

OLAY I

Melik'nin maliki olduğu taşınmaz için sahte bir vekaletname düzenleyen Vahdet, bu taşınmazı Acar'a satar ve tapuda onun adına tescil ettirir. Durumu sonradan öğrenen Melik, Acar'a karşı dava açmak üzere harekete geçer ve bu sırada Acar'ın taşınmazı satmak niyetiyle emlakçılarla görüşmelerde bulunduğunu haber alır. Bunun üzerine Melik, taşınmazın üçüncü kişi tarafından kazanılmasının önüne geçebilmek ve kendi adına kaydı sağlamak amacıyla avukatı ile irtibata geçer.

Soru:

Melik'in avukatı olduğunuzu düşündüğümüzde ona hangi davayı açmasını tavsiye edersiniz? Melik'in hak kaybına uğramamak için sahip olduğu hukukî imkân nedir? Müvekkilinize önereceğiniz bu hukukî imkânın kullanılma usulü ve yarattığı etkileri kısaca belirtiniz.

OLAY II

Vahit sahte bir vekâletname düzenleyerek Mithat'ın taşınmazını 02.03.2007 tarihinde Umut'a satar ve tapuda onun adına tescil gerçekleştirilir. 02.03.2008 tarihinde Umut ölmüş ve söz konusu taşınmaz 06.03.2008 tarihinde Umut'un tek mirasçısı eşi Semra adına tescil edilmiştir. Mithat, Umut adına yapılan tescilden kısa bir süre sonra vefat ettiğinden durumdan geç haberdar olan Mithat'ın mirasçıları, 04.03.2017 tarihinde tapu kaydının düzeltilmesi amacıyla Semra aleyhine dava açarlar.

Soru:

Sizce bu dava başarıya ulaşacak mıdır? Umut'un iyiniyetinin bu konuda etkisi var mıdır? Açıklayınız.

OLAY III:

(S), Kayseri’de bulunan, (A)’ya ait mesken niteliğindeki bağımsız bölümün satışı ve devri hususunda yetkilendirildiğini gösteren sahte bir vekaletnameyi kullanarak, bu taşınmazı (C)’ye satmış ve tapu kütüğünde (C) lehine tescil yapılmasını sağlamıştır. Devir işleminden bir süre sonra ölen (C)’nin tek mirasçısı olan (K), veraset ilamı doğrultusunda, bağımsız bölümün tapuda kendi adına tescilini sağlamıştır.

Diğer taraftan (A), Yozgat’ta bulunan 30 dönüm arazisini, (D)’ye satıp devretmiştir. Ancak (D), kısa bir süre sonra taşınmazdaki hukuki ayıbı gerekçe göstererek sözleşmeden dönmüştür. Bu gelişme üzerine (A), satış parasını (D)’ye iade etmiş ve arazi mülkiyetinin iadesinden kaçınan (D) aleyhine açtığı davada “mülkiyetin kendisine iadesini” talep etmiştir.

SORULAR:

1)

- a. (C), İstanbul Kadıköy’de bulunan bağımsız bölümün mülkiyetini kazanmış mıdır?
- b. (C)’nin iyinyetli olup olmaması cevabınızı etkiler mi? Gerekçeli olarak açıklayınız.

2) Kayseri’de malik olduğu bağımsız bölümün (K) adına tescil edilmiş olduğunu öğrenen (A), hangi sıfatla, kime karşı, nasıl bir dava açabilir? Bu davanın açılması herhangi bir süreye tabi midir?

3) İkinci soruda önerdiğiniz hukuki süreç devam ederken (A)’nın herhangi bir hak kaybına uğramaması için başvurabileceği bir hukuki imkan var mıdır? Bu hukuki imkandan nasıl yararlanılabileceğini ve bu korumanın kapsamını ve niteliğini belirtiniz.

