

Mustafa KIRMIZI
Avukat

BİRLİKTE MÜLKİYETİN
(PAYDAŞLIĞIN ve ORTAKLIĞIN)
GİDERİLMESİ

GÜNCELLENMİŞ 5. BASKI



İÇİNDEKİLER

GİRİŞ VE PAYDAŞLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASININ YASAL DAYANAKLARI

I. GİRİŞ	21
II. MÜLKİYET KAVRAMI	22
A. Genel Olarak	22
B. Paylı Mülkiyet.....	23
1. Genel Olarak	23
2. Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi	23
C. Elbirliği (İştirak Halinde) Mülkiyet	28
1. Kaynakları, Niteliği ve Hükümleri.....	28
2. Sona Ermesi	29
3. Terekenin Elbirliği Mülkiyetine Tabi Olması.....	29
D. Kat Mülkiyeti	29

BİRİNCİ BÖLÜM

PAYDAŞLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASINDA GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

I. GÖREVLİ MAHKEME	31
II. YETKİLİ MAHKEME	32
A. Taşınmaz Mallarda Yetkili Mahkeme.....	32
B. Taşınır Mallarda Yetkili Mahkeme	32
C. Paydaşlığın Giderilmesi Davasının Konusunu Taşınır ve Taşınmazların Birlikte Oluşturması Olasılığında Yetkili Mahkeme.....	33
D. Terekenin Paylaşılmasına İlişkin Davalarda Yetkili Mahkeme	33
III. İÇTİHATLAR	33

İKİNCİ BÖLÜM
PAYDAŞLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASININ
TARAFLARI

I. Genel Olarak.....	41
II. Paydaşlığın Giderilmesi Davasında Taraflar.....	42
A. Paydaşlar ve Ortaklar	42
B. Ortakların Alacaklıları	43
C. 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un 63. Maddesi Hükmünce Taraf Olabilecek Kamu Tüzel Kişileri.....	45
D. Hazine	45
E. İdarenin Paydaşlığın Giderilmesi Davasında Taraf Olması	46
III. Paydaşlığın Giderilmesi Davasında Taraf Teşkilinde Dikkate Alınması Gereken Hususlar	46
IV. İÇTİHATLAR	48

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
PAYDAŞLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASININ
KONUSUNU OLUŞTURABİLECEK MALVARLIĞI
DEĞERLERİ VE PAYDAŞLIĞIN GİDERİLMESİNİN
İSTENEMEYECEĞİ DURUMLAR

I. PAYDAŞLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASININ KONUSUNU OLUŞTURABİLECEK MALVARLIĞI DEĞERLERİ.....	77
A. Taşınmazlar	77
1. Genel Olarak	77
2. Paydaşlığın Giderilmesi Açısından Taşınmaz Üzerinde Bulunan Bütünleyici Parçanın Hukuki Durumu	79
3. Paydaşlığın Giderilmesi Açısından İmar Parsellerinin Durumu	84
a. Genel Olarak	84
b. İmar Kanunu Hükümlerine Göre Ortaklaştırılan Gayrimenkuller Arasında Kat Mülkiyetine Tâbi Gayrimenkul Olması Halinde Ortaklığın Giderilmesi	90
B. Sicile Kayıtlı Gemiler	97
C. Taşınırlar	98

D. Başkasının Arazisi Üzerinde Kalıcı Olması Amaçlanmaksızın Yapılan Kulübe, Büfe, Çardak, Baraka ve Benzeri Hafif Yapılar.....	100
E. Tahvil, Tasarruf Bonosu, Markalar	101
F. Telefonun İntifa Hakkı	102
II. PAYDAŞLIĞIN GİDERİLMESİNİN İSTENEMEYECEĞİ DURUMLAR.....	102
A. TMK'nin 698. Maddesinde Belirlenen Sebep-Paydaşlığın Devamı İçin Sözleşme Yapılmış Olması	102
İÇTİHATLAR.....	103
B. Paylaşma Sözleşmesi	108
1. Kat Mülkiyeti Kanunu	110
a. Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez	110
b. Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümde ortaklığın giderilmesi	113
2. 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu	113
3. Gecekondu Kanunu.....	116
4. Kamulaştırma Kanunu	117
5. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu.....	118

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
PAYDAŞLIĞIN GİDERİLMESİ
DAVALARINDA BEKLETİCİ SORUN TEŞKİL
EDEBİLECEK DURUMLAR

I. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'ndaki Bekletici Sorunla İlgili Düzenleme	119
II. Paydaşlığın Giderilmesi Davası Uygulamasında Ortaya Çıkabilecek (Uygulamada Ortaya Çıkmış) Bekletici Sorunlar	121
A. Mülkiyetin Aidiyeti Konusunda Uyuşmazlık Bulunması	121
B. Muhdesatın Aidiyeti Konusunda Uyuşmazlık Bulunması	122
C. Önalım Davası.....	125
D. Vasiyetnamenin İptali veya Tenfizi Davası	126
E. TMK'nin 652 ve 226/II. Maddesinden Kaynaklanan Özgüleme Davası.....	129

F. Mirasta Denkleştirme Davası.....	131
G. Tapu İptali ve Tescil Davası.....	131
H. Tapuda İsim Tashihi Davası.....	133
I. Mirasçılık Belgesinin İptali Davası.....	140
İ. İmar Parselinin Dayanağı Olan İdari İşlemin İptali İçin Açılmış Dava.....	144
J. Taşınmazın Sınırlarının ve Yüzölçümünün Düzeltilmesi	146
K. Paydaşlığın Giderilmesi Davasında Bekletici Sorun Yapılabilecek Diğer Davalar.....	148

BEŞİNCİ BÖLÜM

PAYDAŞLIĞIN GİDERİLME TÜRLERİ

I. Genel Olarak.....	161
II. Paydaşlığın Aynen Bölüşme Suretiyle Giderilmesi	173
A. Yasal Dayanak	173
B. Paydaşlığın Aynen Bölüşme Suretiyle Giderilmesi İçin Yapılacak İşlemler ve Araştırılacak Hususlar	174
1. Genel Olarak	174
2. Paydaşlığın Giderilmesi Davalarında Mahkemece Malın Aynen Bölünerek Paylaştırılmasına Karar Verilebilmesi İçin Gerekli Şartlar.....	175
3. Paydaşlığın Malın Aynen Bölünerek Paylaştırılmasının Mümkün Olduğunun Anlaşılması Halinde Yapılacak İşlemler	176
4. Birden Fazla Taşınmazın Paydaşlığının Giderilmesinin Talep Edilmesi	177
5. Aynen Taksime Talep Halinde Hisseli Olarak da Karar Verilebilir	177
6. Aynen Paylaştırmada Taşınmaz Üzerindeki Takyitlerin Akıbeti.....	177
C. İÇTİHATLAR.....	179
III. Paydaşlığın Satış Suretiyle Giderilmesi.....	193
A. Genel Olarak	193
B. Satış Açık Arttırma Yoluyla ya da Paydaşlar Arasında Yapılır	194

C. Paydaşlığın Satış Suretiyle Giderilmesi Halinde İntifa Hakkı Sahibinin Durumu-Taşınmaz Üzerindeki Diğer Takyitler	197
1. İntifa Hakkı	197
2. Diğer Takyitler	206
D. Paydaşlığın Satış Suretiyle Gerçekleştirilmesi Halinde Dava Konusu Taşınmaz Üzerinde Bütünleyici Parça Varsa ve Bütünleyici Parça Arzın Değerinde Bir Artış Meydana Getiriyorsa.....	209
1. Muhtesatın Bir Kısım Paydaşlara (Ortaklara) Ait Olduğu Konusunda Tapuda Şerh Varsa veya Bu Hususta Bütün Paydaşlar (Ortaklar) İttifak Ediyorlarsa	209
İÇTİHATLAR.....	210
2. Paydaşlığın (Ortaklığın) Satış Suretiyle Giderilmesine İlişkin Davalarda Taşınmaz Üzerinde Bulunan Bütünleyici Parçanın Kime Ait Olduğu Konusunda Uyuşmazlık Varsa	218
E. Paydaşlığın Satış Suretiyle Giderilmesi Halinde Bedelin Paylaşılması	221
1. Genel Olarak	221
2. Paylı Mülkiyette.....	221
3. Elbirliği (İştirak Halinde) Mülkiyette	222
4. Paylı Mülkiyetle Elbirliği (İştirak Halinde) Mülkiyetinin Aynı Davada Yer Alması Halinde	222
F. Paydaşlığın Satış Suretiyle Gerçekleştirilmesine İlişkin Mahkeme Kararının İnfazının İstenebileceği Süre.....	226
İÇTİHATLAR.....	226
IV. Paydaşlığın Kat Mülkiyeti Kurulması Suretiyle Giderilmesi	229
A. Yasal Dayanak	229
B. Ortaklığın Kat Mülkiyeti Kurulması Yoluyla Giderilmesi İçin Gerekli Şartlar	229
C. Taşınmazın Kat Mülkiyetine Konu Olması İçin Gerekli Şartlar	229
D. Taşınmazın Ortaklığının Kat Mülkiyeti Kurularak Giderilebilmesi İçin Gerekli Belgeler	230
E. Ortaklığın Kat Mülkiyeti Kurulması Yoluyla Giderilmesi İçin Mahkemece Yapılması Gerekenler	230
F. İÇTİHATLAR.....	231

