

Ortaklığın Giderilmesi Davası Devam Ederken Kentsel Dönüşüm Başlarsa Ne Olur?

İzale-i şuyu davası sürerken riskli yapı tespiti, yıkım, 6306 çoğunluk kararı ve pay satışı başlamasının davaya, satış konusuna ve geçici korumaya etkisi ele alınmaktadır.

Paydaşlardan biri ortaklığın giderilmesi davası açtıktan sonra binanın riskli tespit edilmesi, iki ayrı satış mekanizmasını yan yana getirebilir: TMK m.699 uyarınca ortaklığın satış yoluyla giderilmesi ve 6306 m.6 uyarınca karara katılmayan belirli payın idari açık artırmayla satılması. Biri başlayınca diğeri kendiliğinden hükümsüz olmaz.

Kısa cevap

Riskli yapı tespiti veya yıkım, ortaklığın giderilmesi davasını otomatik olarak sona erdirmez. Dava konusu eski bağımsız bölüm yıkımla arsa payına dönüşürse tapu kaydı ve dava konusu güncellenmelidir. Aynen taksim imkânı, taşınmazın yeni fiziksel ve imar durumuna göre yeniden değerlendirilir.

6306 pay satışı yalnız çoğunluk kararına katılmayan payı özel usulle devreder; ortaklığın giderilmesi ise kural olarak bütün ortaklığı sona erdirmeyi amaçlar. Paralel işlemlerde mahkeme, idare ve satış birimleri bilgilendirilmeli; çelişkili devirleri önlemek için uygun tedbir istenmelidir.

1. Ortaklığın giderilmesi davasının amacı

Hiç kimse kural olarak paylı veya elbirliği mülkiyetini sürdürmeye zorlanamaz. Paylaşmayı isteme hakkı hukuki işlemle en çok on yıl sınırlandırılabilir; uygun olmayan zamanda paylaşma isteği de dürüstlük kuralıyla karşılaşabilir.

Mahkeme önce aynen bölüşmenin mümkün olup olmadığını değerlendirir. Değer kaybı olmadan bölünemiyorsa açık artırma yoluyla satış ve bedelin paylar oranında dağıtılması gündeme gelir. Satışın yalnız paydaşlar arasında yapılması bütün paydaşların rızasına bağlıdır.

Bu süreç, 6306'daki çoğunluğa katılmayan tekil payın satışıyla amaç ve katılımcı bakımından farklıdır.

2. Riskli yapı tespiti davayı durdurur mu?

Yönetmelik m.15/1, yıkımdan sonra arsa hâline gelen taşınmazda TMK hükümlerine göre ortaklığın giderilmesi davası açılabilirliğini açıkça düzenler. Aynı hüküm, bu davanın açılmasının paydaşların hisseleri oranında salt çoğunlukla karar almasına ve karara göre 6306 işlemlerini yürütmesine engel olmadığını da belirtir. Dava açılması ile mahkemenin somut bir geçici koruma kararı vermesi farklı durumlardır.

Tek başına riskli tespit, ortaklığın giderilmesi talebini konusuz bırakmaz. Mülkiyet ilişkisi devam eder. Bununla birlikte yakında yıkılacak bina için değerlendirme ve aynen paylaşma imkânı değişeceğinden mahkeme 6306 dosyasını istemeli ve güncel durumu esas almalıdır.

Riskli tespit kesinleşmemiş veya iptal davasına konuysa, sonucu ortaklığın giderilmesi bakımından etkili olabilir. Mahkemenin bu davayı bekletici mesele yapıp yapmayacağı somut bağlantı ve usul ekonomisine göre takdir edilir; otomatik bekleme kuralı yoktur.

3. Yıkımla dava konusu değişirse

Kat mülkiyetli bina yıkılıp 6306 m.6 uyarınca kat mülkiyeti terkin edildiğinde maliklerin hakkı paylı arsa mülkiyetine dönüşür. Eski bağımsız bölüm artık fiziksel ve aynı hak konusu değildir. Mahkeme:

- yeni tapu kaydını,
- arsa paylarını,
- varsa tevhit/ıfraz işlemini,
- yeni kat irtifakı kurulup kurulmadığını,
- imar durumunu

dosyaya almalıdır. Satış değerlemesi eski yıpranmış bina üzerinden değil güncel arsa ve proje imkânı üzerinden yapılmalıdır.

Taraf veya pay değişmişse usulî taraf teşkili de güncellenir. Ölen paydaş, 6306 pay satışı veya üçüncü kişiye devir gözden kaçırılırsa hüküm infaz edilemeyebilir.

4. 6306 pay satışı devam ederken

Salt çoğunluk dönüşüm kararı almış ve bir pay için idari satış başlamışsa satış tamamlandığında o payın maliki değişir. Yeni malik, devam eden ortaklığın giderilmesi davasında taraf hâline gelmelidir.

