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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Ortaklığın Giderilmesi Davası Ne Kadar Sürer, Masrafları Kim Öder?

MAKALE ÖZETİ

Ortaklığın giderilmesi (izale-i şuyu) davasının bütün dosyalar için geçerli **sabit bir bitiş süresi yoktur**. Mirasçılık durumunun belirlenmesi, bütün paydaşların davaya katılması, tebligatlar, keşif ve bilirkişi işlemleri ile karara karşı kanun yolu ve sonrasındaki satış aşaması süreyi değiştirebilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Ortaklığın giderilmesi (izale-i şuyu) davasının bütün dosyalar için geçerli **sabit bir bitiş süresi yoktur**. Mirasçılık durumunun belirlenmesi, bütün paydaşların davaya katılması, tebligatlar, keşif ve bilirkişi işlemleri ile karara karşı kanun yolu ve sonrasındaki satış aşaması süreyi değiştirebilir.

Masraflarda ise önemli bir ayrım vardır: **Davayı açan kişi başlangıçta gider avansını yatırabilir; fakat ortaklığın giderilmesi davalarında yargılama giderleri ve vekâlet ücreti kural olarak paydaşlara payları oranında yükletilir.** Davayı açan mirasçının bütün masrafları nihai olarak tek başına üstleneceği gibi bir kural bulunmaz.

Ortaklığın giderilmesi davası kaç ay veya yıl sürer?

Kanunda bu dava için herkes açısından geçerli üç aylık, altı aylık veya bir yıllık kesin sonuçlandırma süresi belirlenmiş değildir. Tek parsel, tapu kaydı açık ve tarafların adresleri bilinen bir uyuşmazlık ile çok sayıda mirasçıya, yurt dışı tebligatına ve birden fazla taşınmaza ilişkin dava aynı hızda ilerlemez.

Davanın ne kadar süreceği sorulurken **mahkemenin ortaklığın giderilmesi kararını verdiği tarih** ile **taşınmazın satılıp bedelin dağıtıldığı tarih** de ayrı ele alınmalıdır. Karar kesinleşmeden ve satış aşaması tamamlanmadan nakit para dağıtımı gerçekleşmiş olmaz.

Dava açmadan önce arabuluculuk zorunlu mu?

Evet. 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B uyarınca taşınır ve taşınmazların paylaştırılması ile ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklarda, kanuni istisnalar saklı olmak üzere, dava öncesi arabuluculuğa başvurulması dava şartıdır.

Arabuluculuğun anlaşmayla bitmesi hâlinde taşınmaz üzerindeki hakkın geçirilmesi için gereken hukuki şekil, tescil ve tarafların tasarruf yetkisi ayrıca değerlendirilmelidir. Anlaşmama hâlinde son tutanağa dayanılarak dava açılabilir.

Ortaklığın giderilmesi davası hangi aşamalardan geçer?

Dava öncesi arabuluculuğun ardından sulh hukuk mahkemesinde dava açılır. Mahkeme, bütün paydaş ve mirasçıların usulüne uygun şekilde davada bulunup bulunmadığını araştırır; tapu kayıtlarını ve gerektiğinde mirasçılık belgelerini getirir. Aynen bölüşmenin mümkün olup olmadığı somut taşınmaza göre değerlendirilir.

Taşınmazın niteliği gerektiriyorsa keşif, bilirkişi incelemesi ve imar kayıtlarının araştırılması yapılır. Kesinleşen satış kararı sonrasında satış memurluğunda kıymet takdiri, satış ilanı, elektronik artırma ve sonuçlanan satış bedelinin paylaştırılması gibi ayrı işlemler gündeme gelir.

Bütün mirasçılar davada olmak zorunda mı?

Ortaklığın giderilmesi davasında taraf teşkili önemlidir. Davanın açıldığı sırada malik olanların, mirasçılık sebebiyle pay sahibi hâline gelenlerin ve pay devri gerçekleşmişse güncel hak sahiplerinin doğru belirlenmesi gerekir. Paydaşların bir kısmının dava dışında kalması kararı ve devamındaki işlemleri etkileyebilir.

Yargıtay kararlarında ortaklığın giderilmesinin bütün paydaşları ilgilendiren iki taraflı bir dava olduğu; taraf teşkilinin kamu düzenine ilişkin bulunduğu vurgulanmaktadır. Tapu kaydı ve mirasçılık belgesi güncel hâliyle karşılaştırılmalıdır.

Davanın başında hangi masraflar yatırılır?

Dava açılırken başvuru ve yargılama harçları, gider avansı, tebligat masrafı ve gerekli işlemlere ilişkin peşin ödemeler gündeme gelebilir. Keşif ve bilirkişi incelemesi gerekli olursa ayrıca gider yatırılması gerekebilir. Davanın satış aşamasında değerleme, ilan ve artırma işlemleri için ayrı masraflar doğabilir.

