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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Hisseli Tapuda Paydaşlardan Biri Satmak İstemezse Ne Olur?

MAKALE ÖZETİ

Hisseli tapuda bir paydaş satış istemezse ne olur? Pay satışı, ortaklığın giderilmesi, aynen taksim, satış ve paylaşmayı engelleyen istisnalar.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Hisseli tapuda bir paydaşın satış istememesi, diğer paydaşların her durumda hareketsiz kalacağı anlamına gelmez. Ancak önce hangi satıştan söz edildiğini ayırmak gerekir. Bir paydaş yalnızca kendi hissesini satmak istiyorsa, kural olarak diğer paydaşların iznine ihtiyaç duymaz. Buna karşılık taşınmazın tamamının üçüncü kişiye normal bir satış sözleşmesiyle devredilmesi için bütün paydaşların birlikte hareket etmesi gerekir.

Paydaşlardan biri taşınmazın tamamının satılmasını istiyor, diğeri buna karşı çıkıyorsa çözüm genellikle ortaklığın giderilmesi yoludur. Paylı mülkiyetin devamını zorunlu kılan geçerli bir neden bulunmadıkça her paydaş paylaşma isteyebilir. Taşınmaz aynen bölünebiliyorsa öncelikle aynen paylaşma gündeme gelir; aynen paylaşma mümkün değilse veya taşınmaz önemli ölçüde değer kaybedecekse satış yoluyla ortaklığın giderilmesi söz konusu olabilir. Satışın yalnız paydaşlar arasında yapılabilmesi ise bütün paydaşların buna razı olmasına bağlıdır.

Hisseli tapuda paydaş kendi payını satabilir mi?

Evet. Paylı mülkiyette her paydaşın taşınmaz üzerinde belirli bir payı vardır ve paydaş, kural olarak kendi payı üzerinde tek başına tasarruf edebilir. Bu nedenle bir paydaş kendi hissesini satmak, bağışlamak veya başka bir hukuki işleme konu etmek için diğer paydaşların onayını almak zorunda değildir.

Burada önemli ayrım şudur:

- **Kendi payını satmak:** Diğer paydaşların onayı kural olarak aranmaz.

- **Taşınmazın tamamını satmak:** Bütün taşınmaz üzerinde tasarruf edildiği için paydaşlardan biri tek başına bu satışı gerçekleştiremez.

Örneğin dört kişinin hissedar olduğu bir arsada paydaşlardan biri kendi 1/4 payını satabilir. Fakat aynı paydaş, diğer üç kişinin paylarını da kapsayacak biçimde arsanın tamamını tek başına satamaz.

Payın üçüncü kişiye satılması hâlinde diğer paydaşların yasal önalım hakkı ayrıca gündeme gelebilir. Bu nedenle "payımı istediğim kişiye satarım" düşüncesi ile "satıştan sonra diğer paydaşların hiçbir hakkı olmaz" düşüncesi aynı şey değildir.

Diğer paydaş istemiyorsa taşınmazın tamamı satılabilir mi?

Paydaşlardan biri "ben bu taşınmazı satmak istemiyorum" dediğinde, diğer paydaşlar onun payını özel bir satış sözleşmesiyle zorla devredemez. Taşınmazın tamamının normal şekilde üçüncü kişiye satılması için maliklerin birlikte tasarrufta bulunması gerekir.

Fakat bu durum, karşı çıkan paydaşın ortaklığı süresiz biçimde devam ettirebileceği anlamına gelmez. Paylı mülkiyet hukukunda temel kural, bir paydaşın kural olarak ortaklıktan çıkabilmesidir. Paydaşlardan biri paylaşma ister, diğerleri buna yanaşmazsa ortaklığın giderilmesi davası açılabilir.

Bu nedenle uygulamada şu iki durum birbirinden ayrılmalıdır:

Birincisi: Bir alıcı bulunmuştur ve taşınmazın tamamı anlaşmalı olarak satılacaktır. Bu satış için bütün maliklerin katılımı gerekir.

