

Paylı Malda Paylaşmayı İsteme Hakkının Uygun Olmayan Zamanda Kullanılması

Exercising the Right to Request the Dissolution of the Co-ownership at Inopportune Time

Şeyda Dursun Karaahmetoğlu* 

ÖZ

Paydaşlardan her biri paylı malın paylaşılmasını talep edebilir. Ancak uygun olmayan zamanda paydaşlar paylaşma isteminde bulunamazlar. Paylaşmayı isteme hakkına bir sınır teşkil eden “uygun olmayan zaman” kavramı yasal olarak tanımlanmamıştır. Yargıtay’ın vermiş olduğu kararlar ve doktrindeki görüşler dikkate alındığında paylaşma sebebiyle paylı mülkiyetin sona ermesi katlanılması güç külfete ya da zarara sebep olacaksa paylaşmanın talep edildiği zaman uygun olmayan zamandır. Hakim her somut olayda tüm paydaşların menfaatlerini dikkate alarak paylaşma için zamanın uygun olup olmadığını belirleyecektir. Paydaşların uygun olmayan zaman savunması defi niteliğindedir. Dolayısıyla paydaşlarca ileri sürülmedikçe hakim tarafından re’sen dikkate alınamayacaktır. Ancak somut olayda paylaşmayı isteme hakkının kullanılması aynı zamanda hakkın kötüye kullanılması teşkil ediyorsa hakim bu durumu kendiliğinden dikkate alabilir. Paydaşların savunması üzerine hakim de paylaşma için zamanın uygun olmadığını sonucuna varırsa paylaşma davası reddedilecektir. Davanın “uygun olmayan zaman” gerekçesiyle reddedilmesi halinde söz konusu karara dayanak teşkil eden koşulların değişince, başka bir ifade ile, uygun zaman gelince paydaşlar paylaşma hakkını tekrar kullanabileceklerdir.

Anahtar Kelimeler: Paylı Mülkiyet, Paylaşmayı İsteme Hakkı, Yenilik Doğuran Hak, Paylaşmayı İsteme Hakkının Sınırları, Uygun Olmayan Zaman.

ABSTRACT

Every co-owner has right to request the dissolution of the co-ownership. However, dissolution may not be requested an inopportune time. The term of “inopportune time” has not legally described. According to the rulings of Court of Cassation and opinions in doctrine, the time is inopportune if the dissolution causes serious damage and trouble to co-owners. The judge will evaluate whether the time is appropriate for the dissolution considering the interests of all co-owners in each case. The defense of co-owners regarding “inopportune time” can be described as a “plea”, therefore the judge cannot take into consideration “inopportune time” ex officio unless co-owners make a defense. However, the judge can take into consideration “inopportune time” ex officio, if the right to request the dissolution is regarded as the abuse of the right. The judge dismisses the suit if the time is inopportune for the dissolution. Each co-owner can exercise the right to request the dissolution of the co-ownership again when the facts in dissolution suit has changed.

Keywords: Collective Ownership, The Right To Request The Dissolution, The Right To Alter A Legal Relationship, The Boundaries Of The Right To Request The Dissolution, Inopportune Time.

* Doktor Öğretim Üyesi, Yalova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, ORCID: 0000-0001-6490-1324.

Sorumlu Yazar/Correspondence Author: Şeyda Dursun Karaahmetoğlu

E-posta/E-mail: seyda.dursun@yalova.edu.tr

Geliş Tarihi/Received: 08.03.2022

Kabul Tarihi/Accepted: 19.04.2022

GİRİŞ

Paylı mülkiyetin bütün paydaşlar için sona erdiği hallerden biri paylı malın paylaşılmasıdır. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 698. maddesi (m.) uyarınca paydaşlardan her biri paylı mülkiyete tabi olan bir eşyanın paylaşılmasını isteme hakkına sahiptir. Anılan maddede paydaşlara tanınmış olan paylaşmayı isteme hakkının kullanılması bakımından üç sınırlama öngörülmüştür¹. Bu kapsamda hukuki bir işlem gereğince veya paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması sebebiyle paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğünün söz konusu olduğu durumlarda paydaşlar paylaşmayı isteyemeyeceklerdir (TMK m. 698/I). Anılan sınırlamalar bulunmasa bile uygun olmayan zamanda paydaşlar paylaşma isteminde bulunamayacaklardır (TMK m. 698/III).

Paylaşma istemine bir sınır olarak “uygun olmayan zaman” hususu TMK m. 698/III'te belirtilmiş olsa da hangi durumlarda paylaşma talebinin uygun olmayan zamanda yapılmış olacağı konusunda yasal olarak herhangi bir netlik söz konusu değildir. Dolayısıyla paylaşma talebinin hangi durumlarda uygun olmayan zamanda yapılmış olduğu her somut olayda hakim tarafından takdir edilecektir. Bu çalışmanın amacı Yargıtay kararları ve öğretilerdeki görüşleri dikkate alınarak paylı malın paylaşılmasına bir sınırlama teşkil eden “uygun olmayan zaman” kavramının içeriğini belirleyebilmektir. Anılan doğrultuda paylaşma hakkının kullanılması bakımından “uygun olmayan zaman” teşkil eden durumlar hukuki sonuçları üzerindeki mülkiyet durumuna etkisi ele alınacaktır. Bununla birlikte uygun olmayan zaman kavramı ile dürüstlük kuralının ilişkisi de çalışma kapsamında ayrıca tetkik edilecektir.

I. PAYLAŞMAYI İSTEME HAKKININ ÖZELLİKLERİ

TMK m. 698'e göre, paydaşlardan her biri paylı malın paylaşılmasını talep edebilir. Paylaşmayı isteme hakkı paya bağlı olan bir haktır². Dolayısıyla paydaş sıfatını kim haizse o kişi paylı mülkiyette paylaşma isteminde bulunabilecektir³. Diğer yandan paylardan herhangi birinin sınırlı aynı hak

- 1 Türk Medeni Kanunu dışında öngörülmüş olan paylaşmayı isteme hakkının sınırları için bakınız (bkz.): M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 22. Baskı, Filiz 2020) 379 ve devamı (vd.).
- 2 Oğuzman, Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir (n 1) 378; Haluk Nami Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 8. Bası, On İki Levha 2020) 240; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet* (Gözden Geçirilmiş 10. Baskı, Adalet 2020) 106; Rona Serozan, *Eşya Hukuku I* (Genişletilmiş 3üncü Bası, Filiz 2014) 243; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, Yetkin 2020); Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (6. Baskı, Yetkin 2018) 298; Jale Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Eşya Hukuku* (İkinci Baskı, Beta 2018) 403; Zekeriya Kurşat, *Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi* (Arıkan 2008) 173; Tufan Öğüz, *Müşterek Mülkiyette Taksim Engelleri* (Alfa 1995) 4; Aydın Aybay “Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Sona Ermesi” (1966) 32(1) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 122, 144.
- 3 Kemal Tahir Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku* (Ankara Üniversitesi 1984) 422. Aynı yönde bkz.: Kurşat (n 2) 173, 181. Ayrıca bkz.: Yargıtay 14 HD, E 2013/7499 K 2013/9723, 24.06.2013 (Kazancı). Yargıtay anılan kararda borçlu ortağın alacaklısının icra hakimliğinden İcra ve İflas Kanunu'nun (İİK.) 121. maddesine göre alacağı yetki belgesine dayanarak borçlunun ortağı olduğu taşınmaz bakımından paylaşma talep edebileceği sonucuna varmıştır. Doktrinde ise paylı mülkiyet bakımından payı haczettiren alacaklıya yasal olarak doğrudan böyle bir yetki verilmemiş için böyle bir sonuca varmanın doğru olmadığı savunulmaktadır. Bu yönde bkz.: Öğüz (n 2) 82; Kurşat (n 2) 186. Ayrıca bkz.: Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz, Emel Hanağası, *İcra ve İflas Hukuku* (6. Baskı,

ile yüklü olması paylaşmayı isteme hakkının kullanılmasına engel teşkil etmez⁴. Sınırlı aynı hak sahibinin izin ya da icazetine tabi olmaksızın paydaşlar paylaşmayı isteme hakkını kullanabilirler⁵.

Paylaşmayı isteme hakkı diğer paydaş ya da paydaşlara karşı kullanılır. Bu hakkın tüm paydaşlara karşı yöneltilmesi gerekmektedir. Aksi halde paylaşma istemi hukuki sonuç doğurmayacaktır⁶. Zira paylaşma işlemi tüm paydaşlar bakımından sonuç doğuran bir işlemdir. Bu sebeple paylaşmayı isteme hakkının yalnızca birkaç paydaş bakımından sonuç doğurması başka bir ifade ile paylaşmanın kısmi olması mümkün değildir⁷.

