**Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi**

**Eşya Hukuku II Bütünleme Ödevi**

1. **Sevgili öğrencilerimiz; ekte bir Yargıtay kararı bulacaksınız. Final ödeviniz, bu kararın tahlili yöntemiyle incelenmesi olacaktır.**
2. **Ödeviniz çizgisiz A4 kağıda kendi el yazınız ile yazılarak hazırlanmalıdır ve maksimum üç yaprak (yani toplamda altı sayfa) olabilir. Bilgisayar ve daktilo gibi makinelerle hazırlanan metinler değerlendirmeye alınmaz.**
3. **Kapak sayfası vb. hiçbir ek kağıt harcaması yapılamaz. Ayrıca kapak sayfası olan hiçbir ödev kesinlikle değerlendirilmeyecektir. Bundan dolayı her sayfanın en üst sol köşesine adınız soyadınız ve öğrenci numaranız yazılmalıdır. Mavi mürekkepli/tükenmez ve silinmez kalem kullanılmalıdır; siyah başta olmak üzere diğer bütün renklerin ve bu arada kurşun kalemin kullanılması yasaktır.**
4. **Karar incelemesi/tahlilinin nasıl yapılacağını hemen aşağıda açıklayacağız. Orada ifade edilen bütün başlıklar ödevinizde mevcut olmalıdır.**
5. **Yazınızın okunaklı; imlanızın ve anlatımınızın düzgün olmasına dikkat ediniz. Ödevinizin şeklen belirli bir güzellik içinde olmasına da ayrıca önem gösteriniz. Bu hususlar ayrıca notlama yapılırken de değerlendirilecektir. Keza, hatırlatırken utanıyoruz ancak kesinlikle birbirinden yararlanılarak yapılan ödevler değerlendirme dışında tutulacak ve ilgililer hakkında kopya işlemi yapılacaktır. Sizden talep ettiğimiz kendinizce ulaştığınız doğrularınızı kendi cümlelerinizle aktarmanız; araştırmanızı da bireysel olarak yapmanızdır. Ödev ile ilgili sorunu düşünmenizi; taraflar arasındaki menfaat dengesini değerlendirmenizi istiyoruz. Konu ile alakalı online/dijital ve ücretsiz ulaşılabilecek makaleler mevcuttur. Kopya çekmek hırsızlık demektir ve karın doyurmak (ya da tartışmalı olmakla birlikte bilgi öğrenmek maksadıyla kitap çalmak) için yapılmadığından dolayı da ahlaksızlıktır.**
6. **Cep telefonlarından rahatlıkla istifade edeceğiniz camscanner gibi programlardan yararlanabilirsiniz. Fotoğraf olarak veya jpg vb. diğer formatlarda yollanan ödevler değerlendirme dışında tutulacaktır. Başka deyişle, ödeviniz, düzgün bir şekilde taranmış tek bir pfd dosyası şeklinde sunulacaktır. Birden çok sayfa olan ödevler de sıralı bir şekilde tek metin olarak taranacaktır. Örneğin, iki yaprak dört sayfa olarak hazırlanmış bir ödev; ayrı ayrı iki pdf dosyası olarak sunulmayacaktır.**
7. **Ödevlerinizin e-posta yolu ile teslimi Fakültemiz tarafından benimsenecek olur ise; yolladığınız e-postanın konu kısmına “adınız soyadınız numaranız ve Eşya Hukuku II dersi Bütünleme ödevi” yazılacaktır. Başarılar dileriz. Saygı, sevgi ve selam baki.**

**KARAR İNCELEMESİ ŞEKLİ**

**HKÜ Hukuk Fakültesi Eşya Hukuku II Dersi Bütünleme Ödevi**

**Ad-Soyad: No:**

**Kararın Başlığı (Bu başlık yazılmayacak; örnekteki gibi seçilen karar yazılacak).**

**Örneğin; Yarg. HGK’nun 1990/2-346 E., 1990/586 K. sayılı ve 21.11.1990 Tarihli Kararı**

1. **KARARA KONU OLAN MADDİ OLAYLAR**
2. **HUKUKİ SORUN**
3. **YARGI MAKAMLARININ GÖRÜŞLERİ**
4. **HUKUKİ SORUNA İLİŞKİN TEORİK AÇIKLAMALAR**
5. **GÖRÜŞÜMÜZ**

**YARGITAY** **14. HUKUK DAİRESİ** **Esas Numarası: 2005/7378** **Karar Numarası: 2005/9865** **Karar Tarihi: 15.11.2005**

