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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

İzale-i Şuyu Satışında Paydaş Taşınmazı Kendisi Alabilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Ortaklığın giderilmesi satışında hissedar ihaleye katılıp taşınmazı alabilir mi? Satışın yalnız paydaşlar arasında yapılması, açık artırma ve bedelin paylaşımı.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Evet. Ortaklığın giderilmesi davasında taşınmazın satışına karar verilmişse, paydaşlardan biri satışa katılarak taşınmazı satın alabilir. Ancak paydaş olması ona taşınmazı doğrudan alma veya diğer alıcılara karşı otomatik öncelik hakkı vermez.

Burada iki farklı satış biçimini ayırmak gerekir. Bütün paydaşlar anlaşırsa satış yalnızca paydaşlar arasında yapılabilir. Böyle bir oybirliği yoksa satış genel açık artırma usulüne göre gerçekleştirilir. Bu durumda paydaş da diğer katılımcılar gibi artırmaya katılıp teklif verebilir.

Dolayısıyla “taşınmaz hissedarın elinde kalsın” düşüncesi hukuken mümkündür; fakat bunun hangi satış usulü içinde gerçekleşeceği paydaşların anlaşmasına ve satış kararının kapsamına bağlıdır.

Ortaklığın giderilmesi davasında satış ne zaman yapılır?

Ortaklığın giderilmesi davasının sonucu her zaman satış değildir.

Taşınmaz aynen paylaşılabiliyorsa ve bölünmesi önemli değer kaybına yol açmıyorsa öncelikle aynen paylaşma değerlendirilebilir. Satış, aynen paylaşmanın mümkün olmadığı veya önemli değer kaybı doğuracağı durumlarda gündeme gelir.

Bu nedenle ihale aşamasından söz edebilmek için önce mahkemenin ortaklığın satış yoluyla giderilmesine karar vermiş olması gerekir.

Satış kararından sonra taşınmaz nasıl satılır?

Kaynakta, aynen paylaşma mümkün olmadığında hâkimin nakden paylaşmaya, yani malın satılarak bedelinin paylaştırılmasına karar vereceği belirtilmektedir. Satış, ortaklığın giderilmesi kararının infaz aşamasıdır.

Satış sonunda elde edilen bedel, kural olarak paydaşların tapudaki pay oranlarına göre dağıtılır.

Örneğin taşınmazda:

- A'nın %50,
- B'nin %30,
- C'nin %20

payı varsa, satıştan elde edilen net bedel de esas olarak bu oranlara göre paylaştırılır.

Bu yönüyle satış, paydaşlardan birinin hissesinin diğerine özel bir sözleşmeyle zorla devredilmesi değildir. Taşınmazın tamamı paraya çevrilir ve ortaklık satış bedeli üzerinden sona erdirilir.

Paydaş ihaleye girebilir mi?

Evet. Satışa çıkarılan taşınmazın paydaşlarından biri de artırmaya katılıp taşınmazı satın alabilir.

Paydaşın satışa katılması, ortaklığın giderilmesi sistemine aykırı değildir. Çünkü satışın amacı taşınmazı mutlaka üçüncü bir kişiye devretmek değil, bölünemeyen ortak mülkiyeti paraya çevirerek paydaşlık ilişkisini sona erdirmektir.

Bir paydaş en uygun teklifi vererek taşınmazı satın alırsa, taşınmaz üzerindeki paylı mülkiyet ilişkisi sona erer ve mülkiyet satış sonucuna göre tek kişide toplanabilir.

Paydaşın ihalede öncelik hakkı var mı?

Paydaş olmak tek başına "önce ben alırım" şeklinde bir hak yaratmaz.

Ortaklığın giderilmesi satışındaki sistem, yasal önalım hakkıyla karıştırılmamalıdır. Burada taşınmazın tamamı mahkeme kararının sonucu olarak satışa çıkarılmaktadır.

