**İZALEİ-ŞUYU (ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ)**

[Türk Medeni Kanunu](https://gayrimenkulmevzuati.com/turk-medeni-kanunu-esya-hukuku/)‘nun 703. maddesinin son fıkrası ise elbirliği mülkiyetinde paylaşmanın, aksine hüküm bulunmadıkça, paylı mülkiyet hükümlerine göre yapılacağını hüküm altına almıştır. Üstelik Kanun’un 644. maddesi de elbirliği mülkiyetinde bulunan varlıklar için paylaşma davası açılabileceğinden bahsetmektedir. Bu maddeler dikkate alındığında, paylı mülkiyette paydaşlardan ve elbirliği mülkiyetinde ortaklardan her birinin malın paylaşılmasını isteme hakkına sahip olduğu görülmektedir. Bu davalara, ortaklığın giderilmesi (izale-i şuyu) davası denilmektedir. Bu davalarda paylı malın aynen paylaşılması mümkün ise aynen, değiş ise satış suretiyle ortaklık sona ermektedir.

Yargıtay kararlarında, ortaklığın giderilmesi (izale-i şüyu) davası devam ederken paydaşların, hisselerini satabilecekleri vurgulanmaktadır. Yargıtay kararlarına göre, (izale-i şüyu) davası devam ederken paydaşların, hisselerini satmalarını engelleyen yasal düzenleme bulunmadığı gibi bu yolda bir kısıtlamada taşınmaz sicilinde mevcut değildir.

Ortaklığın giderilmesi davalarında, davacı tarafından talep edilmiş olması durumunda “davalıdır” veya “ihtiyati tedbir” şerhi konulması mümkündür. Bu şerhlerden “davalıdır” şerhi, taşınmazdaki hissenin 3. kişilere satışına engel değildir. Buna karşılık **“ihtiyati tedbir” şerhi taşınmazdaki hissenin 3. kişilere satışına engel teşkil eder**.

* **Taşınmaz için bölünerek paylaştırma istenebilir.**

Yargıtay kararlarına göre; paydaşlardan herhangi birinin ortaklığın aynen paylaşma yoluyla giderilmesini istemesi ve taşınmazın aynen bölünmesi mümkün olması durumunda, aynen bölünerek paylaştırılmasına karar verilmesi gerekir ([**Yargıtay Altıncı Hukuk Dairesi E: 2002/3255 K: 2002/3406 T: 16.05.2002**](https://www.ictihat.gen.tr/ortakligin-giderilmesi-yargitay-kararlari/#Yargitay_Altinci_Hukuk_Dairesi_E_20023255_K_20023406_T_16052002))

* **Hissedarların birinin satış istemesi paylaştırmaya engel değildir.**

Davalı da davacı gibi aynı haklara sahiptir. Bu nedenle davacının satış suretiyle paylaşma istemesi, davalının aynen paylaşma istemesine engel oluşturmaz. Yani davacı satış suretiyle ortaklığın giderilmesini istemiş olsa dahi davalı aynen paylaşma talep etmişse hakim aynen taksimin mümkün olup olmadığını araştırmalı ve bu aşamadan sonra hüküm kurmalıdır ([**Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E: 1990/520, K: 1991/11, T: 30.01.1991**](https://www.ictihat.gen.tr/ortakligin-giderilmesi-aynen-taksim-yargitay-kararlari/#Yargitay_Hukuk_Genel_Kurulu_E_1990520_K_199111_T_30011991)).

([**Yargıtay Altıncı Hukuk Dairesi E: 2005/10986 K: 2005/535 T: 03.02.2005**](https://www.ictihat.gen.tr/ortakligin-giderilmesi-yargitay-kararlari/#Yargitay_Altinci_Hukuk_Dairesi_E_200510986_K_2005535_T_03022005)).

* **İzalei şüyu davasında şatış veya taksim istenebilir. Hâkim taleple bağlıdır.**

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi’nin 10.06.2014 tarihli ve E: 2014/4203, K: 2014/7743 sayılı kararına göre, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 26. maddesi uyarınca hâkim taleple bağlıdır. Talep edilmeyen bir konuda inceleme yapıp, karar vermesi mümkün değildir. Taşınmazın aynen taksiminin talep edilmesi ve taksiminin mümkün olmadığı bilirkişi raporu ile belirlenmesi durumunda mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir. Satış suretiyle ortaklığın giderilmesine karar verilemez.

* **Mahkeme masrafları ve taşınmaz satış değerinin % 0.24 ü kadar harç ortaklarca ödenir.**

Ortaklığın giderilmesi davalarının çift taraflı ve taraflar için benzer sonuçlar doğuran davalar olması nedeniyle kazanan ve kaybeden taraftan söz edilemeyeceğinden yargılama gideri ve vekalet ücretinin taraflara payları oranında yükletilmesi gerekir (Y.6.HD. 17.10.2001, E:2001/7910, K:2001/8113; 26.4.2004, E:2004/3036, K:2004/3095; 26.04.2004, E:2004/2983, K:2004/3112).

* Paydaşların muvakatı ile gruplar halinde pay edilebilir.

