**Eşya Hukuku 3. Pratik Çalışma**

01.12.2022

1. Mobilya sektöründe bir iş kadını olan Su hakkında Kayseri 1. Ticaret Mahkemesi 1.1.2020 tarihinde iflas kararı vermiştir. Fakat bu iflas kararı 1.2.2020 tarihinde ilan edilmiştir. Su’nun Gesi’de ve Yeşilhisar’da bulunan taşınmazlarına iflas idaresince iflas şerhi konulmadan önce Su’ya ait Gesi’de bulunan bağ evini iyiniyetli olan Deniz 10.1.2020 tarihinde satın almış ve tescil yapılmıştır. Deniz söz konusu taşınmazın mülkiyetini kazanır mı?
2. Aydan’ın adına kayıtlı olan ve aile konutu olarak kullanılan konut üzerinde AcizBank lehine ipotek tesis edilir. Aydan’ın eşi Uzay bu taşınmazın aile konutu niteliğinde olduğu ve kedisinin ipotek işlemi esnasında rızasının alınmadığını iddia ederek ipoteğin terkini için dava açmıştır. Banka ise ipotek tesis edilen taşınmaz üzerinde aile konutu şerhinin olmadığını ve bu sebeple TMK m. 1023 uyarınca iyiniyetli olduklarını ileri sürmüştür. Tarafların iddialarını tescilin olumlu hükmü ve şartları açısından değerlendiriniz.
3. Şafak Çöktü, adaşı Şafak Söker adına kayıtlı taşınmazı kendisini Şafak Söker olarak göstererek Yağmur’a satar ve tescil gerçekleşir. Yağmur tescil sonrasında aynı taşınmaz üzerinde Bulut lehine ipotek kurar, Damla lehine önalım hakkı tanır ve gerekli şerh ve kayıt işlemlerini yaptırır.
4. Yağmur mülkiyeti kazanır mı? Yağmur’un iyiniyetli veya kötüniyetli olmasının sonuç üzerinde etkisi var mıdır?
5. Bulut lehine kurulan ipotek geçerli midir?
6. Damla lehine tanınan önalım hakkı gerçek malike karşı ileri sürülebilir mi?
7. Taşınmazın gerçek maliki olmadığı halde tapu sicilinde malik olarak kayıtlı bulunan Kutsi, kendisine ait görünen taşınmaz üzerinde Buray ile bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmış, Buray da bu hakkını tapu siciline şerh ettirmiştir. Buray taşınmaz satış vaadinden doğan şerhedilmiş hakkını, Kutsi’ye karşı yolsuz tescilin düzeltilmesi davası açıp taşınmazı kendi adına kaydettiren gerçek malik Tarkan’a karşı ileri sürebilir mi? Açıklayınız.