

OLAY

Denizli’de yaşayan emekli öğretmen S, İstanbul’da yaşarken ikamet etmek üzere aldığı apartman dairesini elden çıkarmak istemektedir. Satış işlemlerini gerçekleştirmesi için İstanbul’da yaşayan yeğeni Y’ye vekalet verir. Y, bu vekaletnameye dayanarak bu daireyi 500.000 TL karşılığında A’ya satar ve devreder.

SORULAR

1- A, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını hangi yolla kazanmıştır? Tapuda gerçekleştirilen tescil işleminin hukuki niteliğini ve özelliklerini de açıklayınız.

2- S ile A arasında kurulan sözleşmede “*S çocuk sahibi olursa A apartman dairesinin mülkiyet hakkını S’ye iade edecektir.*” şeklinde bir koşul yer alsaydı, bu şartın geçerliliği olur muydu?

OLAY

Bursa ile Balıkesir arasındaki bir ilçede yer alan tarım arazisi için önce (A) adına Büyükşehir Tapu Müdürlüğü’nde daha sonra ise, (B) adına Dursunbey Tapu Müdürlüğü’nde tapu sayfası açmıştır. (B) daha sonra bu taşınmazı (Ü)’ye satıp devretmiş, tapuda gerekli tescil işlemi de yapılmıştır.

SORULAR

1- (A)’nın taşınmazın mülkiyetinin kendisine ait olduğu iddiasıyla (Ü)’ye karşı açtığı el atmanın önlenmesi davasında (Ü), mülkiyetin kendisine ait olduğunu ileri sürerek ilgili tapu sayfasını delil olarak sunmuştur. Bu uyuşmazlığın nasıl çözülmesi gerekir?

2) Olayda (Ü), devletin sorumluluğuna gidebilir mi?

OLAY

Tüm malvarlığını elden çıkararak dünya turuna çıkmak isteyen (A), 10.06.2018 tarihinde maliki olduğu ve Beyoğlu’nda bulunan taşınmaza ilişkin (B) ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmıştır. Bu arada karşılaştığı çocukluk arkadaşı (C) ile konuşurken (C), çocukluğunun geçtiği sokakta bulunan (A)’ya ait evi almaktan büyük mutluluk duyacağını söyleyince, (A) 10.07.2018 tarihinde aynı taşınmaza ilişkin olarak (C) ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmış ve 10.08.2018 tarihinde (C) ile tapuda satış sözleşmesi yaparak taşınmazın mülkiyetini devretmiş, gerekli tescil işlemi de yapılmıştır.

SORULAR

1- Taşınmazın (C) adına tescil edildiğini öğrenen (B), söz konusu taşınmaza ilişkin olarak (A) ile önce kendisinin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yaptığı, taşınmazın kendisi adına tescil edilmesi gerektiği iddiasıyla (C)’ye bir ihtarname gönderir. (C)’nin bu iddiasıyla ilgili olarak ne düşünürsünüz?

2- (B)’nin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkı şerh edilebilir mi? Cevabınız olumlu ise, (B)’nin hakkının şerh edilmiş olması halinde 2. soruya vereceğiniz cevapta bir değişiklik olur muydu?

3- (B)’nin taşınmaz satış vaadine dayanarak taşınmazın kendi adına tescil edilmesi için bir dava açtığını varsayınız. (B), bu dava sırasında taşınmazın malikinin taşınmazı üçüncü kişilere satıp

OLAY

A, B, C ve D'nin paylı mülkiyetinde bulunan dairede, evli olan A ile B yaşamaktadır. A, söz konusu daire için tapuda aile konutu şerhi koydurmuştur. Bir süre sonra C, paylı mülkiyete konu olan eşyanın paylaştırılması için dava açmıştır.

SORULAR

- 1- Aile konutu şerhinin etkisi nedir?
- 2- C, paylı mülkiyet ilişkisinin sona erdirilmesini talep edebilir mi?

OLAY

A, B, C ve D bir tarla üzerinde paylı maliktirler. Paylı malikler zaman içerisinde, tarlanın belirli noktalarını çitle çevreleyerek sınırladıkları alanlarda, diğer paydaşlar olmaksızın tarımsal faaliyet yürütmeye başlamışlardır.

SORULAR

- 1- C, paylı mülkiyetinin sona erdirilmesi amacıyla paylaşma talep edebilir mi?
- 2- B'nin payını E'ye satması durumunda, diğer paydaşların başvurabileceği bir hukuki yol var mıdır?
- 3- E'nin, B'ye ait payı geçerli bir şekilde devralması durumunda, tarlanın tamamından yararlanma hakkı var mıdır?

OLAY

A, tapu müdürlüğüne giderek kendini B olarak tanıtır ve üzerinde kendi fotoğrafının olduğu B adına düzenlenmiş sahte kimliği göstererek, B adına kayıtlı arazinin tapusunu kaybettiğini ve yeni bir örnek istediğini söyler. Bunun üzerine tapu memuru A'nın isteğini yerine getirir ve arsaya ilişkin tapu örneğini A'ya verir. Daha sonra A, tapu örneği ve sahte kimlik ile notere gider ve kendisini B olarak tanıtarak, tapusunu gösterdiği taşınmaza ilişkin satım işlemi yapılması için C'ye vekalet çıkarttırır. C, söz konusu vekaletle dayanarak arsayı D'ye satar.

SORULAR

- 1- Arsanın tekrar kendi adına tescil edilmesini isteyen A bir şey yapabilir mi? Açıklayınız.
- 2- Birinci soruya verilecek cevap çerçevesinde zarara uğrayan kişi, TMK hükümleri çerçevesinde devletin sorumluluğuna gidebilir mi? Açıklayınız