyla tespit edilmesi sonucuna göre karar verilmesi gerekirken noksan inceleme ve araştırmayla yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir.

Temyiz olunan kararın yukarıda açıklanan nedenlerle BOZULMASINA, peşin yatırılan harcın istek halinde yatırıma iadesine, 14.5.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi".

-Yargıtay 8. HD., E. 2016/9856 K. 2018/10485 T. 2.4.2018: "Taraflar arasında görülen ve yukarıda açıklanan davada yapılan yargılama sonunda Mahkemece, davanın reddine karar verilmiş olup hükmün davacılar vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine, Dairece dosya incelendi, gereği düşünüldü.

KARAR

Davacılar vekili, dava konusu 335 ada 2 parsel sayılı taşınmazın davalılar murislerinden haricen 13.09.1976 tarihinde satın alındığını, davalılar murislerine ...'tan intikal eden bu taşınmazın davalılar murisleri... adına tapuda intikalinin yapılmadığını, satıştan bu yana davacılar ve murisleri zilyetliğinde olduğundan bahisle tapunun iptali ile davacılar adına tescilini, olmadığı takdirde satın alınan taşınmazın dava tarihindeki rayiç değerinin faiziyle birlikte ödenmesini talep etmiştir.

Davalı ... ;kimlik tespitinin yapıldığı 15.09.2014 tarihli dilekçesi ile davayı kabul ettiğini beyan etmiştir.

Davalılar vekili; davanın hukuki dayanağının bulunmadığını, zamanaşımına uğradığını, TMK'nın 713. maddesinin koşullarının oluşmadığını, davanın reddi gerektiğini savunmuştur.

Mahkemece; köy senediyle yapılan taşınmaz satışının TMK'nun 706. maddesi gereği mülkiyetin devrini sağlamadığı, yapılan sözleşmenin adi yazılı sözleşme olduğu, davacıların tapuda malik olarak gözükmeyeceği için TMK 712. maddesi gereği olağan zamanaşımı yoluyla ve taşınmaz tapuda kayıtlı bir taşınmaz olduğu için de TMK 713. madde gereği olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanamayacağı, sebepsiz zenginleşmeye dayanan talebin ise köy senediyle yapılan sözleşme 1976 tarihinde yapıldığından TBK 82. madde uyarınca 10 yıllık zamanaşımına uğradığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Hüküm, davacılar vekili tarafından süresinde temyiz edilmiştir.

Davacılar vekili; dava konusu 335 ada 2 parsel (eski 186 parsel) maliki ...'ın 19.07.1938 tarihinde (veraset ilamındaki ölüm tarihi 07.08.1975) vefatı ile kardeşleri'e intikal ettiğini, davacıların murisi'nın 13.09.1976 tarihinde'ten dava konusu bu yeri köy senedi ile satın aldığını, bu tarihten itibaren yaklaşık 39 yıldır davacılar ve murislerinin malik sıfatıyla zilyet olduklarını, bu süreçte intikalin de yapılmadığını, kazandırıcı zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanıldığını, satıcı olan ...'in 02.05.2003 tarihinde,...'un ise 23.09.2005 tarihinde vefat ettiğini, ... mirasçılarının hisselerinin hepsini ...'in satın aldığını, bu nedenlerle tapunun iptali ile davacılar adına tescilini olmadığı takdirde taşınmazın uyarlanmış değerinin... ve ... mirasçılarından hisseleri oranında dava tarihinden itibaren yasal faizi ile tahsilini talep etmiştir.

Davalılardan... davayı kabul ederken, diğer davalılar davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, dava konusu 335 ada 2 parselin getirtilen tapu kaydına bakıldığında ise taşınmazın 16.07.1959 tarihinde tapulama yoluyla ... adına tam hisseyle kaydedildiği, 18.12.2013 tarihinde kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi yoluyla ... adına olacak şekilde düzeltimin yapıldığı, ...'ın alınan veraset ilamında 07.08.1975 tarihinde vefat ettiği, mirasçısı olarak... ve ...'i bıraktığı, ancak... ve ...'in tapu da herhangi bir intikal işlemi yaptırmadığı, az yukarıda da belirtildiği üzere tapulama esnasında ... olan malik isminin 18.12.2013 tarihinde ... olarak düzeltilindiği, ...'in 02.05.2003 tarihinde ve...un ise 23.09.2005 tarihinde vefatı nedeniyle bu kişilerin mirasçıları tarafından 22.01.2014 tarihinde intikal işleminin gerçekleştirildiği, tapunun son halinde 24.07.2014 tarihinde satış ve pay temlik yoluyla elbirliği halinde ... ve ... adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

İddia ve savunmanın kapsamına göre dava; TMK'nın 713/2 maddesindeki ölüm ve olağanüstü zamanaşımı zilyetliği yoluyla tapu kaydının iptali ile tescil, olmadığı takdirde bedel isteğine ilişkindir.