Paylaşmayı isteme hakkının hukuki niteliği hakkında doktrinde fikir birliği bulunmamaktadır. Hakkın yarattığı etki bakımından günümüzde ağırlıklı olarak savunulan görüş, paylaşmayı isteme hakkını yenilik doğuran bir hak olarak nitelendirmektedir⁸. Başka bir görüş ise paylaşmayı isteme hakkını eşyaya bağlı haktan doğan bir talep olarak görmektedir⁹. Bu noktada doğru bir kanaate varmak için paylaşmayı isteme hakkının kullanılmasının ardından diğer paydaşların hukuken nasıl davranması gerektiği hususu göz önünde bulundurulmalıdır¹⁰. Paylı mülkiyet birliğinde paydaşlardan birinin paylaşmayı isteme hakkını kullanması halinde diğer paydaşlar paylaşmayı

Yetkin 2020) 334 dipnot 3. Yazarlar kural olarak İİK m. 121'in paylı mülkiyet için uygulanamayacağını ancak payın tek başına satılmasının zor veya satışın çok düşük bedelle gerçekleşeceği durumlarda paylı mülkiyet payını haczettiren alacaklının İİK. m. 121 uyarınca kendisine yetki verilmek suretiyle dava açabileceğini belirtmişlerdir. Kanaatimizce, yasal olarak böyle bir açıklık olmamasına rağmen İİK. m. 121 hükmünden yararlanarak yorum yoluyla alacaklının ortaklığın giderilmesi davası açmasına izin vermek isabetli olmayacaktır. Aynı yönde bkz.: Yargıtay 6 HD, E 2001/8794 K 2001/8921, 19.11.2001 (Kazancı).

- 4 Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 2) 403; Aybay, Sona Erme (n 2) 146; Jörg Schmid ve Bettina Hürlimann-Kaup *Sachenrecht* (5., ergänzte, verbesserte und nachgeführte Auflage, Schulthess 2017) 210; Yargıtay İBGK, E 1960/1 K 1960/3, 14.03.1960 (Kazancı): "...Medeni Kanun ile Usul ve İcra ve İflas Kanunları, hükümleri hep birlikte mütaala edildiği ve intifa hakkının da irtifak hakkının bir nevi olduğu göz önünde tutulduğu takdirde, esas kaide olarak, mahkemece satılması suretiyle şüyyunun giderilmesine karar verilen bir gayrimenkulün intifa hakkı ile yükümlü olarak satılmasının kanunlara daha uygun olduğunun kabulü iktiza eder. Bu hal şekli intifa hakkının maliyetine ve kabulü ile güdülen gayeye de uygun olur..."
- 5 Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 2) 403; Kurşat (n 2) 183.
- 6 Aybay, Sona Erme (n 2) 151-152; Kurşat (n 2) 189.
- 7 Aybay, Sona Erme (n 2) 151; Kurşat (n 2) 189; Yargıtay HGK, E 1963/6-24 K 1963/67, 18.12.1963 (Kazancı): "...Paydaşların hepsini etkilendirecek bir karar verilmedikçe, şüyyun giderilmesi söz konusu olamaz."
- 8 Oğuzman, Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir (n 1) 378; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 3) 422; Nomer ve Ergüne (n 2) 240; Ayan (n 2) 106; Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku* (Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 8. Baskı, Yetkin 2019) 215; Eren (n 2) 118; Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 2) 403; Kurşat (n 2) 179; Aybay, Sona Erme (n 2) 122, 140; Aydın Aybay, *Müşterek Mülkiyette Taksim* (Sulhi Garan 1966) 16; Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku* (Yetkin 2018) 365; Çağrı Şengöz, *Paylı Mülkiyet Kavramı ve Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi* (Yetkin 2018) 91; Yargıtay HGK, E 1988/6-585 K 1988/870, 2.11.1988 (Kazancı).
- 9 Esener ve Güven (n 3) 215; Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop, *Tekinay Eşya Hukuku Cilt I* (Yeniden İncelenmiş ve Genişletilmiş 5. Bası, Filiz 1989) 604; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdulkadir Arpacı, *Eşya Hukuku* (Filiz 1991) 137; Schmid ve Hürlimann-Kaup (n 4) 210; Arthur Meier-Hayoz, *Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht Berner Kommentar Band IV Sachenrecht 1. Abteilung: Das Eigentum* (Dritte, völlig neu bearbeitete Auflage, Stämpfli 1959) 320; Robert Haab, August Simonius, Werner Scherrer ve Dieter Zobl, *ZK - Zürcher Kommentar Das Eigentum, Art. 641-729 ZGB Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht (Zweite Auflage in neuer Bearbeitung der entsprechenden Abschnitte des Kommentars von Prof. C. Wieland, 1909, Schulthess 1977) 151; Christoph Brunner ve Jürg Wichterhmann, *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II Art. 457-957 Art. 1-61 SchlT*, Herausgeber: Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt ve Thomas Geiser (3. Auflage, Helbing Lichtenhahn 2007) 921.*
- 10 Kurşat (n 2) 177.

yerine getirme borcu altına girecektir¹¹. Paydaşlar bu borçlarını taksim anlaşması yaparak yerine getirebilirler. Paydaşlar, taksim sözleşmesi¹² yapılmasına ilişkin anlaşamazlarsa paylaşma hakim kararı üzerine gerçekleşecektir. Başka bir ifade ile paylaşmayı isteme hakkının paydaşlardan biri tarafından kullanılması diğer paydaşların paylaşma borcu altına girmesi için yeterlidir; onların paylı mülkiyetin sona ermesine rıza göstermesine gerek yoktur¹³. Daha doğrusu diğer paydaşlar rıza göstermese bile paylaşmayı isteme hakkı bir kez kullanılınca paylaşma borcu doğacaktır. Bu sebeple paylaşmayı isteme hakkını yenilik doğuran bir hak olarak nitelendirmek daha isabetli olacaktır.

Yenilik doğuran hak niteliğinde olan paylaşmayı isteme hakkı paydaşlardan biri tarafından kullanılınca paylı mülkiyet birliği kendiliğinden sona ermemektedir. Yukarıda ifade edildiği üzere yalnızca bütün paydaşlar paylaşmayı yerine getirme borcu altına girecektir¹⁴. Paylı mülkiyet birliği ancak paylaşmanın yapılmasından sonra ortadan kalkacaktır¹⁵.

II. PAYLAŞMAYI İSTEME HAKKININ SINIRI OLARAK “UYGUN OLMAYAN ZAMAN” KAVRAMI

TMK m. 698/III gereğince paydaşlar uygun olmayan zamanda paylaşma isteminde bulunamayacaklardır. Uygun olmayan zaman sınırlaması hukukumuzda paylı mülkiyet ilişkisi dışındaki başka durumlar bakımından da öngörülmüştür. Örneğin, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 640. maddesi uyarınca belirsiz süreli adi ortaklıklarda fesih bildiriminin dürüstlük kurallarına aykırı olarak ve özellikle uygun zamanda yapılması mümkün değildir. Benzeri şekilde, TMK m. 383/ II'ye göre, aile malları ortaklığının paylaşılması ya da ayrılan ortağın payının hesaplanması uygun olmayan zamanda istenemeyecektir¹⁶.

Uygun olmayan zaman ifadesinden anlaşılması gereken paylı mülkiyete tabi eşyada paylaşmanın sonraki bir zamanda istenmesinin şimdi istenmesine nazaran özel bir sebepten ötürü paydaşlardan biri ya da birkaçının menfaatine daha uygun olması veya paylaşmanın şimdi talep edilmesinin paydaşların birinin menfaatine aykırılık teşkil etmesidir¹⁷. Bu kapsamda belirli sebepler dolayısıyla

11 Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 2) 403; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 3) 422; Kurşat (n 2) 178; Yargıtay HGK, E 1988/6-585 K 1988/870, 2.11.1988 (Kazancı).

12 Taksim sözleşmesi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz.: Aybay, *Taksim* (n 8) 19.

13 Kurşat (n 2) 178.

14 Oğuzman, Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir (n 1) 378; Nomer ve Ergüne (n 2) 240; Ayan (n 2) 106; Kurşat (n 2) 189.

15 Oğuzman, Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir (n 1) 378; Ayan (n 2) 106; Kurşat (n 2) 181; Yargıtay HGK, E 1988/6-585 K 1988/870, 2.11.1988 (Kazancı).

16 Diğer örnekler için bkz.: Ögüz (n 2) 146; Kurşat (n 2) 231 dipnot 268; Barbara Graham-Siegenthaler, *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB CHK – Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, Herausgeber: Peter Breitschmid ve Alexandra Jungo (3. Auflage, Schultess) 79; Haab, Simonius, Scherrer ve Dieter (n 9) 152; Meier-Hayoz (n 9) 326-327.

17 Nomer ve Ergüne (n 2) 244; Aydın Aybay, “Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Giderilmesi Hakkının Sınırlandırılması” (1965) 56(10) *Adalet Dergisi* 1206, 1224; Ece Selin Yetkin, *Paylı Mülkiyette Paylaştırma Hakkı ve Bu Hakkın Sınırları* (Seçkin 2020) 97; Barış Demirsatan, “Boşanma Protokollerinin Paylı Mülkiyette Paylaşmayı İsteme Hakkına Etkisi” Ece Baş Süzül, Zeynep Ülkü Kahveci, Yaman Gürsel(edr), *İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yargı Kararları Sempozyumu – I Eşya Hukuku* (On İki Levha 2021) 12-13.

