EŞYA HUKUKU PRATİK ÇALIŞMA-II

OLAY I

Su, maliki olduğu ve Gesi’de bulunan bağ evini Toprak’a satmak istemektedir. Taraflar söz konusu bağ evinin 800 bin TL’ye satışı konusunda anlaşır. Resmi işlemleri yapmak için Melikgazi Tapu Müdürlüğüne giderler. Su taşınmazının Toprak lehine tescili talebinde bulunur ve taraflar tapu memuru Ateş tarafından düzenlenen resmi senedi imzalar. Günlerdir fazla mesai yapan tapu memuru Ateş, masasında bulunan evrakları birbirine karıştırır ve bir anlık dalgınlık ile tescil işlemini 01.05.2014 tarihinde Hava lehine gerçekleştirir. Hava da bu taşınmazın 01.08.2014 tarihinde iyiniyetli Bulut adına tescilini sağlar. 01.02.2021 tarihinde Ateş’in dikkatsizliği yüzünden taşınmazın malikinin Bulut olduğunu öğrenen Toprak, uğramış olduğu zararın tazmini için aynı gün dava açar.

Soru: B uğramış olduğu zararın tazmini için kim/kimler aleyhine dava açabilir? Bu davanın açılabilmesi için gerekli olan şartları da belirterek açıklayınız.

OLAY II

Ayda, yaşadığı ağır psikolojik travmalar sonucunda Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesine kaldırılır. Doktorlar muayene sonucunda Ayda’nın akıl sağlığının yerinde olmadığına kanaat getirir ve Ayda’ya ileri derecede şizofren teşhisi koyarlar. Doktorlar tarafından Ayda’nın akıl sağlığının tekrar yerine gelebilmesi için 6 ay hastanede yatması gerektiği söylenir. Derhal hastaneye yatırılır. Hastanede tedavi gören Ayda, bir süre sonra hastaneden kaçar ve Talas’da bulunan taşınmazını resmi şekle uygun olarak Venüs’e satar ve Venüs adına tescil yapılır. Venüs ise söz konusu taşınmazı uzun süredir yurt dışında yaşayan ve bir süre önce Türkiye’ye gelen Zühre’ye tapuda düzenledikleri satış sözleşmesi ile satar ve Zühre adına tescil yapılır.

Sorular

1. Venüs taşınmazın mülkiyetini kazanmış mıdır?
2. Zühre taşınmazın mülkiyetini kazanmış mıdır?
3. Venüs tarafından taşınmazın Zühre’ye kiralandığı ve bu hakkın tapu kütüğüne şerh ettirildiği varsayımında, Zühre TMK m. 1023’ün korumasından faydalanabilir mi?
4. Venüs’ün taşınmazın mülkiyetini Zühre’ye devretmeden önce öldüğü varsayımında, Venüs’ün tek mirasçısı olan Evren, taşınmazın mülkiyetini TMK m. 1023’e göre kazanabilir mi?
5. Zühre bu taşınmazı Evren’e 10 yıllığına kiralamıştır. Taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinde, bu sözleşmenin tapuya şerh edilebileceğine ilişkin hüküm de yer almaktadır.
6. Bu şerhin türünü tespit ediniz.
7. Zühre şerhe yanaşmazsa, Evren’in elinde herhangi bir hukukî imkân var mıdır?
8. Kira sözleşmesinin şerh edilmesi hâlinde bu şerh, ne kadar süre ile etkili olacaktır?
9. Kira süresi henüz sona ermeden, Zühre bu taşınmazı Güneş’e devreder ve tapuda Güneş adına tescil yapılır. Güneş, Evren’e gönderdiği ihtarnamede, söz konusu evi konut olarak kullanma amacıyla satın aldığını ve yeni malikin ihtiyacı sebebiyle kiracının tahliyesinin gerektiğini, yazılı bildirimin süresinde yapıldığı ve evin 2 ay içinde tahliye edilmesini, aksi takdirde tahliye davası açacağını bildirir. Bu ihtarın haklı olup olmadığını değerlendiriniz?
10. Zühre taşınmazı Ayça’ya satmış ve taşınmaz Ayça adına tapuda tescil edilmiştir. Ancak Zühre’nin eşi Kaya, Ayça’ya bir ihtarname göndermiş ve söz konusu taşınmazın aile konutu olduğunu, bu nedenle eşinin tek başına taşınmazı devir yetkisinin olmadığını, taşınmazın eşi Zühre’ye iade edilerek tescilin tekrar Zühre adına yapılması gerektiğini bildirir. Bu talep yerinde midir? Kaya’nın bu hususta başvurabileceği hukukî bir yol mevcut mudur?