İkincisi: Paydaşlardan biri artık ortak mülkiyet ilişkisinde kalmak istememektedir. Diğer paydaşlar anlaşmaya yanaşmıyorsa mahkemeden ortaklığın giderilmesini isteyebilir.

İkinci durumda satış istemeyen paydaşın tek başına "hayır" demesi davayı ortadan kaldırmaz.

Bir paydaş ortaklığın giderilmesi davasını tek başına açabilir mi?

Evet. Paylaşmayı isteme hakkı pay oranına bağlı değildir. Küçük bir paya sahip olan paydaş da tek başına ortaklığın giderilmesini isteyebilir. Davanın açılması için paydaşların çoğunluğunu toplamak veya belirli bir hisse oranına ulaşmak gerekmez.

Dolayısıyla yüzde 10 hisseye sahip bir paydaşın, yüzde 90 hisseyi elinde bulunduran diğer paydaşın onayını alamaması tek başına dava açmasına engel değildir.

Ortaklığın giderilmesi davasında bütün paydaşların davada yer alması gerekir. Bunun nedeni verilecek kararın taşınmaz üzerindeki ortak mülkiyet ilişkisini bütün paydaşlar bakımından etkilemesidir.

Satmak istemeyen paydaş ortaklığın giderilmesini engelleyebilir mi?

Kural olarak yalnızca satış istemediğini söylemesi yeterli değildir. Ancak paylaşma hakkı sınırsız değildir. Türk Medeni Kanunu çerçevesinde bazı hâllerde paylaşma belirli bir süre için veya hukuki ilişkinin niteliği gereği istenemeyebilir. Bu sınırlar üç ana başlık altında incelenebilir: paylı malın sürekli bir amaca özgülenmesi, paylaşmanın hukuki işlemle sınırlandırılması ve paylaşmanın uygun olmayan zamanda istenmesi.

Paylaşmama anlaşması varsa ne olur?

Paydaşlar, paylı mülkiyeti belirli bir süre devam ettirmek üzere anlaşabilir. Taşınmazlarda bu tür anlaşmaların şekli ve tapuya şerh edilmesi özellikle önemlidir.

Bu anlaşmanın varlığı, paydaşlardan birinin sonradan dilediği anda ortaklığın giderilmesini istemesini engelleyebilir. Ancak paylaşmayı sonsuza kadar yasaklayan bir anlaşma kurulamaz. Kanunda öngörülen süre sınırları dikkate alınmalıdır. Taşınmazlarda paylaşmama anlaşmasının resmi şekilde yapılması ve şerhin sonradan paydaş olan kişilere etkisi ayrıca önem taşır.

Bu yüzden “tapu hisseli, isteyen her zaman dava açar” şeklindeki mutlak ifade de doğru değildir. Önce paydaşlar arasında geçerli bir paylaşmama düzenlemesi bulunup bulunmadığı incelenmelidir.

Taşınmaz sürekli bir amaca özgülenmişse paylaşma istenebilir mi?

Bazı paylı malların niteliği veya kullanım amacı, ortaklığın devamını gerektirebilir. Paylı mal sürekli bir amaca özgülenmişse bu durum paylaşma hakkını sınırlayabilir.

Buradaki ölçüt yalnızca paydaşlardan birinin taşınmazın satılmasını istememesi değildir. Paylı mülkiyet ilişkisinin belirli bir amaca hizmet edecek biçimde devam etmesinin gerçekten gerekli olup olmadığı değerlendirilir.

“Uygun olmayan zamanda” satış istenmesi ne demektir?

Paylaşma hakkının bir başka sınırı uygun olmayan zamandır. Amaç, paylaşmanın geçici ve olağanüstü koşullar nedeniyle paydaşlara gereksiz veya ağır zarar vereceği durumlarda hakkın dürüstlük kuralına aykırı şekilde kullanılmasını önlemektir.