Aynı yönde bkz.: Kurşat (n 2) 231-232.

paydaşlar bakımından paylı mülkiyetin sona ermesi katlanılması güç külfete ya da zarara sebep olacaksa paylaşmanın talep edildiği zaman uygun olmayan zamandır¹⁸. Uygun olmayan zamanın ölçüsü paylaşma için mükemmel olan zamanın beklenmesi değil, olağanüstü sebeplerden ötürü ortaya çıkabilecek olan zararların artık söz konusu olmayacağı zamandır¹⁹. Söz konusu zarar kavramından anlaşılması gereken paylaşma sebebiyle ortaya çıkabilecek olağan zararlar değil olağanüstü zararlardır²⁰. Nitekim doktrinde paylaşma sebebiyle paydaşların katlanabileceği olağan zararların paylaşmaya engel teşkil etmeyeceği belirtilmiştir²¹. Öte yandan, paylaşmayı isteme hakkı bakımından uygun olmayan zaman değerlendirmesi yapılırken paydaşların özel durumları değil objektif koşullar dikkate alınmalıdır²². Dolayısıyla paylaşmayı isteme hakkının kullanılmasının paydaşlardan birinin beklentileri ile bağdaşmaması o hakkın kullanılması bakımından zamanın uygun olmadığı anlamına gelmez²³. Hakim uygun olmayan zaman savunmasını tüm paydaşların menfaatlerini dikkate alarak değerlendirmelidir²⁴.

Şüphesiz ki paylaşmayı isteme hakkının uygun olmayan zamanda kullanılmış olduğu iddiası bu hakkın bir dava yoluyla kullanıldığı ihtimalde gündeme gelecektir. Paydaşlar arasında bir taksim sözleşmesinin mevcudiyeti durumunda paydaşların hepsinin rızası söz konusu olduğu için paylaşmanın uygun olmayan zamanda yapıldığı iddiası gündeme gelmeyecektir²⁵.

- 18 Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 2) 405; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 3) 424-425; Sirmen (n 2) 300; Eren (n 2) 120-121; Ayan (n 2) 111; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 384; Kurşat (n 2) 230,232; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 9) 611; Brunner ve Wichtermann (n 9) 923; Anıl Köroğlu, *Medeni Usul Hukuku Bakımından Ortaklığın Giderilmesi Davası* (On İki Levha 2020) 185; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 14. Baskı, Barış 2018) 258; Meier-Hayoz (n 9) 327; Schmid ve Hürlimann-Kaup (n 4) 210-211; Haab, Simonius, Scherrer ve Dieter (n 9) 152; Graham-Siegenthaler (n 16) 80; Jonas Mangisch, *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch OFK – Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch)*, Herausgeber: Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz, Roland Fankhauser (3., überarbeitete Auflage, Orell Füssli 2016) 1257; Lardi Mauro, “Klage auf Aufhebung von Miteigentum” Herausgeber: Willi Fischer, Fabiana Theus Simoni, Dieter Gessler, *Kommentierte Musterklagen zum Personen-, zum Erb- und zum Sachenrecht* (Schulthess 2016) 189. Aynı yönde bkz.: Aybay, *Sınırlandırma* (n 16) 1224; Suat Şimşek “Ortaklığın Giderilmesi Davaları” (2010) 52 *Terazi Hukuk Dergisi*, 53, 63; Akçal (n 8) 367; Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, *İzale-i Şüyu Ortaklığın Giderilmesi Paydaşlığın Giderilmesi Paylaşma Davaları* (Güncellenmiş 11. Baskı, Seçkin 2021) 162; Erhan Günay, *Ortaklığın Giderilmesi Davaları* (Seçkin 2021) 26; Mehmet Fatih İçer, *Uygulamada İzale-i Şüyu (Ortaklığın Giderilmesi) Davaları* (Adalet 2019) 22; Hasan Erdoğan, *Ortaklığın Giderilmesi (İzale-i Şüyu) Davaları* (Adalet 2008) 465; Gamze Kıldır, *Ortaklığın Giderilmesi Davası* (Turhan 2019) 52; Şengöz (n 8) 95; Mustafa Reşit Karahasanoğlu, *Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Birinci Cilt* (Anıkan 2007) 194-195. Yargıtay HGK, E 1988/6-585 K 1988/870, 2.11.1988 (Kazancı): “...Uygun olmayan zamandan amaç bölüşmenin (taksim) paydaşlar için zararlı olduğu bir zamandır ...” ; BGE 98 II 341, 344-345.
- 19 Yetkin (n 17) 99; İçer (n 18) 22; Aybay *Sınırlandırma* (n 17) 1224.
- 20 Kurşat (n 2) 232; Graham-Siegenthaler (n 16) 80; Mauro (n 18) 189.
- 21 Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 9) 611; Kurşat (n 2) 232. Aynı yönde bkz.: Schmid ve Hürlimann-Kaup (n 4) 210.
- 22 Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, Ümit Doğanay ve Aydın Aybay, *Eşya Hukuku Dersleri* (Fakülteler 1968) 97; Kurşat (n 2) 232; Yetkin (n 17) 103; Şengöz (n 8) 95. Aynı yönde bkz.: Mauro (n 18) 189; Brunner ve Wichtermann (n 9) 924.
- 23 Kurşat (n 2) 232.
- 24 Kurşat (n 2) 232; Ögüz (n 2) 150; Şimşek (n 18) 63; Yetkin (n 17) 99; Erdoğan (n 18) 465; Mangisch (n 18) 1257; Brunner ve Wichtermann (n 9) 924; Graham-Siegenthaler (n 16) 80; Heinz Rey, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum* (Dritte, ergänzte und überarbeitete Auflage, Stämpfli 2007) 198; Suad Bertan, *Aynı Haklar Cilt 1* (Balkan 1976) 412; Yargıtay HGK, E 1988/6-585 K 1988/870, 2.11.1988 (Kazancı); Yargıtay HGK, E 1976/6-473 K 1976/1998, 30.04.1976 (Kazancı).
- 25 Aynı yönde bkz.: Aybay, *Sona Erme* (n 2) 156.

Paylaşmayı isteme hakkının uygun olmayan zamanda kullanılmış olup olmadığı hakim tarafından takdir edilecektir. Hakim bu değerlendirmeyi yaparken dürüstlük kuralından yararlanacaktır²⁶. Doktrinde bir görüş, paylı mülkiyette paylaşmayı isteme hakkının kullanılmasına bir sınır teşkil eden uygun olmayan zaman kavramı dürüstlük kuralının bir yansıması olsa da her somut olayda hakkın kötüye kullanılmasının araştırılmasına gerek olmadığını savunmaktadır²⁷. Bu kapsamda hakkın kötüye kullanılması teşkil etmeyen bazı durumlarda da paylı mülkiyetin paylaşılmasını isteme hakkının kullanılmasına uygun olmayan zaman gerekçesi ile karşı çıkılabilir²⁸. Anılan görüş uyarınca, paylaşmayı isteme hakkının kullanımının uygun olmayan zaman sebebi ile engellenmesi ile dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmesi sebebiyle engellenmesi birbirinden ayrılmalıdır²⁹. Kanaatimizde de her hak gibi paylaşmayı isteme hakkının kullanılması da hakkın kötüye kullanılması teşkil ettiği durumlarda engellenebilir³⁰. Bu bakımından TMK m. 698/III hükmünün uygulamasını yalnızca paylaşmayı talep hakkının kötüye kullanıldığı hallerle sınırlamak hükmü atıl hale getirecektir³¹. Diğer yandan paylı mülkiyete tabi eşyanın paylaşılmasının uygun olmayan zaman sebebiyle engellenmesi hakkın kötüye kullanılması söz konusu olmasa bile mümkündür³². Ancak somut olayda paylaşmayı isteme hakkının kullanılması hakkın kötüye kullanılması teşkil ediyorsa bu durumda hakkın kullanılmasının engellenmesi bakımından TMK m. 2 uygulama alanı bulacaktır³³. Zaten bu hükmün özelliği hakkın kötüye kullanılması teşkil etmese bile paylaşım talebinin engellenebilmesidir³⁴.

III. PAYLAŞMAYI İSTEME HAKKININ KULLANIMI BAKIMINDAN “UYGUN OLMAYAN ZAMAN” TEŞKİL EDEBİLECEK DURUMLAR

A. İMAR DEĞİŞİKLİĞİNİN SÖZ KONUSU OLDUĞU HALLER

Paylaşmayı isteme hakkının kullanılması bakımından uygun olmayan zaman kavramının tartışıldığı durumlardan biri imar değişikliğinin söz konusu olduğu bir zaman diliminde bu hakkın kullanılmış

26 Ögüz (n 2) 146; Nomer ve Ergüne (n 2) 244; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 384; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 3) 425; Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 2) 405; Sirmen (n 2) 300; Eren (n 2) 121; Esener ve Güven (n 3) 217; Ayan (n 2) 111; Ertaş (n 18) 258; Hatemi, Serozan ve Arpacı (n 9) 141; Kurşat (n 2) 230; Yetkin (n 17) 97-98; Ruhi ve Ruhi (n 18) 162; İçer (n 18) 22, 462; Şengöz (n 8) 96; Karahasan (n 18) 196; Yargıtay HGK, E 1988/6-585 K 1988/870, 2.11.1988 (Kazancı); Yargıtay 14 HD, E 2014/5027 K 2014/8512, 25.06.2014 (Kazancı). Ortaklığın giderilmesi davalarında Türk Medeni Kanunu'nun 2. Maddesi uyarınca iyiniyet incelemesi yapılamayacağı yönünde bkz.: Yargıtay 14 HD, E 2015/5562 K 2016/9455, 15.11.2016 (Yargıtay Karar Arama).

