

Av. Dr. Esra EVİZ

PAYLI MÜLKİYETTE FİİLİ TAKSİM



FİLİZ KİTABEVİ

İSTANBUL

2025

Mayıs 2025

ISBN: 978-625-5957-76-4

BASKI - CİLT

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Matbaacı Sertifika Numarası: 77398

YAYINLAYAN



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Cemal Yener Tosyalı Cad. No: 57/A (113)
Vefa-Fatih/İSTANBUL
Tel: (212) 527 0 718
(850)441 0 359
Faks: (212) 519 20 71

www.filizkitabevi.com

bilgi@filizkitabevi.com

Yayıncı Sertifika Numarası: 77398

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılamaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

Aileme...

ÖNSÖZ

Paylı Mülkiyette Fiili Taksim isimli çalışmamızın temeli, 23.08.2024 tarihinde, Prof. Dr. Emrehan İnal, Prof. Dr. Burak Özen, Prof. Dr. Bilgehan Çetiner, Prof. Dr. Mehmet Serkan Ergüne ve Doç. Dr. Özge Uzun Kazmacı'dan oluşan jüri önünde savunulan ve oybirliğiyle kabul edilen doktora tezidir.

Çalışmayı yayıma hazırlarken jüri üyelerinin değerlendirmeleri ve önerileri doğrultusunda bazı eklemeler yapılmıştır. Bu bağlamda çalışmayı daha iyi bir noktaya taşımamı sağladıkları için sayın hocalarıma içten teşekkürlerimi sunarım.

Fakültenin ilk yılından itibaren derslerini takip ettiğim, yüksek lisans ve doktora tez danışmanlığımı üstlenen, uzun yıllara dayanan Medeni Hukuk yolculuğuma rehberlik eden ve mütebessim çehresiyle sürekli destekleyen kıymetli Hocam Prof. Dr. Emrehan İnal'a çok teşekkür ederim.

Doktora tez izleme komitemde yer almayı kabul eden ve tez yazım süreci boyunca neredeyse danışman hocam kadar destek veren ve yol gösteren, sadece teze dair değil kafama takılan her konuda yardım isteyebildiğim kıymetli Hocam Prof. Dr. Bilgehan Çetiner'e çok teşekkür ederim. Benzer şekilde hem teze dair hem de başka konularda danışmak istediğimde her daim kapısını açık tutan, zaman ayıran ve ufku mu açan kıymetli Hocam Prof. Dr. Serkan Ergüne'ye çok teşekkür ederim.

Yüksek lisans tez savunması ve doktora yeterlilik jürilerinde yer almayı kabul ederek akademik yolculuğumun büyük bir kısmına şahitlik eden ve desteğini esirgemeyen kıymetli Hocam Doç. Dr. Özge Uzun Kazmacı'ya çok teşekkür ederim. Doktora tez savunma jürimde yer almayı kabul etmesiyle tanışma imkânı bulduğum, ufuk açıcı bakış açısıyla çalışmamı zenginleştiren saygıdeğer Hocam Prof. Dr. Burak Özen'e çok teşekkür ederim. Teşekkürlerimi sunduğum hocalarımla yolumun kesişmesini güzel bir lütuf olarak andığımı da içtenlikle belirtmek isterim.

Doktora sürecim boyunca yanımda olan kıymetli arkadaşlarıma ve her zaman maddi ve manevi anlamda destek veren sevgili aileme çok teşekkür ederim.

Son olarak, Filiz Kitabevi yöneticilerine ve çalışanlarına, kitabın basımını üstlenedikleri için teşekkür ederim.

