**EŞYA HUKUKU IV. PRATİK ÇALIŞMA-22.12.2022**

**OLAY I**

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 sözleşmesi tapu siciline şerh edilmiştir.
6. Bu şerhin türünü tespit ediniz.
7. 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?

e. 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?

**OLAY II**

 Melis, bozulan aracını, tamir etmesi için motor ustası Metin’e teslim etmiştir. O esnada Metin’in oğlu Çetin de aracını bakımlarını yapması için babasının dükkanına bırakmıştır. Metin, işlem ancak yarın biter diyerek Melis’i gönderdikten sonra aracı tamir etmiştir. Oğlunun aracının lastiklerinin yazlık olduğunu fark etmesi üzerine ise Melis’ten habersiz bir şekilde, Melis’in yeni almış olduğu kışlık lastikleri depodaki eski lastiklerle değiştirmiş ve Çetin’in aracına takmıştır. Daha sonra bagajdaki döşemenin altında yer alan yedek lastiği de Çetin’in bagajına koymuştur.

1. Kışlık lastiklerin ve yedek lastiğin vasıflarını açıklayınız.
2. Çetin lastiklerin mülkiyetini kazanmış mıdır? Açıklayınız.
3. Aynı zamanda ikinci el araba malzemeleri de satan Metin, kışlık lastikleri devamlı müşterilerinden Erol’a satmıştır. Melis ise aracı almaya geldiği esnada kışlık lastiklerin Erol’un aracının arka koltuğunda olduğunu görmüştür. Bu durumda kışlık lastiklerin mülkiyet durumunu ve Melis’in başvurabileceği yolları açıklayınız.

**OLAY III**

Lokanta işletmecisi Sabri, aralarındaki borç ilişkisi sebebiyle işletmenin bulunduğu taşınmaz üzerinde Hayri lehine 01.12.2022 tarihinde ipotek tesis etmiştir. İpotek esnasında işletmede bulunan fırın ipoteğe dahil edilmiş ancak ocak ve bulaşık makinesinin de dahil edileceği ayrıca belirtilmemiştir. İpotek işleminden sonra 12.12.2022 tarihinde ise Sabri işletmesine davlumbaz ve hamur yoğurma makinesi almıştır. 21.12.2022 tarihinde Sabri’nin borcunu ödeyememesi üzerine Hayri ipoteğin paraya çevrilmesi yoluna başvurmuştur.

1. İpoteğin paraya çevrilmesi esnasında hangi taşınırların ipoteğe dahil edileceğini açıklayınız.
2. Sabri’nin lokantasının bulunduğu arazide ayrıca lokantaya ait soğuk hava deposu ve lokanta için ekilen sebze-meyve bahçesi vardır. Soğuk hava deposu ve bahçedeki bitkilerin vasıflarını ve ipoteğe dahil olup olmayacaklarını açıklayınız.