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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Hisseli Taşınmazı Bir Paydaş Tek Başına Kullanabilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Hisseli ev, arsa veya dükkânı bir paydaş tek başına kullanabilir mi? Kullanım hakkı, fiili taksim, intifadan men, ecrimisil ve elatmanın önlenmesi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Hisseli bir taşınmazı paydaşlardan birinin fiilen tek başına kullanması her durumda hukuka aykırı değildir. Ancak bu kullanım, diğer paydaşların aynı taşınmazdan yararlanma ve kullanma hakkını ortadan kaldıramaz.

Paylı mülkiyette her paydaş, diğer paydaşların haklarıyla bağdaştığı ölçüde taşınmazın tamamından yararlanabilir ve onu kullanabilir. Bu nedenle “benim tapuda yüzde 50 hissem var, evin şu yarısı sadece benimdir” sonucu kendiliğinden doğmaz. Paylı mülkiyette pay, taşınmazın belirli bir odasına, kata veya fiziksel bölümüne doğrudan karşılık gelmez.

Sorun genellikle bir paydaşın taşınmazın tamamını kullanmaya başlaması ve diğer paydaşların kullanımını fiilen engellemesiyle ortaya çıkar. Böyle bir durumda kullanım biçiminin belirlenmesi, elatmanın önlenmesi, ecrimisil ve bazı hâllerde ortaklığın giderilmesi gibi yollar gündeme gelebilir.

Hisseli taşınmazda her paydaş bütün taşınmazı kullanabilir mi?

Kural olarak evet; fakat sınırsız biçimde değil.

Paylı mülkiyette her paydaşın taşınmazdan yararlanma ve kullanma hakkı vardır. Bu hak yalnızca tapudaki pay oranına karşılık gelen fiziksel bir bölüme bağlı değildir. Örneğin dört paydaşlı bir bahçede her bir paydaşın hakkı taşınmazın soyut bir oranına ilişkindir; tapuda ayrıca belirli bir bölüm tahsis edilmemişse “şu köşe yalnız bana aittir” denilemez.

Bununla birlikte her paydaşın kullanımı, diğer paydaşların da kullanma ve yararlanma hakkıyla bağdaşmalıdır. Bir kişinin fiili kullanımı diğerlerini taşınmazdan tamamen dışlıyorsa paylı mülkiyetin kullanım dengesi bozulur.

Bir paydaş evin tamamında tek başına oturabilir mi?

Diğer paydaşlar buna razıysa veya paydaşlar arasında böyle bir kullanım biçimi kararlaştırılmışsa mümkündür.

Örneğin kardeşlerden biri hisseli evde oturuyor, diğerleri de uzun süredir bu kullanıma açıkça veya zımnen razı oluyorsa, sırf taşınmaz hisseli olduğu için kullanım otomatik olarak hukuka aykırı sayılmaz.

Ancak diğer paydaşlardan biri de taşınmazı kullanmak istediğini bildirir ve buna rağmen içeri alınmazsa durum değişir. Paydaş, kendi kullanım hakkının engellendiğini ileri sürebilir.

Bu nedenle tek başına oturmak ile diğer paydaşları kullanımdan dışlamak aynı şey değildir.

Pay oranı kullanım alanını otomatik olarak belirler mi?

Hayır.

Tapudaki pay oranı, taşınmazın fiziksel olarak hangi kısmının hangi paydaşa ait olduğunu tek başına göstermez. Paylı mülkiyette pay, hukuki bir orandır.

Örneğin iki kardeşin bir evde yarı yarıya hissesi varsa bu durum “salon birine, yatak odası diğerine aittir” anlamına gelmez. Paydaşların taşınmazın kullanım biçimini ayrıca belirlemesi gerekir.

Paydaşlar isterlerse kendi aralarında kullanım düzeni oluşturabilir. Bu düzen yer bakımından, zaman bakımından veya kullanım biçimine göre kurulabilir.

Paydaşlar kendi aralarında kullanım anlaşması yapabilir mi?

Evet.

