AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Elbirliği Mülkiyeti ile Paylı Mülkiyet Arasındaki Fark Nedir?

MAKALE ÖZETİ

Elbirliği ve paylı mülkiyet arasındaki farklar nelerdir? Miras kalan taşınmaz, pay satışı, tasarruf, dava açma ve ortaklığın sona ermesi bakımından açıklama.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Elbirliği mülkiyeti ile paylı mülkiyet arasındaki temel fark, maliklerin taşınmaz üzerindeki haklarının nasıl örgütlendiğidir.

Paylı mülkiyette her paydaşın belirli bir payı vardır. Örneğin tapuda bir kişi 1/2, diğer iki kişi 1/4'er pay sahibi olabilir. Her paydaş kendi payı üzerinde, kanunun sınırları içinde, tek başına tasarruf edebilir.

Elbirliği mülkiyetinde ise ortakların taşınmaz üzerinde ayrı ayrı belirlenmiş payları yoktur. Hak, ortaklığa giren kişilerin tamamına birlikte aittir. Bu nedenle ortaklardan biri tek başına “benim şu kadar hissem var, bunu satıyorum” diyemez. Elbirliği mülkiyetinde tasarruf ve yönetim bakımından birlikte hareket etme ilkesi çok daha güçlüdür.

Bu ayrım özellikle miras kalan taşınmazlarda önemlidir. Bir kişi öldüğünde mirasçılar, miras paylaşılıncaya kadar tereke malları üzerinde kural olarak elbirliği hâlinde malik olur. Mirasın paylaşılması veya elbirliğinin paylı mülkiyete çevrilmesiyle hukuki yapı değişebilir.

Paylı mülkiyet nedir?

Paylı mülkiyet, bir malın birden fazla kişiye belirli paylarla ait olduğu birlikte mülkiyet türüdür.

Her paydaşın taşınmaz üzerinde soyut bir pay oranı vardır. Bu pay, taşınmazın belirli bir odasına, katına veya metrekaresine kendiliğinden karşılık gelmez. Ancak paydaşın mülkiyet hakkı içindeki ekonomik ve hukuki konumunu gösterir.

Paylı mülkiyette paydaş:

- kendi payını devredebilir,
- payı üzerinde bazı ayni haklar kurabilir,
- payını haczettirebilir,
- payına bağlı hakları kullanabilir,
- kanundaki koşullar çerçevesinde ortaklığın giderilmesini isteyebilir.

Buna karşılık taşınmazın tamamı üzerinde tasarruf edilmesi, paydaşlardan birinin tek başına yapabileceği bir işlem değildir.

Elbirliği mülkiyeti nedir?

Elbirliği mülkiyetinde ortakların taşınmaz üzerinde ayrı ayrı belirlenmiş payları bulunmaz. Mülkiyet hakkı ortakların tamamına birlikte aittir.

Elbirliği mülkiyeti, kanunun öngördüğü belirli ortaklık ilişkilerine bağlı olarak doğar; ortaklık devam ettiği sürece ortakların mal üzerinde bağımsız bir pay hakkı bulunmaz.

En bilinen örnek miras ortaklığıdır. Miras bırakanın ölümüyle terekeye dahil mallar, paylaşma yapılıncaya kadar mirasçılar arasında elbirliği mülkiyetine tabi olabilir.

Bu nedenle tapuda birden fazla mirasçı görünmesi her zaman “her birinin şu kadar payı var” şeklinde paylı mülkiyet anlamına gelmez.

Paylı mülkiyette pay bellidir, elbirliğinde neden belli değildir?

Paylı mülkiyette ortakların oranları bellidir. Örneğin tapu kaydında:

- A: 1/2
- B: 1/4
- C: 1/4

şeklinde paylar görülebilir.

Elbirliği mülkiyetinde ise ortaklık konusu malın belirli oranları ortaklara ayrı ayrı tahsis edilmiş değildir. Ortakların ekonomik menfaatleri veya ortaklığın sona ermesi hâlinde ortaya çıkacak değerleri bulunabilir; fakat bu durum mal üzerinde bağımsız ve devredilebilir bir pay bulunduğu anlamına gelmez.

Bu fark, satış ve haciz gibi işlemlerde doğrudan sonuç doğurur.

Paylı mülkiyette pay satılabilir mi?

Evet. Paylı mülkiyette her paydaş, kendi payı üzerinde kural olarak tek başına tasarruf edebilir.

Bu nedenle paydaş kendi hissesini üçüncü kişiye satabilir. Diğer paydaşların izni kural olarak gerekli değildir. Ancak üçüncü kişiye yapılan pay satışında diğer paydaşların yasal önalım hakkı ayrıca gündeme gelebilir.

