

İZALE-İ ŞUYU (ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ) DAVALARI

Bu makalenin konusunu oluşturan ortaklığın giderilmesi davaları halk arasında izale-i şuyu davası olarak anılmaktadır. Bu davalar ile ilgili olarak öncelikle belirtmemiz gereken önemli bir husus bulunmaktadır. Ortaklığın giderilmesi davaları 01/09/2023 tarihinden itibaren (dava şartı) arabuluculuğa tabi kılınmıştır. Yani bu davalar açılmadan önce arabuluculuğa başvurulması dava şartıdır. Bunun sonucu olarak da arabuluculuğa başvurulmadan doğrudan ortaklığın giderilmesi davası açılması halinde bu dava reddedilecektir. Arabuluculuk sürecinin iyi yönetilmesi çok önemlidir. Çünkü bu süreçte varılan anlaşmalar ilam (mahkeme kararı) niteliğinde olup sonradan değiştirilmesi, cayılması, dava açarak veya farklı şekilde geçersiz kılınması mümkün olmamaktadır. Maddi, manevi zarara uğramamak, istenmeyen sonuçlardan uzak durmak adına alanında deneyimli bir avukat ile bu süreci yürütmek herkesin yararınıza olacaktır. Bu önemli hususu aktardıktan sonra meselenin özüne dönebiliriz.

ORTAKLIK TÜRLERİ NELERDİR?

Bir taşınmazın sahibi tek bir kişi ise burada tam (ferdi) mülkiyet söz konusu olur ve bir ortaklıktan bahsedilemez. Bir taşınmaza birden fazla kişi aynı anda sahipse o taşınmazda bir ortaklık var demektir; bu durumda burada tam (ferdi) mülkiyetten değil müşterek mülkiyetten bahsetmek gerekir. Bu şekildeki ortaklığı ikiye ayırmak mümkündür.

İlki miras ortaklığıdır. Elbirliği mülkiyeti şeklinde de ifade edilebilen bu ortaklık türünde taraflar murislerinden kalan taşınmaz(lar)a miras payları oranında maliktirler. Bu durum kanundan kaynaklanan kaçınılmaz bir sonuç olup bir kimsenin ölümüyle geride bıraktığı mallar üzerinde mirasçıları elbirliği ile malik olurlar.

İkinci ortaklık şekli ise paylı (hisseli) mülkiyettir. Bu ortaklık türü tamamen iradeye dayalıdır. Bir örnekle açıklayacak olursak; 2 arkadaş yatırım maksadıyla aldıkları arsa üzerinde paylı mülkiyet sahibidir. Burada ölüm veya miras gibi kanundan doğan bir durumdan ziyade tarafların istekleri doğrultusunda kurulan bir ortaklık söz konusudur.

İZALE-İ ŞUYU (ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ) DAVASI NEDİR?

İzale-i şuyu yani ortaklığın giderilmesi davaları paylı ya da elbirliği mülkiyetine konu olan taşınır veya taşınmaz mallar için ortaklar arasında mevcut mülkiyet ilişkisini sona erdirerek bireysel mülkiyete geçmeye olanak sağlayan bir dava türüdür.

Herkesin malumudur ki, taşınmazların devrine olanak sağlayan tüm hukuki işlemler (satış, bağış, miras) tapu müdürlüklerinde tarafların katılımıyla yapılmaktadır. İşlem yapmak isteyen taraflar tapu müdürlüğünde kendilerine verilen randevu saatinde bir araya gelerek karşılıklı edimlerini ifa ederler. Örnek verecek olursak bir taraf satış işlemi için anlaşılan bedeli öderken

bunun karşılığında diğer taraf ise kendi adına olan tapu kaydını terkin (sildirmek) ettirip alıcı adına tescil (kayıt yapmak) ettirir. Süreç bu şekilde ilerler ve prosedür sona erer.

Bu prosedürün yerine getirilebilmesinin iradi bir süreç olduğunu belirtmiştik. Paylı veya elbirliği mülkiyetine konu bir taşınmaz için taraflar taşınmazın kendi aralarında ya da üçüncü bir kişiye devrine dair veya paylaşılmasına yönelik bir anlaşmaya varamıyorsa, bir ortak buna yanaşmıyorsa ortaklığın giderilmesi davası gündeme gelecektir.

Ortaklar söz konusu dava ile;

- Ortaklığın aynen taksim suretiyle giderilmesini,
- Ortaklığın satış sureti ile giderilmesini,
- Ortaklığın kat mülkiyeti kurulması suretiyle giderilmesini talep edebilmektedir. İleride açıklamalara genişçe yer verilecektir.

