

# Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi\*

Ş. Barış Özçelik\*\*

## ÖZET

*Paylı mülkiyetin soyut özellikleri ve karmaşık hukukî yapısının doğal bir sonucu olarak, yönetim ve yararlanmaya ilişkin konularda, çözülmesi gereken bir dizi hukukî sorun ortaya çıkar. Bu bağlamda, paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilmesi neticesinde ortaya çıkan hukukî sorunlar da paylı mülkiyet hukukunda özel bir yer işgal eder. Paylı mala ilişkin kira sözleşmesi yapılabilmesi için kural olarak pay ve paydaş çoğunluğuyla bu yönde karar verilmelidir. Ancak bu kuralın her iki yönde de istisnaları olduğunu kabul etmek gerekir. Çünkü bazı hallerde, paylı malın kiraya verilmesi için tek bir paydaşın iradesi yeterli olurken, bazı hallerde, pay ve paydaş çoğunluğuyla verilmiş bir karar dahi yeterli olmamakta, kararın oybirliğiyle verilmesi gerekmektedir.*

**Anahtar Kelimeler:** Paylı mülkiyet, kira sözleşmesi, önemli yönetim işleri, yararlanma, kullanma.

## *Renting The Commodity on Condominium - Principled Ownership*

### ABSTRACT

*Due to abstract characteristics and complex legal structure of joint ownership, there occur various problems of management and utilization. In this regard, special problems occur in hiring the property that is subject to joint ownership. In principle majority of both the co-owners and the shares are required in order to make a hiring contract. However, this rule has also some exceptions: While in some cases the intent of one of the co-owners is sufficient, in others, majority of co-owners and shares is insufficient since the decision of renting has to be taken by unanimity.*

**Keywords:** Joint ownership, hiring contract, management, utilization.

\* Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir.

\*\* Araştırma Görevlisi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medenî Hukuk Anabilim Dalı

## I. GENEL OLARAK

Paylı mülkiyet, “bir mal üzerindeki mülkiyet hakkının paylı olarak birden çok kimseye ait olması hâli” olarak tanımlanmaktadır<sup>1</sup>. Medenî Kanunun paylı mülkiyetin hukukî yapısını açıklayan 688. maddesinin birinci fıkrasına göre de “Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.”

Pay kavramı, paylı mülkiyet ilişkisinin temel ve ayırt edici unsurudur. Paylı mülkiyete konu eşyanın fiziksel yapısında açığa çıkmayan pay, bir yandan bağımsız bir malvarlığı objesi olma niteliğini taşıırken, diğer yandan mülkiyet hakkından kaynaklanan yetki ve ödevlere katılmanın ölçüsünü ifade eder<sup>2</sup>.

Paylı mülkiyete konu olan eşya üzerinde, paydaşların hep birlikte sahibi olduğu, eşyanın her zerresine yayılmış bulunan, tek bir mülkiyet hakkı vardır ve burada mülkiyet hakkı değil, mülkiyet hakkından doğan yetkilerden bazıları (bölünebilir olanları) bölünmüştür<sup>3</sup>. Böylece paydaşlar, mülkiyet hakkından doğan yetkilerden, bölünebilir nitelikte olanları, payları oranında tek başlarına; bölünemez nitelikte olanları ise diğerleri ile birlikte kullanabilirler.

Paylı mülkiyetin kısaca değindiğimiz bu karmaşık hukukî yapısının, gündelik hayatta çeşitli sorunları beraberinde getirmesi kaçınılmazdır. Bu sorunlar büyük ölçüde yönetim, yararlanma ve kullanmaya ilişkindir. Paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilmesi neticesinde ortaya çıkan hukukî sorunlar da paylı mülkiyet hukukunda özel bir yer işgal eder.

## II. PAYLI MÜLKİYETE TÂBİ EŞYANIN KİRAYA VERİLMESİ

### A- PAY VE PAYDAŞ ÇOĞUNLUĞUYLA KARAR VERİLMESİ (MK 691)

Medenî Kanunun 691. maddesinin birinci fıkrasında, “adî kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin

yapılması veya feshi” önemli yönetim işlerine örnek olarak verilmiştir<sup>4</sup>. Yine aynı hükme göre, önemli yönetim işleri için, pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir. O halde, paylı mülkiyete konu olan eşyanın kiraya verilebilmesi ya da mevcut kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için, paydaşların çifte çoğunlukla bu yönde karar almış olmaları gerekir<sup>5</sup>. Söz konusu çifte çoğunluk, kira sözleşmesinin kurulması veya feshi yönünde iradelerini açıklayan paydaşların toplam paydaş sayısı bakımından çoğunluk teşkil etmeleri ve ayrıca bu paydaşların sahip olduğu payların toplamının, bütün payların yarısından fazla olmasıyla gerçekleşmiş olur.

