

1. A, P Lehine Intifa Hakkı ile Yüklü Bulunan Taşınmazı Üzerinde, Doğmuş Ve İleride Doğacak Alacakları İçin B Lehine Birinci Derecede 10.000 TL Değerinde, Bir Yıl Sonra Da C'nin D'den %45 Faizle Ödünç Aldığı 6 Bin TL İçin D Lehine İkinci Derecede 7 Bin TL İpotek Kurmuştur. B'nin Alacağının Tutarı Yan Alacaklarla Birlikte 8 Bin TL'yi Bulmuştur. İpotekler Paraya Çevrilmiş, Taşınmazın Satışından 16 Bin TL Elde Edilmiştir. Buna Göre Aşağıdakilerden Hangisi Doğrudur?

- A. P muvafakat etmediği takdirde bu taşınmaz paraya çevrilemez
- B. İkinci derecede bir anapara ipoteği bulunduğundan, D taşınmazın getirisinden 8 bin TL'yi bulan bütün alacağını elde edebilecek, geriye kalan B'ye verilecektir.
- C. Taşınmazın getirisinden birinci derecede bulunan B, 11 bin TL; D ise 5 bin TL alabilecektir.
- D. Taşınmazın getirisinden B 10 bin TL, D ise 6 bin TL alabilecektir.
- E. Alacaklarını tam olarak tahsis edemeyen B ve D, A aleyhine takip yapabilirler.

2. Taşınmazların Olağanüstü Zamanaşımıyla Kazanımı Ve Tescile İtiraz ile İlgili Aşağıdakilerden Hangisi Yanlıştır?

- A. Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı yerine bir parçasının üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.
- B. Belli koşullar altında, maliki yirmi yıl önce ölmüş bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.
- C. Tescil davasında davalılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır.
- D. Davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilan olunur.
- E. Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler.

3. 17 Yaşındaki A, Yasal Temsilcisinin İznini Almadan Bilgisayarını B'ye Satıp Teslim Etmiş, B'de Bunu C'ye Satıp Teslim Etmiştir. Olayla İlgili aşağıdakilerden Hangisi Doğrudur?

- A. Bilgisayar A'nın yasal temsilcisinin izni olmaksızın satılmış olduğundan rıza dışı elden çıkmış sayılır, C iyi niyetli olsa da mülkiyeti kazanamaz
- B. Bilgisayar C'den ancak bedeli verilmek sureti ile geri alınabilir.
- C. B iyi niyetli ise bilgisayarın mülkiyetini kazanmış olduğundan bunun mülkiyetini C'ye devredebilir.
- D. B, bilgisayarın mülkiyetini kazanamaz; ancak C, iyi niyetli ise bilgisayarın mülkiyetini kazanabilir.
- E. C, iyi niyetli ise bilgisayarın mülkiyetini ancak zamanaşımı ile kazanabilir.

4. Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı İle İlgili Aşağıdaki İfadelerden Hangisi Doğrudur?

- A. Yapma borçları, irtifaka başlı başına konu olabilir.
- B. İrtifak hakkı zamanaşımı yoluyla kazanılamaz
- C. Yüklü taşınmazın bölünmesi durumunda irtifak hakkı sona erer.
- D. İrtifak hakkının yararı, yüküne oranla ok azsa yüklü taşınmazın maliki tapu müdürlüğünden istemde bulunarak tescilin terkinini sağlayabilir.
- E. İrtifak hakkının kullanılması için gerekli tesislerin bakımına, hak sahibinin yanında bazı durumlarda yüklü taşınmazın maliki de katlanır.

5. Aşağıdakilerden Hangisi Eklenti İle Bütünleyici Parça Arasındaki Farklardan Biri Değildir?

- A. Taşınmaz eklenti olamaz
- B. Eklenti, tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir.
- C. Bütünleyici parça bağımsız bir tasarrufun konusu olamaz
- D. Eklenti, bağımsız eşya niteliğini kaybetmez
- E. Eklenti, asıl eşyadan bağımsız olarak ayrı bir aynı hak konusu olamaz.

6. T, A'nın Tapuda Kayıtlı Taşınmazını, Sahte Bir Vekaletname İle, Vekaletnamenin Sahteliğinden Haberdar Olmayan Ve Olması Da Mümkün Bulunmayan B'ye Satıp Mülkiyetini B Adına Tescil Ettirmiş Ve B De Aynı Taşınmazı Daha Sonra C'ye Satıp C'nin Adına Tescil Ettirmiştir. Buna Göre Aşağıdakilerden Hangisi Doğrudur?