Taşınmazın tamamının satılması ise farklıdır. Bu işlem bütün paydaşların taşınmaz üzerindeki hakkını etkilediği için tek bir paydaş tarafından yapılamaz.

Elbirliği mülkiyetinde ortak kendi “hissesini” satabilir mi?

Elbirliği mülkiyetinde ortak, ortaklık konusu mal üzerinde bağımsız bir payın maliki olmadığı için paylı mülkiyetteki gibi belirli bir taşınmaz payını tek başına devredemez.

Örneğin miras ortaklığında bir mirasçı:

“Bu evde benim 1/3 hissem var, tapudaki bu 1/3'ü üçüncü kişiye satıyorum.”

şeklinde paylı mülkiyetteki mantıkla hareket edemez. Çünkü miras ortaklığı devam ederken belirli tereke malı üzerindeki hak elbirliği esasına tabidir.

Bununla birlikte miras payının devri gibi, miras hukukuna özgü ayrı işlemler mümkündür. Bu işlem belirli bir taşınmazdaki bağımsız payın satışıyla aynı şey değildir. Miras payının devri, mirasın paylaşılmasından önce yapılabilen özel bir işlemdir.

Miras kalan ev paylı mı, elbirliği mi olur?

Miras kalan bir taşınmaz bakımından ilk bakılması gereken, tapu kaydındaki mülkiyet türü ve miras ortaklığının hukuki durumudur.

Mirasçılar, mirasın açılmasıyla birlikte tereke üzerinde elbirliği hâlinde hak sahibi olabilir. Miras ortaklığı sona ermeden veya hukuki yapı değiştirilmeden önce, belirli bir tereke malı üzerinde paylı mülkiyet mantığıyla bağımsız tasarruf yapılamaz.

Sonradan:

- miras paylaşması yapılabilir,
- taşınmaz belirli mirasçılara özgülenebilir,
- elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete çevrilebilir,
- taşınmaz satılıp bedel paylaşılabilir.

Dolayısıyla “miras kaldı, herkes otomatik olarak 1/3 tapu hissedarı oldu” cümlesi her somut durumda teknik olarak doğru değildir.

Elbirliği mülkiyetinde kararlar nasıl alınır?

Elbirliği mülkiyetinde birlikte hareket etme ilkesi esastır.

Kanunda veya ortaklık sözleşmesinde aksine düzenleme bulunmadıkça yönetim ve tasarruf işlemlerinde ortakların birlikte hareket etmesi gerekir.

Bu nedenle paylı mülkiyetteki:

- olağan yönetim,
- önemli yönetim,
- pay ve paydaş çoğunluğu

gibi mekanizmalar elbirliği mülkiyetine doğrudan aynı şekilde uygulanmaz.

Elbirliği ilişkisinin dayandığı ortaklığın kendi kuralları da dikkate alınır. Miras ortaklığında miras hukukuna ilişkin özel hükümler ayrıca uygulanır.

Elbirliği mülkiyetinde tek bir mirasçı dava açabilir mi?

Bu sorunun cevabı davanın niteliğine göre değişir.

Elbirliği mülkiyetine tabi mal üzerinde ortakların birlikte hareket etmesi genel kuraldır. Ortaklık konusu hakları ilgilendiren davalarda bütün ortakların birlikte hareket etmesi önem taşır.

Bununla birlikte bazı koruyucu davalarda veya ortak menfaatin korunması amacıyla tek bir ortağın harekete geçebildiği durumlar bulunabilir.

Örneğin üçüncü kişinin taşınmaza haksız müdahalesine karşı ortak malın korunması söz konusu olduğunda, koruyucu hukuki yollar bakımından farklı değerlendirme yapılabilir.

Bu nedenle “elbirliğinde tek mirasçı hiçbir dava açamaz” veya “her davayı tek başına açabilir” şeklinde iki uç ifade de doğru değildir. Talebin hangi hakkı koruduğu ve davanın sonucu bütün ortakları nasıl etkileyeceği incelenmelidir.

Bir mirasçı taşınmazın tamamını tek başına satabilir mi?

Hayır.

Elbirliği mülkiyetinde bir ortak, ortaklık konusu taşınmaz üzerinde tek başına tasarruf yetkisine sahip değildir. Taşınmazın tamamının devri gibi işlemlerde ortakların birlikte hareket etmesi gerekir.

Bu nedenle mirasçılardan birinin tapuya giderek diğer mirasçıları dışarıda bırakarak taşınmazın tamamını satması mümkün değildir.