Davacı E. vekili tarafından, davalı Y. aleyhine 9.7.2001 gününde verilen dilekçe ile tapulu taşınmaza elatmanın önlenmesi veya temliken tescil ve tazminat, davalı tarafından açılan birleşen davada temliken tescil istenmesi üzerine yapılan muhakeme sonunda; davanın kabulüne dair verilen 1.3.2005 günlü hükmün Yargıtay’ca duruşmalı olarak incelenmesi davalı-karşı davacı Y.A. vekili tarafından duruşmasız incelemesi ise davacı-karşı davalı vekili tarafından istenilmekle, tayin olunan 15.11.2005 günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden taraflar ve vekilleri gelmedi. Süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kâğıtlar incelenerek gereği düşünüldü: Davacı E.S., davalı Y.A.'nın kendisine ait 13984 parsel sayılı taşınmazına 22.34 metrekarelik elatmasının olduğunu bu elatmanın yıkım yoluyla giderilemeyeceğini ileri sürerek, tecavüzlü kısmın arsa bedeli karşılığı davalı adına tescilini, mevcut parselin cephesinin daraltılması nedeniyle değer kaybının tazminini ve ecrimisil talep etmiştir.

Birleştirilen davada ise Y.A. Medeni Kanunun 725. maddesi uyarınca taşkın kısmın tapusunun iptali ile adına tescilini talep etmiş, E.S.'nin açtığı davanın ise reddi gerektiğini savunmuştur.

Mahkemece, her iki davanın da kabulüne karar verilmiştir. Hükmü taraflar temyiz etmişlerdir.

İlk dava çaplı taşınmaza elatmanın önlenmesi, kal ve ecrimisil kademeli olarak taşkın yapının bulunduğu yerin davalı adına tescili ve tazminat, birleştirilen dava ise Medeni Kanunun 725. maddesi uyarınca tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir. Öncelikle somut olayda, Medeni Kanunun, 725. maddesi uyarınca tapu iptali tescil davasının koşullarının oluşup oluşmadığının irdelenmesi gerekir.

Yasal ayrıcalıklar dışında, Medeni Kanunun 684/1 ve 718/2 (Önceki Medeni Kanunun 618, 644/2) maddelerine göre, arazinin mülkiyeti ve buna bağlı olan tasarruf hakkı o arazide kalıcı olmak koşuluyla yapılan şeyleri de kapsar. Bunun ayrıcalıklarından birisi de Medeni Kanunun 725. (Önceki Medeni Kanunun 651.) maddesinde düzenlenmiş olup, madde hükmü;

"Bir yapının başkasına ait araziye taşılan kısmı, eğer yapıyı yapan malik taşılan arazi üzerinde bir irtifak hakkına sahip bulunuyorsa, ona ait taşınmaz bütünleyici parça olur.

Böyle bir irtifak hakkı yoksa, zarar gören malik taşmayı öğrendiği tarihten başlayarak onbeş gün içinde itiraz etmediği, aynı zamanda durum ve koşullar da haklı gösterdiği takdirde, taşkın yapıyı iyi niyetle yapan kimse uygun bir bedel karşılığında taşan kısım için bir irtifak hakkı kurulmasının veya bu kısmın bulunduğu arazi parçasının kendisine devrini isteyebilir." şeklindedir.

Böylece arazi ile muhdesat arasındaki bağlantı kesilmiş ve aşağıdaki koşulların oluşması halinde ise, bina sahibine ayrılmaz parça niteliğindeki taşkın yapı için üzerinde bulunduğu taşınmaza malik olabilme olanağı tanınmıştır.

Bunun için:

Tapuya kayıtlı özel mülkiyete konu bir taşınmaz üzerinde, temelli kalması amacıyla yapılan binanın ayrılmaz parçasının yine tapuda kayıtlı üçüncü kişiye ait taşınmaza taşkın yapılmış olmalıdır.

Anılan maddede bina sahibine tanınan bu hak, kişisel hak niteliğinde olup, bina sahibi ve onun külli halefleri tarafından, inşaat yapılırken taşınmazın maliki kim ise ona ya da onun külli haleflerine karşı ileri sürülebilir.

Bu inşaatı kendi malzemesi ile yapan kişinin, iyi niyetli olması, diğer bir anlatımla zeminin kendisine ait olduğu, ya da 5.7.1944 tarihli 12/26 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı’nda da belirtildiği gibi mülkiyetin ileride kendisine geçirileceği inancıyla hareket etmesi gereklidir.