- A. İyi niyetli B, tapu kaydına güven ilkesi gereğince tescille birlikte taşınmazın mülkiyetini kazanır.
- B. B, iyi niyetli olmasına rağmen mülkiyeti tescille birlikte kazanamaz. Ancak iyi niyetli C, iyi niyetini 20 yıl boyunca sürdürüp taşınmaza bu süre boyunca aralıksız ve davasız zilyet olsaydı taşınmazın mülkiyetini kazanabilir.
- C. B iyi niyetli olsa bile bu taşınmaza hiçbir zaman malik olamaz
- D. C iyi niyetini 10 yıl boyunca sürdürüp, taşınmaza bu süre boyunca davasız ve aralıksız bir şekilde zilyet olursa mülkiyetini 10 yılın geçmesi ile birlikte ve tescilin yapıldığı ana kadar geriye etkili olmak üzere kazanır.
- E. İyi niyetli B, taşınmazı C'ye devretmeden önce, bu iyi niyetini 10 yıl boyunca sürdürüp, taşınmaza bu süre boyunca davasız ve aralıksız bir şekilde zilyet olmuş olsaydı, taşınmazın mülkiyetini 10 yılın geçmesi ile birlikte ve tescilin yapıldığı ana kadar geriye etkili olmak üzere kazanmış olurdu.

7. A, C'ye Kiraladığı Çamaşır Makinesini B'ye Satmış Ve Onunda Çamaşır Makinesini C'den Alması Konusunda Anlaşmıştır. Buna Göre B, Zilyetliği Hangi Yoldan Kazanmıştır?

- A. Kısa elden teslim
- B. Zilyetliğin havalesi
- C. Eşyanın teslimi
- D. Hükmen teslim
- E. B, çamaşır makinesinin zilyetliğini kazanamamıştır.

8. Bir Başkasının Borcu İçin Taşınmazını İpotek Ettirmiş Olan M'nin Bu Borcu Alacaklıya Ödemesi Durumunda Aşağıdaki İfadelerden Hangisi Yanlış Olur?

- A. İpotek ve alacak kendiliğinden sona erer.
- B. M, alacaklının yerine geçtiğinden borçludan alacağın kendisine ödenmesini isteyebilir.
- C. M, kendi taşınmazı üzerindeki ipotek hakkına sahip olur
- D. İpotek ancak M'nin rızasıyla terkin edilebilir.
- E. İpoteğin hükümleri askıda olup, bulunduğu derece boş derece olarak işlem görür.

9. Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu İle İlgili Aşağıdaki İfadelerden Hangisi Yanlıştır?

- A. Tapu sicilinin düzeltilmesi davası açma olanağına sahip olan bir kimse, sicil hukuka aykırı tutulması yüzünden aynı hakkını yitirdiği ve bu nedenle zarara uğradığı iddiasıyla devlete karşı tazminat davası açamaz
- B. Devletin tapu sicilini hukuka aykırı olarak tutulmasından doğan zararlardan sorumlu olabilmesi için kaydı tutan memurun, sicil hukuka aykırı tutulmasında kusurlu olması gerekir.
- C. Tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması nedeniyle devlete karşı açılan sorumluluk davaları, TBK'nın haksız fiil hükümlerindeki 2 ve 10 yıllık zamanaşımı süresine tabidir.
- D. Zarar görenin kusurunun tazminat miktarının tayininde rol oynaması, tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması nedeniyle devlete açılan sorumluluk davalarında söz konusu olabilir.
- E. Devlet, tapu sicilinin hukuka aykırı tutulması nedeniyle zarara uğrayan kişiye ödediği tazminat için tapu sicilini hukuka aykırı bir şekilde tutan kusurlu memura rücu eder.

10. S İle A Arasında Yapılan Satım Sözleşmesi Gereği S, Saatini A'ya Bedeli Karşılığında Satmıştır. Ancak S Kendisine Yeni Bir Saat Alıncaya Kadar Söz Konusu Sati Bir Süre Daha Zilyetliğinde Bulundurmak İçin A'dan İzin İstemiş, A Da Bunu Kabul Etmiştir. Olayda Aşağıdakilerden Hangisi Söz Konusudur?

- A. Mal üzerinde fiili hakimiyeti sağlayacak araçların teslimi
- B. Zilyetlik sözleşmesi
- C. Kısa elden teslim
- D. Zilyetliğin havalesi
- E. Hükmen teslim

11. Ana Taşınmazın, Kütükte Mesken, İş Veya Ticaret Yeri Olarak Gösterilen Bağırımsız Bir Bölümünde Aşağıdaki İşletmelerden Hangisi Kurulabilir?