27 Ögüz (n 2) 146. Aynı yönde bkz.: Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 2) 384; Kurşat (n 2) 231; Yetkin (n 17) 98; Demirsatan (n 17) 12.

28 Ögüz (n 2) 146. Aynı yönde bkz.: Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 2) 384; Kurşat (n 2) 231.

29 Ögüz (n 2) 148.

30 Ögüz (n 2) 148; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 2) 384.

31 Yetkin (n 17) 98.

32 Ögüz (n 2) 148.

33 Ögüz (n 2) 146; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 2) 384-385. Eşlerin paylı mülkiyetinde olan ev hayvanı bakımından paylaşmayı isteme hakkının kullanılması halinde TMK m. 2'ye aykırılığın söz konusu olduğu yönünde bkz.: Barış Demirsatan, “Boşanmada Ev Hayvanlarının Hukuki Durumu” (2020) XXIV (3) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 137, 153.

34 Yetkin (n 17) 99.

olmasıdır³⁵. Yargıtay tarafından verilmiş kararlara³⁶ konu olan uyuşmazlıklarda dava konusu olan paylı taşınmaz bakımından ortaklığın satış suretiyle giderilmesi talep edilmiştir. Davalılar ise imar uygulaması sebebiyle ifrazın söz konusu olabileceği gerekçesi ile davaya karşı çıkmışlar ve her iki dava da yerel mahkeme tarafından reddedilmiştir. Söz konusu uyuşmazlıklar bakımından temyiz aşamasında paylaşma isteminin uygun olmayan zamanda yapılıp yapılmadığı hususu tartışılmıştır. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi tarafından yapılan değerlendirmede şehirde semt semt imar uygulaması başlanmış olsa da taşınmazın bulunduğu bölgede henüz bir imar faaliyetinin olmadığı ancak bu bölgede imar uygulaması yapıldığı takdirde tevhid ve ifrazın mümkün olabileceği belirtmiş ve paylı taşınmaz bakımından paydaşlığın giderilmesi gerektiği sonucuna varmıştır³⁷. 14. Hukuk Dairesi ise dava konusu taşınmazın yenileme alanında kalmış olmasının uygun zaman olarak değerlendirilemeyeceğini; kaldı ki söz konusu taşınmaz bakımından şu anda herhangi bir imar yenileme çalışmasının mevcudiyeti de tespit edilemediği için ortaklığın giderilmesi davasının reddinin doğru olmadığını belirtmiştir³⁸. Doktrinde de paylı taşınmaza kısa bir süre sonra inşaat izni sağlayacak olan imar değişikliğinin söz konusu olduğu durumlarda paylaşmanın uygun olmayan zamanda istendiği savunulmuştur³⁹. Diğer yandan imar mevzuatına aykırı olarak yapılmış olan ve üzerinde dört daire bulunan paylı bir taşınmaza ilişkin açılmış olan ortaklığın giderilmesi davasında Yargıtay üzerinde dört daire bulunan yapının arzın hükümlerine tabi olacağı için menkul hükümlerine göre paylaşmanın mümkün olmadığını; davaya konu olan yapı menkul hükmünde olsaydı bile paydaşların 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre paydaşların mirasbırakanı adına tapu tahsis belgesi düzenlendiği ve dolayısıyla mirasçı paydaşların tapu tahsis belgesine istinaden taşınmazın bir bölümünün mülkiyetini elde etme imkanları olduğu için ortaklığın giderilmesinin uygun olmayan zamanda talep edildiği sonucuna varmıştır⁴⁰. Kanaatimizce de paylı taşınmaz bakımından imar değişikliğinin söz konusu olduğu zaman diliminde paylaşma talebinde bulunulması uygun olmayan zaman olarak nitelendirilebilir. Ancak yukarıda anılmış olan Yargıtay kararında da değinilmiş olduğu üzere paylı taşınmazın bulunduğu şehir bakımından mevcut olan genel bir imar değişikliği değil de paylı taşınmazı kapsayan ya da onu ilgilendiren bir imar değişikliği halinde paylaşma talebinin uygun olmayan zamanda yapıldığı sonucuna varılabilir. Zira genel bir imar değişikliği paylaşma bakımından paydaşların menfaatine aykırılık teşkil etmezken doğrudan paylı taşınmazı ilgilendiren bir imar değişikliğinin söz konusu olması halinde paylaşmanın yapılması paydaşların menfaatine aykırılık teşkil edebilir ve zararlarına sebep olabilir. Bu sebeple paylı taşınmazı da ilgilendiren bir imar değişikliğinin söz konusu olduğu hallerde diğer paydaşların bunu ileri sürmesi üzerine hakim paylaşma davasının reddine karar verebilir. Ancak paylı taşınmaza ilişkin her imar değişikliği halinin

35 Nomer ve Ergüne (n 2) 244; Sirmen (n 2) 300; Kurşat (n 2) 233 dipnot 276; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 9) 612 dipnot 50.

36 Yargıtay 6 HD, E 1990/5245 K 1990/5808, 18.04.1990 (Kazancı); Yargıtay 14 HD, E 2014/5027 K 2014/8512, 25.06.2014 (Kazancı).

37 Yargıtay 6 HD, E 1990/5245 K 1990/5808, 18.04.1990 (Kazancı).

38 Yargıtay 14 HD, E 2014/5027 K 2014/8512, 25.06.2014 (Kazancı).

39 Sirmen (n 2) 300; Nomer ve Ergüne (n 2) 244; Kurşat (n 2) 232 dipnot 276; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 9) 612 dipnot 50.

40 Yargıtay 14 HD, E 2017/5669 K 2018/114, 9.1.2018 (Kazancı).

paylaşma bakımından doğrudan uygun olmayan zaman teşkil ettiğini söylemek doğru olmayacaktır. Hakim somut olayın koşullarını dikkate alarak TMK m. 4 gereğince bir sonuca varacaktır.

B. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN SÖZ KONUSU OLDUĞU HALLER

Yargıtay kararları dikkate alındığında uygun olmayan zaman teşkil edebilecek bir başka durum ise paylı taşınmaza ilişkin kentsel dönüşüm sürecinin söz konusu olduğu zaman diliminde paylaşma isteminde bulunulmuş olmasıdır. Yargıtay tarafından verilmiş olan kararlara⁴¹ konu olan uyuşmazlıklarda paylı taşınmazda ortaklığın giderilmesi talep edilmiştir. Söz konusu kararlardan birinde⁴² paylı taşınmaz üzerinde bulunan binanın 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun gereğince yıkıldığı ve hissedarların büyük çoğunluğunca bir inşaat firmasıyla kat karşılığı inşaat ön sözleşmesi yapıldığı gerekçesi ile davanın reddi talep edilmiştir. Yerel mahkemenin ortaklığın giderilmesi kararı vermesi üzerine karar temyiz edilmiştir. Yargıtay ise dava konusu taşınmaz kentsel dönüşüm kapsamında olduğu için ortaklığın giderilmesine karar verilmesini doğru bulmamıştır. Diğer kararda da⁴³ üzerindeki binanın 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun gereğince yıkılan taşınmaza ilişkin yerel mahkemenin ortaklığın satış suretiyle giderilmesi kararının temyizi üzerine mahkeme bozma kararı vermiş ancak, yeniden yapılan yargılama sonunca yerel mahkeme ortaklığın satış yoluyla giderilmesine karar vermiştir. Hükmün davacı tarafından temyizi üzerine dava konusu taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkıldığı ve üzerine yeni bina yapılması için malikler kurulunun karar alması sebebiyle ortaklığın giderilmesi kararı bozulmuştur. Kanaatimizce, Yüksek mahkeme tarafından verilen kararlar isabetlidir. Şöyle ki, Yargıtay tarafından her ne kadar paylaşmayı isteme hakkının kullanılması bakımından “uygun olmayan zaman” değerlendirmesi yapılmamış olsa da anılan kararlardaki şartların varlığı halinde paylaşmanın uygun olmayan zamanda yapıldığı sonucuna varılabilir. Dava konusu uyuşmazlıklara konu olan taşınmazlar 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun gereğince yıkılmış ve yeni bina yapılabilmesi için kat malikleri kurulu karar almış ya da inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Başka bir ifade ile paydaşlar riskli yapı niteliğinde olan taşınmazlarının sağlıklı ve güvenli ve bir hale gelmesi için tasfiye ve yenileme sürecini başlatmış ve devam etmektedirler. Hal böyleyken paylı taşınmaz bakımından paylaşma talebinde bulunulması halinde somut olaydaki diğer koşullar aksini göstermediği takdirde paylaşmayı isteme hakkının kullanılması bakımından zamanın uygun olmadığı nitelendirilmesi yapılabilir. Zira paydaşların hepsinin menfaati değerlendirildiğinde böyle bir sürecin içerisindeyken paylaşmanın yapılması halinde paydaşların paylaşma için uygun olan zamanda katlanılabilir olan zararın çok daha ötesinde zarara uğrama ihtimalleri yüksektir. Ancak yine de hakim somut olayın koşullarını dikkate alarak sonuca varacaktır.