Bu davalarla ilgili vatandaşın aklını kurcalayan onlarca soru vardır. Yeri gelmişken en çok karşılaşılan sorulardan birini de cevaplandırmış olalım: Ortaklığın giderilmesi davası tek bir mirasçı/ortak tarafından açılabilir mi, diğerleri karşı çıkarsa -örneğin ortaklığın giderilmesini istemiyorum derse- sonuç değişir mi? Bu dava taşınmaz/lar üzerinde hak sahibi olan mirasçı veya hissedarlardan herhangi birinin istemiyle açılabilir. Diğerlerinin itiraz hakkı yoktur. Örneğin 100 hissedarlı bir taşınmaz üzerindeki ortaklığın giderilmesini 1/100 hakka sahip ortağın tek başına diğer hissedarlara karşı yönelttiği dava ile istemesi mümkündür.

Ortaklar yapacakları bir anlaşmayla belirli bir süre ortaklığın giderilmesi davası açılmayacağını kararlaştırabilirler. Yapılacak anlaşma ile talep yasağı en fazla on yıllık süreyle engellenebilecektir. Böyle bir kararlaştırmanın yapılmış olması halinde hiçbir ortak ortaklığın giderilmesi davası açamayacaktır.

ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASININ TARAFLARI

Ortaklığın giderilmesi davası, menkul veya gayrimenkule ortak olan bir kısım paydaşlar tarafından diğer tüm paydaşlara karşı açılmaktadır. Taraflardan herhangi birisi de ortaklığın sona erdirilmesini talep edebilmektedir.

Ortaklığın giderilmesi davasında paydaşların/mirasçıların tümünün yer alması zorunludur. Dava açmadan önce veya açtıktan sonra mirasçılardan/paydaşlardan birinin ölümü halinde mirasçılık belgesi alınarak mirasçıların davaya katılımı sağlanmalıdır. Aksi halde davanın sonuçlandırılması mümkün değildir.

ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASINDA AYNEN TAKSİM

Aynen taksim, adından da anlaşıldığı üzere davaya konu olan malın hissedarlarına aynı oran ve değerde aynen bölüştürülmesidir. Davayı açan paydaş, taşınmazın aynen taksimini talep ediyorsa mahkeme davaya konu olan mülkiyetin öncelikle aynen taksim edilip edilmeyeceğinin araştırmasını yapacaktır. Davacı aynen taksim talep etmemiş olsa da davalılar veya davalılardan herhangi biri mahkemeden aynen taksim talep etmesi halinde mahkeme yine aynen taksim mümkün olup olmadığını araştırmak zorundadır.

Aynen taksim yapılması zor bir seçenektir. Çünkü çeşitli mercilerin iznine ve hatta onayına bağlıdır. Mahkeme bu mercilere sormadan, gerektiğinde onay almadan ben aynen taksim ediyorum diyemez. Örneğin dava konusu tarla ise İl/İlçe tarım müdürlüklerinden ilgili tarlaların aynen taksime elverişli olup olmadığının sorulması, dava konusu arsa/bağımsız bölüm ise belediye imar müdürlüğünden sorulması gerekir. Bununla beraber aynen taksim sağlam ve detaylı bir bilirkişi incelemesi gerektirmekte olup bilirkişilerce aynen taksim olabilir şeklinde rapor verilmesi halinde aynen taksime karar verilebilecektir. Aynen taksim ve prosedürü çok teknik ve iyi bir donanım gerektiren bir talep olup burada daha fazla detaya boğmadan bir avukat ile işin takibini öneririz.

Ortaklığın giderilmesi davalarında hukuk tekniği gereği terditli (seçenekli) dava açılmaktadır. Yani öncelikle aynen taksim talebinde bulunulmakta bu mümkün olmazsa ortaklığın satış suretiyle giderilmesi istenmektedir.

ORTAKLIĞIN SATIŞ SURETİYLE GİDERİLMESİ

Taşınmazın aynen taksimi mümkün değilse yahut taraflardan hiçbiri aynen taksim istememişse ortaklık satış yoluyla giderilecektir. Mahkemece satış kararı verilmesi üzerine taşınmazın satışı satış memurluğu ya da icra dairesi aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Tarafımıza yöneltilen soruların en önemlilerinden biri de satış işleminin yalnızca paydaşlar/mirasçılar arasında gerçekleşmesinin mümkün olup olmadığıdır. Bu soruya olumlu bir cevap verilebilir ancak bütün paydaşların buna rıza göstermesi gerekir. Ayrıca bu husus satış aşamasında değil mahkemede dava görülürken gündeme gelmeli, her hissedar/mirasçı tarafından kabul edilmelidir. Ortaklar arasında satış kararı verilmesine yönelik bir talep geldiğinde mahkeme diğer taraflara bunu kabul edip etmediklerini soracaktır. Tüm paydaşlar/mirasçılar söz konusu rızayı gösterdikleri takdirde mahkeme, satışın paydaşlar/mirasçılar arasında yapılmasına karar verir. Aksi halde mahkemece ortaklığın umuma açık (halka açık) satış yoluyla giderilmesine karar verilir. Mahkemece umuma açık satışa karar verilmesinden sonra ortaklar arasında satış usulüne dönmek mümkün olmamaktadır.