Yetkili temsil, vekalet veya kanundan doğan özel durumlar ayrıca değerlendirilebilir; ancak temel ilke ortak hareket etmektir.

Bir mirasçının borcu nedeniyle miras kalan ev haczedilebilir mi?

Bu konu paylı mülkiyet ile elbirliği mülkiyeti arasındaki farkın en pratik sonuçlarından biridir.

Paylı mülkiyette bir paydaşın belirli payı bulunduğu için alacaklı, borçlunun payı üzerinde haciz ve takip imkânına sahip olabilir.

Elbirliği mülkiyetinde ise borçlunun belirli bir taşınmaz üzerinde bağımsız payı bulunmadığından sistem farklı işler. Ortağın tasfiye sonucunda elde edeceği katılma payı veya ortaklık hakkına bağlı ekonomik değer alacaklılar bakımından önem taşıyabilir.

Bu nedenle “mirasçı borçluysa tapudaki evin üçte biri doğrudan haczedilir” şeklinde paylı mülkiyet mantığı her durumda uygulanamaz.

Elbirliği mülkiyetinde kullanım nasıl olur?

Ortakların maldan yararlanması, elbirliği ilişkisinin niteliğine ve onu doğuran hukuki ilişkiye bağlıdır.

Paylı mülkiyette her paydaşın diğerlerinin haklarıyla bağdaştığı ölçüde malı kullanma hakkı bulunurken, elbirliği mülkiyetinde ortaklık ilişkisi daha sıkı bir yapı oluşturur.

Özellikle miras ortaklığında bir mirasçının ortak taşınmazı tek başına sahiplenmesi ve diğer mirasçıları tamamen dışlaması ayrıca uyuşmazlık yaratabilir.

Kullanım, yönetim ve gelirlerin paylaşılması bakımından miras ortaklığının bütünlüğü dikkate alınmalıdır.

Paylı mülkiyette ortaklığın giderilmesi nasıl istenir?

Paylı mülkiyette her paydaş, kanundaki sınırlamalar saklı kalmak üzere paylaşmayı isteyebilir.

Taşınmaz aynen bölünebiliyorsa aynen taksim; bu mümkün değilse veya ciddi değer kaybı yaratacaksa satış yoluyla ortaklığın giderilmesi gündeme gelebilir.

Paylı mülkiyet ilişkisinde belirli paylar bulunduğu için paylaşmanın sonunda her paydaşın ne oranda hak sahibi olduğu baştan bellidir.

Elbirliği mülkiyeti nasıl sona erer?

Elbirliği mülkiyeti, onu doğuran ortaklık ilişkisinin sona ermesi veya kanunda öngörülen başka bir hukuki sebebin gerçekleşmesiyle sona erebilir.

Elbirliği mülkiyetinin sona ermesi bakımından özellikle:

- ortaklık ilişkisinin sona ermesi,

- malın devri,
- ortaklığın tasfiyesi,
- miras ortaklığında paylaşma,
- elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi

gibi yollar gündeme gelebilir.

Miras ortaklığında paylaşma yapılınca, tereke malları üzerindeki elbirliği ilişkisi de paylaşmanın sonucuna göre sona erer.

Elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete çevrilebilir mi?

Evet. Özellikle miras ortaklığında elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete çevrilmesi mümkündür.

Bu dönüşümün önemli sonucu, her ortağın belirli bir pay sahibi hâline gelmesidir. Böylece daha önce ortaklık nedeniyle birlikte kullanılan hak, belirli paylara ayrılır.

Sonrasında her paydaş kendi payı bakımından paylı mülkiyet hükümlerine tabi olur.

Bu nedenle miras kalan taşınmazlarda tarafların amacı taşınmazı hemen satmak değil, herkesin belirli tapu payına sahip olmasıysa paylı mülkiyete geçiş ayrıca değerlendirilebilir.

Paylı mülkiyet ile elbirliği mülkiyeti arasındaki farklar nelerdir?

En önemli farklar şöyle özetlenebilir:

Konu	**Paylı mülkiyet**	**Elbirliği mülkiyeti**
Pay oranı	Belirlidir	Mal üzerinde bağımsız pay yoktur
Kendi payını satma	Kural olarak mümkündür	Belirli maldaki bağımsız pay satılamaz
Yönetim	Kanuna göre tek paydaş/çoğunluk/oybirliği ayrımı vardır	Kural olarak birlikte hareket esastır
Taşınmazın tamamını satma	Tüm paydaşların katılımı gerekir	Ortakların birlikte hareketi gerekir
Borç nedeniyle takip	Borçlunun payı takip konusu olabilir	Bağımsız taşınmaz payı mantığı aynı şekilde uygulanmaz
Ortaklığın sona ermesi	Paylaşma/ortaklığın giderilmesi	Ortaklığı doğuran ilişkinin sona ermesi, tasfiye veya paylaşma
Tipik örnek	Bir taşınmazın hisseli tapu ile birkaç kişiye ait olması	Paylaşılmamış miras ortaklığı

Bu tablo genel çerçeveyi gösterir. Elbirliği mülkiyetini doğuran hukuki ilişkinin türüne göre özel hükümler bulunabilir.

