OLAY I

Tuna, Nil’in arazisinde 49 yıl işletilmek üzere 3 katlı bir butik otel inşa edecektir. Bunun karşılığında yıllık 100 bin TL ve elde ettiği kârın %20 sini ödeyecektir. Taraflar tapuda anlaşmış ve tescil işlemi gerçekleşmiştir. Tuna’nın araziye yapacağı yatırım için TeminatBank’dan kredi başvurusu onaylanmıştır. Ancak kredinin ödenmeme riski nedeniyle teminat göstermesi gerekmektedir.

Sorular:

1. Tuna’nın, Nil’in arazisi üzerindeki hakkını hukuken nitelendiriniz. TeminatBank tarafından istenen teminat ile ilgili olarak Nil’in arazisi üzerindeki hakkından yararlanıp yararlanamayacağını belirtiniz.
2. Tuna, teminat sorununu aşmıştır. Oteli inşa eder. İlerleyen zamanlarda, otelin terasını çelik hasırla kapattırıp ek odalar yaptırır. Bununla da kalmayıp bodrum katında kumarhane işletmek için duvarları kaldırır; ışık sistemi kurar. Durumu öğrenen Nil küplere biner. Tuna’nın otele ilişkin olarak yaptığı işleri; sahip olduğu hakkın kapsamı çerçevesinde değerlendiriniz. Bu durum karşısında Nil’in hangi hukukî olanaklara sahip olduğunu belirtiniz.

OLAY II

Alp, arkadaşı Efe’ye ait zeytin bahçesinde hem yeni zeytin ağaçları dikip zeytinleri toplamak hem de aile çay bahçesi açıp işletmek istemektedir. Bunun için söz konusu taşınmaz üzerinde bir sınırlı aynî hak kurmak istemektedir.

Sorular:

1. Alp’e ne tür bir sınırlı aynî hak kurmasını önerirsiniz?
2. Alp, yaptığı faaliyetten bir süre sonra sıkılır ve aynî hakkı devretmek ister. Bu hakkı devretmesi mümkün olur mu?
3. Alp söz konusu aile çay bahçesini kiraya verebilir mi?
4. Zeytin bahçesine sık sık domuz sürüsü dadanmaktadır. Bu nedenle Alp, taşınmazın etrafını çitle çevirir. Çitle çevirme giderlerini de Efe’den talep eder. Bunu talep etmesi mümkün müdür?
5. Alp bu işten çok çabuk sıkılmıştır ve artık bahçe ile ilgilenmemeye başlamıştır. Bu sebeple ağaçlar kurumaya başlamış, zeytin vermez olmuştur. Avukat olarak size gelen Efe’ye tavsiyeniz ne olurdu?

OLAY III

Giray, Kuşadasında bir tarafı denize, bir tarafı ana yola bakan bitişik iki arsa sahibidir. Yola yakın arsada kendisine, deniz kenarındaki arsada ise kızına dubleks ev yaptırır. Kızı işi nedeniyle Söke’den ev almak isteyince, onun için yaptırdığı evi satmaya karar verir. Fakat o evi satınca deniz kenarına inememe fikri onu üzmektedir.

Sorular:

1. Sizden hukukî yardım almak için size gelen Giray’a öneriniz ne olurdu?
2. Giray ilerleyen yaşı ve bel fıtığı nedeniyle yürüme yolunun temizliğini yapamayacağını düşünmektedir. Ne yapmasını tavsiye edersiniz?
3. Giray evi Hakan’a satar. Bir süre sonra yürüme yolundan inilen sahil kısmında plaj işletmek için belediyeden yer kiralar. Yol daha kısa olduğu için plaj malzemelerini evinde muhafaza etmeye karar verir. Giray, deniz kenarına indiği yolu, evinden plaja eşya taşımak için kullanabilir mi?