4) (S)’nin kullanmış olduğu sahte vekaletnameye dayanarak tapu memurunun yapmış olduğu devir işlemi sebebiyle zarara uğradığını iddia eden (A)’nın, devletin sorumluluğu çerçevesinde tazminat talep edebilmesi hangi şartlar altında mümkündür? Belirtiniz.

5) (A), Yozgat’ta bulunan 30 dönüm arazisini ise, (D)’ye satıp devretmiştir. Ancak, tescil esnasında, tapu memuru, (D)’nin soyadındaki bir harfi yanlış yazmıştır. Bu hatanın, nasıl düzeltilebileceğini belirtiniz. Memur, yanlışlıkla (D) lehine mülkiyet yerine intifa hakkı tescil etmiş olsaydı, yanlışlığın ne şekilde düzeltilmesi gerekirdi? Belirtiniz.

6) (A)’nın (D) aleyhine açtığı dava devam ederken, gelecekte herhangi bir hak kaybına uğramaması için (A)’nın başvurabileceği bir hukuki yol var mıdır? Bu hukuki yola başvurmanın etkisi nedir? Uygulamada durum nasıldır?

7)

a. (A), Yozgat'taki arazinin mülkiyetini ne zaman iktisap eder?

b. Mülkiyeti iktisap eden (A)'nın, taşınmazın tapuda kendi adına tescilini sağlaması için gerekli şartlar nelerdir?

OLAY IV

(A), kardeşi (B)'ye ait bir gayrimenkulü (M)'ye satmış ve tapuya tescilini yaptırmıştır. Aynı zamanda (A), (B)'nin bir halısını da (M)'ye satmış ve teslim etmiştir.

Sorular :

I: (B)'ye ait gayrimenkul üzerinde (A)'nın tasarrufu bakımından:

1. Mülkiyet (M)'ye geçer mi? (M)'nin iyiniyet veya kötüniyet sahibi olmasına göre durum değişiklik arz eder mi? Sebebi nedir?

2. (M) de bu gayrimenkulü iyiniyet sahibi (Ü)'ye satmış ve tescil ettirmiş olsa, (Ü)'nün iktisabı geçerli olur mu? Sebebi nedir?

II: (B)'ye ait halı üzerinde (A)'nın tasarrufu bakımından:

1. Mülkiyet (M)'ye geçer mi? (M)'nin iyiniyet veya kötüniyet sahibi olmasına göre durum değişiklik arz eder mi? Sebebi nedir?

2. (M) de bunu iyiniyet sahibi (Ü)'ye satmış ve teslim etmiş olsa, (Ü)'nün iktisabı geçerli olur mu? Sebebi nedir?

OLAY V

A, Kayseri Melikgazi'de bulunan taşınmazını B'ye satmayı vaad eder. Taraflar 1.3.2012 tarihinde satış vaadi sözleşmesi kurarlar. Satış vaadi sözleşmesi aynı tarihte tapuya şerh edilir. A, 15.05.2017 tarihinde taşınmazı Ü'ye satar ve Ü adına tescil gerçekleştirilir.

Gerekli bilgi: 15.1.2009 tarihli ve 5831 sayılı Kanun'un m. 1 hükmü ile değiştirilmiş Tapu Kanunu m. 26 hükmünün altıncı fıkrası uyarınca: "Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh (Değişik ibare:) "tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri" tarafından re'sen terkin olunur".

Sorular:

1. B'nin satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkını Ü'ye karşı ileri sürmesi mümkün müdür?

2. Ü'nün söz konusu taşınmazı şerh için öngörölmüş olan beş yıllık sürenin geçmemiş olduğu dönemde satın almış olması ihtimalinde vereceğiniz cevap değışir miydi?

3. A ile B arasındaki sözleşmenin 1.6.2012 tarihinde şerh verilmiş olması ve tapu sicil görevlilerinin şerhi hataen beş yıllık sürenin dolmasından evvel terkin etmiş olmaları ihtimalinde, B'nin hangi imkânlara başvurması söz konusu olabilirdi?