Pay üzerinde, özellikle miras nedeniyle elbirliği ortaklığı doğması, sıklıkla rastlanan bir durumdur. Bu durumda, pay sahibinin tek kişi olmasıyla o pay üzerinde birden çok kişinin elbirliğiyle mülkiyet hakkına sahip olmaları, paylı mülkiyet açısından bir fark yaratmaz. Elbirliği mülkiyetine konu olan payın sahipleri, paylı mülkiyet birliği içerisinde, tek kişi gibidirler. Başka bir ifadeyle, elbirliği mülkiyetine konu olan payın paylı mülkiyet bakımından ifade ettiği yetki ve yükümlülükler, elbirliği ortaklığındaki ortakların sayısı ne olursa olsun aynıdır. Bunun sonucu olarak, kira sözleşmesine konu olan paylı eşya üzerinde, paylardan birinin bir elbirliği ortaklığına dâhil olması halinde, elbirliği ortaklarının iradesi, toplam

- 1 OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 250; benzer tanımlar için bkz. HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 99; ESENER/GÜVEN, s. 166; SİRMEN (Ders notları), s. 146-147; ERTAŞ, s. 250 N. 1062; AYAN, s. 7.
- 2 MEIER- HAYOZ, Art. 646 N. 43; REY, s. 163, N. 643; BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 646 N. 10; ÖZMEN, s. 25; ÖZÇELİK, s. 22.
- 3 MEIER- HAYOZ, Art. 646 N. 2; REY, s. 160, N. 628; GÜRISOY/EREN/CANSEL, s. 428; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 249; TEKİNAY/AKMAN/BURCU-OĞLU/ALTOP, s. 562; ESENER/GÜVEN, s. 167; SİRMEN, (Ders Notları) s. 149; ARPACI, (Müşterek mülkiyet), s. 3.

4 743 sayılı Türk Kanunu Medenîsi, paylı mülkiyete konu olan şeyin kiraya verilmesinin hangi tür yönetim işi olduğuna dair bir hüküm içermemekteydi. Uygulamada Yargıtay daireleri arasında ortaya çıkan görüş ayrılıklarını gidermek üzere verilen 27.11.1946 tarih ve E.1946/28, K.1946/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile paylı mülkiyete konu olan şeyin kiraya verilmesinin önemli yönetim işi (mühim idarî teşarruf) sayılması gerektiğine karar verilmiştir. Böylece, paylı mülkiyete konu olan şeye ilişkin kira sözleşmelerinin pay ve paydaş çoğunluğu ile alınmış bir kararı gerektireceği prensibi uygulamada yerleşmiş ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun yürürlüğe girmesine kadar, anılan İçtihadı Birleştirme Kararı'na dayanarak uygulanagelmıştır. 743 sayılı Türk Kanunu Medenîsi dönemindeki uygulama için bkz. DOĞANGÜN, s. 322 vd.

5 Yarg. 14. HD, T. 28.02.2007, E. 2007/702, K. 2007/1933 sayılı kararında, (Karar metni için bkz. Kazancı) isabetsiz olarak, paylı taşınmazın kiraya verilmesinin MK 692 uyarınca olağanüstü yönetim işi olduğundan bahisle, oybirliğiyle karar alınması gerektiği ifade edilmiştir. Söz konusu karara konu olayda, sonuç itibarıyla oybirliği aranması isabetli olmakla birlikte, bunun sebebi, kira sözleşmesi yapılmasının bir olağanüstü yönetim işi olması değil, somut olayda pay sayısının iki olması ve bu nedenle kanunun aradığı pay ve paydaş çoğunluğu şartının ancak oybirliğiyle sağlanabilecek olmasıdır.

paydaş sayısı bakımından yalnızca bir payı temsil eden irade olarak değerlendirilmelidir<sup>6</sup>.

Doktrinde hâkim görüş, paylı mülkiyete konu bir taşınmaz üzerinde, üçüncü kişiye tanınmış bir kişisel hakkın, MK 1009 uyarınca tapuya şerhi için de paydaşların oybirliğiyle bu yönde karar almaları gerektiği yönündedir<sup>7</sup>. Böylece, kira sözleşmesinin tüm paydaşları bağlaması için pay ve paydaş çoğunluğu ile alınmış bir karar yeterli olurken, bu sözleşmenin tapuya şerhi için oybirliği aranmış olmaktadır.

Medenî Kanun, paylı mülkiyete konu olan eşyanın kiraya verilmesinin yanı sıra, mevcut kira sözleşmesinin feshini<sup>8</sup> de önemli yönetim işi saymıştır. Doktrin ve uygulamada, kiracıya karşı tahliye davası açılması da bir önemli yönetim işi sayılmakta; pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmış olması aranmaktadır<sup>9</sup>.

## **B- PAYLI EŞYANIN PAY VE PAYDAŞ ÇOĞUNLUĞUYLA VERİLMİŞ BİR**

### **KARARA DAYANMAKSIZIN KİRAYA VERİLMESİ**

Kanunda öngörülen çoğunlukla alınmış bir karara dayanılmaksızın, paylı mülkiyete konu olan eşyanın, paydaşlardan biri veya birkaçı tarafından kiraya verilmesi halinde ortaya çıkan hukukî durumu, kira sözleşmesine taraf olmayan paydaşlar ve sözleşmeye taraf olan paydaşlar bakımından ayrı ayrı incelemek gerekir:

- 6 Yarg. 1.HD, T. 24.3.2004, E.2004/2636, K.2004/3322 (Kazancı); BERTAN, s. 369
- 7 MEIER- HAYOZ, Art. 648 N. 47; HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Art. 647 N.9; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 585; SAYMEN/ELBİR, s. 265; AKİPEK, s. 32; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 259, dn. 158'de gösterilen Yargıtay kararına atfen; GÜR-SOY/EREN/CANSEL, s. 443. Bu sonuncu yazarlar, ayrıca, kişisel hakların tapu siciline şerhinin ancak bütün paydaşların beyanları üzerine yapılabileceğine de dikkat çekmişlerdir.
- 8 ARPACI'ya göre, MK 691 hükmünde kira sözleşmelerinin sadece "feshi"nden söz edilmesi, 6570 sayılı Kanun'a dayanan tahliye davası bakımından tereddütlere yol açabilecektir. Yazar, bu nedenle kanunda "fesih" yerine "sona erdirilme" tabirinin kullanılmasının gerektiğini savunmaktadır: ARPACI (Değişiklikler), s. 94.
- 9 TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 574; ARPACI, (Müşterek mülkiyet), s. 135. Ayrıca bkz. Yarg. İBGK., T. 6.5.1955, E. 1955/12, K.1955/18; Yarg. HGK., T. 22.5.2002, E. 2002/440, K. 2002/417; Yarg. 6. HD., T. 3.4.2001, E. 2001/2587, K. 2001/2756; Yarg. 12. HD., T. 9.3.1995, E. 1994/15289, K. 1995/3220 (Kazancı).

## **1- Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Paydaşların Durumu**

Gerekli çoğunluk kararına dayanmayan kira sözleşmesinin tüm paydaşlar adına yapılmış olması halinde, kira sözleşmesi hakkında yetkisiz temsil hükümleri uygulanır (BK 38, 39)<sup>10</sup>. Buna göre, kira sözleşmesinin, sözleşmeye taraf olmayan paydaşlar açısından bağlayıcı olup olmayacağı, onların sözleşmeye icazet verip vermediklerine bağlıdır.

Kira sözleşmesine taraf olmayan paydaşların sözleşmeye icazet vermeleri halinde, sözleşme onlar için de bağlayıcı hale gelir (BK 38/I). Kira sözleşmesine taraf olmayan paydaşlardan bir kısmı sözleşmeye icazet verirse, bu paydaşların pay ve paydaş çoğunluğunu teşkil edip etmediklerine bakılmalıdır. Eğer icazet veren paydaşların sayısı ve pay oranları, pay ve paydaş çoğunluğu sağlıyorsa, kira sözleşmesi tüm paydaşlar için bağlayıcı olur. Aksi halde, icazet veren paydaşlar sözleşmeyle bağlı olurken, icazet vermeyen paydaşlar, kiracının paylı malı kullanmasına itiraz edebilirler.

İcazet açık bir irade beyanıyla ya da örtülü olarak verilebilir. Yargıtay, kira sözleşmesinin tarafı olmayan bir paydaşın, kira bedelinden kendisine düşen payı almasını<sup>11</sup> ya da bunun için kiracı aleyhine icra takibi yapmasını, o paydaşın sözleşmeye icazeti olarak değerlendirmektedir<sup>12</sup>.