Dr. Esra EVİZ
İstanbul, 2025

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR LİSTESİ	XI
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK PAYLI MÜLKİYET REJİMİ

I. BİRLİKTE MÜLKİYET KAVRAMI	5
II. PAYLI MÜLKİYET	9
A. KAVRAM	9
B. HUKUKİ NİTELİĞİ	12
C. PAYLI MÜLKİYETİN KURULMASI.....	13
1. Hukukî İşleme Kurulması	13
2. Yetkili Makamın İşlemi veya Mahkeme Kararı İle Kurulması	14
3. Kanun Hükmü Gereği Kurulması	15
III. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ	16
A. GENEL OLARAK	16
B. PAYLI MÜLKİYETLE KARŞILAŞTIRILMASI	20
IV. PAY KAVRAMI	22
A. GENEL OLARAK	22
B. PAY ORANI	23
C. PAYIN HUKUKİ İŞLEMLERE KONU OLMASI	25
1. Payın Devri.....	25

2. Pay Üzerinde Sınırlı Ayni Haklara İlişkin İşlemler	27
3. Pay Üzerinde Borçlandırıcı İşlemler	29
D. PAYIN KORUNMASI.....	30
V. PAYLI MÜLKİYET BİRLİĞİ	34
VI. PAYDAŞLARIN YARARLANMA VE KULLANMA HAKKI	36
A. YARARLANMA HAKKI	36
B. KULLANMA HAKKI	38

İKİNCİ BÖLÜM

FİİLİ TAKSİM KAVRAMI, FİİLİ TAKSİMİN KOŞULLARI VE İSPATI

I. FİİLİ TAKSİM KAVRAMI	45
A. GENEL OLARAK	45
B. FİİLİ TAKSİMİN ORTAYA ÇIKIŞI	52
C. PAYLI TAŞINMAZDA KULLANMA DÜZENİ VE FİİLİ TAKSİM İLİŞKİSİ.....	56
II. FİİLİ TAKSİMİN KOŞULLARI.....	58
A. PAYLI MÜLKİYETE TABİ BİR TAŞINMAZIN OLMASI	61
1. Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu	61
a. Arazi	62
b. Bağımsız ve Sürekli Haklar	63
c. Kat Mülkiyetine Konu Bağımsız Bölümler	65
2. Fiili Taksime Konu Paylı Taşınmazlar	66
B. HER PAYDAŞA ÖZGÜLENEN BELİRLİ BİR KISMIN OLMASI	74
1. Özgülemeye İlişkin Anlaşma.....	74
2. Özgüleme Şekilleri	84
C. ÖZGÜLEMENİN SÜREKLİLİK ARZ ETMESİ	93
1. Uzun Süre Devam Etmesi	93
2. Özgülemeye İlişkin Fiili Durumun Bozulmaması	96
III. FİİLİ TAKSİMİN İSPATI.....	99
A. GENEL OLARAK	99
B. HER TÜRLÜ DELİLLE İSPATIN MÜMKÜN OLMASI	102
C. KEŞİF DELİLİNİN ÖNEMİ.....	112

D. FİİLİ TAKSİM VE MUVAZAANIN BİRLİKTE İLERİ SÜRÜLMESİ.....	116
---	-----

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

FİİLİ TAKSİMİN DEVAM EDEN PAYLI MÜLKİYET İLİŞKİSİNE ETKİSİ

I. PAYLI MÜLKİYETİN YÖNETİMİNE ETKİSİ	121
A. GENEL OLARAK	121
B. FİİLİ TAKSİM AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	123
1. Olağan Yönetim İşleri	124
2. Önemli Yönetim İşleri	126
3. Olağanüstü Yönetim İşleri.....	132
II. PAYDAŞLAR ARASINDAKİ ELATMANIN ÖNLENMESİ DAVASINA ETKİSİ.....	137
A. ELATMANIN ÖNLENMESİ DAVASI HAKKINDA GENEL BİLGİ	137
B. FİİLİ TAKSİMİN ELATMANIN ÖNLENMESİ DAVASINA ETKİSİ	142
C. ELATMA NEDENİYLE TAZMİNAT TALEP EDİLMESİ	149
1. Ecrimisil	149
a. Genel Olarak	149
b. İntifadan Men Koşulu Ve Fiili Taksim	152
2. Diğer Zararların Tazmini.....	158
a. Haksız Fiil Sorumluluğu	159
b. Kullanma Anlaşmasına Aykırılık Nedeniyle Sorumluluk.....	164
III. YASAL ÖNALIM HAKKINA ETKİSİ	165
A. GENEL OLARAK YASAL ÖNALIM HAKKI	165
B. YASAL ÖNALIM HAKKININ KULLANILMASI	169
C. FİİLİ TAKSİMİN ÖNALIM HAKKINA ETKİSİ.....	178
1. Fiili Taksimın Önalım Hakkı Açısından Koşulları	178
a. Önceki Tarihli Kararlarda Aranan Koşullar	179
b. Güncel Kararlarda Aranan Koşullar	182
2. Önalım Hakkının Kullanılmasının Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağına Aykırı Olması	187
a. Yargıtay'ın Konuya İlişkin Gerekçesi	187
b. Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı.....	191

