

KIBRIS HUKUK KURULU

(Avukatlar Yasası'nın 5. Maddesine göre Sınav)

HAZİRAN 2017

GAYRİMENKUL MÜLKİYETİ YASASI/ MİRAS HALEFİYETİ YASASI

Bölüm A'daki üç sorudan **ikisine**, yani **1., 2. ve 3.** sorulardan ikisine, cevap verilmelidir. **Bölüm B'deki** üç sorudan **ikisine** de, yani **4., 5. ve 6.** sorulardan ikisine cevap verilmelidir.

(Cevaplarınızın gerekçelerini vermelisiniz)

BÖLÜM A: Gayrimenkul mülkiyeti

1. SORU

A. Komşu taşınmaz malın sahibinden sizin taşınmaz malınız vasıtasıyla geçit sağlamak istediğini ve Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürüne konuyla ilgili başvuru yapacağını bildiren bir tebligat alırsınız. Avukatınızı ziyaret edip aşağıdaki konularda cevap istersiniz:

(a) Bu tebligata herhangi bir biçimde cevap vermezseniz sizin için herhangi bir sonuç olacak mı?

(b) Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürü tarafından aynı konu ile ilgili olarak herhangi bir tebligat beklemeli misiniz? Cevabınız evet ise, ne zaman beklemelisiniz?

(c) Komşunuzun istediği yeri bir Tapu ve Kadastro Yetkilisi nezdinde ziyaret ederek görüşlerinizi ifade etme imkânınız olacak mı? Cevabınız evet ise, bu ne zaman olacak?

(ç) Komşunuzun talebi ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürü tarafından karar verilecek mi? Eğer cevabınız evet ise, bu karar ne zaman beklenmelidir?

(d) Eğer Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürü'nün kararına cevap vermezseniz, sizin için herhangi bir sonuç olacak mı? Eğer cevabınız evet ise, hangi sonuç olacak?

(e) Eğer Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürü'nün kararına karşı çıkmak isterseniz, ne yapabilirsiniz?

(f) Eğer sonunda taşınmaz malınızın vasıtasıyla geçit verilirse, geçidin malınız içinden geçtiği bölümün kayıtlı sahibi kim olacak?

(16 puan)

B. Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürü'nün kararı aleyhine yapılan bir Temyiz Duruşmasından sonra, Mahkeme, Temyizin reddi veya kabulünden başka herhangi bir hüküm verebilir mi? Verebilirse, hüküm nedir ve hangi durumlarda verilebilir?

(9 puan)

2. Soru

A. E adlı kişi, Yeri köyündeki 2 dönümlük bir tarlaya, Tseri köyündeki 60 dönümlük bir tarlaya ve Dali köyünde 8 dönümlük bir tarlaya sahiptir. Üç tarlanın her birini dörder bölüme bölmek ister. Böylece, iki oğluna ve iki kızına Yeri köyündeki tarladan yarım dönümlük birer bölüm için ayrı tapu senedi, Tseri köyündeki tarladan 15 dönümlük birer bölüm için ayrı tabu senedi ve Dali köyündeki tarlardan 2 dönümlük birer bölüm için ayrı tapu senedi devretmek ister. E, size Tseri'deki tarlanın büyük bir kuyudan, Yeri ve Dali'deki tarlaların ise sadece yağmur suyundan sulandığını bildirir. E, size yukarıda belirtilen şekilde

bölmek istediği tarlaların üçünün de Ağağlandırma Projesi kapsamında olduğunu da bildirir. Tarlaların bölünmesi mümkün mü?

(12 puan)

B. Mesleği boyacı olan Z adlı kişi, bir apartman dairesinin sahibidir. Mal sahiplerinin bir Genel Toplantısında, kendisinin var olmadığı bir önceki Genel Toplantıda tüm apartmanın boyanmasına karar verildiğini ve Yönetim Kurulunun bu konuda ihale için teklif istediğini öğrenir. Z, Yönetim Kuruluna bir teklif sunar, ancak Yönetim Kurulunun sözleşme imzalayacağı tekliften daha pahalı olduğu için, Z'nin teklifi kabul edilmez. Z, protesto eder, ama protestosu sonuçsuz kalır. Z, sizi ziyaret ederek Yönetim Kuruluna şimdi dairesinin boyanmasını istemedini, bu boyama için para ödemeyeceğini ve dairesini kendi masrafları ile boyacağını söylemeye karar verdiğini anlatır. Z'ye tavsiye verin.

(8 puan)

C. K adlı kadına ait bir evin Tapu Senesinde, kendisine evi bağışlayan amcasının evde ömür boyu ikamet etme ve evden istifade etme hakkı olduğunu öngören bir ihtirazi kayıt vardır. şimdi amcası, bu istifade ve ikamet hakkından feragat etmeye karar verdi ve sizden bunu nasıl yapacağı konusunda bilgi ister. Tapu Senesinde bir şey yazılmalı mı?