Bu kalemlerin 2026 itibarıyla kesin tutarını, taşınmazın değerini, dosyanın hangi usule tabi olduğunu ve yürürlükteki tarifeyi görmeden söylemek doğru olmaz. Ayrıca mahkeme gideri ile tarafın avukatıyla kararlaştırdığı özel vekâlet ücreti farklıdır.

Yargılama giderleri ve avukatlık ücretini kim öder?

Ortaklığın giderilmesi davası, paydaşların tümünün hukuki durumunu etkilediğinden klasik anlamda yalnız bir tarafın kazandığı, diğerinin kaybettiği bir davaya indirgenemez.

Bu nedenle **yargılama giderleri ve karşı vekâlet ücreti kural olarak paydaşlara payları oranında yükletilir.** Başlangıçta gideri kimin yatırdığı ile karar sonunda hangi paydaşın ne kadar giderden sorumlu tutulacağı aynı değildir. Somut yargılama davranışlarının doğurduğu özel sonuçlar saklıdır.

Davada satış kararı verilirse masraflar bedelden kesilir mi?

Satış kararı kesinleşip satış memurluğu aşamasına geçildiğinde, artırma ve satış işlemleri için ayrı giderler ortaya çıkar. Satış bedelinin paylaştırılmasında satışa ilişkin yasal giderler, harçlar ve kararın belirlediği dağıtım esasları dikkate alınır.

Taşınmaz üzerindeki ipotek, haciz veya diğer kayıtların varlığı da bedelin serbestçe dağıtılabilmesi bakımından ayrı hukuki sorunlar yaratabilir. Yalnızca satış fiyatını miras payı oranıyla çarpmak her dosyada kişiye ödenecek net tutarı vermez.

Dava devam ederken mirasçılar anlaşırsa ne olur?

Paydaşların ortaklığı anlaşarak sona erdirme, taşınmazı aynen paylaşma veya kanuna uygun devir işlemleri konusunda uzlaşmaları mümkün olabilir. Ancak taşınmazın mülkiyetinin geçirilmesi bakımından gereken şekil ve tapu işlemleri ile dava hakkında yapılacak beyanların hukuki sonucu ayrıca değerlendirilmelidir.

Dava açılmış olması tarafları mutlaka ihale aşamasına gitmeye zorlamaz. Bununla birlikte arabuluculuk anlaşmasının veya taraflar arası yazılı protokolün her koşulda tapuda kendiliğinden tescil doğurduğu düşünülmemelidir.

Mahkeme kararı verilince ev hemen satılır mı?

Hayır. Mahkemenin satış suretiyle ortaklığın giderilmesine karar vermesi ile satış memurluğunun taşınmazı artırmayla satması farklı aşamalardır. Kararın kesinleşmesi ve satış işlemlerinin usulüne uygun tamamlanması gerekir.

31 Temmuz 2026 tarihinde yürürlüğe giren 7589 sayılı Kanunla, **yalnızca özel şartları karşılayan miras taşınmazlarında** ilk artırmanın malik mirasçılar arasında yapılması öngörülmüştür. Satış koşullarını incelerken bu yeni düzenlemenin uygulanıp uygulanmadığı da kontrol edilmelidir.

Davayı hızlandırmak için hangi belgeler hazırlanmalı?

Güncel tapu kayıtları, mirasçılık belgeleri, varsa önceki veraset ve intikal işlemleri, mirasçıların adresleri ve tebligat bilgileri, taşınmazın imar durumuna ilişkin belgeler, devam eden diğer davalar ve taşınmaza ilişkin ayni hak kayıtları önceden incelenmelidir.

Her paydaşın nerede olduğu ve hangi sıfatla taraf olması gerektiği belirsiz bırakıldığında usulî eksiklikler dava süresini uzatabilir. Davanın hızlanması için ilk hedef eksiksiz taraf teşkilidir.

Sık sorulan sorular

İzale-i şuyu davası bir yılda biter mi?

Her dosya için böyle bir süre garantisi yoktur. Mahkeme aşaması ve satış işlemlerinin süresi ayrı ayrı değerlendirilir.

Davayı açan mirasçı bütün masrafları mı öder?

Başlangıçta gider avansı yatırabilir, ancak nihai yargılama giderleri ve vekâlet ücreti kural olarak pay oranlarına göre dağıtılır.

Davadan önce arabuluculuk zorunlu mu?

Evet. Taşınır ve taşınmazların paylaştırılması ile ortaklığın giderilmesi uyuşmazlıkları 6325 sayılı Kanun m. 18/B kapsamında dava şartı arabuluculuğa tabidir.

İlgili makaleler

- Miras Kalan Evde Bir Mirasçı Oturuyorsa Diğerleri Kira veya Ecrimisil İsteyebilir mi?
- Miras Kalan Taşınmazın İhalesine Kimler Katılabilir? 2026 Yeni Düzenleme
- Ortaklığın giderilmesinde aynen taksim

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.