KAT MÜLKİYETİ KURULMASI SURETİYLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ

Ortaklığın giderilmesinde aynen taksim ve satışın dışındaki bir diğer yol ise kat mülkiyeti kurulması suretiyle ortaklığın giderilmesidir. Kat mülkiyeti kurulması suretiyle ortaklığın giderilmesi hukuki dayanağını Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan almaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu m.10 gereği ortaklığın giderilmesi davasında taraflardan biri ortaklığın kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle giderilmesini talep ederse hâkim, kat mülkiyeti için aranan şartların sağlanıp sağlanmadığını ve bu yolla ortaklığın giderilmesinin mümkün olup olmadığını değerlendirecektir. Tüm koşulların varlığı halinde mahkemece kat mülkiyeti kurulması suretiyle ortaklığın giderilmesi kararı verilebilecektir.

Bu durum kısaca, tapu kayıtlarında arsa gözükmemesine rağmen fiilen arsa da bir yapı/bina olması durumunda gündeme gelmektedir.

ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASININ AÇILAMAYACAĞI ZAMANLAR VE ZAMANAŞIMI

Ortaklığın giderilmesi davası bazı sınırlamalar hariç olmak üzere her zaman açılabilen bir dava olup herhangi bir zamanaşımı süresine tabi değildir. Ancak Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre;

- Hukuki bir işlem gereğince paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü bulunması halinde,
- Paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması sebebiyle paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü bulunması halinde,
- Uygun olmayan zamanda ortaklığın giderilmesi istenilemez.

Yazımızın başında belirttiğimiz üzere paylaşmayı isteme hakkı hukuki bir işlemle en fazla on yıllık süreyle sınırlandırılmaktadır. Taşınmazlardaki paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmeler resmi şekle bağlı olup tapu kütüğüne şerh edilebilecektir. Uygun olmayan zamandan kastımız ise dürüstlük kuralı uyarınca her paydaşın çıkarına göre mahkemece belirlenecektir. Örnek vermek gerekirse bir taşınmazda eşlerden birinin diğerinin izni olmadan konut üzerinde satma ya da kiralama gibi bir işlem yapmasını engelleyen bir düzenleme olan Aile Konutu Şerhi varsa bu şerh terkin edilmedikçe (siline medikçe) ortaklığın giderilmesi istenemeyecektir.

ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASINDA GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

Bir davaya o yerde bulunan mahkemelerden hangi tür mahkemenin bakacağı hususu görev ile belirtilir. Hukuk Muhakemeleri Kanununun 4/1-b maddesine göre; dava konusunun değerine veya tutarı önem arz etmeksizin taşınır ve taşınmaz mallar ile hakkın paylaşılması ve ortaklığın giderilmesi davaları Sulh Hukuk Mahkemelerinde görülmektedir.

Yetki ise bir davanın hangi yerde (İlçe/İl/Şehir) bulunan görevli hukuk mahkemesince görüleceğini ifade etmektedir. Ortaklığın giderilmesi davası taşınmaza ilişkin açılmaktaysa Hukuk Muhakemeleri Kanunu 12. maddesine göre taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin kesin yetkili olduğu düzenlenmiştir. Farklı şehirlerde yer alan birden fazla taşınmaz hakkındaki ortaklığın giderilmesi davası bu taşınmazlardan herhangi birinin bulunduğu yerde tamamı için açılabilir. Eğer ki ortaklığın giderilmesi davası taşınıra ilişkinse genel yetki kuralı gereği davalının ya da davalılar birden fazlaysa herhangi birisinin yerleşim yeri Sulh Hukuk Mahkemesi yetkili olacaktır.

Ortaklığın giderilmesi davası genelde en az bir taşınmaz içeriyor olması ve taşınmazların değerinin oldukça yüksek olması nedeniyle en çok karşımıza çıkan dava türlerinden biridir. Yukarıda özetle bahsettiğimiz bu davalar çokça teknik, hukuki bilgi ve donanım gerektirmektedir. Aynı zamanda birkaç yıl süren davalardan olması nedeniyle de yakın takip gerektiren davalardandır. Kahveci Hukuk & Danışmanlık Bürosu olarak ortaklığın giderilmesi süreçlerinin getirdiği sorunlarınızla ilgili sizlere profesyonel danışmanlık hizmeti sunmakta, davalarınızın takibini alanında yetkin ekibimizle yürütmekteyiz. Alanında uzman avukatlarımızla yüz yüze görüşmek için 0228 314 00 99 numaralı telefonu arayarak size uygun bir tarih için randevu oluşturabilirsiniz.