Dosya içeriğine, toplanan delillere, tapu kaydına, mirasçılık belgelerine göre tapu maliki ...'ın 07.08.1975 tarihinde davalıları mirasçı bırakarak öldüğü, dava tarihinden önce mirasçılar arasında pay intikali yapılarak son olarak tapu paydaşlarının davalılardan ... ve ... olduğu davanın açılış tarihi itibarıyla diğer davalıların tapu pay maliki olmadıkları anlaşılmıştır.

A) Diğer davalılar aleyhine açılan davanın pasif dava ehliyeti yokluğundan reddine şeklindeki gerekçe ile hüküm kurulması gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değilse de hüküm sonucu itibarıyla doğru olduğundan bozma nedeni yapılmamıştır.

B) Davalı ... 15.09.2014 tarihli dilekçesi ile davayı kabul ettiğinden bu davalı yönünden kabul nedeniyle davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi yerinde görülmemiştir.

C) Davalı ... aleyhinde açılan davaya gelince az yukarıda da açıklandığı gibi dava TMK'nın 713/2. maddesinde yazılı bulunan ölüm ve kazanmayı sağlayan zilyetlik hukuki nedenine dayanılarak açılmıştır.

Kural olarak, tapulu bir taşınmazın olağanüstü zamanaşımı yoluyla iktisabı mümkün değildir. Ancak kanunun açıkça izin verdiği ayrı durumlarda tapulu bir taşınmazın tamamının veya belli bir payının koşulları olduğu takdirde olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün olabilir. Kanunda düzenlenen ayrı hallerden biri de, TMK'nın 713/2. maddesidir.

Tapulu bir taşınmazın veya tapuda kayıtlı bir payın kazandırıcı zamanaşımı ve zilyetlik yoluyla edinilmesine imkan tanıyan TMK'nın 713/2. fıkrasında yer alan üç halden biri olan "...ölmüş..." ibaresi, her ne kadar Anayasa Mahkemesinin 17.3.2011 gün ve 2009/58 Esas, 2011/52 Karar sayılı kararıyla iptaline ve yürürlüğünün durdurulmasına karar verilmişse de; Anayasanın 153/5. fıkrasında "iptal kararlarının geriye yürüyemeyeceği" açıklanmıştır. Nitekim Anayasa Mahkemesi de, 12.12.1989 gün ve 1989/11 Esas, 1989/48 Karar sayılı kararında iptal kararlarının geriye yürümezliği kuralını kabul etmek suretiyle, hukuksal ve nesnel alanda sonuçlarını doğurmuş bulunan durumların iptal kararlarının yürürlüğe gireceği güne kadar ki dönem için geçerli sayılması sağlanmıştır. Kökleşmiş Yargıtay ve Dairemiz uygulamalarına göre Anayasa Mahkemesince yürürlüğün durdurulması kararının verildiği 17.3.2011 tarihi ya da davanın açıldığı tarihten hangisi önce ise, o tarihe kadar kazanma koşulları tamamlanmışsa, tapunun iptaliyle zilyet adına tesciline karar verilmesi gerekmektedir. O halde görülmekte olan dava da davanın açılış tarihi olan 11.08.2014 olduğuna göre Anayasanın 17.03.2011 tarihli iptal kararı önceki tarihli olduğundan bu tarih dikkate alınmalı ve kanunda bulunan zilyetlik koşullarının bu tarihe kadar oluşup oluşmadığı tespit edilmelidir.

Somut olayda ;dava konusu taşınmazda tapulama yoluyla 16.07.1959 tarihinde tam hisseyle tapu maliki olan ... adına tescil edilmiş ve tapu maliki 07.08.1975 tarihinde vefat etmiş olup, vefatından 22.01.2014 tarihine kadar dava konusu taşınmaza ilişkin mirasçılar tarafından herhangi bir intikal işlemi yapılmadığına, davacılarca dava konusu taşınmazın köy senedi ile 13.09.1976 tarihinde bu yeri satın aldıkları ve o tarihten bu zamana kadar nizasız fasılasız malik sıfatıyla zilyet oldukları iddia edildiği ve bu durum tanık beyanlarıyla da desteklendiğine, malikin ölüm tarihinden itibaren 20 yıllık zilyetlik süresi Anayasa Mahkemesinin iptal kararı olan 17.03.2011 tarihinden önce dolmuş olduğuna göre mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçelerle davanın reddi yerinde görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda B ve C harfli bentlerde açıklanan nedenlerle davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile usul ve yasaya aykırı olan hükmün davalılardan ... ve ...'e ilişkin bölümünün 6100 sayılı HMK'nun Geçici 3. maddesi yollamasıyla 1086 sayılı HUMK'nun 428. maddesi uyarınca BOZULMASINA, davacılar vekilinin yukarıda A harfli bentte belirtilen nedenlerle diğer davalılarla ilgili temyiz itirazlarının reddi ile kararın bu bölümünün belirtilen gerekçeyle ONANMASINA, taraflarca HUMK'nun 440/1. maddesi gereğince Yargıtay Daire ilamının tebliğinden itibaren ilama karşı 15 gün içinde karar düzeltme isteğinde bulunulabileceğine, peşin harcın istek halinde temyiz eden davacılarca iadesine, 02.04.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi".