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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Ortaklığın Giderilmesi Davasında Aynen Taksim mi, Satış mı Yapılır?

MAKALE ÖZETİ

Ortaklığın giderilmesi davasında taşınmaz ne zaman aynen taksim edilir, ne zaman satılır? Bölünebilirlik, değer kaybı, ivaz ve kat mülkiyetiyle paylaşma.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Ortaklığın giderilmesi davası açıldığında taşınmazın mutlaka satılması gerekmez. Paydaşlar paylaşma biçiminde anlaşamıyorsa mahkeme, taşınmazın aynen bölünmesinin mümkün olup olmadığını değerlendirir. Aynen taksim hukuken ve fiilen mümkünse, kural olarak satıştan önce bu seçenek incelenir. Taşınmazın bölünmesi mümkün değilse veya bölünme önemli bir değer kaybına yol açacaksa satış yoluyla ortaklığın giderilmesi gündeme gelir.

Bu nedenle “izale-i şuyu davası açılırsa ev açık artırmada satılır” şeklindeki yaygın ifade eksiktir. Sonuç; taşınmazın niteliğine, imar ve bölünme imkanına, paydaşların taleplerine ve aynen paylaşmanın ekonomik sonuçlarına göre değişebilir.

Ortaklığın giderilmesi davasında ilk seçenek aynen taksim midir?

Paydaşlar paylaşmanın nasıl yapılacağı konusunda anlaşmışsa öncelikle bu irade önem taşır. Anlaşma yoksa mahkemenin aynen paylaşma olanağını değerlendirmesi gerekir.

Aynen taksim, taşınmazın fiziksel ve hukuki olarak bölünerek paydaşlara ayrı bölümler veya parseller verilmesi anlamına gelir. Örneğin büyük bir arsanın imar mevzuatına uygun biçimde iki veya daha fazla parsele ayrılabilmesi mümkünse aynen paylaşma gündeme gelebilir.

Ancak yalnız taşınmazın fiziksel olarak çizgiyle bölünebilmesi yeterli değildir. Bölünmenin hukuken mümkün olması, oluşacak parçaların kullanılabilir nitelikte kalması ve paylaşmanın aşırı değer kaybına yol açmaması gerekir.

Mahkeme doğrudan satış kararı verebilir mi?

Taşınmazın aynen paylaşılmasının mümkün olup olmadığı tartışılmadan satışa gidilmesi her durumda doğru değildir.

Kaynakta, aynen paylaşma mümkünse bu yöntemin tercih edilmesi; aynen paylaşmanın mümkün olmaması veya önemli bir değer kaybına sebep olması hâlinde nakden paylaşma, yani satış yolunun uygulanması gerektiği açıklanmaktadır.

Bu nedenle bir paydaş “satış istiyorum” dedi diye mahkemenin otomatik biçimde satış kararı vermesi gerekmez. Diğer paydaş aynen taksim talep ediyorsa ve taşınmaz buna elverişliyse bu ihtimal değerlendirilir.

Aynen taksim için hangi şartlar aranır?

Aynen paylaşma bakımından tek bir ölçüt yoktur. Somut taşınmazın özellikleri birlikte değerlendirilir.

Başlıca meseleler şunlardır:

- Taşınmazın fiziksel olarak bölünebilir olması,
- İmar ve diğer kamu hukuku düzenlemelerinin bölünmeye izin vermesi,
- Oluşacak parçaların bağımsız ve kullanılabilir nitelikte olması,
- Pay oranlarına uygun veya denkleştirmeyle uyumlu bir dağılım yapılabilmesi,
- Bölünmenin taşınmazın ekonomik değerini önemli ölçüde azaltmaması.

Bu nedenle aynı büyüklükteki iki taşınmaz için dahi farklı sonuçlar ortaya çıkabilir. Bir arsa bölünebilirken, üzerinde tek yapı bulunan küçük bir parsel aynen taksime elverişli olmayabilir.

İmar mevzuatı aynen taksimi engelleyebilir mi?