Paydaşlar taşınmazın nasıl kullanılacağını kendi aralarında kararlaştırabilir. Örneğin:

- bir bahçenin belirli bölümlerinin farklı paydaşlarca kullanılması,
- bir yazlığın yılın farklı dönemlerinde sırayla kullanılması,
- bir dükkân veya işyerinin kullanım saatlerinin belirlenmesi,
- gelir getiren taşınmazın kullanım veya yararlanma biçiminin düzenlenmesi

mümkündür.

Bu tür anlaşmaların uygulamada en önemli sonucu, hangi paydaşın hangi kullanım alanına sahip olduğunun önceden belirlenmesidir. Kaynakta, paydaşların kullanım ve yararlanma biçimini aralarında kararlaştırabileceği; uyuşmazlık doğarsa mahkemeden de düzenleme istenebileceği açıklanmaktadır.

Fiili taksim nedir?

Fiili taksim, paydaşların taşınmazı tapuda resmi olarak bölmeden, fiilen belirli bölümler hâlinde kullanmalarıdır.

Örneğin hisseli bir arsada yıllardır herkes belirli bir bölümü ekip biçiyorsa veya bir binada her paydaş farklı bir bağımsız bölümü kullanıyorsa, fiili bir kullanım düzeni oluşmuş olabilir.

Fiili taksim tapudaki mülkiyet oranlarını değiştirmez. Ancak paydaşlar arasındaki kullanım uyuşmazlıklarının değerlendirilmesinde önem taşır. Uzun süredir benimsenmiş ve taraflarca kabul edilmiş bir kullanım düzeninin tek taraflı olarak bozulması ayrıca uyuşmazlık yaratabilir.

Kullanım konusunda anlaşmazlık çıkarsa mahkeme ne yapabilir?

Paydaşlar kullanım biçiminde anlaşamıyorsa hâkimden yararlanma ve kullanma düzeninin belirlenmesi istenebilir.

Mahkeme, somut taşınmazın özelliklerini, pay oranlarını, mevcut kullanım biçimini ve paydaşların ihtiyaçlarını değerlendirerek kullanımın yer veya zaman bakımından nasıl düzenleneceğine karar verebilir. Kaynakta, uyuşmazlık hâlinde hâkimin kullanım ve yararlanma biçimini belirleyebileceği açıkça ele alınmaktadır.

Bu yol özellikle taşınmazın fiziksel olarak birden fazla kişinin kullanımına elverişli olduğu hâllerde önemlidir.

Bir paydaş diğer paydaşı eve veya arsaya sokmazsa ne olur?

Bir paydaşın diğer paydaşın kullanımını tamamen engellemesi hâlinde elatmanın önlenmesi talebi gündeme gelebilir.

Örneğin hisseli evin anahtarını değiştiren ve diğer paydaşın eve girmesine izin vermeyen kişi, diğer paydaşın kullanım hakkına müdahale etmiş olabilir.

Ancak davanın kapsamı somut olaya göre değişir. Taşınmazda önceden kurulmuş bir fiili taksim, kullanım anlaşması veya uzun süredir uygulanan bir düzen varsa bunların da değerlendirilmesi gerekir.

Hisseli taşınmazı tek başına kullanan paydaştan kira istenebilir mi?

Uygulamada bu talep çoğunlukla “ecrimisil” olarak gündeme gelir.

Ecrimisil, paydaşın diğer paydaşların kullanım hakkını haksız biçimde engellemesi nedeniyle talep edilen tazminat niteliğindedir. Ancak paydaşlar arasında ecrimisil istenebilmesi için kural olarak yalnızca “sen taşınmazı kullanıyorsun, ben kullanmıyorum” demek yeterli değildir.

Paydaşlar arasındaki ecrimisil taleplerinde genel kural, ecrimisil isteyen paydaşın önceden taşınmazdan yararlanmak istediğini diğer paydaşa bildirmiş olmasıdır. Bu durum uygulamada “intifadan men” olarak ifade edilir.

İntifadan men nedir?

İntifadan men, taşınmazı kullanamayan paydaşın diğer paydaşa artık kendisinin de taşınmazdan yararlanmak istediğini bildirmesidir.

Bu bildirimin amacı, kullanan paydaşa diğer paydaşın kullanım talebinin bulunduğunu açıkça göstermektir.