41 Yargıtay 14 HD, E 2017/1069 K 2018/3083, 17.04.2018 (Kazancı); Yargıtay 14 HD, E 2016/3160 K 2018/7844, 15.11.2018 (Kazancı).

42 Yargıtay 14 HD, E 2016/3160 K 2018/7844, 15.11.2018 (Kazancı).

43 Yargıtay 14 HD, E 2017/1069 K 2018/3083, 17.04.2018 (Kazancı).

C. PAYLI TAŞINMAZA İLİŞKİN İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN SÖZ KONUSU OLDUĞU HALLER

Paylaşma bakımından “uygun olmayan zaman” kavramının tartışıldığı bir başka husus ise paylı taşınmaz bakımından inşaat sözleşmesinin söz konusu olduğu hallerdir. Yargıtay kararlarına⁴⁴ konu olan uyuşmazlıklarda ortaklığın giderilmesi talep edilmiş olan paylı taşınmazlara ilişkin paydaşlar ve üçüncü bir kişi arasında bir inşaat sözleşmesi varken ortaklığın giderilmesi isteminde bulunulmuştur ve bu vesile ile ortaklığın giderilmesinin uygun olmayan zamanda talep edildiği iddiası gündeme gelmiştir. Söz konusu kararlara konu olan uyuşmazlıkların bir kısmında⁴⁵ kararı veren Hukuk Daireleri inşaat sözleşmesinin varlığı ve inşaatın ne aşamada olduğunun dikkate alınması ve dolayısıyla davanın uygun olmayan zamanda açılıp açılmadığının tartışılması gerekliliğini belirtmiştir. Benzer bir uyuşmazlıkta⁴⁶ da 14. Hukuk Dairesi paylı taşınmaza ilişkin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin varlığı halinde taşınmazın TMK m. 698’de belirtilen sebeplerin gerçekleşmesi durumunda paylı malın paylaşamayacağını; ancak uyuşmazlıktaki inşaat sözleşmesinde tüm paydaşların imzası olmadığı için sözleşmenin geçersizliği dikkate alınarak karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir. Aynı Hukuk Dairesi benzer nitelikteki başka bir kararda⁴⁷ ise paylı taşınmaza ilişkin taşınmaz satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin varlığı sebebiyle taşınmazın sürekli bir amaca özgülendiğini ve bu aşamada ortaklığın giderilmesine karar verilemeyeceğine hükmetmiştir. Doktrinde de paylı taşınmaz üzerinde inşaata başlandıktan sonra TMK m. 698/III gereğince paylaşmanın talep edilemeyeceği belirtilmiştir⁴⁸. Kanaatimizce inşaat sözleşmesinin varlığı sebebiyle taşınmazın sürekli bir amaca özgülendiği sonucuna varmak doğru olmayacaktır. Zira sürekli bir amaca özgülemeden bahsedilebilmesi için eşyanın işlevsel olarak paylı mülkiyete tabi olması bakımından sürekli bir zorunluluk bulunmalıdır⁴⁹. Bir taşınmazın inşaat sözleşmesine konu olması halinde işlevsel olarak bir zorunluluktan bahsedilemeyeceği için paylaşma talebinin paylı malın sürekli bir mala özgülendiği gerekçesiyle sınırlandırılması doğru olmayacaktır. Ancak bu noktada paylaşmanın uygun olmayan zamanda yapılıp yapılmadığı tartışılmalıdır. Kanaatimizce salt inşaat sözleşmesinin varlığı halinde doğrudan paylaşma talebinin uygun olmayan zamanda yapıldığı sonucuna varmak isabetli olmayabilir. Uygun olmayan zaman değerlendirmesinin yapılabilmesi için Yargıtay 6. Hukuk Dairesi ve Hukuk Genel Kurulu kararlarında belirtildiği gibi inşaatın varlığı ve ne aşamada olduğu da dikkate alınmalıdır. Bundan başka paylı taşınmazın paylaşılması halinde inşaat sözleşmesi bakımından tazminat ya da cezai şart ödenmesi gibi bir takım yükümlülükler gündeme gelebilir. Anılan hususlar birlikte değerlendirildiğinde paydaşlar bakımından katlanılması olağan dışı zararlara sebep oluyorsa paylaşma talebi uygun olmayan zaman sebebiyle reddedilmelidir.

44 Yargıtay 6 HD, E 1998/6263 K 1998/6245, 7.7.1998 (Kazancı); Yargıtay 14 HD, E 2013/6251 K 2013/8528, 3.6.2013 (Kazancı); Yargıtay 14 HD, E 2016/6568 K 2019/5613, 23.9.2019 (Kazancı); Yargıtay HGK, E 1988/6-585 K 1988/870, 2.11.1988 (Kazancı).

45 Yargıtay 6 HD, E 1998/6263 K 1998/6245, 7.7.1998 (Kazancı); Yargıtay HGK, E 1988/6-585 K 1988/870, 2.11.1988 (Kazancı).

46 Yargıtay 14 HD, E 2013/6251 K 2013/8528, 3.6.2013 (Kazancı).

47 Yargıtay 14 HD, E 2016/6568 K 2019/5613, 23.9.2019 (Kazancı).

48 Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 2) 405; Ayan (n 2) 111; Celal Erdoğan, *Ortaklığın Giderilmesi (İzaleyi Şüyyu) Davaları* (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Seçkin 1999) 299.

49 Eren (n 2) 121; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 3) 425; Demirsatan (n 17) 10.

D. PAYLI TAŞINMAZ BAKIMINDAN KAT İRTİFAKININ SÖZ KONUSU OLDUĞU HALLER

Paylı taşınmaza ilişkin paylaşma istemi bakımından uygun olmayan zaman teşkil eden başka bir husus ise paylı taşınmaz üzerinde kat irtifakının kurulmasının ardından paylaşma isteminde bulunulmuş olmasıdır. Yargıtay tarafından verilmiş olan bir karara⁵⁰ konu olan uyuşmazlıkta ortaklığın giderilmesinin talep edilmiş olduğu bağımsız bölüm, davalıların ortak mirasbırakanını adına kayıtlıdır. Taşınmazın bulunduğu parselde kat irtifakı kurulmuş olmasına rağmen dava konusu olan bağımsız bölüm halen fiilen inşa edilmediği için arsa payı olarak değerlendirilmesi gerektiği ve paylaşmanın TMK m. 698/III uyarınca uygun olmayan zamanda talep edildiği gerekçesi ile yerel mahkeme tarafından verilen satış kararına ilişkin bozma kararı vermiştir. Doktrinde de bir görüş paylı taşınmazın katları üzerinde paydaşlara kat irtifakı kurulduktan sonra TMK m. 698/III gereğince paylı halin giderilemeyeceği belirtilmiştir⁵¹. Kanaatimizce de kat irtifakının söz konusu olması halinde paylı malın paylaşılması isabetli olmayacaktır. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 7. maddesinde de kat mülkiyeti ve kat irtifakına tabi olan taşınmazda ortaklığın giderilmesinin talep edilemeyeceği belirtilmiştir.

E. PAYLI TAŞINMAZIN KİRA SÖZLEŞMESİNE KONU OLDUĞU HALLER

Uygun olmayan zamana örnek olarak ayrıca kira sözleşmesinin erken feshi dolayısıyla tazminat ya da cezaî şart ödenmesi gereken bir zamanda paylı taşınmaz bakımından ortaklığın giderilmesi gösterilmiştir⁵². Buna mukabil Yargıtay kararına⁵³ konu olan bir uyuşmazlıkta Çanakale Belediyesi'ne kiralanmış olan paylı bir taşınmazdaki ortaklığın satış suretiyle giderilmesi istenmiş; yerel mahkeme ise taşınmazın kiralanması sebebiyle uygun olmayan zamanda ortaklığın giderilmesi talebinde bulunulduğu gerekçesi ile davanın reddine karar vermiştir. Yargıtay kira sözleşmesinin varlığının ortaklığın giderilmesine engel teşkil etmeyeceğini belirterek yerel mahkemenin kararına ilişkin bozma kararı vermiştir. Nitekim doktrinde de bir görüş, paylı taşınmazın kiraya verilmiş olmasının tek başına ortaklığın giderilmesine engel teşkil etmediğini paydaşlar için zararın gerçekleşmesi olasılığının varlığı halinde ortaklığın giderilmesinin sınırlandırılabilirliğini belirtmektedir⁵⁴. Kanaatimizce de paylı taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinin varlığı tek başına paylaşma bakımından bir engel teşkil etmemelidir. Paylaşmayı isteme hakkının kullanılmasının uygun olmayan zaman sebebiyle sınırlandırılabilmesi için paylı taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinin erken feshi sebebiyle ortaya çıkabilecek ödemeler sebebiyle paydaşların zararı söz konusu olmalıdır.

50 Yargıtay 6 HD, E 2005/817 K 2005/2530, 21.3.2005 (Kazancı).

51 Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 2) 405.