Evet. Taşınmazın fiziksel olarak bölünebilir görünmesi, hukuken de bölünebileceği anlamına gelmez.

Aynen paylaşma sonucunda ortaya çıkacak parsellerin ilgili imar ve parselasyon kurallarına uygun olması gerekir. Mahkeme kararıyla, idari mevzuatın izin vermediği bir parsel bölünmesi gerçekleştirilemez.

Bu nedenle ortaklığın giderilmesi davasında özellikle arsa ve araziler bakımından belediye veya ilgili idari mercilerden taşınmazın bölünüp bölünemeyeceğine ilişkin görüş ve teknik bilgi alınması önem kazanabilir.

Taşınmaz bölünebiliyor ama değeri düşüyorsa ne olur?

Aynen taksimin teknik olarak mümkün olması tek başına yeterli değildir. Bölünme taşınmazın ekonomik değerinde önemli kayıp yaratıyorsa satış yoluna gidilebilir.

Örneğin tek parça hâlinde yüksek ticari değere sahip bir arsanın küçük ve işlevsiz parçalara ayrılması toplam değeri ciddi biçimde düşürebilir. Böyle bir durumda sırf geometrik olarak bölünebilmesi, aynen paylaşmayı zorunlu hâle getirmez.

Mahkeme, aynen taksim ile satış arasında karar verirken yalnız metrekare hesabına değil, ortaya çıkacak parçaların ekonomik ve fonksiyonel değerine de bakar.

Paylar birbirine tam uymuyorsa aynen taksim yapılamaz mı?

Paylaşma sonucunda oluşan parçaların pay oranlarıyla matematiksel olarak tamamen örtüşmemesi, her zaman aynen taksime engel değildir.

Bazı durumlarda parçalar arasındaki değer farkı para ile denkleştirilebilir. Bu yöntem uygulamada “ivaz ilavesi” veya denkleştirme olarak ifade edilir. Amaç, bir paydaşa düşen parçanın değeri onun payını aşıyorsa aradaki farkın diğer paydaşa ödenmesi yoluyla ekonomik dengeyi sağlamaktır.

Ancak denkleştirme, esaslı bir eşitsizliği veya hukuken mümkün olmayan bölünmeyi düzeltmek için sınırsız biçimde kullanılamaz. Taşınmazın aynen paylaşmaya gerçekten elverişli olması gerekir.

Bir paydaş aynen taksim, diğeri satış isterse ne olur?

Paydaşların farklı paylaşma biçimleri istemesi sık karşılaşılan bir durumdur.

Bir paydaş satış isterken diğeri aynen paylaşma talep edebilir. Bu durumda mahkeme yalnız çoğunluğun arzusuna göre karar vermez. Taşınmazın aynen paylaşmaya elverişli olup olmadığı incelenir.

Aynen taksim mümkünse satış isteyen paydaşın talebi tek başına satış sonucunu doğurmaz. Buna karşılık aynen taksim hukuken veya fiilen mümkün değilse yahut önemli değer kaybına yol açacaksa satış gündeme gelir.

Bina bulunan taşınmaz aynen taksim edilebilir mi?

Üzerinde bina bulunan bir taşınmazın aynen paylaşılması, boş arsaya göre daha karmaşık olabilir.

Taşınmaz üzerinde birden fazla bağımsız bölüm oluşturmaya elverişli bir yapı bulunuyorsa, bazı durumlarda kat mülkiyeti kurulması suretiyle ortaklığın giderilmesi mümkün olabilir. Kaynakta, paylı mülkiyet konusu taşınmaz üzerinde paylaşmaya elverişli bir yapı bulunması hâlinde kat mülkiyetine geçiş yolunun ayrıca değerlendirilmesi gerektiği açıklanmaktadır.

Bu yöntemle taşınmazın tamamının satılması yerine bağımsız bölümler paydaşlara tahsis edilebilir.

Ancak bunun için yapının kat mülkiyeti kurulmasına elverişli olması ve gerekli hukuki-teknik şartların sağlanması gerekir.

Kat mülkiyeti kurularak ortaklık nasıl giderilir?

Kat mülkiyeti yoluyla paylaşmada amaç, bina üzerindeki ortak mülkiyeti bağımsız bölümlere dönüştürmektir.

Örneğin üç paydaşın ortak olduğu ve üç bağımsız bölümü bulunan bir bina, şartları uygunsa kat mülkiyetine çevrilerek bağımsız bölümlerin paydaşlara tahsis edilmesi yoluyla paylaşılabilir.

Bağımsız bölümlerin değerleri paylarla tam olarak örtüşmüyorsa denkleştirme gündeme gelebilir. Buna karşılık yapı kat mülkiyetine elverişli değilse veya bağımsız bölüm sayısı ve değer dağılımı paylaşmayı makul şekilde gerçekleştirmeye izin vermiyorsa satış seçeneği değerlendirilebilir.

Aynen taksim mümkün değilse satış nasıl yapılır?

Aynen paylaşma mümkün değilse veya aynen paylaşma önemli değer kaybına yol açıyorsa taşınmaz satılarak bedel paydaşlar arasında paylaştırılır.

Satış sonucunda elde edilen para, kural olarak tapudaki pay oranlarına göre dağıtılır.

Burada ortaklık taşınmaz üzerinde sona erer; paydaşların hakkı satış bedeli üzerinde pay oranlarına göre karşılanır.

Dolayısıyla satış kararı, “bir paydaşın payının diğerine zorla devri” değildir. Taşınmazın tamamı satışa konu edilerek ortak mülkiyet ilişkisi sona erdirilir.

Satış yalnız paydaşlar arasında yapılabilir mi?

Evet; fakat bunun için bütün paydaşların rızası gerekir.

Paydaşların tamamı satışın yalnız kendi aralarında yapılmasını kabul ederse artırma paydaşlar arasında gerçekleştirilebilir. Bir paydaş dahi buna razı olmazsa satışın yalnız ortaklara kapalı biçimde yapılması mümkün değildir; genel satış usulü uygulanır.

Bu nedenle aile taşınmazlarında “yabancı biri almasın, sadece kardeşler arasında satılsın” düşüncesi ancak bütün paydaşların ortak iradesiyle uygulanabilir.

Paydaşlardan biri ihalede taşınmazı kendisi alabilir mi?

Satış aşamasında paydaşlardan birinin taşınmazı satın alması mümkündür. Ancak satış usulü, artırmanın yalnız paydaşlar arasında mı yoksa genel katılıma açık mı yapılacağına göre değişir.

Bu konu özellikle satış aşamasının usulü bakımından ayrıca değerlendirilmelidir. Ortaklığın giderilmesi kararının verilmesi ile satışın fiilen gerçekleştirilmesi aynı aşama değildir.

Bu nedenle davanın esasındaki “aynen taksim mi, satış mı?” sorusu ile satış memurluğundaki ihale süreci birbirinden ayrılmalıdır.

Ortaklığın giderilmesi davasında bilirkişi neden önemlidir?

Aynen taksim ile satış arasındaki karar çoğu zaman teknik inceleme gerektirir.

Bilirkişiden özellikle şu konularda değerlendirme alınabilir:

- Taşınmazın bölünüp bölünemeyeceği,
- Bölünmenin imar mevzuatına uygun olup olmadığı,
- Oluşacak parçaların değerleri,
- Bölünme hâlinde önemli değer kaybı bulunup bulunmadığı,
- Yapı varsa kat mülkiyeti kurulmasına elverişlilik,
- Gerekirse denkleştirme miktarı.

Mahkeme hukuki kararı kendisi verir; fakat taşınmazın teknik ve ekonomik özelliklerinin belirlenmesinde bilirkişi incelemesi önem taşır.

Taraflar dava sırasında anlaşabilir mi?

Evet. Paydaşlar dava açıldıktan sonra da paylaşma biçiminde anlaşabilir.

Taşınmazı aynen bölüşmek, bir paydaşın diğerlerinin payını satın alması veya taşınmazın serbest piyasada birlikte satılması gibi çözümler üzerinde uzlaşılabilir.