İntifadan men mutlaka tek bir şekle bağlı değildir; ancak sonradan ispat sorunu yaşanmaması için yazılı ve ispatlanabilir bir bildirim önem taşır. Somut olayda daha önce açılmış davalar, gönderilmiş ihtarlar veya kullanım talebini açıkça gösteren başka davranışlar da değerlendirmeye konu olabilir.

İntifadan men olmadan ecrimisil hiç istenemez mi?

Hayır. İntifadan men şartının aranmadığı bazı istisnai hâller de bulunmaktadır.

Örneğin taşınmazın doğal ürün veya kira geliri sağlayan bir yer olması, paydaşın hakkının inkâr edilmesi veya önceki bir hukuki sürecin kullanım talebini açıkça ortaya koyması gibi durumlarda intifadan men koşulunun ayrıca aranmadığı hâller bulunabilir.

Bu nedenle “ihtar yoksa ecrimisil kesinlikle istenemez” şeklinde mutlak bir sonuç doğru değildir. Olayın niteliği ve önceki ilişkiler incelenmelidir.

Ecrimisil hangi tarihten itibaren istenebilir?

Kural olarak intifadan menin gerçekleştiği dönem önem taşır.

Bir paydaş yıllarca taşınmazı kullanmış ancak diğer paydaş bu kullanıma itiraz etmemişse, sonradan geçmiş bütün dönem için otomatik olarak ecrimisil doğduğu kabul edilmez. Kullanım hakkını talep eden paydaşın bu iradesini diğer tarafa ne zaman bildirdiği belirleyici olabilir.

İntifadan men şartının aranmadığı istisnai hâllerde ise değerlendirme farklılaşabilir.

Paydaş kendi payından daha büyük bir alan kullanıyorsa ne olur?

Paylı mülkiyette kullanım hakkı matematiksel olarak yalnız metrekare hesabına indirgenmez. Önemli olan kullanımın diğer paydaşların haklarıyla bağdaşmasıdır.

Bir paydaş fiilen taşınmazın büyük bölümünü kullanıyor ancak diğer paydaşların kullanımını engellemiyorsa her somut olayda haksız kullanım sonucuna varılamaz.

Buna karşılık diğer paydaşın fiilen taşınmazdan yararlanmasına yer bırakılmıyorsa veya yerleşmiş kullanım düzeni ihlal ediliyorsa müdahalenin önlenmesi ve tazminat talepleri gündeme gelebilir.

Hisseli tarla veya bahçeyi bir paydaş tek başına ekip biçebilir mi?

Bu da aynı temel kurala tabidir.

Tek başına kullanım, diğer paydaşların haklarını ortadan kaldırmıyorsa ve taraflar arasında benimsenmiş bir kullanım biçimi varsa mümkün olabilir.

Ancak tarla veya bahçenin tamamını kullanan paydaş diğer ortakların kullanımını engelliyor veya ürün ve gelirleri yalnız kendisine ayırıyorsa uyuşmazlık çıkabilir. Özellikle ürün veren taşınmazlarda yararlanma hakkı ile elde edilen gelirlerin paylaşımı ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Bir paydaş taşınmazdan elde edilen gelirin tamamını alabilir mi?

Paylı maldan elde edilen ürün ve gelirler bakımından diğer paydaşların da hakları vardır.

Taşınmaz kiraya verilmişse kira gelirinin, tarımsal ürün elde edilmişse ürün veya gelirlerin paydaşlık ilişkisi bakımından nasıl paylaşılacağı ayrıca değerlendirilir.

Bir paydaşın taşınmazdan elde edilen bütün ekonomik faydayı kendisine bırakması, diğer paydaşların yararlanma hakkıyla çatışabilir.

Kullanım anlaşması sonradan değiştirilebilir mi?

Paydaşların kullanım biçimi konusunda yaptıkları anlaşma, tarafların yeniden anlaşmasıyla değiştirilebilir.

Uyuşmazlık hâlinde hâkim müdahalesi de mümkündür. Özellikle koşulların değişmesi, mevcut düzenin uygulanamaz hâle gelmesi veya bir paydaşın kullanım hakkının fiilen ortadan kalkması hâlinde yeni bir düzenleme ihtiyacı doğabilir.

Bu nedenle yıllar önce kurulmuş bir kullanım biçiminin her koşulda değişmez olduğu söylenemez.

