

YARGITAY 6.HUKUK DAİRESİ

Tarih: 21.02.2005 Esas: 2005 / 11038 Karar: 2005 / 1293

Paydaşlığın Giderilmesi - Aynen Taksim

Özet:

Dava, taşınmazların aynen taksimi, mümkün değilse satış suretiyle paydaşlığın giderilmesi talebine ilişkindir. Aynen taksime karar verilebilmesi için taşınmazın yüzölçümü, niteliği, pay ve paydaş sayısı ile imar mevzuatına göre aynen bölüşmenin mümkün olup olmadığının araştırılması gerekir. Önemli ölçüde değer kaybı söz konusu olacaksa aynen taksime karar verilemez. Aynen taksim halinde teknik bilirkişiye ifraz (taksim) projesi düzenlettilererek bu projeye göre bölüşmenin mümkün olup olmadığı sorulur. Olumsuz cevap gelmesi halinde satış suretiyle ortaklığın giderilmesine karar verilir.

Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan paydaşlığın giderilmesi davasına dair karar davalılar tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kâğıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü.

Uyuşmazlık onyediyedi adet taşınmazın ortaklığının giderilmesine ilişkindir. Mahkemece taşınmazların satışına karar verilmiş; hüküm davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1- Dosya kapsamına, toplanan delillere, mevcut deliller mahkemece takdir edilerek karar verilmiş olmasına ve takdirde de bir isabetsizlik olmamasına ve taşınmazların yüzölçümü, cinsi, pay ve paydaş sayısı ile imar durumuna göre aynen bölünerek paylaştırılmalarına olanak bulunmamasına nazaran satış kararı verilmesinde bir usulsüzlük olmamasına, taşınmazlara satış aşamasında yeniden değer takdir edilebileceğine göre temyiz eden davalılar vekilininin 115, 191, 513, 601, 626, 639, 733, 998, 134, 1143, 1267, 1549, 2295, 2296, 2302 ve 2310 no'lu parsellere yönelik temyiz itirazları yerinde değildir.

2- 2639 no'lu parsele ilişkin temyiz itirazlarına gelince;

Davacı vekili, dava dilekçesinde, dava konusu edilen taşınmazların taraflara miras bırakanları H'den intikal ettiğini, taşınmazlardaki ortaklığın rızaen giderilmesinin mümkün olmadığını belirterek taşınmazların aynen bölünmesi, mümkün değilse satış suretiyle paydaşlığın giderilmesini talep etmiştir. Davalılar vekili, davanın reddini savunmuştur.

Ortaklığın giderilmesi davaları, iki taraflı, taraflar için benzer sonuçlar doğuran davalardır. Bu davalarda davalı da davacı gibi aynı haklara sahiptir. Bu nedenle davacının satış suretiyle paylaşma istemesi davalıların aynen paylaşma istemesine engel teşkil etmez.

Ortaklığın giderilmesi davalarında mahkemece malın aynen bölünerek paylaşılmasına karar verilebilmesi için taşınmazın yüzölçümü, niteliği, pay ve paydaş sayısı ile imar mevzuatına göre aynen bölüşmenin mümkün olup olmadığının araştırılması gerekir. Taşınmazın önemli ölçüde bir değer kaybına uğraması söz konusu ise aynen bölünerek paylaşılmasına karar verilemez. Keza paydaşlar rıza göstermedikleri takdirde taşınmazın bir bölümü paylı bırakılamaz.

Aynen bölünerek paylaşmanın mümkün olması durumunda bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi halinde eksik değerdeki parçaya ivaz eklenerek denkleştirme sağlanır. Davada paydaşlar arasında anlaşma olmadıkça hakim kendiliğinden bazı taşınmazların bir kısım paydaşlara, kalanının diğer paydaşlara verilmesi şeklinde aynen bölünerek paylaşmaya karar veremez.

Aynen bölünerek paylaşırma halinde teknik bilirkişiyeye ifraz (taksim) projesi düzenlettilererek bu projeye göre taşınmaz belediye veya mücavir alan hudutları içerisinde ise belediye encümeninden karar alınmak suretiyle belediyeden, belediye dışında ise il idare kurulundan İmar Yasası ve yönetmeliğine göre bölüşmenin mümkün olup olmadığı sorulur. İfraz projesinde kimlere nerelerin verileceği konusunda paydaşlar anlaşamazlar ise hakim huzurunda kura çekilerek belirlenir.

Onay makamından olumsuz cevap gelmesi halinde ortaklığın satış suretiyle giderilmesine karar verilmesi gerekir.

Olayımıza gelince; dava konusu edilen ve tapuda tarafların miras bırakanı H. adına kayıtlı 2639 parsel no'lu 3.090 m2 alanlı çayır vasıflı taşınmaz üzerinde yapılan keşif sonrasında düzenlenen 18.10.2004 tarihli raporda, fen bilirkişisi taşınmazın İmar Yasası'nın 15 ve 16. maddelerine göre 15 metre yol cephesi, 20 metre derinlik ve 300 m2 alan şartını taşıması sebebiyle ifrazının mümkün olduğunu belirtmiştir. Bu durumda mahkemece yukarıda açıklanan esaslar dahilinde araştırma yapıp sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme sonucu bu taşınmazın da satışına karar verilmesi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmektedir.

SONUÇ: Yukarıda (1) no'lu bentte yazılı nedenlerle 115, 191, 513, 601, 626, 639, 733, 998, 1134, 1143, 1267, 1549, 2295, 2296, 2302 ve 2310 no'lu parsellere ilişkin hüküm kısmının ONANMASINA, yukarıda (2) no'lu bentte yazılı nedenlerle 2639 no'lu parsel ile ilişkin hüküm kısmının BOZULMASINA, onanan kısım için taşınmaz malın satış bedelinden paylarına düşecek paranın % 9 oranında hesaplanacak onama harcından peşin alınan 10.10.-YTL mahsubu ile bakiyesinin temyiz edenlerden alınmasına, 21.02.2005 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.