İdari satış, bütün parselin ortaklığını gidermez. Satışı çoğunluk maliklerinden biri kazanırsa pay oranları değişir; üçüncü kişi sonraki ihalede kazanırsa yeni paydaş eklenir. Bu nedenle mahkemenin eski tapu listesiyle hüküm vermesi önlenmelidir.

Pay satışının hukuka aykırı olduğu ileri sürülüyorsa idari yargıda süresinde iptal ve gerekiyorsa yürütmenin durdurulması talep edilir. Sulh hukuk mahkemesi idari satışı kendiliğinden iptal edemez.

5. Ortaklığın giderilmesi satışı 6306'yı etkiler mi?

Mahkeme satışının kesinleşmesi ve tescil, malik yapısını tümünden değiştirebilir. Bütün taşınmaz tek alıcıya geçerse önceki malik çoğunluğu ve yüklenici sözleşmesinin ifası ciddi biçimde etkilenir. Tapuya şerhli sözleşme, aynı hak ve tedbirler yeni alıcının durumunda ayrıca değerlendirilir.

Bir parsel 6306 kapsamında diye paydaşın ortaklığın giderilmesini isteme hakkının her durumda ortadan kalktığını söyleyen açık bir genel hüküm yoktur. Buna karşılık dönüşümün ileri aşaması, paylaşma isteminin uygun zaman ve dürüstlük kuralı bakımından incelenmesine neden olabilir. Doktrin ve yargısal yaklaşım somut projenin aşamasına göre değişebilmektedir.

6. Aynen taksim mümkün mü?

İmar mevzuatı ifraza izin veriyor ve her yeni parça değer kaybı olmadan işlevsel kalıyorsa aynen taksim düşünülebilir. Ancak tek imar parselindeki apartman arsasının küçük paylara fiziksel bölünmesi çoğu kez mümkün değildir.

6306'nın tevhit, ifraz ve uygulama bütünlüğü kararları da imkânı etkiler. İdari makamın resen işlem yetkisi ile hukuk mahkemesinin aynen taksim değerlendirmesi çelişirse imar durumu ve kesinleşmiş idari işlemler esaslı hâle gelir.

7. Yüklenici sözleşmesinin akıbeti

Paydaşların yükleniciyle imzaladığı sözleşme ve tapu şerhi mahkeme satışında göz önünde tutulmalıdır. Şerh, kişisel hakkı sonraki malike karşı ileri sürme imkânı verebilir; fakat sözleşmenin geçerliliği, kapsamı ve satış şartnamesindeki açıklama ayrıca incelenir.

Şerhsiz sözleşme de taraflar arasında borç doğurabilir; yeni maliki otomatik taraf yapmaz. Mahkeme satışı öncesinde bilirkşi ve satış ilanında dönüşüm sözleşmesinin hukuki/fiziksel etkisi gizlenmemelidir.

8. Geçici koruma ve koordinasyon

Çifte satış veya geri dönülmez inşaat riskinde şu adımlar gündeme gelebilir:

- ortaklığın giderilmesi dosyasına güncel 6306 işlemlerini sunmak,
- idari satış dosyasına devam eden dava ve tedbiri bildirmek,
- hukuk mahkemesinden tapu devrini sınırlayan ihtiyati tedbir istemek,
- idari mahkemeden hukuka aykırı satış için yürütmenin durdurulmasını istemek,
- tapuya dava/tedbir şerhinin infazını izlemek.

Her mahkemeden diğer yargı kolunun işlemini iptal etmesi istenemez. Koruma talebinin kendi görev alanına yönelmesi gerekir.

9. Pratik dosya listesi

- ortaklığın giderilmesi dava dilekçesi ve tensip,
- tarihçeli tapu kaydı ve takyidat,
- riskli yapı raporu, kesinleşme ve yıkım kaydı,
- malik çoğunluk kararı ve sözleşmeler,
- pay satışı başvuru/ihale belgeleri,
- imar durumu ve varsa ruhsat,
- yeni kat irtifakı listesi,
- bütün tedbir ve dava şerhleri.

Tek bir kronoloji hazırlanması, iki süreçte farklı malik veya pay oranı kullanılmasını önler.

Sonuç

Ortaklığın giderilmesi ile 6306 pay satışı aynı satış değildir ve birbirini otomatik olarak durdurmaz. Riskli yapının yıkımı dava konusunu arsa payına dönüştürür; satışlar tarafları ve değerlemeyi değiştirir. Güncel tapu, imar ve 6306 dosyası sulh hukuk dosyasına taşınmalı; gereken geçici koruma doğru yargı kolundan istenmelidir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu; özellikle m.698-699.
- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.5-6.
- 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.15 ve m.15/A.