Kira sözleşmesinin tarafı olmayan paydaşların sözleşmeye herhangi bir şekilde icazet vermemeleri veya icazet verenlerin sayısı ve pay oranlarının, pay ve paydaş çoğunluğunu sağlamaması halinde ise, sözleşme, taraf olmayan ve icazet de vermeyen paydaşlar açısından bağlayıcı olmaz. Bu durumda bu paydaşlar kiracıya karşı elatmanın önlenmesi ve istihkak davaları açabilecekleri gibi, taşınmazlarda, kiracıdan, kötüniyetli olması şartıyla, ecrimisil<sup>13</sup> (haksız işgal tazminatı) de talep edebilirler<sup>14</sup>. Kiraya veren paydaşa karşı

10 OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 260; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 577; SİRMEN (Ders Notları), s. 152; AYAN, s. 12.

11 Yarg. 1. HD, T.5.2.2003, E.2003/556, K.2003/1237 (Kazancı)

12 Yarg. 12. HD, T. 9.3.1995, E. 1994/15289, K. 1995/3220 (Kazancı)

13 Kavram için bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 130; SİRMEN (Ders Notları), s. 60.

14 Örnek olarak bkz. Yarg. 1. HD, T. 29.04.2004, E. 2004/4601, K. 2004/5047; Yarg. 1. HD, T. 3.11.2003, E. 2003/11295, K.

da, diğer paydaşların paylı maldan yararlanmalarını engelleyerek zarara uğramalarına sebep olduğu için, intifadan men koşulu aranmaksızın, tazminat davası açılabilir<sup>15</sup>. Ayrıca kiraya veren paydaş, elde ettiği kira bedelinden diğer paydaşların payına düşen kısmı da vekâletsiz iş görme hükümleri (BK 414) uyarınca onlara ödemelidir<sup>16</sup>.

## 2- Kira Sözleşmesine Taraf Olan Paydaşların Durumu

Kira sözleşmesi rızaî bir sözleşme olup, sözleşmenin geçerli olarak kurulmuş olması için, kira konusu şeyin kiracıya teslimi şart değildir<sup>17</sup>. Bu nedenle tarafların anlaşmasıyla, kiralayan paydaşlar ile kiracı arasında kira sözleşmesi kurulmuş olur. Diğer paydaşların kiracının eşyayı kullanmasını engellemeleri halinde de kira sözleşmesi geçerliliğini korur ve taraflarını bağlar. Diğer paydaşların, kiracının, paylı mülkiyete konu şeyi sözleşmeden doğan hakkına uygun olarak kullanmasını engellemeleri neticesinde kiralayan paydaşın sözleşmeden doğan borcunu yerine getiremeyecek olması, geçerli olarak kurulmuş sözleşmenin ifası ile ilgili bir durum olup, sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Kira sözleşmesinden doğan borcunu ifa edemeyen paydaş, bunun hukuki sonuçlarına (BK 96 vd., BK 253 gibi) katlanır<sup>18</sup>.

Buna karşılık, öteden beri Yargıtay'ın birçok kararında, pay ve paydaş çoğunluğuyla verilmiş bir karara dayanmayan kira sözleşmelerinin "geçersiz" olarak nitelendiği görülmektedir<sup>19</sup>. Bu nitelemeye, Yargıtay'ın yeni tarihli bazı kararlarında da rastlamak mümkündür<sup>20</sup>. Oysa ki kira sözleşmesinin geçerliliği açısından, kiralayanın, kiralanan şey üzerinde her-

hangi bir hak sahibi olmasına dahi gerek yoktur<sup>21</sup>. Bu nedenle, bir paydaşın kendi adına üçüncü kişiyle yaptığı kira sözleşmesi geçerli olup, sözleşmeyi yapan paydaşı, kiracıya karşı "kiralayan" durumuna sokar<sup>22</sup>

## III. ÖZEL DURUMLAR

Paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilebilmesi için, kural olarak pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmiş olması gerekmektedir, bu kuralın her iki yönde istisnalarının var olduğunu kabul etmek gerekir. Öyle ki; bazı hallerde, paylı malın kiraya verilmesi için tek bir paydaşın iradesi yeterli olurken, bazı hallerde, pay ve paydaş çoğunluğuyla verilmiş bir karar dahi yeterli olmamakta, kararın oybirliğiyle verilmesi gerekmektedir.