52 Gürsoy, Eren ve Cansel (n 3) 425; Eren (n 2) 121; Bertan (n 24) 412; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 9) 612; Yetkin (n 17) 100; Mangisch (n 18) 1257; Haab, Simonius, Scherrer ve Dieter (n 9) 152. Aynı yönde bkz.: Öğüz (n 2) 152. Yazar, paylı mülkiyet konusu eşyanın kiralandığı hallerde ortaklığın giderilmesi hakkının kullanılmasını paydaşların zararına yol açıyorsa hakkın kullanılmasının engellenebileceği ancak bu engellenmenin paydaşların zarara uğramayacağı bir zamana erteleme niteliğinde belirtmiştir.

53 Yargıtay 14 HD, E 2015/14420 K 2017/5028, 13.06.2017 (Kazancı).

54 Kurşat (n 2) 232 dipnot 276; Karahasan (n 18) 195.

F. PAYLI TAŞINMAZ FİYATLARININ DÜŞÜK OLDUĞU HALLER

Paylı mülkiyet konusu eşyanın bir taşınmaz olduğu ve aynen paylaşmanın mümkün olmadığı bir durumda, taşınmaz fiyatlarının çok düşük olduğu bir zamanda satış suretiyle paylaşmanın da TMK m. 698/III uyarınca mümkün olmayacağı doktrinde belirtilmiştir⁵⁵. Başka bir görüş ise piyasa dalgalanmaları sebebiyle eşyanın gerçek değerinin elde edilemeyeceği ya da ileride daha yüksek bir fiyata satılabileceği bir durumda ortaklığın giderilmesinin engellenemeyeceğini savunmaktadır⁵⁶. Bu kapsamda piyasa fiyatlarındaki genel bir düşüşün uygun olmayan zaman olarak nitelendirilmesi, uygun olmayan zaman kavramının daraltılması anlamına gelecektir⁵⁷. Benzeri yönde başka bir görüş de ortaklığın giderilmesinin ertelenmesi sebebiyle paydaşlar bakımından bir takım mali külfetlerin gündeme gelebileceği ya da kısa sürede eşyanın artırmada daha yüksek bir bedele ulaşamayacağını anlaşıldığı hallerde ortaklığın giderilmesinin ertelenemeyeceğini savunmaktadır⁵⁸.

Bundan başka açık artırma ile elde edilecek olan fiyat grev, salgın hastalık, su basması, deprem⁵⁹ ya da genel hayatın devamını engelleyecek başka bir sebeple düşük olursa bu durumda da paylı malın paylaşılmasının uygun olmayan zamanda talep edildiği gerekçesi ile sınırlandırılabilmesi doktrinde belirtilmiştir⁶⁰. Benzeri şekilde eşyanın artırma ile satılmasının olanaksız olduğu hallerde de paylaşma için uygun olmayan zamanın varlığı kabul edilmektedir⁶¹. Burada dikkat edilmesi gereken husus taşınmazın en yüksek fiyatla satılacağı değil⁶² paydaşların zarar görmeyeceği zamanı⁶³ tetkik etmektir⁶⁴. Kanaatimizde de paylı malın fiyatının düşük olması tek başına “uygun olmayan zaman” gerekçesi ile paylaşmayı isteme hakkının sınırlandırılması için yeterli değildir. Önemli olan satış suretiyle paydaşlığın giderilmesi halinde malın karlı ve yüksek bir fiyata satılmasını sağlamak değil paydaşların zararına yol açmayacak bir fiyata satılmasını sağlamaktır⁶⁵. Bu kapsamda piyasa fiyatlarının genel olarak düşük olduğu bir zaman diliminin paylaşma için “uygun olmayan

55 Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 2) 405; Erdoğan (n 48) 299; Hatemi, Serozan ve Arpacı (n 9) 141; Feyzioğlu, Doğanay ve Aybay (n 22) 97. Aynı yönde bkz.: Köroğlu (n 18) 185.

56 Sirmen (n 2) 300. Aynı yönde bkz.: Gürsoy, Eren ve Cansel (n 3) 425; Yetkin (n 17) 100.

57 Yetkin (n 17) 101.

58 Aybay, *Sınırlandırma* (n 17) 1224; Ögüz (n 2) 151; Kurşat (n 2) 233 dipnot 276.

59 Ruhi ve Ruhi (n 18) 162.

60 Aybay, *Sınırlandırma* (n 17) 1224; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 9) 612. Benzer yönde bkz.: Kurşat (n 2) 233 dipnot 276; Haab, Simonius, Scherrer ve Dieter (n 9) 152.

61 Karahasan (n 18) 195; Bertan (n 24) 412.

62 Ertaş (n 18) 258; Yargıtay HGK, E 1976/6-473 K 1976/1998, 20.04.1976 (Kazancı): “...Bu sebeple münasip zamanın taşınmazın en yüksek fiyatla satılabileceği zaman olarak kabulü yerinde değildir. Bu yüksek satıştan, zamanın münasip olmaması sebebiyle zarar gören paydaşlar bulunabilir...”

63 Ortaklığın giderilmesi talebinde diğer paydaşların zarara uğramasının engellenmesi gerektiği yönünde bkz.: Bertan (n 24) 412; Günay (n 18) 27; İçer (n 18) 462; Mangisch (n 18) 1257; Brunner ve Wichtermann (n 9) 924; Aynı yönde bkz.: Erdoğan (n 18) 465; Kıldır (n 18) 53; Karahasan (n 18) 194. Yargıtay HGK, E 1988/6-585 K 1988/870, 2.11.1988 (Kazancı): “... Taşınmaz malın münasip bir zamanda satılması hali, bu hakkın diğer paydaş için zararlı olacak bir şekilde kullanılmasını önlemek maksadıyla konulmuştur...” ; Yargıtay HGK, E 1976/6-473 K 1976/1998, 20.04.1976 (Kazancı).

64 Ögüz (n 2) 151; Bertan (n 24) 412; Kurşat (n 2) 233 dipnot 276; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 9) 612. Benzeri yönde bkz.: Erdoğan (n 18) 465; Karahasan (n 18) 196. Fiyat artma ihtimalinin olduğu bir zaman diliminin uygun olmayan zaman olarak nitelendirilemeyeceği yönünde bkz.: Ögüz (n 2) 151; Yetkin (n 17) 100; Şengöz (n 8) 96.

65 Aynı yönde bkz.: Brunner ve Wichtermann (n 9) 924.

zaman” olarak nitelendirilmesi doğru olmayacaktır. Ancak yukarıda belirtildiği üzere olağanüstü sebeplerden ötürü piyasa fiyatlarında bir düşüş gerçekleşirse somut olaydaki diğer koşullar da dikkate alınarak paylaşmayı isteme hakkı uygun olmayan zaman gerekçesi ile sınırlandırılabilir. Öte yandan olağanüstü nedenlerin süreklilik göstermesi halinde artık paylaşma için daha uygun zaman söz konusu olmayacağından hareketle ortaklığın giderilmesine engel olunamayacaktır⁶⁶.

G. DİĞER HALLER

Paylı mal bakımından kullanım ihtiyacının ya da zorunluluğunun söz konusu olduğu bir zaman diliminde paylaşma talebinde bulunulmuşsa paylaşma bakımından uygun olmayan zamanın söz konusu olduğundan bahsedilebilir⁶⁷. Doktrinde isabetli olarak hasat zamanında paylı mülkiyete konu olan bir biçerdöverin ve ürünün depo edileceği deponun paylaşımının talep edilmesinin uygun olmayan zamanda talep edildiği belirtilmiştir⁶⁸. Benzeri şekilde tarlada ürün yetiştiği ancak henüz devşirilmediği hallerde de tarla bakımından paylaşmanın istenmesi uygun olmayan zaman niteliğindedir⁶⁹.

IV. “UYGUN OLMAYAN ZAMAN” SAVUNMASININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Paylı mülkiyete konu olan bir eşya bakımından paydaşlardan biri tarafından uygun olmayan zamanda paylaşma talebinde bulunulmuşsa diğer paydaşlar TMK m. 698/III gereğince paylaşmanın uygun olmayan zamanda talep edildiği savunmasında bulunarak paylaşmaya engel olabilirler. Diğer paydaşların yapmış olduğu söz konusu savunmanın hukuki niteliği hakkında doktrindeki hakim görüş uygun olmayan zaman savunmasını geciktirici defi olarak nitelendirmektedir⁷⁰. Bu kapsamda paylaşmayı isteme hakkının uygun olmayan zamanda kullanılmış olması durumu davalı diğer paydaşlarca ileri sürülmedikçe hakim tarafından re’sen dikkate alınamayacaktır⁷¹. Anılan görüş uyarınca ayrıca defi hakkı doğduktan sonra bu haktan feragat mümkündür⁷². Gerçekten de ağırlıklı görüşün belirttiği üzere paydaşların uygun olmayan zaman savunmasını defi olarak nitelendirmek isabetlidir. Zira defi hakkını kullanan kimse muhatabın hakkının varlığını kabul etmekle birlikte özel bir sebeple kendi borcunu yerine getirmeme hakkı olduğunu ileri sürmektedir⁷³. Buna karşın itirazda

66 Demirsatan (n 17) 13.

67 Peter Liver, ‘Das Eigentum’ Herausgegeben von Arthur Meier-Hayoz, *Schweizerisches Privatrecht Fünfter Band Sachenrecht Erster Halbband* (Helbing Lichtenhahn 1977) 83.