(1) Genel Olarak	191
(2) Çelişkili Davranış Yasağı.....	194
(3) Hakkın Tanınmasındaki Amaca Aykırı Kullanılması	196
3. Doktrindeki Görüşler ve Değerlendirme	199
IV. FİİLİ TAKSİMİN SONRADAN PAYDAŞ OLANLARA ETKİSİ.....	202
A. KULLANIM ANLAŞMASININ ŞERHİNE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEME	202
B. ŞERH EDİLMEYEN FİİLİ TAKSİM ANLAŞMASI	203

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

FİİLİ TAKSİMİN PAYLI MÜLKİYETİN SONA ERMESİNE ETKİSİ

I. GENEL OLARAK PAYLI MÜLKİYETİN SONA ERMESİ.....	209
II. PAYLAŞMA İSTEME HAKKININ KULLANILMASI	210
A. PAYLAŞMA KAVRAMI.....	210
B. PAYLAŞMA İSTEME HAKKI.....	211
1. Genel Olarak.....	211
2. Paylaşma İsteme Hakkının Sınırları	214
3. Sürekli Amaca Özgüleme ve Fiili Taksim.....	215
III. PAYLAŞMA BİÇİMİ.....	217
IV. FİİLİ TAKSİMİN ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASINA ETKİSİ	221
A. AYNEN PAYLAŞMA	221
B. PARAYA ÇEVİRME YOLUYLA PAYLAŞMA	224
C. KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRME YOLUYLA PAYLAŞMA	228
1. Genel Olarak.....	228
2. Taşınmaza İlişkin Koşullar	231
3. Fiili Taksimin Varlığı.....	238
V. KISMİ KAMULAŞTIRMA.....	244
VI. KADASTRO TESPİTİ	252
A. GENEL OLARAK	252
B. TAKSİM EDİLEN TAŞINMAZIN ZİLYET ADINA TESPİTİ.....	253
SONUÇ	263
KAYNAKÇA	267

KISALTMALAR LİSTESİ

Art.	: Artikel (madde)
AYM	: Anayasa Mahkemesi
b.	: bent
B.	: Bölüm
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
Ber. K.	: Berner Kommentar
BGE	: Entscheidungen des schweizerischen Bundesgerichts (İsviçre Federal Mahkemesi Kararları-Resmi Derleme)
bkz.	: bakınız
B.N.	: Başvuru Numarası
BSK	: Basler Kommentar
C.	: Cilt
c.	: cümle
dn.	: dipnot
E.	: Esas
Einl.	: Einleitung (giriş)
f.	: fıkra
HD	: Hukuk Dairesi
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İKİD	: İlmî ve Kazaî İçtihatlar Dergisi
K.	: Karar/Kanun

Karş.	: Karşılaştırınız
KK	: 3402 sayılı Kadastro Kanunu
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
MEFHFD	: MEF Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
MÜHF-HAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
N.	: Paragraf/Kenar Numarası
RG.	: Resmî Gazete
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TAAD	: Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TSY	: Tapu Sicili Cumhurbaşkanınca Çıkarılan Yönetmelik
vd.	: ve devamı
Vorbem.	: Vorbemerkungen (Ön açıklama)
Y.	: Yıl
Yarg.	: Yargıtay
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YÜHFD	: Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
ZGB	: Schweizerisches Zivilgesetzbuch (İsviçre Medeni Kanunu)