ALTINCI BÖLÜM
ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİNİN
ORTAKLARIN ALACAKLILARI TARAFINDAN
İSTENMESİ (İİK m. 121)

I. Ortaklığın Giderilmesinin Ortakların Alacaklıları Tarafından İstenmesi.....	255
II. İÇTİHATLAR.....	257

YEDİNCİ BÖLÜM
MİRASIN PAYLAŞILMASI

I. Mirasçılar Terekeye Elbirliğiyle Sahip Olurlar	285
II. Mirasın Paylaşılması	285
A. Rızai Taksim	285
B. Dava Yoluyla	286
III. İÇTİHATLAR.....	288
IV. Elbirliği Mülkiyetinin Paylı Mülkiyete Dönüştürülmesi.....	305
A. İdari Yoldan	305
B. Dava Yoluyla	305
1. Yasal dayanak ve açıklama	305
2. İçtihatlar	308

SEKİZİNCİ BÖLÜM
PAYDAŞLIĞIN GİDERİLMESİ DAVALARINDA
YARGILAMA GİDERLERİ

I. Harç.....	325
II. Vekâlet Ücreti.....	327
III. Yargılama Giderleri ile Vekâlet Ücreti Taraflardan Payları Oranında Alınmalıdır.....	327

DOKUZUNCU BÖLÜM
PAYDAŞLIĞIN GİDERİLMESİNE DAİR
KARARLARIN İNFAZI

I. Kararların İnfaz Koşulları	331
A. Kararın Kesinleşmiş Olması.....	331
B. Kararın Zamanaşımına Uğramamış Olması	331

C. Kararın İnfaz Edilebilir Olması.....	331
II. Aynen Taksime İlişkin Kararların İcrası	332
III. Taşınır Malların Paydaşlığının Satış Yoluyla Giderilmesine Dair İlamların İcrası.....	332
A. Satış Memuru Atanması	332
B. Satış Memuru Tarafından Yapılacak İşlemler.....	332
IV. Taşınmaz Malların Paydaşlığının Satış Yoluyla Giderilmesine Dair İlamların İcrası.....	335
A. Satış Memuru Atanması	335
B. Satış Memuru Tarafından Yapılacak İşlemler.....	335
C. İhalenin Feshi	338
D. Tescil İçin Tapuya Tebliğ ve Zorla Çıkarma	340
V. İÇTİHATLAR.....	341

ONUNCU BÖLÜM

PAYDAŞLIKTAN ÇIKARMA DAVASI

I. Genel Olarak	353
II. Yasal Dayanak	353
III. Paydaşın Çıkarılması.....	353
A. Şartları	353
B. Davanın Açılması Kararı.....	354
C. Çıkarma İsteminin Haklı Görülmesi Halinde Mahkemece Yapılacak İşlem.....	354
IV. Diğer Hak Sahiplerinin Çıkarılması	355
V. Görevli ve Yetkili Mahkeme	355
A. Görevli Mahkeme.....	355
B. YETKİLİ MAHKEME.....	356
1. Taşınmaz Mallarda Yetkili Mahkeme.....	356
2. Taşınır Mallarda Yetkili Mahkeme.....	357
VI. Harç ve Vekâlet Ücreti	357
VII. İÇTİHATLAR.....	357

ONBİRİNCİ BÖLÜM

PAYDAŞLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASINDA KARŞILAŞILABİLECEK TEBLİGAT SORUNLARI İLE İLGİLİ İÇTİHATLARDAN ÖRNEKLER.....	369
---	------------

ONİKİNCİ BÖLÜM

KARAR VE YAZIŞMA ÖRNEKLERİ

Karar Örneği 1	381
Karar Örneği 2	385
Karar Örneği 3	389
Müzekkere Örnekleri.....	393

ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU

I. Kanunun Amacı	397
II. Tanımlar.....	397
III. Tarım Arazilerinin Sınıflandırılması, Asgari Tarımsal Arazi Büyüklüklerinin Belirlenmesi.....	398
IV. Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü	399
V. Mirasa Konu Tarımsal Araziler ile Yeter Gelirli Tarımsal Arazilerin Devri.....	400
VI. Devrin Yapılacağı Mirasçı.....	400
VII. İhbar Yükümlülüğü ve Mahkeme Tarafından Devir Yapılması	401
VIII. Diğer Mirasçıların Paylarının Ödenmesi.....	402
IX. Taşınmaların Devri.....	402
X. Ölüme Bağlı Tasarruf ile Düzenleme	402
XI. Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Yönetiminin Tevbiren Verilmesi	403
XII. Denkleştirme	403
XIII. Yan Sınai İşletme.....	403
XIV. İstisnalar ve Muafiyetler.....	403
XV. Önalım Hakkı	404
XVI. Sona Erme ve Tasfiye.....	404
XVII. Tarımsal Arazi Edindirme İş ve İşlemleri.....	404
XVIII. Kanuna Ekli (1) Sayılı Liste	405

ÖNALIM HAKKI

BİRİNCİ BÖLÜM

AİLE MALLARI ORTAKLIĞINDAN KAYNAKLANAN ÖNALIM HAKKI	407
--	------------

İKİNCİ BÖLÜM

PAYDAŞLIKTAN KAYNAKLANAN ÖNALIM HAKKI

I. Yasal Dayanak.....	408
II. Tanımı ve Hukuki Niteliği	409
III. Türleri ve Amacı.....	410
IV. Önalım Hakkının Kullanılacağı Taşınmazın Niteliği.....	410
V. Yasal Önalım Hakkının Tapuya Şerhinin Gerekli Olmaması, Sözleşmesel Önalım Hakkının Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi	414
VI. Sözleşmesel Önalım Hakkının Şekli ve İçeriği.....	415
VII. Önalım Hakkı Søjeleri.....	418
VIII. Önalım Hakkının Doğum Şekli ve Zamanı.....	420
IX. Önalım Hakkının Kullanılma Koşulları, Kullanılma Biçimi ve Kullanılmasının Sonuçları	421
A. Önalım hakkının kullanılması için gereken koşullar.....	421
1. Tam, doğru ve geçerli bir satış sözleşmesinin varlığı	421
a. Önalım hakkının kullanılabilceği satımlar	422
b. Önalım hakkının kullanılamayacağı satımlar	422
aa. Paydaşlar arasındaki satımlarda.....	422
bb. Cebri arttırmayla satışlarda.....	423
cc. Feragat halinde.....	423
dd. Satış vaadi sözleşmesinde.....	423
ee. Trampada	424
ff. Taşınmazın bir ortaklığa sermaye olarak konulması durumunda	424
gg. Bağışlama ve ölünceye kadar bakma niteliğinde olan sözleşmelerde.....	424
hh. Kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda	425
ıı. Geri alım hakkında.....	426

ii. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlara ilişkin satışlar	426
jj. Ortaklığın taksim yolu ile giderilmesi	426
kk. Arsa payı karşılığı kat yapımı sözleşmesi.....	426
2. Önalıcıya satışın ve onun esaslı koşullarının bildirilmesi gereği.....	426
3. Hak sahibinin hakkını kullandığına ilişkin beyanının zamanında yapılması.....	428
B. Önalım hakkının kullanılma biçimi.....	428
C. Önalım hakkının kullanılmasının sonuçları	429
X. Önalım Hakkının TMK'nin İkinci Maddesindeki Dürüstlük Kuralına Aykırı Olarak Kullanılması.....	429
XI. Önalım Hakkından Yararlanma Oranı.....	430
XII. Önalım Hakkını Bertaraf Etmeye Yönelik Girişimlerin Önalım Hakkının Kullanılmasına Etkisi	431
1. Alıcının payını satması.....	431
2. Alıcı tarafından payın bağışlanması.....	432
3. Alıcı ile satıcının anlaşıp satış sözleşmesini bozmaları.....	432
4. Payın hacizli olması üzerinde ipotek bulunması	432
a. Alıcının ipotek tesis ettirmesi ya da alıcının alacaklıları tarafından haciz konulması	432
b. Satıcının devirden önce ipotek tesis ettirmesi ya da haciz konulması	434
5. Gabin iddiasının önalım hakkına etkisi.....	435
6. Ölüncüye kadar bakma sözleşmesi yapılması	435
7. Gerçekte satış olan işlemin sırf diğer paydaşların önalım haklarını kullanmalarının engellenmesi için trampa olarak gösterilmesi	435
XIII. Önalım Hakkının Sona Ermesi	436
XIV. Önalım Bedeli	437
XV. Önalım Davalarında Vekâlet Ücreti ve Harç.....	439
XVI. İçtihatlar.....	439
KAVRAM FİHRİSTİ.....	603