68 Eren (n 2) 121; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 3) 425; Ertaş (n 18) 258; Kurşat (n 2) 233 dipnot 276; Ayan (n 2) 111; Yetkin (n 17) 100; Akçaal (n 8) 367; Şengöz (n 8) 96; Köroğlu (n 18) 185; Graham-Siegenthaler (n 16) 80; Rey (n 24) 198; Liver (n 67) 83.

69 Karahasan (n 18) 195.

70 Gürsoy, Eren ve Cansel (n 3) 425; Ögüz (n 2) 149; Nomer ve Ergüne (n 2) 243; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 384 dipnot 245; Eren (n 2) 121; Kurşat (n 2) 235; Yetkin (n 17) 104; Şengöz (n 8) 96; Köroğlu (n 18) 185; Haab, Simonius, Scherrer ve Dieter (n 9) 153; Brunner ve Wichtermann (n 9); Meier-Hayoz (n 9) 327.

71 Ögüz (n 2) 149; Köroğlu (n 18) 185.

72 Ögüz (n 2) 149; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 3) 425; Nomer ve Ergüne (n 2) 243; Eren (n 2) 121; Kurşat (n 2) 236; Haab, Simonius, Scherrer ve Dieter (n 9) 153.

73 Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar Hukukuna Giriş Hukuku İşlem Sözleşme* (Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4

karşı tarafın iddia etmiş olduğu hakkın doğmadığı ya da hakkın sona erdiği ileri sürülmektedir⁷⁴. Paydaşların birinin paylaşma talebinin ardından diğer paydaşça ya da paydaşlarca ileri sürülmüş olan uygun olmayan zaman savunmasında paylaşma hakkının varlığı ya da sona erdiği yönünde bir itiraz söz konusu değildir. Bu savunmada bulunan paydaş paylı malın paylaşılması bakımından zamanın uygun olmadığına işaret eden ve bu sebeple kendi borcunu yerine getirmesine engel teşkil eden bir sebebi ileri sürmektedir. Dolayısıyla yukarıda belirtilmiş olduğu üzere uygun olmayan savunmasının bir defa hakkı olduğu isabetli olacaktır. Defa hakkı niteliğinde olan bu husus paydaşlarca ileri sürülmedikçe hakim tarafından re'sen dikkate alınamayacaktır. Ancak paylaşmayı isteme hakkının aynı zamanda hakkın kötüye kullanılması teşkil etmesi halinde bu durum hakim tarafından re'sen dikkate alınabilecektir⁷⁵.

V. UYGUN OLMAYAN ZAMANDA KULLANILMIŞ OLAN PAYLAŞMAYI İSTEME HAKKININ HUKUKİ SONUÇLARI

Paylı mala ilişkin paylaşma hakkının kullanılmasının ardından paydaşlardan birinin uygun olmayan zaman savunmasında bulunmasının ardından hakim savunmada bulunan paydaşça ileri sürülmüş olan hususları takdir ederek paylaşma bakımından zamanın uygun olmadığı kanaatine varırsa açılmış olan paylaşma davasının reddi gerekecektir⁷⁶. Bu durumda paylaşma gerçekleşmediği için paylı mal bakımından paylı mülkiyet birliği de sona ermeyecektir. Hakimin verdiği davanın reddine ilişkin hüküm bir tespit hükmü olup kesin hüküm etkisine sahiptir⁷⁷. Dolayısıyla paylı mülkiyete tabi olan eşyanın paylaşılması talebiyle açılmış olan davanın paylaşmanın uygun olmayan zamanda istendiği gerekçesi ile reddedilmesi halinde paylaşmayı isteme hakkının hiç bulunmadığı hususu değil bu hakkın kullanılmasının şu an mümkün olmadığı hususu tespit edilmiş olacaktır⁷⁸. Ancak ret kararının kesin hüküm etkisi paylaşma davasının açılmış olduğu şartların ve vakıaların varlığı halinde devam edecektir. Başka bir ifade ile ret hükmünün kesinleşmesinden sonra vakıaların değişmesi halinde ortaklığın giderilmesi davası tekrar açılabilir⁷⁹. Bu sebeple paylı mülkiyete tabi olan bir eşyanın paylaşılması talebi ile açılmış olan davanın “uygun olmayan zaman” sebebiyle reddedilmesi halinde söz konusu karara dayanak teşkil eden koşulların ve vakıaların değişmesi halinde, diğer bir söylemle, uygun zaman gelince paydaşlardan herhangi biri paylaşma hakkını tekrar kullanabilecektir⁸⁰. Örneğin, paylaşma talep edilen paylı bir taşınmazın ekonomik bir durgunluk

üçüncü Bası'dan 7 inci Tıpkı Bası, Filiz 2017) 7 dipnot 8.

74 Kocayusufoğlu (n 60) 7 dipnot 8.

75 Kurşat (n 2) 235; Şengöz (n 8) 96; Yargıtay HGK, E 6-585 K 1988/870, 2.11.1988 (Kazancı). Ayrıca bkz.: Liver (n 67) 83.

76 Gürsoy, Eren ve Cansel (n 3) 425; Hatemi, Serozan ve Arpacı (n 9) 141; Ögüz (n 2) 153; Ayan (n 2) 111; Nomer ve Ergüne (n 2) 243; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 384; Eren (n 2) 121; Sirmen (n 2) 301; Yetkin (n 17) 104; Şengöz (n 8) 96; Köroğlu (n 18) 185, 275; Karahasan (n 18) 196; Aybay *Sona Erme* (n 2) 156; Aybay *Sınırlandırma* (n 16) 1224. Son olarak anılan yazar, “Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Giderilmesi Hakkının Sınırlandırılması” isimli eserinde uygun olmayan zaman savunmasının kabulü halinde davanın ertelenmesine karar vermenin davanın reddi karar vermekten daha uygun bir çözüm olduğunu savunmaktadır. Aynı yönde bkz.: Graham-Siegenthaler (n 16) 80.

77 Köroğlu (n 18) 269.

78 Köroğlu (n 18) 269, 275.

79 Köroğlu (n 18) 274-276.

80 Sirmen (n 2) 301; Ögüz (n 2) 153; Esener ve Güven (n 2) 217; Köroğlu (n 18) 276; Kurşat (n 2) 234; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 378.

sebebiyle piyasa değerinin çok altında satılması ve bu sebeple diğer paydaşların zararına sebep olması halinde paylaşma talebi reddedilecektir. Ancak ekonomik koşulların olumlu yönde değişmesi ve paylı malın paydaşların zararına olmayacak bir bedelle satılacak zamana gelmesi halinde paydaşlar tekrardan paylaşma davası açabileceklerdir⁸¹. Zira bu durumda ilk davanın reddine sebep olan vakıalar başka bir ifade ile ilk davanın uygun olmayan zaman sebebiyle reddine yol açan vakıalar artık bulunmamaktadır⁸².

Bununla birlikte doktrinde bir görüş de aslında paylaşma davasının görüleceği fakat paylaşma kararının icra edilmeyeceğini savunmaktadır⁸³. Ayrıca ortaklığın giderilmesine ilişkin kararda herhangi bir açıklık olmasa bile icra safhasına çıkan bir uyumsuzluğu icra hakiminin çözebileceği; bu kapsamda paydaşlığın açık artırma ile giderilmesi kararının ardından paraya çevirme safhasında şartların değiştiği ve zamanın artık uygun olmadığı iddia edilirse bu hususta icra hakiminin karar verme yetkisini haiz olduğunu kabul etmenin TMK m. 698/III'ün amacıyla bağdaştığı savunulmaktadır⁸⁴. TMK m. 698/III'ün mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'ndeki karşılığı olan 627. maddenin üçüncü fıkrasında 'taksim, münasip olmayan bir zamanda yaptırılmaz' hükmü yer almaktaydı. Bu hükümde yer alan taksimin yaptırılmayacağı ifadesi yürürlükteki hükümde 'istenemez' olarak değiştirilmiştir. Bu sebeple yürürlükteki hükümde yer alan bu ifadeden yola çıkarak uygun olmayan zamanın tespiti halinde paylaşma davasının reddinin gerektiğini savunmak daha isabetli olacaktır⁸⁵.

SONUÇ

Paydaşlardan her biri paylı mülkiyete tabi olan eşyanın paylaşılmasını isteme hakkına sahiplerdir. Ancak uygun olmayan zamanda paydaşlar paylaşma talebinde bulunamayacaklardır. Şüphesiz ki paylaşmayı isteme hakkının uygun olmayan zamanda kullanılmış olduğu iddiası bu hakkın dava yoluyla kullanılmış olduğu durumda söz konusu olacaktır. Paydaşlar arasında bir taksim sözleşmesinin varlığı halinde böyle bir iddianın gündeme gelmesi oldukça güçtür.

Paylaşma bakımından 'uygun olmayan zaman' kavramı yasal olarak tanımlanmamıştır. Doktrindeki görüşler ve Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlar dikkate alındığında paylaşmanın daha sonraki bir zamanda talep edilmesi özel bir sebepten ötürü paydaşların menfaatine daha uygunsa ve paylaşmanın şimdi yapılması paydaşlar bakımından olağanın üzerinde külfet ve zarara sebep oluyorsa paylaşma bakımından uygun olmayan zamandan bahsedilebilir. Paylaşma bakımından uygun olmayan zaman değerlendirmesi yapılırken paydaşların dürüstlük kuralı temelinde kendi özel koşulları değil de objektif koşullar dikkate alınarak sonuca varılmalıdır.