Dolayısıyla paydaş satışa katılabilir; fakat sırf mevcut hissedar olduğu için başka bir teklif sahibinin önüne geçmez. Taşınmazı satın almak isteyen paydaşın satış usulüne uygun biçimde artırmaya katılması gerekir.

Satış sadece hissedarlar arasında yapılabilir mi?

Evet, fakat bunun için bütün paydaşların rızası gerekir.

Kaynakta açıkça, satışın yalnız paydaşlar arasında artırmayla yapılabilmesi için bütün paydaşların bu konuda anlaşmasının gerektiği belirtilmektedir. Paydaşlardan biri dahi buna razı değilse satış yalnız ortaklar arasında sınırlandırılamaz.

Bu ayrım özellikle aile taşınmazlarında önemlidir.

Örneğin üç kardeşin hissedar olduğu bir taşınmazda kardeşlerin tamamı:

“Taşınmaz aile dışına çıkmasın; artırmaya yalnız biz katılalım.”

şeklinde anlaşırsa satış paydaşlar arasında yapılabilir.

Ancak kardeşlerden biri buna karşı çıkarsa diğer ikisinin çoğunluk kararı yeterli olmaz.

Yüzde 90 hisse sahibi satışın yalnız paydaşlar arasında yapılmasını sağlayabilir mi?

Hayır.

Burada pay oranına göre çoğunluk değil, bütün paydaşların ortak iradesi aranır. Bu nedenle taşınmazın %90’ına sahip tek bir paydaş, kalan %10 pay sahibinin iradesini bertaraf ederek satışın yalnız ortaklar arasında yapılmasını sağlayamaz.

Bu durum paylı mülkiyette önemli bir ayrımdır. Bazı yönetim kararlarında çoğunluk yeterliyken, satışın yalnız paydaşlar arasında yapılması bakımından oybirliği gereklidir.

Paydaşlar kendi aralarında kimin satın alacağını önceden kararlaştırabilir mi?

Taraflar dava ve satış süreci devam ederken kendi aralarında anlaşabilir.

Örneğin paydaşlardan biri diğerlerinin paylarını satın almayı teklif edebilir. Taraflar bedelde anlaşır ve gerekli devir işlemlerini yaparsa mahkeme satışına kadar gidilmeden de ortaklık sona erdirilebilir.

Ancak anlaşma yoksa bir paydaş diğerlerini “ben zaten hissedarım, taşınmazı bana devretmek zorundasınız” diyerek satışa zorlayamaz.

Mahkeme yoluyla satış aşamasına geçilmişse sonuç satış usulü içinde belirlenir.

İhaleyi bir paydaş kazanırsa diğer paydaşların payı ne olur?

Taşınmazı paydaşlardan birinin satın alması hâlinde diğer paydaşların taşınmaz üzerindeki hisseleri satış sonucunda ortadan kalkar; karşılıkları satış bedelinden payları oranında ödenir.

Örneğin iki kardeşin yarı yarıya hissedar olduğu taşınmazı kardeşlerden biri satışta satın alırsa, diğer kardeş taşınmazın yarısında hissedar olarak kalmaz. Ortaklık sona erer ve satış bedelinden kendi payına karşılık gelen miktarı alır.

Bu nedenle ihale sonucunda taşınmazın eski paydaşlardan birinde kalması mümkündür; fakat diğer paydaşların hakkı satış bedeli üzerinden karşılanır.

Satış bedeli her zaman sadece tapudaki pay oranına göre mi bölünür?

Genel kural pay oranına göre bölüştürmedir. Ancak taşınmaz üzerinde paydaşlardan birine ait olduğu belirlenen muhdesat veya bazı sınırlı ayni haklar gibi özel durumlar dağıtımı etkileyebilir.

Kaynakta, taşınmaz üzerindeki muhdesatın paydaşlardan birine ait olduğunun sabit olması hâlinde muhdesat değerinin belirlenmesi ve satış bedelinin buna göre ayrıştırılması üzerinde ayrıca durulmaktadır.