- A. Poliklinik niteliğinde olmayan muayenehane
- B. Hastane
- C. Dispanser
- D. Klinik
- E. Ecza laboratuvarı

12. Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Ana Taşınmazın Genel Giderlerine Katılma Borcuyla İlgili Aşağıdaki İfadelerden Hangisi Yanlıştır?

- A. Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça kapıcı, kaloriferci, bahçıvan gibi giderlere eşit olarak katılmakla yükümlüdür.
- B. Kat malikleri ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısı ile bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle giderlere katılmaktan kaçınamaz
- C. Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, kat maliklerinin çoğunluğunun vereceği karar üzerine dava açılabilir, icra takibi yapılabilir.
- D. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

13. A Bir Türk Bankası Olan İ Bankası İle 620 Bin Dolar Karşılığı Olan 850 Bin Lira Üzerinden Bir Kredi Sözleşmesi Yapar Ve Aralarındaki Anlaşma Gereğince Kredinin İlk Dilimi Olan 200 Bin Lira Alabilmek İçin İ Bankası Lehine Taşınmazında 700 Bin Dolar Üzerinden İpotek Kurmak İster. Buna Göre Aşağıdakilerden Hangisi Doğrudur?

- A. A'nın borcu yabancı para borcu olmadığından A, yabancı para üzerinden ipotek kuramaz
- B. A'nın borcu yabancı kaynaklı bir krediden kaynaklanmadığından A, yabancı para üzerinden ipotek kuramaz.
- C. Yurtiçi kredi kuruluşları yabancı para üzerinden ipotek alamaz.
- D. A, borcunu, ancak bir üst sınır ipoteği ile teminat altına alabilir.
- E. A, ancak birinci derece boş ise yabancı para üzerinden ipotek kurabilir.

14. I. Yapı Maliki İyi Niyetli Olmalıdır. II. Yapı Malikinin Kullandığı Malzeme Kendisine Ait Olmalıdır. III. Arsa Maliki Taşkın İnşaatı Öğrendiği Andan İtibaren 15 Gün İçinde İtiraz Etmemiş Olmalıdır. IV. Taşkın Yapının Değeri, Taştığı Arsanın Değerinden Açıkça Yüksek Olmalıdır. V. Durum Ve Koşullar Yapının Kalmasını Haklı Kılmalıdır.

Yapı Malikinin Taşırılan Arazide Buna Olanak Veren Bir Aynı Hakkı Bulunmamasına Rağmen Yukarıdakilerin Hangilerinin Varlığı, Taşkın İnşaata Katılma Yükümlülüğü Doğurur?

- A. I, II ve IV
- B. I, II ve V
- C. I, III, V
- D. II, III ve IV
- E. III, IV ve V

15. S, Sahte Vekaletname İle M'ye Ait Taşınmazı İyi Niyetli A'ya Satıp Tapuda Devretmiştir. Buna Göre Malik M, Aşağıdaki Haklardan Hangisine Sahip Değildir?

- A. A'ya karşı istihkak davası açarak malın mülkiyetini isteyebilir.
- B. İyi niyetli A'dan taşınmazı kullanım süresince eciri misil tazminatı isteyebilir.
- C. A'ya karşı tapu kaydının düzeltilmesi davasını açabilir
- D. S'ye karşı tazminat davası açarak zararını tazmin ettirebilir.
- E. M, taşınmaz için yaptığı lüks masrafların bedelini teklif ederek, bunların taşınmazdan ayrılmasına engel olabilir.

16. Elbirliğı Mülkiyeti İle İlgili Aşağıdaki İfadelerden Hangisi Doğrudur?

- A. İki taşınmazı birbirinden ayırmaya yarayan duvar üzerinde, her taşınmazın maliki yasadaki doğan bir elbirliğı mülkiyetine sahiptir.
- B. İki kişiye ait eşya ayrılmaz biçimde birleşerek tek bir eşya haline gelmişse, kişiler birleşen eşya üzerinde elbirliğı durumunda malik olurlar
- C. Elbirliğı mülkiyetine konu olan malın idaresi, yasadaki ve sözleşmede açık bir hüküm yoksa ortakların oyçokluğuyla mümkündür.
- D. Yasadaki öngörülmemeyen bir elbirliğı mülkiyet ilişkisi sözleşmeyle kurulamaz
- E. Elbirliğı ortaklığında, ortaklardan biri elbirliğı mülkiyetine dahil malın korunması için tek başına dava açamaz.