81 Köroğlu (n 18) 276.

82 Köroğlu (n 18) 276.

83 Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 9) 613; Haab, Simonius, Scherrer ve Dieter (n 9) 153; Meier-Hayoz (n 9) 327. Ayrıca bkz.: Kıldır (n 18) 53.

84 Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 9) 613.

85 Aynı gerekçelerle bkz.: Kurşat (n 2) 234. Ayrıca bkz.: Hatemi, Serozan ve Arpacı (n 9) 141. Yazarlar mülga Kanun döneminde 'yaptırılmaz' ifadesi kullanılmış olmasına rağmen bunu kararın infazı olarak anlamamak gerektiğini belirtmişler.

Yargıtay kararlarında ve doktrinde paylı taşınmaz bakımından imar değişikliğinin veya kentsel dönüşüm sürecinin söz konusu hallerde, paylı taşınmazın inşaat sözleşmesine konu olduğu ve paylı taşınmazın kiraya verilmiş olduğu hallerde paylaşma için uygun zaman olmadığı hususu gündeme gelmiştir. Bununla birlikte taşınmaz fiyatlarının çok düşük olduğu zaman diliminin de satış suretiyle ortaklığın giderilmesi bakımından uygun olmayan zaman teşkil edebileceği tartışılmıştır. Öncelikle belirtilmelidir ki yargı kararları ve doktrinde belirtilmiş olan bu hususlar paylaşma bakımından uygun olmayan zamana işaret eder nitelikte olsa da anılan durumların varlığı halinde doğrudan paylaşma için zamanın uygun olmadığını söylemek doğru olmayacaktır. Doğru sonuca varabilmek için yukarıda değinilmiş olduğu üzere paydaşların menfaatleri dikkate alınarak paylaşmanın o an yapılmasının onlar bakımından zarara sebep olup olmadığı irdelenmelidir. Burada zarar kavramından anlaşılması gereken olağanın üzerindeki zararlarıdır. Zira olağan zararlar paylaşmaya engel teşkil etmezler.

Paydaşların uygun olmayan zamana ilişkin savunmaları defi niteliğindedir. Dolayısıyla taraflarca ileri sürülmedikçe hakim re’sen bu durumu dikkate alamaz. Ancak somut olayda paylaşmayı isteme hakkının kullanılması hakkın kötüye kullanılması teşkil ediyorsa hakim bu durumu kendiliğinden dikkate alabilir. Somut olayda hakim paylaşma bakımından zamanın uygun olmadığı sonucuna varırsa açılmış olan davanın reddi gerekir. Hakimin bu kararına dayanak teşkil eden durumların değişmesi halinde paydaşlar paylaşmayı isteme hakkını tekrar kullanabilirler.

KAYNAKÇA

- Akçaal M, *Eşya Hukuku* (Yetkin 2021).
- Akipek J, Akıntürk T ve Ateş D, *Eşya Hukuku* (İkinci Baskı, Beta 2018).
- Ayan M, *Eşya Hukuku II Mülkiyet* (Gözden Geçirilmiş 10. Baskı, Adalet 2020).
- Aybay A, *Müşterek Mülkiyette Taksim* (Sulhi Garan 1966) (*Taksim*)
- Aybay A, “Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Sona Ermesi” (1966) 32(1) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 122-160. (*Sona Erme*)
- Aybay A, “Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Giderilmesi Hakkının Sınırlandırılması” (1965) 56(10) Adalet Dergisi 1206-1224. (*Sınırlandırma*)
- Bertan S, *Ayni Haklar Cilt 1* (Balkan 1976).
- Brunner C ve Wichterhann J, *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II Art. 457-957 Art. 1-61 SchlT*, Herausgeber: Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt ve Thomas Geiser (3. Auflage, Helbing Lichtenhahn 2007).
- Demirsatan B, “Boşanma Protokollerinin Paylı Mülkiyette Paylaşmayı İsteme Hakkına Etkisi” Ece Baş Süzel, Zeynep Ülkü Kahveci, Yaman Gürsel (edr), *İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yargı Kararları Sempozyumu – I Eşya Hukuku* (On İki Levha 2021) 1-24.
- Demirsatan B, “Boşanmada Ev Hayvanlarının Hukuki Durumu” (2020) XXIV (3) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 137, 161.
- Erdoğan C, *Ortaklığın Giderilmesi (İzaleyi Şüyu) Davaları* (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Seçkin 1999).
- Erdoğan H, *Ortaklığın Giderilmesi (İzaleyi Şüyu) Davaları* (Adalet 2008).
- Eren F, *Mülkiyet Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, Yetkin 2020).
- Ertaş Ş, *Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 14. Baskı, Barış 2018).

- Esener T ve Güven K, *Eşya Hukuku* (Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 8. Baskı, Yetkin 2019).
- Feyzioğlu F N, Doğanay Ü ve Aybay A, *Eşya Hukuku Dersleri* (Fakülterler 1968).
- Graham-Siegenthaler B, *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB CHK – Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, Herausgeber: Peter Breitschmid ve Alexandra Jungo (3. Auflage, Schulthess).
- Günay E, *Ortaklığın Giderilmesi Davaları* (Seçkin 2021).
- Gürsoy K T, Eren F ve Cansel E, *Türk Eşya Hukuku* (Ankara Üniversitesi 1984).
- Haab R, Simonius, Scherrer ve Zobl D, *ZK – Zürcher Kommentar Das Eigentum, Art. 641-729 ZGB Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht* (Zweite Auflage in neuer Bearbeitung der entsprechenden Abschnitte des Kommentars von Prof. C. Wieland, 1909, Schulthess 1977).
- Hatemi H, Serozan R ve Arpacı A, *Eşya Hukuku* (Filiz 1991).
- İçer M F, *Uygulamada İzale-i Şüyü (Ortaklığın Giderilmesi) Davaları* (Adalet, 2019).
- Karahasan M R, *Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Birinci Cilt* (Arıkan 2007).
- Kıldır G, *Ortaklığın Giderilmesi Davası* (Turhan 2019).
- Kocayusufluşaçoğlu N, *Borçlar Hukukuna Giriş Hukuku İşlem Sözleşme* (Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4 üncü Bası'dan 7 inci Tıpkı Bası, Filiz 2017).
- Koroğlu A, *Medeni Usul Hukuku Bakımından Ortaklığın Giderilmesi Davası* (On İki Levha 2020).
- Kurşat Z, *Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi* (Arıkan 2008).
- Liver P, 'Das Eigentum' Herausgegeben von Arthur Meier-Hayoz, *Schweizerisches Privatrecht Fünfter Band Sachenrecht Erster Halbband* (Helbing Lichtenhahn 1977).
- Mangisch J, *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch OFK – Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch)*, Herausgeber: Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz ve Roland Fankhauser (3. überarbeitete Auflage, Orell Füssli 2016) (Art. 650).
- Mauro L, "Klage auf Aufhebung von Miteigentum" Herausgeber: Willi Fischer, Fabiana Theus Simoni, Dieter Gessler, *Kommentierte Musterklagen zum Personen-, zum Erb – und zum Sachenrecht* (Schulthess 2016) 181-191.
- Meier-Hayoz A, *Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht Berner Kommentar Band IV Sachenrecht 1. Abteilung: Das Eigentum* (Dritte, völlig neu bearbeitete Auflage, Stämpfli 1959).
- Nomer H N ve Ergüne M S, *Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 8. Bası, On İki Levha 2020).
- Oğuzman M K, Seliçi Ö ve Oktay-Özdemir S, *Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 22. Baskı, Filiz 2020).
- Öğüz T, *Müşterek Mülkiyette Taksim Engelleri* (Alfa 1995).
- Rey H, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum* (Dritte, ergänzte und überarbeitete Auflage, Stämpfli 2007).
- Ruhi C ve Ruhi A C, *İzale-i Şüyü Ortaklığın Giderilmesi Paydaşlığın Giderilmesi Paylaşma Davaları* (Güncellenmiş 11. Baskı, Seçkin 2021).
- Schmid J ve Hürlimann-Kaup B, *Sachenrecht* (5., ergänzte, verbesserte und nachgeführte Auflage, Schulthess 2017).
- Serozan R, *Eşya Hukuku I* (Genişletilmiş 3üncü Bası, Filiz 2014).
- Sirmen, A L, *Eşya Hukuku* (6. Baskı, Yetkin 2018).
- Şengöz Ç, *Paylı Mülkiyet Kavramı ve Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi* (Yetkin 2018).
- Şimşek S, "Ortaklığın Giderilmesi Davaları" (2010) 52 Terazi Hukuk Dergisi, 53-81.
- Tekinay S S, Akman S, Burcuoğlu H ve Altop A, *Tekinay Eşya Hukuku Cilt I* (Yeniden İncelenmiş ve Genişletilmiş 5. Bası, Filiz 1989).
- Yetkin E S, *Paylı Mülkiyette Paylaştırma Hakkı ve Bu Hakkın Sınırları* (Seçkin 2020).