(5 puan)

3. Soru

A. 224 Faslın 2. Maddesinde bahsedildiği gibi, "Gayrimenkul Mülkiyeti" terimine neler dâhil edilir?

(7 puan)

B. Dali köyündeki bir tarlanın iki müşterek sahibi vardır. Bunlardan biri olan Mehmet Hasan yarısının ($\frac{1}{2}$) sahibi, diğer yarısının müşterek sahibi olan ise

Nikos Dalitis'tir. Her iki kayıtlı sahip, 40 seneden önce öldü. Ne birinin ne de diğerinin mirasçılarında biri gayrimenkulü kendi adına devretmeye yönelik ilgi gösterdi. Bunun sonucu olarak, tarla, yukarıda belirtilen payları olan sözü geçen sahiplerin adına kayıtlıdır. Mathiatis köyünden gelen H adlı kişi, iki sahibin Mirasçılarının hiçbirinden izin istemeden bu tarlayı son 35 yıl boyunca her gün ve kesintisiz olarak ekip biçer. Şimdi, H, tarlanın bunca yıllık kesintisiz tasarrufu ve istifadesinden sonra, düşmanca zilyetlikten dolayı tarlanın kendi adına kaydedilmesini talep edip edemediği konusunda sizden tavsiye ister. Cevabınız evet ise, süreci özetle anlatın.

(8 puan)

C. B adlı kişi, arsalara bölünebilecek bir araziye sahiptir. Arazi, arsaların büyüklüğüne bağlı olarak, 3 veya 4 arsaya bölünebilir. B, sizi ziyaret ederek, arazisinin arsalara bölünmesini sağlamak için hangi işlemleri yapması gerektiğini öğrenmek ister.

(5 puan)

Ç. 224. Faslın 5. Maddesine göre, gayrimenkul bir mal ne kadar ve nereye kadar uzanır?

(5 puan)

BÖLÜM B: Miras Halefiyeti

4., 5. ve 6. sorulardan ikisine cevap verilmelidir.

(Cevapların gerekçeleri verilmelidir)

4. Soru

A. X adlı kişi, vasiyetname hazırlamadan ölür. Arkasına eşini, kızını ve daha önce ölmüş olan oğludan (C ve D adlı) iki torununu bırakır. Ölümü ile €1.200.000 avroluk taşınır mal bırakır. Kızı, size ölümünden üç ay önce X'in, eşine

€5.000.000 avro değerinde taşınmaz mallar bağışladığını bildirir. Ölümünden bir sene önce ise, X (avukatlık mesleğini yapmak için iznini yeni sağlayan) C adlı torununa Avukatlık Bürosu, ofis malzemeleri ve kitaplarını satın almak için €500.000 avro verdi. Yukarıdaki veriler ışığında, X'in kızı, X'in bıraktığı €1.200.000 avrodan kendisinin ne kadar para alma hakkı olduğunu ve diğer mirasçıların ne kadar para alma hakkı olduğunu öğrenmek ister.

(16 puan)

B. Bekâr ve çocuksuz olan L adlı kişi, vasiyetnamesi ile tüm mülkiyetini Kanserle Mücadele Derneğine bırakır. Vasiyetnamenin hazırlanmasından üç sene sonra, L evlenir ve bir kızı olur. L, Mahkemenin Mukayyitliğinde kalan vasiyetnameyi fesheder. L, 1 Şubat 2017 tarihinde öldükten sonra, L'nin eşi size kendisi ve kızının L'nin mülkiyetinden herhangi bir miktar alma hakları olup olmadığını sorar.

(5 puan)

C. Öldüğünde eşini ve kendisinden önce vefat eden kardeşinin üç çocuğunu bırakan bir kimse, mülkiyetinin hangi bölümünü tahsis edebilir?

(4 puan)

5. Soru

A. Z adlı kişi, 1 Ocak 2017 tarihinde vefat eden Ps. adlı kişinin vasiyetnamesini Mahkeme Mukayyidine sunar. Mukayyit, vasiyetnamede aşağıdaki hususları fark eder:

(a) Vasiyetname, yazı makinesi veya elektronik araçla değil, elle yazılmıştır.

(b) Vasiyetname, bir kâğıtta yazılmıştır, ancak gerek kâğıdın taraflarından birinde gerekse diğerinde, vasiyetçinin ve şahitlerin imzaları kâğıdın sadece bir yanında bulunur. Kağıdın diğer yanında ise, ne vasiyetçinin ne de şahitlerin imzası vardır.

(c) Tasdik mektubu yoktur.

(ç) Vasiyetnamenin imzalandığı zamanda, iki şahidinden biri ancak 19 yaşındaydı.

(d) 28 Şubat 2015 tarihinin vasiyetnamenin hazırlandığı tarih olarak kaydedildiğine rağmen, tarihin kısaltmasız olarak yazılmasının yan tarafında sayı ile 29 Şubat 2015 tarihi kaydedilir.

(e) Vasiyetnamenin imzasız olan ilk sayfasında vasiyetnamenin Lefkoşa'da hazırlanıp imzalandığı kaydedildiğine rağmen, vasiyet sahibi ve şahitlerin imzalarının bulunduğu son kısmında imzalandığı yer olarak "Limassol" diye yazılır.

