

İZALE-İ ŞUYU(ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ) DAVASI

İzale-i Şuyu (ortaklığın giderilmesi) davası, **paylı veya elbirliği mülkiyetine konu taşınır veya taşınmaz malda ortaklar arasındaki paydaşlığa son vererek malın kişisel mülkiyete geçişini sağlayan bir dava türüdür.**

• PAYLI MÜLKİYET

TMK Madde 688-1. Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.

Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır.

Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur.

Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir. 2. Yönetim ve tasarruf

a. Anlaşmalar

TMK Madde 689- Paydaşlar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler. Ancak, böyle bir anlaşmayla paydaşların aşağıdaki hak ve yetkileri kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz:

1. Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek,

2. Eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak.

Taşınmazlarla ilgili anlaşmalar imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verilebilir. b. Olağan yönetim işleri

TMK Madde 690- Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya, özellikle küçük onarımları yaptırmaya ve tarımsal işleri yürütmeye yetkilidir.

Zorunlu ve ivedi işlerin yapılmasına ilişkin kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, paydaşların çoğunlukla alacağı kararla olağan yönetim işlerinde yetkiyle ilgili farklı düzenleme getirilebilir.

c. Önemli yönetim işleri

TMK Madde 691- İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adı kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.

Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır. Pay ve paydaşların eşitliği hâlinde hâkim, paydaşlardan birinin istemi üzerine bütün paydaşların menfaatini gözeterek hakkaniyete uygun bir karar verir; gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyım atayabilir. d. Olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar

TMK Madde 692- Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır.

Paylar üzerinde taşınmaz rehni veya taşınmaz yükü kurulmuşsa, paydaşlar malın tamamını benzer haklarla kayıtlayamazlar.

3. Yararlanma, kullanma ve koruma

TMK Madde 693- Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir.

Uyuşmazlık hâlinde yararlanma ve kullanma şeklini hâkim belirler. Bu belirleme, paylı malın kullanılmasının zaman veya yer itibarıyla paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de olabilir.

Paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları

temsilen sağlayabilir.

4. Giderler ve yükümlülükler

TMK Madde 694- Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlülükler, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paydaşlar tarafından payları oranında karşılanır.

Payına düşenden fazlasını ödemiş bulunan paydaş, diğerlerine payları oranında rücu edebilir.

5. Kararların bağlayıcılığı

TMK Madde 695- Yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda paydaşların yaptıkları düzenleme ve aldıkları kararlar ile mahkemece verilen kararlar, sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynı hak kazanan kimseleri de bağlar.

Taşınmazlarda yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin kararların sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynı hak kazananları bağlaması için, bunların tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir.

6. Paydaşlıktan çıkarma

a. Paydaşın çıkarılması

TMK Madde 696- Kendi tutum ve davranışlarıyla veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışlarıyla diğer paydaşların tamamına veya bir kısmına karşı olan yükümlülüklerini ağır biçimde çiğneyen paydaş, bu yüzden onlar için paylı mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez hâle getirmişse, mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılabilir. Davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesine bağlıdır.

Hâkim, çıkarma istemini haklı gördüğü takdirde, çıkarılacak paydaşın payını karşılayacak kısmı maldan ayırmaya olanak varsa, bu ayırmayı yaparak ayrılan parçanın paylı mülkiyetten çıkarılana özgülenmesine karar verir.

Aynen ayrılmasına olanak bulunmayan maldaki payın dava tarihindeki değeriyle kendilerine devrini isteyen paydaş veya paydaşlar bu istemlerini paydaşlıktan çıkarma istemi ile birlikte ileri sürmek zorundadırlar. Hâkim, hüküm vermeden önce re'sen belirleyeceği uygun bir süre içinde pay değerinin ödenmesine veya tevdiine karar verir. Davanın kabulü hâlinde payın istemde bulunan adına tesciline hükmolunur.

Payı karşılayacak kısım maldan aynen ayrılamaz ve bu payı isteyen paydaş da bulunmazsa hâkim, davalıya payını devretmesi için bir süre belirler ve bu süre içinde devredilmeyen payın açık artırmayla satışına karar verir. Satış kararı, cebri icra yoluyla paraya çevirmeye ilişkin hükümler uyarınca yerine getirilir.

b. Diğer hak sahiplerinin çıkarılması

TMK Madde 697- Bir paydaşın çıkarılmasına ilişkin hükümler, kıyas yoluyla, pay üzerinde intifa veya diğer bir aynî ya da tapuya şerh edilmiş kişisel yararlanma hakkı sahipleri hakkında da uygulanır. Ancak, devri caiz olmayan bir hakkın uygun bir tazminat karşılığında sona ermesine karar verilir.

7. Paylı mülkiyetin sona ermesi

a. Paylaşma istemi

TMK Madde 698- Hukukî bir işlem gereğince veya paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması sebebiyle paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü bulunmadıkça, paydaşlardan her biri malın paylaşılmasını isteyebilir.