Paydaşlar muvafakat etmediği takdirde taşınmazın bir kesimi paydaşlar arasında paylı “müşa” bırakılamaz. Ayrıma projesi hazırlanırken imar mevzuatının, yürürlükteki imar planının ve plan notlarının dikkate alınması gerekir. Ayrıca ayırma projesi taşınmazın tamamı dikkate alınarak düzenlenir. Paydaşlar muvafakat etmediği takdirde taşınmazın bir kesimi paydaşlar arasında paylı bırakılamaz ([Y.HGK. 02.04.2003, E:2003/6-253, K:2003/270](https://www.ictihat.gen.tr/ortakligin-giderilmesi-yargitay-kararlari/#Yargitay_Hukuk_Genel_Kurulu_E_2003253_K_2003270_T_02042003)).

* Paylaştırmada paydaşlar para ödemesi yapabilir.

Payların denkleştirilmesi için ifraz edilen parçalar arasında konum, yola cephe vs. bakımından para (ivaz) ilavesi icap ediyorsa bu durumun da bilirkişi raporunda belirtilmesi gerekir ([**6 Yargıtay Altıncı Hukuk Dairesi E: 2005/2232 K: 2005/3951 T: 25.04.2005**](https://www.ictihat.gen.tr/ortakligin-giderilmesi-yargitay-kararlari/#Yargitay_Altinci_Hukuk_Dairesi_E_20052232_K_20053951_T_25042005); [**7 Yargıtay Altıncı Hukuk Dairesi E: 2005/2149 K: 2005/3765 T: 05.04.2005**](https://www.ictihat.gen.tr/ortakligin-giderilmesi-yargitay-kararlari/#Yargitay_Altinci_Hukuk_Dairesi_E_20052149_K_20053765_T_05042005)).

FİİLİ TAKSİM

Fiili taksim; paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın, paydaşlarca kendi aralarında özel olarak taksim edilmesi, paydaşların taksim edilen kısımları kullanması ve bu fiili durumu benimsemesi hâlidir.

Fiili taksimin şartları şunlardır:

1. Paylı mülkiyette bulunan bir taşınmazın varlığı,
2. Bu taşınmazın, paydaşlarca kendi aralarında taksim edilmesi,
3. Paydaşların taşınmazın belirli bir kısmını kullanması,

Yargıtay’a göre, taşınmazın kullanma biçimi tüm paydaşlar arasında varılan bir anlaşma ile belirlenmiş ya da fiili bir kullanma biçimi oluşmuş, uzun süre paydaşlar bu durumu benimsemişlerse kayıtta paylı, eylemsel olarak (fiilen) bağımsız bu oluşumun tapuda yapılacak resmi taksime veya şüyuun satış suretiyle giderilmesine yahut o yerde bir imar uygulaması yapılmasına kadar korunması, “akde vefa” kuralının yanında iyi niyet kuralının da bir gereğidir.

Yasal şekle uygun olarak düzenlenmiş yazılı bir taksim sözleşmesinin bulunmaması haline, fiili taksime itibar edilip edilemeyeceği konusu Yargıtay içtihatlarıyla netleşmiştir. Hemen belirtilmelidir ki, dava konusu uyuşmazlıkta olduğu gibi, müşterek mülkiyet altındaki taşınmazlarla ilgili olarak, paydaşlar arasında oluşmuş ve uzun bir süre uyulmak suretiyle kararlılık kazanmış bir fiili taksimin ortaklık hukuken sona erdirilinceye kadar sürdürülmesi, her bir paydaştan öncelikle iyi niyet kuralları uyarınca beklenmesi gereken bir davranış biçimidir. O nedenle her bir paydaş, diğerlerinden mevcut fiili taksime uyulmasını beklemek; buna aykırı davranıldığı takdirde de, bu aykırılığın yasal yollardan ortadan kaldırılmasını ve doğan zararının tazminini istemek hakkına sahiptir. ([Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E: 2001/335 K: 2001/409 T: 25.04.2001](https://www.ictihat.gen.tr/payli-mulkiyet-fiili-taksim-yargitay-kararlari/#Yargitay_Hukuk_Genel_Kurulu_E_2001335_K_2001409_T_25042001))

Yargıtay uygulamasında, ortaklığın giderilmesinde aynen taksime karar verilmiş ise ve (eğer mümkün ise) her paydaşa fiilen kullandığı yerin verilmesi gerektiği kabul edilmektedir. Müşterek paydaşların her biri payına karşılık belirli bir bağımsız bölüm almış, onu kullanıyorsa paydaşların diğerinin kullandığı bağımsız bölümde hakkı yoksa ivaz ilavesi, pay denkleştirilmesi, kura çekme gerekmez; her paydaşa kullandığı bölümün verilmesi gerekir ([**Yargıtay Altıncı Hukuk Dairesi E: 2002/2492 K: 2002/2691 T: 15.04.2002**](https://www.ictihat.gen.tr/ortakligin-giderilmesi-yargitay-kararlari/#Yargitay_Altinci_Hukuk_Dairesi_E_20022492_K_20022691_T_15042002)).