

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi

DAVA TÜRÜ : Ortaklığın giderilmesi

Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı ortaklığın giderilmesi davasına dair karar, davacılar ve bir kısım davalılar tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü.

Dava, yirmi dokuz adet taşınmazda paydaşlığın giderilmesi istemine ilişkindir. Mahkemece taşınmaların satışına karar verilmiş, hüküm davacılar ve bir kısım davalılar tarafından temyiz edilmiştir.

1-Dosya kapsamına, toplanan delillere, mevcut deliller mahkemece takdir edilerek karar verilmiş olmasına ve takdirde de bir isabetsizlik bulunmamasına göre ... ada ... parsel ve ... ada ... parsel sayılı taşınmazlara ilişkin temyiz itirazları yerinde değildir.

2- Dava konusu ... ada,... parsel, ... ada ... parsel, ... ada ... parsel, ... ada ... parsel, ... ada,... parsel, ... ada ... parsel, ... ada ... parsel, ... ada ... parsel, ... ada,... parsel, ...ada ... parsel,... ada ... parsel,... ada ...parsel,... ada,... parsel,... ada ... parsel, ... ada ... parsel, ... ada... parsel, ... ada ...parsel,... ada ... ve ... parsel sayılı taşınmazlara ilişkin temyiz itirazlarına gelince;

Paydaşlığın (ortaklığın) giderilmesi davaları paylı veya elbirliği mülkiyetine konu taşınır veya taşınmaz mallarda paydaşlar (ortaklar) arasında mevcut birlikte mülkiyet ilişkisini sona erdirip ferdi mülkiyete geçmeyi sağlayan iki taraflı taraflar için benzer sonuçlar doğuran davalardır.

Paydaşlığın(ortaklığın) giderilmesi davasını paydaşlardan (ortaklardan) biri veya bir kaç diğ er paydaşlara (ortaklara) karşı açar. Davada bütün paydaşların (ortakların) yer alması zorunludur. Paydaşlardan veya ortaklardan birisinin ölmesi halinde alınacak mirasçılık belgesine göre mirasçılarının davaya katılmaları sağlandıktan sonra iş in esasının incelenmesi gerekir.

Paydaşlığın (ortaklığın) satış yoluyla giderilmesi halinde dava konusu taşınmaz üzerinde bina, ağ aç vs gibi bütünleyici parça (muhdesat) varsa bunların arzla birlikte satılması gerekir. Ancak muhdesatın bir kısım paydaşlara (ortaklara) ait oldu ğ u konusunda tapuda ş erh varsa veya bu hususta bütün paydaşlar (ortaklar) ittifak ediyorlarsa ve muhdesat arzın değ erinde bir artış meydana getiriyorsa bu artışın belirlenmesi için dava tarihi itibariyle arzın ve muhdesatın değ erleri ayrı ayrı tespit edilir. Belirlenen bu değ erler toplanarak taşınmazın tüm değ eri bulunur. Bulunan bu değ erin ne kadarının arza ne kadarının muhdesata isabet ettiğ i oran kurulmak suretiyle belirlenir. Satış sonunda elde edilecek bedelin bölüştürülmesinde bu oranlar esas alınarak yapılır. Muhdesata isabet eden kısım muhdesat sahibi paydaşa, geri kalan

bedel ise payları oranında paydaşlara (ortaklara) dağıtılır.

Olayımıza gelince;Dava konusu ... ada ...,...,...,... parsel, ... ada ... parsel,... ada ...parsel, ... ada ... parsel sayılı taşınmazların davacı ... adına, ... ada ...,...,...,... parsel, ... ada ... parsel, ... ada ... parsel, ... ada... parsel sayılı taşınmazların davacı ... adına, 106 ada 55,67,72 parsel sayılı taşınmazların davalı ... adına tescil edildiği anlaşılmıştır. Bu taşınmazlarda paydaşlığın sona erdiğinden, satış suretiyle ortaklığın giderilmesine karar verilmesi doğru değildir.

Dava konusu ... ada ... parsel sayılı taşınmazın ..., ... ada ... parsel sayılı taşınmazın ...,... ada ... parsel sayılı taşınmazın ... adına tescil edildiği anlaşılmıştır. Bu taşınmazlarda paydaşlık sona erdiği gibi taşınmaz malikleri davada taraf değildir.Bu nedenle satış suretiyle ortaklığın giderilmesine karar verilmesi yerinde değildir.

Dava konusu ... ada ...,... parsel , ... ada ... parsel sayılı taşınmazlarda paydaşlar ..., ...,... davada taraf değildir. Tapu paydaşları davaya dahil edildikten sonra işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde taraf teşkili sağlanmadan karar verilmesi doğru değildir

Dava konusu ... ada ...parsel,... ada... parsel,... ada ... parsel sayılı taşınmazlar ..., ...,... adına kayıtlı olup, davacılar bu taşınmazlarda paydaş olmadığı gibi paydaşlar da davada taraf değildir.Bu taşınmazlarda davacıların paydaşlığının sona erdiği anlaşıldığından satış suretiyle ortaklığın giderilmesine karar verilmesi yerinde değildir.

Davaya konusu... ada ... ve ... parsel sayılı taşınmazlara ilişkin olarak ... Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/68 E, 2012/101 karar sayılı ilamı ile muhdesatların ... ve ...'na ait olduğunun tespitine karar verilmiştir. Bu durumda mahkemece, yukarıdaki hususlar gözönünde bulundurularak, taşınmazın satışı sonucunda elde edilecek satım bedelinden kurulacak oran doğrultusunda muhtesada isabet eden kısmın muhdesatın ait olduğu paydaşa, arsaya isabet eden oran kısmının tapu paydaşlarına, tapudaki payları nisbetinde dağıtılmasına karar verilmesi gerekirken, bu yön üzerinde durulmadan satış bedelinin tapudaki paylara göre dağıtılması da isabetsizdir.

Hüküm bu nedenlerle bozulmalıdır.

SONUÇ:Yukarıda açıklanan nedenlerle ... ada ... parsel ve ... ada... parsel sayılı sayılı taşınmazların satılması suretiyle paydaşlığın giderilmesine ilişkin hüküm kısmının ONANMASINA,... ada ...,...,...,... parsel, ... ada ... parsel, ... ada ... parsel,... ada parsel, ... ada...,...,... parsel, ... ada ... parsel, ... ada... parsel, ... ada ... parsel, ... ada ...,...,...,... parsel, ... ada ... parsel,... ada ... parsel,... ada ...parsel,... ada ...,... parsel , ... ada ... parsel, ... ada ... parsel, ... ada ... parsel, ... ada... parsel, ... ada ... ve ... parsel sayılı taşınmazlara için verilen hüküm kısmının BOZULMASINA ve onanan kısım için taşınmaz malın satış bedelinden payına düşecek paranın %011.38 oranında hesaplanacak onama harcından peşin alınan 21.15.'şer-TL'nın mahsubu ile bakiyesinin temyiz edenden alınmasına, 17.06.2013 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.