Paylaşmayı isteme hakkı, hukukî bir işlemle en çok on yıllık süre ile sınırlandırılabilir.

Taşınmazlarda paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmeler, resmî şekle bağlıdır ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

Uygun olmayan zamanda paylaşma isteminde bulunulamaz.

b. Paylaşma biçimi

TMK Madde 699- Paylaşma, malın aynen bölüşülmesi veya pazarlık ya da artırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi biçiminde gerçekleştirilir.

Paylaşma biçiminde uyuşma sağlanamazsa, paydaşlardan birinin istemi üzerine hâkim, malın aynen bölünerek paylaşılmasına, bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi hâlinde eksik değerdeki parçaya para eklenerek denkleştirme sağlanmasına karar verir.

Bölme istemi durum ve koşullara uygun görülmezse ve özellikle paylı malın önemli bir değer kaybına uğramadan bölünmesine olanak yoksa, açık artırmayla satışa hükmolunur. Satışın paydaşlar arasında artırmayla yapılmasına karar verilmesi, bütün paydaşların rızasına bağlıdır. **c.**

İntifa hakkı sahibinin durumu

TMK Madde 700- Bir paydaşın kendi payı üzerinde intifa hakkı kurması hâlinde, diğer paydaşlardan biri intifa hakkının kurulduğunun kendisine tebliğinden başlayarak üç ay içinde paylaşma isteminde bulunursa; satış yoluyla paylaşmada intifa hakkı, buna ilişkin paya düşecek bedel üzerinde devam eder.

• ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ

1. Kaynakları ve niteliği

TMK Madde 701- Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir.

Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır.

2. Hükümleri

TMK Madde 702- Ortakların hakları ve yükümlülükleri, topluluğu doğuran kanun veya sözleşme hükümleri ile belirlenir.

Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir.

Sözleşmeden doğan topluluk devam ettiği sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz.

Ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir. Bu korumadan bütün ortaklar yararlanır.

3. Sona ermesi

TMK Madde 703- Elbirliği mülkiyeti, malın devri, topluluğun dağılması veya paylı mülkiyete geçilmesiyle sona erer.

Paylaştırma, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paylı mülkiyet hükümlerine göre yapılır.

GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME NERESİ?

- Ortaklığın giderilmesi davasında yetkili mahkeme taşınmaz malın bulunduğu yer mahkemesidir.
- Görevli mahkeme ise Sulh Hukuk Mahkemesi'dir.
- Örneğin Erzurum ili Pasinler ilçesinde bulunan ev, arsa, tarla vd. taşınmazlar da ortaklığın giderilmesi davasında Pasinler Sulh Hukuk Mahkemesi görevli ve yetkilidir. Görevsiz veya yetkisiz bir mahkemede dava açılırsa dava usulden reddedilir.

DAVA ZORUNLU ARABULUCULUĞA TABİ Mİ?

- Hukuk uyuşmazlıklarında arabuluculuk kanununa göre İzale-i Şuyu davalarında, dava açılmadan önce arabuluculuk başvurusu yapılması zorunludur . Arabuluculuk başvurusu yapılmazsa dava usulden reddedilir.

DAVACI VE DAVALI KİMDİR?

- Anlaşma yoluyla elbirliği veya paylı mülkiyet ortaklığı sonlandırılmaz ise, paydaşlardan biri diğer tüm paydaşlar aleyhine ortaklığın giderilmesi davası açarak Sulh Hukuk Mahkemesi'nden ortaklığın giderilmesini isteyebilir.
- Tüm paydaşların ortaklığın giderilmesi davasında yer alması zorunludur. Paydaşlardan birinin ölümü halinde mirasçılık belgesinde ismi geçen tüm mirasçıların davaya dahil edilmesi gerekir. Tüm ortaklar davaya dahil edilmeden davanın sonuçlandırılması mümkün değildir.

ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HANGİ YOLLA OLUR?

- Ortaklığın giderilmesi (İzale-i Şuyu) iki yöntemle mümkündür:
- **Aynen Taksim Suretiyle İzale-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi):** Taşınır veya taşınmaz malın aynen bölünmesidir. Örneğin, değeri eşit iki parçaya bölünebilen 10 dönüm bir tarlanın ikiye bölünerek 5'er dönüm olarak paydaşlığın giderilmesi.
- **Satış Suretiyle İzale-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi):** Taşınır veya taşınmaz malın icra yoluyla satılarak bedelinin paydaşlar arasında bölüştürülmesidir. **Satışın yalnız paydaşlar arasında artırmayla yapılmasına karar verilmesi, bütün paydaşların rızasına bağlıdır.**

*** Davayı açan paydaş dava harcını ve mahkeme giderlerini davanın başında ödemek zorunda kalsa da davanın sonunda mahkeme giderleri ve avukatlık ücretleri payları oranında taraflara yükletilir. Ortaklığın giderilmesi davasında davanın kazananı veya kaybedeni olmaz, davanın tarafı olan herkes davadan aynı şekilde etkilenir.