Bu istisna, “şu an satmak istemiyorum” demekle oluşmaz. Somut olayın özelliklerinin paylaşmayı o anda özellikle sakıncalı hâle getirmesi gerekir. Bu sınırlama, paylaşmanın istenmesi hâlinde ortaya çıkabilecek olağanüstü zararların önlenmesine yöneliktir.

Dolayısıyla taşınmaz fiyatlarının ileride artabileceği düşüncesi veya paydaşlardan birinin duygusal olarak satış istememesi tek başına yeterli bir hukuki engel olarak görülmemelidir. Değerlendirme somut olay üzerinden yapılır.

Mahkeme doğrudan satış kararı verir mi?

Ortaklığın giderilmesi davası açılması, taşınmazın mutlaka açık artırmada satılacağı anlamına gelmez.

Öncelikle tarafların paylaşma biçimi konusunda anlaşmaları mümkündür. Anlaşma yoksa taşınmazın aynen bölünmesinin mümkün olup olmadığı değerlendirilir. Aynen paylaşma hukuken ve fiilen mümkünse ve taşınmazda önemli bir değer kaybına yol açmayacaksa aynen paylaşma gündeme gelir.

Örneğin yeterli büyüklükteki bir arsanın imar mevzuatına uygun biçimde birden fazla parsele ayrılabilmesi mümkün olabilir. Buna karşılık bölünmesi hukuken mümkün olmayan veya bölündüğünde önemli değer kaybına uğrayacak bir taşınmazda satış yoluna gidilebilir.

Bu nedenle ortaklığın giderilmesi davasında asıl soru yalnızca “bir paydaş satış istiyor mu?” değildir. Mahkemenin ayrıca taşınmazın bölünebilirliğini ve paylaşma biçimini değerlendirmesi gerekir.

Aynen taksim mümkün değilse ne olur?

Taşınmazın aynen bölünmesi mümkün değilse veya bölünme sonucunda ciddi değer kaybı meydana gelecekse satış suretiyle ortaklığın giderilmesi gündeme gelir. Satış sonunda elde edilen bedel, kural olarak paydaşların tapudaki payları oranında dağıtılır.

Burada taşınmazın tamamının satışa konu olması, satış istemeyen paydaşın payının sistem dışında bırakılacağı anlamına gelmez. Ortaklık satış yoluyla sona erdiriliyorsa, bütün taşınmaz satışa konu olur ve paydaşlık satış bedeli üzerinde pay oranlarına göre devam ederek sonuçlanır.

Satış yalnızca hissedarlar arasında yapılabilir mi?

Evet, ancak bunun için bütün paydaşların anlaşması gerekir.

Paydaşların tamamı razı olursa satış yalnızca paydaşlar arasında gerçekleştirilebilir. Paydaşlardan biri dahi buna razı değilse, satışın yalnız ortaklar arasında yapılmasına karar verilemez; satış genel artırma usulüne göre gerçekleştirilir.

Bu ayrım özellikle aile taşınmazlarında önemlidir. Paydaşlar mülkün aile dışına çıkmasını istemiyorsa, satış aşamasına gelmeden önce bu konuda birlikte hareket etmeleri gerekir. Bir paydaşın tek başına “ihaleye yabancılar girmesin” demesi yeterli değildir.

Satmak istemeyen paydaşın hissesi zorla satılmış olur mu?

Günlük dilde sonuç böyle ifade edilse de hukuken mesele farklıdır.

Mahkeme, bir paydaşın hissesini diğer paydaşa özel hukuk sözleşmesiyle devretmeye zorlamaz. Ortaklığın giderilmesi talebi kabul edilip aynen paylaşma mümkün bulunmazsa, ortak mülkiyet satış yoluyla sona erdirilir. Satış bedelinden her paydaşa kendi payına karşılık gelen tutar verilir.

