

Samet ŞAHİN

**PAYLI MÜLKİYETTE
PAY ÜZERİNDE TASARRUF
VE PAYIN KORUNMASI**



**FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2025**

Ekim 2025

ISBN: 978-625-5697-39-4

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.

ÖNSÖZ

Mülkiyet, tek kişi mülkiyeti ve birlikte mülkiyet şeklinde yapılan ayrıma göre iki çeşittir. Birlikte mülkiyet de kendi içerisinde paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyeti olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Elbirliği mülkiyetinin sadece kanunda öngörülen hallerde mümkün olduğu (TMK m.701/1) düşünüldüğünde asıl olan birlikte mülkiyet türünün paylı mülkiyet olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle paylı mülkiyet ilişkisinin uygulamada sıkça karşımıza çıkması gündeme gelmektedir. Paylı mülkiyet ilişkisinin temelini oluşturan “pay” kavramı ise bu ilişkinin temelini oluşturmakta ve üzerine inceleme yapılmayı gerektirmektedir. Bu kapsamda paydaşların kendi payları üzerinde gerçekleştirebilecekleri tasarruf işlemleri ve paylarına karşı gerçekleşecek ihlallere karşı paylarını hangi yollarla koruyabilecekleri çalışmamızın ana konusunu oluşturmaktadır.

Tez konusunun seçiminden tezin savunulma sürecine kadarki bütün süreçte her zaman sorularımı yanıtlayan ve desteklerini bir an olsun esirgemeyen tez danışmanım, saygıdeğer hocam Prof. Dr. Mehmet Serkan ERGÜNE'ye sonsuz minnet ve teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca tez jürimde yer almayı kabul ederek çalışmamla ilgili değerli görüşlerini sunan ve asistanı olduğum için kendimi şanslı hissettiğim kıymetli hocam Prof. Dr. Mesut Serdar ÇEKİN'e şükranlarımı sunarım. Tez jürimde yer almayı kabul ederek beni onurlandıran ve kıymetli değerlendirmeleri ve önerileriyle tezime katkı sağlayan sayın hocam Doç. Dr. Tülay AYDIN ÜNVER'e de teşekkür ederim.

Türk- Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde birlikte çalışmaktan büyük bir mutluluk ve gurur duyduğum sayın hocalarım Doç. Dr. M. Tolga ÖZER ve Doç. Dr. Murat SARIKAYA'ya da bu süreçteki destekleri adına müteşekkirim. Aynı şekilde, Türk-Alman Üniversitesi'nde birlikte çalışmakta olduğum diğer hocalarıma ve arkadaşlarıma da huzurlu bir çalışma ortamı yaratarak bu sürece destek oldukları için teşekkür etmeliyim.

Kendilerini çocuklarının geleceğine adanmış ve varlıklarına her daim şükrettiğim annem Zarife ŞAHİN ve babam Kemalettin ŞAHİN'e ne kadar teşekkür

kür etsem az kalacağı ise şüphesizdir. Bu çalışma, benim olduğu kadar onların da meyvesidir. Desteklerini her zaman yanımda hissettiğim ağabeylerim Ramazan ŞAHİN, Furkan Mehmet ŞAHİN ve yengem Sedef SEZEN ŞAHİN'e de teşekkür etmeden geçmem mümkün değil. Son teşekkürüm ise doğduğu günden bu yana ailemizin neşe kaynağı olmayı başaran bir tanecik yeğenim *Serra*'yadır.

Samet ŞAHİN
İSTANBUL-2025

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	III
İÇİNDEKİLER.....	V
KISALTMALAR LİSTESİ	IX
ÖZ	XI
ABSTRACT	XI
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM: MÜLKİYET VE PAYLI MÜLKİYET KAVRAMLARI

I. Mülkiyet Kavramı	5
II. Mülkiyetin Sağladığı Yetkiler	9
A. Aktif Yetkiler (Mülkiyetin Olumlu İçeriği)	9
B. Koruyucu Yetkiler (Mülkiyetin Olumsuz İçeriği)	10
III. Mülkiyet Hakkının Korunması	12
A. Ulusalüstü Seviyede Mülkiyetin Korunması.....	12
B. İç Hukukta Mülkiyetin Korunması.....	14
1. Anayasa Tarafından Mülkiyet Hakkının Korunması.....	14
2. Türk Medeni Kanunu ve Diğer Kanunlar Tarafından Mülkiyet Hakkının Korunması.....	15
IV. Paylı Mülkiyet Kavramı	17
A. Genel Olarak Paylı Mülkiyet	17
B. Paylı Mülkiyetin Kurulması	21
1. Hukuki İşleme Kurulması	21
2. Kanunla Kurulması.....	23