17. M'nin Taşınmazını T Sahte Bir Vekaletname İle İyi Niyetli Ü'ye Satar Ve Onun Adına Tescil Ettirir. Ü Bu Taşınmazı İyi Niyetli C'ye Kiralar, Kira Sözleşmesi Tapu Kütüğüne Şerh Ettirilir. Bir Süre Sonra Ü Taşınmazı 16 Yaşındaki K'ye Satar Ve Mülkiyeti K Adına Tescil Ettirir.

Buna Göre Aşağıdaki İfadelerden Hangisi Yanlıştır?

- A. K, yasal temsilcisinin onayıyla taşınmazın mülkiyetini kazanabilir.
- B. Ü'nün iyi niyeti korunamayacağından M, Ü adına yapılmış tescilin terkin edilmesini sağlayabilecektir.
- C. M, Ü aleyhine açtığı sicil düzeltilmesi davasında, geçici tescilin şerhini isteyebilir.
- D. Ü, taşınmaza 10 yıl, davasız ve aralıksız iyi niyetle zilyet olsaydı, taşınmazın mülkiyetini kazanabilirdi.
- E. Kira sözleşme tapu kütüğüne şerh edildiğinden iyi niyetli C, kira sözleşmesini taşınmazın tüm maliklerine karşı ileri sürebilir.

18. B, 01.12.2004 Tarihinde A Bankasından 120 Bin Lira Kredi Almış Ve Taraflar Bedelini Bir Ay Sonra Ödenmesi Konusunda Anlaşmaya Varmışlardır. Ayrıca Teminat Olarak B, Taşınmazı Üzerinde A Lehine Rehin Hakkı Kurmuştur. Borç Muaccel Olunca B, Borcun Tamamını Bankaya Yatırmıştır. Buna Göre Aşağıdaki İfadelerden Hangisi Doğrudur?

- A. A bankası, rehnin terkinine rıza göstermezse B'nin rehnin terkinini için mahkemeden bir karar alması gerekir.
- B. Rehin B'nin istemi üzerine sicilden terkin edilebilir.
- C. Rehnin terkinini için A'nın rızası aranmaz
- D. Rehnin terkin edilebilmesi için B'nin borcun sona erdiğini gösteren bir belgeyi tapu memuruna göstermesi gerekli ve yeterlidir.
- E. Alacak son bulduğu anda taşınmaz rehni de kendiliğinden sona erer; tapu memuru rehni re'sen terkin eder.

19. Zilyetliğin İdari Yoldan Korunmasıyla ilgili Aşağıdaki ifadelerden Hangisi Yanlıştır?

- A. Türk hukukunda zilyetliğin idari yoldan korunması yalnız taşınmazlar için getirilmiş bir olanaktır.
- B. Zilyetliğin idari yoldan korunması için başvurulacak makam, saldırıya uğrayan mal, merkez ilçe sınırları içindeyse il valisi, diğer ilçelerde ise kaymakamdır.
- C. Zilyetliğin idari yoldan korunması için verilen kararlar, idari yargı yolu açık olmak üzere kesindir; ancak açık olan yazı ve hesap hataları kararı veren makam tarafından kendiliğinden düzeltilebilir.
- D. Yetkili idari makam tarafından verilmiş bir önleme kararı bulunsa bile, anlaşmazlığa ilişkin dava açılmadan, adli mahkemeler tarafından ihtiyati tedbir kararı verilebilir.

20. M, 30 Yaşındaki Ayırt Etme Gücünden Yoksun Akıl Hastası B'nin, A'dan Aldığı 15 Bin Lira Değerindeki Krediyi Güvence Altına Almak için Taşınmazı Üzerinde A Lehine Bir İpotek Kurmuştur. Buna Göre Aşağıdaki ifadelerden Hangisi Doğrudur?

- A. İpotekli taşınmazın maliki yalnızca borçlu olabileceğinden, böyle bir ipotek geçersizdir.
- B. Temin edilmek istenen alacak geçersiz olduğundan ipotek de geçersizdir, iyi niyet korunmaz.
- C. B'nin yasal temsilcisinin icazeti ile A lehine kurulan ipotek geçerli olur
- D. A, bu alacağını iyi niyetli bir üçüncü kişiye temlik ederse iyi niyetli üçüncü kişi ipotek hakkını da kazanır.
- E. A, iyi niyetli ise tapuya güven ilkesinden dolayı ipotek hakkını kazanır