Bu nedenle “ben tapumu satmıyorum” şeklindeki irade, geçerli bir paylaşma engeli yoksa ortaklığın giderilmesi kararını tek başına önlemez.

Hisseli tapuda en sık karıştırılan üç durum

1. Paydaş kendi hissesini satıyor:
Diğer paydaşların önceden izin vermesi kural olarak gerekmez. Üçüncü kişiye satışta yasal önalım hakkı ayrıca değerlendirilir.

2. Taşınmazın tamamı anlaşarak satılıyor:
Bütün paydaşların satış işlemine katılması gerekir.

3. Paydaşlar anlaşamıyor ve biri ortaklıktan çıkmak istiyor:
Ortaklığın giderilmesi davası gündeme gelir. Mahkeme aynen paylaşma imkânını değerlendirir; mümkün değilse satış yoluna gidilebilir.

Bu üç ihtimal birbirinden ayrılmadan yapılan değerlendirmeler, “bir hissedar satışa karşı çıkarsa hiçbir şey yapılamaz” veya tam tersine “çoğunluk isterse taşınmaz hemen satılır” gibi yanlış sonuçlara yol açabilir.

Sonuç: Bir hissedar satış istemezse süreç tamamen durmaz

Hisseli tapuda bir paydaşın satışa karşı çıkmasının sonucu, hangi işlemin yapılmak istendiğine bağlıdır.

Bir paydaş yalnız kendi payını satıyorsa diğer paydaşların onayı kural olarak gerekmez. Taşınmazın tamamının anlaşmalı satışı için ise bütün paydaşların birlikte hareket etmesi gerekir. Paydaşlardan biri ortak mülkiyet ilişkisinden çıkmak istiyor fakat diğerleri anlaşmaya yanaşmıyorsa ortaklığın giderilmesi davası açılabilir.

Satış istemeyen paydaşın itirazı ancak paylaşmayı hukuken sınırlayan bir sebebe dayanıyorsa sonucu etkileyebilir. Geçerli bir paylaşmama anlaşması, malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması veya paylaşmanın uygun olmayan zamanda istenmesi bunların başlıca örnekleridir.

Dava açıldığında da sonuç otomatik olarak satış değildir. Aynen paylaşma mümkünse bu yol değerlendirilir; mümkün değilse veya önemli değer kaybı doğuracaksa satış yoluyla ortaklığın giderilmesine karar verilebilir.

Sık Sorulan Sorular

Hisseli tapuda çoğunluk isterse taşınmaz satılabilir mi?

Taşınmazın tamamının özel bir satış sözleşmesiyle devri bakımından yalnız pay çoğunluğu yeterli değildir. Bütün paydaşların tasarrufa katılması gerekir. Ancak tek bir paydaş dahi ortaklığın giderilmesini isteyebilir.

Yüzde 1 hissesi olan kişi ortaklığın giderilmesi davası açabilir mi?

Paylaşmayı isteme hakkı kural olarak pay oranına bağlı değildir. Bu nedenle küçük bir pay sahibi de diğer koşullar mevcutsa ortaklığın giderilmesini isteyebilir.

Bir paydaş kendi hissesini diğerlerinden habersiz satabilir mi?

Kural olarak kendi payını devredebilir. Ancak pay üçüncü kişiye satıldığında diğer paydaşların yasal önalım hakkı gündeme gelebilir.

Ortaklığın giderilmesi davasında ev mutlaka satılır mı?

Hayır. Aynen paylaşmanın mümkün olup olmadığı değerlendirilir. Aynen paylaşma mümkün değilse veya önemli değer kaybına yol açacaksa satış gündeme gelir.

Satış sadece hissedarlar arasında yapılabilir mi?

Bütün paydaşların buna rıza göstermesi hâlinde satış yalnız paydaşlar arasında yapılabilir. Oybirliği yoksa satış genel artırma yoluyla gerçekleştirilir.

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.