Tek başına kullanım ortaklığın giderilmesi davasına engel midir?

Hayır.

Paydaşlardan birinin taşınmazı uzun süredir tek başına kullanıyor olması, diğer paydaşların paylı mülkiyetin sona erdirilmesini istemesine tek başına engel oluşturmaz.

Kullanım uyuşmazlığı ile ortaklığın giderilmesi farklı hukuki meselelerdir. Bir paydaş kullanım hakkını korumak isteyebilir; başka bir paydaş ise artık ortaklığı sürdürmek istemediği için ortaklığın giderilmesini talep edebilir.

Bu nedenle “ben yıllardır burada oturuyorum” şeklindeki fiili durum, tek başına mülkiyet oranlarını veya paylaşma hakkını değiştirmez.

Hisseli taşınmazda en sık yapılan hata nedir?

En sık yapılan hata, tapudaki pay oranını fiziksel alanla eşitlemektir.

Örneğin yüzde 40 hissesi olan paydaşın otomatik olarak evin yüzde 40’lık belirli bölümünün maliki olduğu düşünülür. Oysa paylı mülkiyette pay, taşınmazın tamamı üzerindeki hukuki orandır.

Fiziksel kullanım ise ayrıca belirlenir:

- paydaşların anlaşmasıyla,
- uzun süredir benimsenmiş fiili kullanımla,
- gerektiğinde mahkeme kararıyla.

Bu ayrım yapılmadığında kullanım, ecrimisil ve elatmanın önlenmesi uyuşmazlıkları birbirine karışır.

Sonuç: Tek başına kullanım mümkün olabilir, diğer paydaşları dışlamak mümkün değildir

Hisseli taşınmazda bir paydaşın fiilen tek başına oturması veya taşınmazı kullanması kendiliğinden hukuka aykırı değildir.

Ancak her paydaşın taşınmazdan yararlanma ve kullanma hakkı vardır. Tek başına kullanım diğer paydaşların hakkını fiilen ortadan kaldırıyorsa hukuki uyuşmazlık doğar.

Paydaşlar kullanım biçimini kendi aralarında belirleyebilir. Anlaşma yoksa ve kullanım çatışması yaşanıyorsa mahkemeden kullanım düzeninin belirlenmesi istenebilir. Bir paydaş diğerlerini taşınmazdan dışlıyorsa elatmanın önlenmesi ve koşulları varsa ecrimisil gündeme gelebilir.

Ecrimisil bakımından ise paydaşlar arasındaki özel durum nedeniyle intifadan men kuralı önem taşır. Bununla birlikte bu şartın aranmadığı istisnai hâller de bulunduğundan her olay kendi geçmişi ve kullanım biçimi içinde değerlendirilmelidir.

Sık Sorulan Sorular

Hisseli evde bir hissedar tek başına oturabilir mi?

Diğer paydaşların kullanım hakkını engellemiyorsa veya paydaşlar bu kullanıma razıysa mümkün olabilir. Ancak diğer paydaş da evi kullanmak istediğinde tamamen dışlanamaz.

Hisseli evde oturan kardeşten kira istenebilir mi?

Koşulları varsa ecrimisil talep edilebilir. Paydaşlar arasındaki ecrimisil taleplerinde kural olarak intifadan men, yani kullanma isteğinin diğer paydaşa bildirilmesi önem taşır.

Hisseli arsada herkes kendi payı kadar yeri kullanabilir mi?

Pay oranı kendiliğinden belirli bir fiziksel bölüme karşılık gelmez. Kullanım alanı paydaşların anlaşması, fiili kullanım düzeni veya gerektiğinde mahkeme kararıyla belirlenebilir.

Hissedar eve sokulmuyorsa ne yapabilir?

Somut olayın koşullarına göre kullanım hakkının korunmasını ve elatmanın önlenmesini isteyebilir. Ayrıca koşulları mevcutsa ecrimisil talebi de gündeme gelebilir.

Fiili taksim tapuyu değiştirir mi?

Hayır. Fiili taksim, taşınmazın paydaşlar arasında fiilen nasıl kullanıldığını gösterir; tapudaki pay oranlarını kendiliğinden değiştirmez.

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.