Dava açılmış olması tarafların mutlaka mahkeme satışına kadar gitmek zorunda olduğu anlamına gelmez.

Bu nedenle özellikle aile taşınmazlarında dava sürecinin maliyeti ve satış koşulları dikkate alınarak uzlaşma seçeneği ayrıca değerlendirilmelidir.

Aynen taksim ile satış arasında hangisi daha avantajlıdır?

Bunun tek bir cevabı yoktur.

Aynen taksim, paydaşların taşınmazın belirli bölümlerini müstakil olarak elde etmesine imkân sağlayabilir. Buna karşılık taşınmazın bölünmesi ekonomik değer kaybı doğuruyorsa satış daha rasyonel olabilir.

Örneğin geniş ve bölünebilir bir arsada aynen taksim avantajlı olabilirken, tek bağımsız bölümden oluşan bir dairede fiziksel paylaşma çoğu zaman mümkün değildir.

Bu nedenle tercih, taşınmaz türüne göre yapılmalıdır.

Ortaklığın giderilmesi davasında en sık yapılan hata nedir?

En sık yapılan hata, davanın sonucunun baştan belli olduğu düşüncesidir.

“Dava açılırsa kesin satılır” veya “bir paydaş aynen taksim isterse satış yapılamaz” ifadelerinin ikisi de mutlak olarak doğru değildir.

Doğru sıra şöyledir:

1. Paydaşların paylaşma biçiminde anlaşması var mı?
2. Anlaşma yoksa aynen paylaşma hukuken ve fiilen mümkün mü?
3. Aynen paylaşma önemli değer kaybı yaratıyor mu?
4. Gerekirse denkleştirme yapılabilir mi?
5. Yapı varsa kat mülkiyeti yoluyla paylaşma mümkün mü?
6. Bunlar mümkün değilse satış yoluna gidilir.

Uyuşmazlığın sonucu bu inceleme sonunda belirlenir.

Sonuç: Satış otomatik sonuç değildir

Ortaklığın giderilmesi davasında taşınmazın satılması tek ve otomatik çözüm değildir.

Aynen paylaşma mümkünse ve taşınmazın değerini önemli ölçüde düşürmüyorsa bu yol değerlendirilir. Pay oranları arasında sınırlı değer farkı varsa denkleştirme yapılabilir. Üzerinde uygun bir yapı bulunan taşınmazlarda kat mülkiyeti kurulması suretiyle paylaşma da mümkün olabilir.

Buna karşılık taşınmaz bölünemiyorsa, imar mevzuatı buna izin vermiyorsa veya bölünme ciddi değer kaybı yaratacaksa satış suretiyle ortaklığın giderilmesine karar verilebilir.

Bu nedenle ortaklığın giderilmesi davasında esas soru “kim satış istiyor?” değil, taşınmazın hangi paylaşma biçimine hukuken ve ekonomik olarak elverişli olduğudur.

Sık Sorulan Sorular

İzale-i şuyu davasında ev mutlaka satılır mı?

Hayır. Taşınmazın aynen paylaşılması veya şartları varsa kat mülkiyeti kurulması mümkünse satış dışında bir çözüm uygulanabilir.

Bir hissedar aynen taksim isterse mahkeme satış yapamaz mı?

Aynen taksim talebi değerlendirilir. Ancak taşınmazın bölünmesi mümkün değilse veya önemli değer kaybı doğuracaksa satış kararı verilebilir.

Arsa bölünebiliyorsa mutlaka aynen taksim edilir mi?

Hayır. Bölünmenin imar mevzuatına uygun olması ve önemli değer kaybı yaratmaması gerekir.

Paylar eşit değilse aynen taksim mümkün mü?

Mümkün olabilir. Oluşan parçalar arasındaki sınırlı değer farkları bazı durumlarda para ile denkleştirilebilir.

Bina bulunan hisseli taşınmaz satılmadan paylaşılabilir mi?

Şartları varsa kat mülkiyeti kurulması yoluyla bağımsız bölümlerin paydaşlara tahsis edilmesi mümkün olabilir.

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.