Bu nedenle özellikle üzerinde paydaşlardan birinin yaptığı bina, tesis veya başka bir muhdesat bulunan taşınmazlarda “satış bedeli doğrudan tapu hisselerine bölünür” demeden önce bu unsurun ayrıca incelenmesi gerekir.

Taşınmaz üzerinde intifa hakkı varsa satışa engel olur mu?

Kaynakta, pay üzerinde intifa hakkı bulunmasının satış ve paylaşma bakımından özel sonuçlar doğurabileceği ayrıca ele alınmaktadır. İntifa hakkının varlığı, ortaklığın giderilmesi dosyasında göz ardı edilecek bir kayıt değildir.

Bu nedenle satışa çıkarılacak taşınmazın tapu kayıtlarının yalnız malik listesi bakımından değil; intifa ve diğer sınırlı ayni haklar yönünden de incelenmesi gerekir.

Satış isteyen paydaş ayrıca satış talebinde bulunmak zorunda mı?

Mahkemenin ortaklığın satış suretiyle giderilmesine ilişkin kararı kesinleştikten sonra satış aşaması kararın infazına ilişkindir.

Kaynakta, ortaklığın giderilmesi davası sonunda satış kararı verilmişse satışın kararın uygulanmasının bir parçası olduğu; paydaşlardan birinin ayrıca satış isteminde bulunmamasının satış sürecini kendiliğinden ortadan kaldırmayacağı açıklanmaktadır.

Bu husus, ortaklığın giderilmesi satışının klasik bir alacak takibindeki hacizli mal satışından farklı niteliğini göstermektedir.

Paydaş ihaleye katılmazsa hakkını kaybeder mi?

İhaleye katılmamak, paydaşın satış bedelindeki payını ortadan kaldırmaz.

Paydaş taşınmazı satın almak istemiyorsa artırmaya katılmak zorunda değildir. Taşınmaz başka bir paydaş veya üçüncü kişi tarafından satın alınsa da satış bedelinden kendi hissesine karşılık gelen tutar üzerinde hakkı devam eder.

Dolayısıyla iki ayrı hak söz konusudur:

- **Taşınmazı satın almak için artırmaya katılma imkânı**
- **Satış bedelinden pay alma hakkı**

Birincisinin kullanılmaması ikincisini ortadan kaldırmaz.

Ortaklığın giderilmesi satışında önalım hakkı kullanılabilir mi?

Ortaklığın giderilmesi suretiyle taşınmazın tamamının satılması ile bir paydaşın kendi hissesini üçüncü kişiye satması aynı işlem değildir.

Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyette bir paydaşın payını üçüncü kişiye satmasıyla bağlantılıdır. Ortaklığın giderilmesi satışında ise amaç taşınmazın tamamı üzerindeki ortak mülkiyet ilişkisini sona erdirmektir.

Bu nedenle izale-i şuyu ihalesini, klasik bir “hisse üçüncü kişiye satıldı, şufa hakkımı kullanayım” senaryosuyla karıştırmamak gerekir.

Taşınmazın aile dışına çıkması nasıl önlenebilir?

Bunun en güçlü yolu paydaşların satış aşamasından önce uzlaşmasıdır.

Bütün paydaşlar kabul ederse satış yalnız paydaşlar arasında yapılabilir. Ayrıca bir paydaş diğer paydaşların hisselerini anlaşmayla satın alabilir.

Ancak oybirliği yoksa “taşınmaz aile içinde kalsın” düşüncesi diğer katılımcıların satışa girmesini tek başına engellemez.

Bu nedenle aile taşınmazlarında ortaklığın giderilmesi davası açıldıktan sonra değil, mümkünse satış aşamasından önce paydaşlar arasında satın alma ve değer üzerinde uzlaşma aranması pratik açıdan önem taşır.

Paydaşın taşınmazı satın alması ile aynen taksim aynı şey midir?