Yukarıdaki hususları dikkate alarak, Mukayyit, sözü geçen vasiyetnameyi kabul ve tasdik edip etmeyeceği konusunu tartışır. Sizin görüşünüz nedir?

(12 puan)

B. 1 Kasım 2016 tarihinde vefat eden D adlı kişi, Kıbrıs'ta doğup beş sene öncesine kadar Kıbrıs'ta yaşayan bir Kıbrıslı idi. Beş sene önce, D, Ortodoks Hristiyan olan Iraklı bir kadınla evlenerek, yeni eşiyle beraber Dubai'ye taşındı. D Dubai'de öldü. Ölmeden önce Dubai'de çalışan D, orada eşiyle beraber aile yuvası kurdu. Eşinden başka, D, en yakın akrabaları olarak anne ve babasını da bıraktı. Çocuğu olmadı. Ölümüyle, D, Kıbrıs'ta çok büyük gayrimenkul mülkiyeti, Dubai'deki bankalarda yatırılan para ve Danimarka'da iki ev bıraktı. D'nin eşi, D'nin mirasçılarını kimlerin ve hangi hukuka dayanarak olacağını öğrenmek ister. D'nin eşi, Dubai hukukunun geçerli olmasını ve vefat eden eşinin tüm mülkiyetinin kendisine miras olarak geçmesini ister.

(10 puan)

C. Öldüğünde en yakın mirasçılarını babası, kardeşi, vefat eden kız kardeşinin iki çocuğu, üç ilk kuzeni ve üçüncü evliliğinden bir eşi olan Ps adlı kişi, vasiyetnamesi ile mülkiyetinin hangi bölümünü tahsis edebilir?

(3 puan)

6. Soru

A.25 Mart 2017 tarihinde vefat eden P adlı kişi, devamlı olarak ülkeden ülkeye seyahat ederdi. Kıbrıs'ın peynir ürünlerini tanıtmaya çalışan P, Kıbrıs'ta tesadüfen olduğu birkaç günden başka, tüm diğer günlerde Avrupa'da veya Avrupa'da olmayan çeşitli ülkelerde ikamet ederdi ve seyahat yapardı. P'nin doğumla iktisap olunan ikametgâhı (domicile of origin) Kıbrıs'tı. Son yıllarda ne Kıbrıs'ta ne de herhangi başka bir ülkede daimi veya geçici olarak ikamet etmezdi. Ancak, Kıbrıs'taki Omodos köyünde bulunan eski aile evinin bakımını yapardı. Ülke dışında herhangi bir ikametgâh satın almamıştı, ancak çoğu zaman Viyana için sevgisini ve Viyana'da bir ev satın alarak orada daimi olarak ikamet etme arzusunu ve niyetini ifade ederdi. 2017 yılının başlarında, P, bir emlakçıyı kendisi için Viyana'da bir daire bulmakla görevlendirdi. Ancak, sonunda ölüm her şeyi alt üst etti. P, anne ve babasını, iki öz kardeşini ve bir üvey kardeşini bıraktı. P'nin üvey kardeşi, P'nin daimi ikametgâhının Kıbrıs olmadığını, P'nin ihtiyari ikametgâhının (domicile of choice) Avusturya olduğunu ve dolayısıyla P'nin Viyana'da daimi olarak yerleşme niyeti olduğu için mülkiyeti Avusturya'nın yasalarına göre tahsis edilmesi gerektiğini iddia eder. Avusturya'nın yasalarına göre, üvey kardeşin Kıbrıs ile kıyasla daha fazla miras hakkı vardır. P'nin öz kardeşlerine tavsiye verin:

- (a) P'nin Viyana'da daimi olarak yerleşme niyetinin dikkate alınıp alınmayacağı konusunda.
- (b) P'nin öldüğünde doğumla iktisap olunan ikametgâhı (domicile of origin) Kıbrıs olduğu iddiasının dikkate alınıp alınmayacağı konusunda.
- (c) P'nin ihtiyari ikametgâhının Avusturya olduğu iddiasının doğru olup olmadığı konusunda.
- (ç) P'nin öldüğü zamanda domicile'i ve daimi ikametgâhının neresi olduğunu nihai olarak kararlaştıracak ve belirleyecek olan kimdir?

(14 puan)

B. 1 Kasım 2013 tarihinde Th adlı kişi, yasal vasiyetname yazarak €5.000.000 avroluk mülkiyetini şu biçimde bırakır: eşine €500.000, oğluna €500.000, kızına €500.000, Stavrovuni Manastırına €500.000 ve 18 yaşındaki güzel sekreterine €3.000.000. 30 Aralık 2013 tarihinde Th ölür. Yukarıdaki mirasçılar/ varisleri ise hala hayattadır. Th'nin eşi, Th'nin mülkiyetinden daha büyük bir paya hakkı olup olmadığını ve yukarıdaki mirasçılar/ varislerden her birinin ne kadar alma hakkı olduğunu öğrenmek ister.

(11 puan)