Tapuda elbirliği mi paylı mülkiyet mi olduğu neden önemlidir?

Çünkü yapılabilecek hukuki işlemler tamamen değişebilir.

Bir kişi taşınmazı satmak, kendi hakkını devretmek, ipotek ettirmek, dava açmak veya ortaklığı sona erdirmek istediğinde önce mülkiyet türünü doğru tespit etmek gerekir.

Paylı mülkiyette mümkün olan bir işlem, elbirliği mülkiyetinde tek başına yapılamayabilir.

Özellikle miras kalan taşınmazlarda yanlış mülkiyet türü varsayımı:

- geçersiz satış girişimlerine,
- yanlış dava türünün seçilmesine,
- eksik tarafla dava açılmasına,
- haciz ve icra işlemlerinin yanlış değerlendirilmesine

neden olabilir.

Mirasçılar arasında en sık yapılan hata nedir?

En sık hata, miras payı ile belirli taşınmaz payını aynı şey sanmaktır.

Mirasçı, terekenin tamamı içindeki miras hakkına sahiptir. Ancak paylaşma yapılmadan önce bu hakkın “şu evin şu odası” veya “bu arsanın tam olarak 1/4'ü” biçiminde bağımsız mülkiyet payına dönüştüğü varsayılamaz.

Bu nedenle bir mirasçının:

“Benim miras oranım 1/4, o hâlde bu evin tapudaki 1/4'ünü tek başıma satabilirim.”

sonucuna varması hatalı olabilir.

Önce elbirliği ilişkisinin devam edip etmediği ve taşınmazın hukuki statüsü belirlenmelidir.

Sonuç: İki mülkiyet türü aynı “hisseli tapu” mantığıyla değerlendirilemez

Paylı mülkiyet ile elbirliği mülkiyeti birbirine benzese de hukuki sonuçları önemli ölçüde farklıdır.

Paylı mülkiyette her paydaşın belirli bir payı vardır ve bu pay üzerinde kural olarak bağımsız tasarruf mümkündür. Elbirliği mülkiyetinde ise ortaklık konusu mal üzerinde ayrı ayrı belirlenmiş paylar bulunmaz; hak ortakların tamamına birlikte aittir ve birlikte hareket ilkesi daha güçlüdür.

Özellikle miras kalan taşınmazlarda mülkiyet türü belirlenmeden “hisse satışı”, “pay haczi”, “tek başına dava”, “ortaklığın giderilmesi” veya “tapu devri” konusunda işlem yapılması hatalı sonuçlara yol açabilir.

Bu nedenle ilk soru her zaman “kaç hissedar var?” değil, **“tapudaki ve hukuki ilişkideki mülkiyet türü nedir?”** olmalıdır.

Sık Sorulan Sorular

Miras kalan ev elbirliği mülkiyeti midir?

Miras ortaklığı devam ettiği sürece tereke malları kural olarak elbirliği mülkiyetine tabi olabilir. Somut tapu kaydı ve sonradan yapılan işlemler ayrıca incelenmelidir.

Elbirliği mülkiyetinde bir mirasçı kendi payını satabilir mi?

Belirli bir tereke taşınmazında paylı mülkiyetteki gibi bağımsız tapu payını tek başına satamaz. Miras payının devri ise farklı ve miras hukukuna özgü bir işlemdir.

Paylı mülkiyette hissedar kendi hissesini satabilir mi?

Evet. Kural olarak kendi payını devredebilir. Üçüncü kişiye satışta diğer paydaşların yasal önalım hakkı ayrıca gündeme gelebilir.

Elbirliği mülkiyetinde tek mirasçı evi satabilir mi?

Hayır. Taşınmazın tamamı üzerinde tek başına tasarruf yetkisi yoktur. Kural olarak ortakların birlikte hareket etmesi gerekir.

Elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete çevrilebilir mi?

Evet. Özellikle miras ortaklığında kanundaki usuller çerçevesinde paylı mülkiyete geçiş mümkündür.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan **Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1** adlı eserin Orhan Eroğlu tarafından kaleme alınan **“Birlikte Mülkiyet - El Birliği Mülkiyeti”** bölümünden damıtılmıştır. **Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.**