Hayır.

Aynen taksimde taşınmaz bölünür ve her paydaşa müstakil bir bölüm veya parsel verilir.

Satışta ise taşınmaz bölünmeden paraya çevrilir. Paydaşlardan biri satışta taşınmazı satın alırsa bu, aynen taksim değil satış yoluyla ortaklığın giderilmesidir.

Sonuçta taşınmaz bir eski paydaşta kalabilir; fakat hukuki yol tamamen farklıdır.

Ortaklığın giderilmesi satışında en sık karıştırılan dört durum

1. Paydaş kendi hissesini üçüncü kişiye satıyor:
Bu normal bir pay satışıdır. Diğer paydaşların önalım hakkı gündeme gelebilir.

2. Bütün paydaşlar taşınmazı birlikte satıyor:
Bu anlaşmalı özel hukuk satışıdır.

3. Ortaklığın giderilmesi kararıyla taşınmaz satılıyor:
Mahkeme kararı sonucunda ortaklığın sona erdirilmesi için yapılan satış söz konusudur.

4. Satış yalnız paydaşlar arasında yapılıyor:
Bu ancak bütün paydaşların rızasıyla mümkündür.

Bu dört işlemi birbirinden ayırmadan “hissedarın önceliği var mı?” sorusuna doğru cevap vermek mümkün değildir.

Sonuç: Paydaş taşınmazı alabilir ama otomatik olarak ona bırakılmaz

Ortaklığın giderilmesi davasında satışa karar verilmişse paydaşlardan biri artırmaya katılarak taşınmazı satın alabilir.

Ancak mevcut hissedarlık, taşınmazın otomatik biçimde o kişiye bırakılmasını sağlamaz. Satışın yalnızca paydaşlar arasında yapılması isteniyorsa bütün paydaşların buna rıza göstermesi gerekir. Böyle bir anlaşma yoksa genel satış usulü uygulanır ve paydaş da satışa katılan kişilerden biri olarak taşınmazı satın almaya çalışabilir.

Satış sonunda taşınmazı bir paydaş satın alsa dahi diğer paydaşların hakkı kaybolmaz; satış bedeli ortaklık paylarına ve varsa özel hukuki durumlara göre dağıtılır.

Bu nedenle paydaş açısından asıl mesele “ihaleye girebilir miyim?” sorusundan ibaret değildir. Satışın kimler arasında yapılacağı, tapudaki paylar, muhdesat, sınırlı ayni haklar ve satış bedelinin

dağıtımı birlikte değerlendirilmelidir.

Sık Sorulan Sorular

Hissedar izale-i şuyu ihalesine katılabilir mi?

Evet. Paydaş satışa katılarak taşınmazı satın alabilir. Ancak paydaş olması ona otomatik öncelik hakkı sağlamaz.

İzale-i şuyu satışı sadece hissedarlar arasında yapılabilir mi?

Evet, fakat bunun için bütün paydaşların rızası gerekir. Tek bir paydaş dahi karşı çıkarsa satış yalnız ortaklarla sınırlandırılamaz.

Yüzde 90 hisse sahibi taşınmazı doğrudan kendisi alabilir mi?

Hayır. Yüksek pay oranı taşınmazın otomatik olarak o paydaşa bırakılması sonucunu doğurmaz. Anlaşma yoksa satış usulü uygulanır.

Hissedar ihaleye girmezse satış parasından pay alamaz mı?

Alır. İhaleye katılmak taşınmazı satın almakla ilgilidir. Satış bedelindeki pay hakkı ise mevcut mülkiyet payından kaynaklanır.

Hissedar taşınmazı ihalede alırsa diğer hissedarların hakkı ne olur?

Diğer paydaşların taşınmaz üzerindeki payları sona erer ve hakları satış bedelinden kendi oranlarına göre karşılanır; özel durumlar varsa ayrıca değerlendirilir.

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.