14.2.1951 tarih 17/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca, iyiniyetin ispatı taşkın yapı malikine ait ise de iyiniyet sav ve savunması defi olmayıp itiraz niteliği taşıdığından ve kamu düzeni ile ilgili bulunduğundan mahkemece kendiliğinden gözönünde tutulmalıdır.

Taşkın binanın bulunduğu taşınmaz maliki veya o taşınmazda "mülkiyetten başka aynı hak sahibi olup elatmadan zarar gören kimselerin, taşınmaza elatıldığını öğrendikleri tarihten itibaren 15 gün içerisinde itiraz etmeleri, yapı malikinin iyiniyetli sayılması olanağını ortadan kaldırır. İtiraz hiçbir şekle bağlı değildir. Yapının ilerlemesini zararın büyümesini önlemek için konan bu sürenin başlangıcını objektif olarak saptamak, yapının görünebilir hale gelme tarihinden başlatmak, taşırılan taşınmaz malikinin öğrenmesine engel olan sübjektif (öznel) nedenleri dikkate almamak gerekir. Aksine düşünce bu yöndeki yasa koyucunun amacını ortadan kaldırır. (sübjektif koşul)

Taşkın yapının bulunduğu arazi parçasının davacı adına tescili için, taşkın kısmın ana taşınmazdan ayrılarak müstakil parsel oluşacak veya davacıya ait taşınmazla birleştirilecek şekilde ifrazının mümkün olması gereklidir.

İptale veya irtifak hakkına konu olacak zemin bedelinin arsa sahibine ödenmesine karar verilmeli, önceden ödenmiş bedel var ise bu miktar, ödenecek bedelden mahsup edilmelidir.

Somut olayda; davacı E.S. dava konusu taşınmaza 18.5.1993 tarihinde satın alma yoluyla malik olduğu taşınmaz üzerinde davalı (birleştirilen davanın davacısı) Y.A.'ya ait taşkın yapı olduğu sabittir. Bina taşınmaz E.S. tarafından satın alınmadan önce yapılmıştır. Y.A. taşkınlığın imar uygulaması sonucu oluştuğunu ileri sürmektedir. Mahkeme, binayı taşkın yapan Y.A.'nın çaplı yerde bina yaparken gerekli özeni göstermediğini bu nedenle iyiniyetli olmadığı kabul edilmiştir. Ancak, E.S.'den önceki malik ve taşınmaz satın alındıktan sonra da E.S. tarafından taşkın binaya itiraz edilmemesi nedeniyle E.S.'de kötüniyetli kabul edilerek, Medeni Kanun'un 1. maddesi uyarınca çözüm bulunması gerektiği gerekçesiyle her iki dava da kabul edilmiştir.

Öncelikle tarafların kötüniyetli kabul edilmelerine ilişkin mahkeme gerekçelerinin irdelenmesi gerekmektedir. Yukarıda koşulları açıklanan Medeni Kanun'un 725. maddesinde iyiniyetli malzeme sahibine tanınan hak kişisel hak niteliğindedir. Bu kişisel hak da ancak bina yapılırken taşınmazın maliki kim ise ona karşı ileri sürülebilir. Yeni malike karşı bu hak ancak önceki malikle el ve işbirliği yapılarak taşkın yapı sahibini zararlandırma kastı ile hareket etmeleri; veya danışıklı işlem yapmaları halinde olanaklıdır. Taşınmazına taşkın yapı inşa edilen E.S. bina yapıldıktan sonra taşınmazı satın almıştır. Y.A.'nın kişisel hakkını E.S.'ye karşı ileri sürme olanağı yoktur. Kaldı ki, Y.A.'nın çaplı taşınmazına bina yaparken gerekli özeni göstermemesi nedeniyle iyiniyetli kabulü de olanaklı değildir.

Tüm bu açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde, Y.A. tarafından açılan davanın yasal koşullarının oluştuğundan söz edilmez.

E.S. tarafından açılan davada ise, taşkın yapının bulunduğu kısmın davalı parseli ile tevhit edilmesi suretiyle ifrazında yasal engel olmadığı da anlaşıldığından E.S.'nin isteminin kabulünde bir usulsüzlük yoktur.

Mahkemece, yazılı nedenlerle, davacı E.S.'nin davasının kabulüne, birleşen davanın ise reddine karar vermek gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir.

SONUÇ: Yukarda yazılı nedenlerle:

1- Davalı (birleşen davanın davacısı) Y.A.'nın temyiz itirazlarının reddine;

2- Davacı E.S.'nin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde yatırana geri verilmesine 15.11.2005 tarihinde oybirliği ile karar verildi.