3. Hâkimin veya Yetkili Bir Makamın Kararıyla Kurulması	25
C. Paylı Mülkiyet Birliği.....	26
1. Paylı Mülkiyet Birliğinde Kararlar.....	27
2. Paylı Mülkiyet Birliğinde Temsil.....	32
3. Paylı Mülkiyet Birliğinin Yönetimi.....	34
4. Paydaşların Eşyayı Kullanma ve Yararlanma Yetkisi	43

İKİNCİ BÖLÜM:

PAYLI MÜLKİYETTE PAY ÜZERİNDE TASARRUF

I. Pay ve Pay Oranı Kavramları.....	49
A. Payın Hukuki Niteliği	49
B. Pay Oranı Kavramı	52
II. Pay Üzerinde Tasarruf	55
A. Genel Olarak Paydaşların Pay Üzerinde Tasarrufta Bulunma Serbestisi	55
B. Paydaşların Pay Üzerinde Gerçekleştirebilecekleri Tasarruf İşlemleri	58
1. Payın Devri.....	59
2. Payın Rehni	65
3. Payın Diğer Sınırlı Ayni Haklarla Sınırlandırılması	70
4. Paydan Feragat	74
C. Payın Diğer Hukuki İşlem ve Olaylara Konu Olması	76
1. Pay Üzerinde Şahsi Hakların Kurulması	76
2. Payın Haczı	79
3. Payın Kamulaştırılması	83
4. Payın Mirasla İntikali	84
III. Paylı Malın Tamamı Üzerinde Tasarruf.....	84

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM:

PAYLI MÜLKİYETTE PAYIN KORUNMASI

I. Payın Korunması ve Ortak Menfaatin Korunması Kavramları	87
II. Mülkiyetin Sağladığı Koruyucu Yetkilerle Payın Korunması (TMK m.683/2).....	92

A. İstihkak Davası (Rei Vindicatio).....	92
B. Elatmanın Önlenmesi Davası (Müdahalenin Men'i / Actio Negatoria)	100
III. Zilyetliğin Korunması Yollarıyla Payın Korunması (TMK m. 981-992).....	111
A. Genel Olarak Zilyetlik ve Zilyetliğin Korunması	111
B. Kuvvet Kullanma Hakkı (TMK m.981)	113
C. Zilyetliğin İdari Yoldan Korunması	116
D. Zilyetlik Davaları (TMK m.982-984)	117
1. Gasp Halinde (TMK m.982)	118
2. Saldırı Halinde (TMK m.983).....	120
E. Taşınır Davası (TMK m.988-991).....	122
IV. Payın Diğer Hukuki İmkânlarla Korunması.....	123
A. Ecrimisil (Haksız İşgal Tazminatı)	123
B. Paydaşlıktan Çıkarma (TMK m.696-697).....	130
C. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasıyla Payın Korunması (TMK m.1025)...	137
D. Haksız Yapı Halinde Payın Korunması (TMK m.722-724).....	140
E. Taşkın Yapı Halinde Payın Korunması (TMK m.725).....	143
F. Taşınmaz Malikin Sorumluluğundan Doğan Davalarla Payın Korunması (TMK m.730)	145
SONUÇ	149
KAYNAKÇA	157

KISALTMALAR LİSTESİ

A.e.	: Aynı Eser
a.g.e.	: Adı Geçen Eser
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
Art.	: Artikel (madde)
AY	: T.C. Anayasası
AYM	: Anayasa Mahkemesi
B.	: Bölüm
bkz.	: Bakınız
BM	: Birleşmiş Milletler
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
GK	: Genel Kurul
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
Hrs.	: Herausgeber
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
dn.	: dipnot
E.	: Esas (Numarası)
EBK	: Eski Borçlar Kanunu
Ed.	: Editör
EMK	: Eski Medeni Kanun
E.T.	: Erişim Tarihi
FSEK	: Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu

İBK	: İçtihatı Birleştirme Kararı
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar (Numarası)
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
N.	: Paragraf Numarası
RG	: Resmî Gazete
S.	: Sayı
s.	: sayfa
SchKG	: Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (İsviçre İcra ve İflas Kanunu)
SMK	: Sınai Mülkiyet Kanunu
TST	: Tapu Sicili Tüzüğü
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
vd.	: ve devamı
vs.	: vesaire
Y.	: Yargıtay
ZGB	: Zivilgesetzbuch (İsviçre Medeni Kanunu)

DISPOSITION AND PROTECTION OF SHARE IN JOINT OWNERSHIP

ÖZ

Paylı mülkiyet ilişkisinin temel taşlarından birisi “pay” kavramıdır. Pay, esasen soyut bir kavram olsa da hukuk düzenince bağımsız bir malvarlığı değeri haline getirilmiştir. Böylece tek kişi mülkiyetinde olduğu gibi paylı mülkiyette de paydaşların payları üzerinde tek başlarına serbestçe tasarruf edebilmesine olanak sağlanmıştır. Paydaşlar bu kapsamda payın devredilmesi, rehin edilmesi ve paydan feragat edilmesi gibi tasarruf işlemlerini yapabilmektedir. Ayrıca pay üzerinde intifa hakkı gibi belirli sınırlı ayni hakların kurulması da mümkün kabul edilmektedir. Şahsi haklar bakımından ise ön alım, alım ve geri alım gibi hakların tanınması kabul edilirken payın kiralanması konusu tartışmalı konumdadır. Bunun yanı sıra pay, başta haciz, kamulaştırma ve mirasla intikal gibi başkaca hukuki işlem ve olaylara da konu olabilmektedir. Payın üçüncü kişilerin ve diğer paydaşların ihlallerine karşı korunması ise pay kavramı bakımından ele alınması gereken başka bir meseledir. Payın korunması mülkiyetin sağladığı koruyucu yetkilerle, zilyetlik davalarıyla ve ecrimisil, paydaşlıktan çıkarma gibi diğer başkaca yollarla sağlanabilir. Ancak bu yollara başvurulurken korumayla talep edilen menfaatin bölünebilir bir menfaat olup olmadığına dikkat edilmelidir. Bölünebilen menfaatlerde paydaşlar, Türk Medeni Kanunu m.688/3 hükmünden aldıkları yetkiyle paylarını tek başlarına koruyabilirler. Bu hüküm, her bir paydaşın kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olduğunu düzenlemektedir. Bölünemeyen ortak menfaatlerde ise Türk Medeni Kanunu m.693/3 hükmü aracılığıyla tek başlarına ve diğer paydaşların yararına koruma talep edebilirler. Ancak bu talep, diğer durumun aksine eşyanın tamamı bakımından geçerli olur.

Anahtar Kelimeler: Paylı mülkiyet, pay, tasarruf, koruma, bölünebilir talep.

ABSTRACT

One of the fundamental aspects of joint ownership is the concept of "share." Although the share is essentially an abstract concept, it has been recognized by the legal system as an independent asset value. This allows joint owners, just like in sole ownership, to freely dispose of their share independently. In this context, the joint owners may perform disposals such as trans-

ferring, pledging and renouncing the share. It is also possible to establish certain limited real rights, such as a usufruct, over the share. While the recognition of rights such as preemption, purchase and repurchase is accepted, the issue of leasing the share is controversial. In addition, a share may be subject to other legal actions and events, such as attachment, condemnation, and inheritance. The protection of the share against violations by third parties and other joint owners is another issue. The protection of the share can be ensured through protective powers granted by ownership, possession claims, and other legal remedies such as mesne profits or the expulsion of a joint owner. However, while resorting to these remedies, it is necessary to examine whether the interest sought to be protected is a divisible interest. In the case of divisible interests, the joint owners may protect their shares individually with the authorization of Article 688/3 of the Turkish Civil Code. This provision regulates that each joint owner has the rights and obligations of the owner in respect of his/her share. In the case of indivisible common interests, they may demand protection individually and for the benefit of other joint owners through Article 693/3 of the Turkish Civil Code. In such cases, unlike the other situation, the demand applies to the entire property.

Keywords: Joint ownership, share, disposition, protection, divisible demand.