## PAYDAŞIN EŞYAYI KULLANMA HAKKINI ÜÇÜNCÜ KİŞİYE DEVRİ

Paylı mülkiyet hukukunun en tartışmalı konularından biri, paydaşlardan birinin üçüncü kişiyle yaptığı kira sözleşmesinin sonuçlarıdır. Daha önce belirtildiği gibi, böyle bir kira sözleşmesi her halde tarafları açısından bağlayıcıdır<sup>23</sup>. Burada tartışmalı olan husus, paydaşın kendisinin sahip olduğu kullanma hakkına dayanarak, paylı mülkiyete konu eşyayı, kira sözleşmesi çerçevesinde üçüncü bir kişiye kullandırıp kullandıramayacağı, başka bir ifadeyle diğer paydaşların bu kullanıma itiraz etmeye haklarının bulunup bulunmadığıdır.

2003/11755 sayılı kararları (Kazancı).

15 Yarg. HGK, T.27.2.2002, E.2002/3-131, K.2002/114 (Kazancı).

16 Yarg. 13.HD, T.5.3.1998, E. 1998/1404, K.1998/2030; Yarg. 13.HD, T.29.6.1974, E. 1973/1782, K. 1974/1599 sayılı kararları (Kazancı).

17 Bkz. ARAL, s. 213; YAVUZ, s. 238.

18 OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 260; SİRMEN (Ders Notları), s. 152.

19 Örnek olarak bkz. T. 27.11.1946 ve E. 1946/28 K. 1946/15 sayılı İBK. ;Yarg. 1. HD., T. 18.2.1985, E. 1985/1588, K.1985/1770; Yarg. 1. HD., T. 28.9.1987, E. 1987/6919, K. 1987/8270 (Kazancı).

20 Örnek olarak bkz. Yarg. 14. HD, T. 28.02.2007, E. 2007/702, K. 2007/1933; Yarg. 1.HD, T. 27.5.2002 E. 2002/6136, K. 2002/6705 sayılı kararları (Kazancı)

21 Yarg. 11. HD, T. 14.6.2004, E. 2003/1280, K. 2004/6666 sayılı kararında, isabetli olarak, kira sözleşmesinin geçerli olması için kiralayanın mecurun maliki olması gerekmediği, bir kimsenin başkasına ait bir şeyi kira sözleşmesine konu yapması halinde dahi sözleşme süresince onu kullanmaya hazır halde bulunduramaması halinde, kiracının müsbet zararlarını tazmine mecbur olduğu ifade edilmiştir. Ancak Yüksek Mahkeme somut olayda, kira sözleşmesine taşınmazda paylı mülkiyet esasının geçerli olduğu ve taşınmazın ¼ hissesinin üçüncü şahsa ait olduğuna dair açık hüküm konulduğundan, bu hususu bilerek sözleşme imzalayan ve bu üçüncü şahsın açtığı dava sonucunda taşınmazı tahliye eden davacı (kiracı) şirketin, sözleşme süresince onu kullanıma hazır bulundurmayan davalıdan (kiralayan paydaştan) ancak menfi zararlarını talep edebileceği sonucuna varmıştır. (Karar metni için bkz. Kazancı).

22 Bazı Yargıtay uygulamalarında kira sözleşmesinden doğan yetkilerin kullanılmasında kiralayan paydaşın bu sıfatının teyit edildiği görülmektedir. Örneğin, Yarg. 6. HD., T. 13.11.1984 E. 1984/9241, K. 1984/11118 sayılı kararında "pay ve paydaş çoğunluğunu sağlamadan kiralananı kiraya veren paydaşın, kiracısına karşı kiralayan durumunda" olduğu ifade edilmiştir (Bkz. YKD 1985/10, s. 1466-1469).

23 Bkz. yuk. II, B, 2.

Paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilmesinin hangi tür yönetim işi olduğuna dair bir hüküm içermeyen 743 sayılı Medenî Kanunun yürürlükte olduğu dönemde, uygulamada, Yargıtay daireleri arasında ortaya çıkan görüş ayrılıklarını gidermek üzere verilen, 27.11.1946 tarih ve E.1946/28, K.1946/15 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda<sup>24</sup>, paylı mülkiyete konu şeyin kiraya verilmesinin, kanunun 624. maddesi anlamında pay ve paydaş çoğunluğunca alınacak kararı gerektiren bir mühim idarî tasarruf olduğundan bahisle, kanunun getirdiği bu “ehliyet şartı” karşısında, paydaşlardan birinin, kendi payı hakkında, gerek üçüncü kişilerle gerek paydaşlardan birisi ile yapacağı kira sözleşmesinin, taraflar arasında bir bağlantı vücuda getirmeyeceği, ayrıca payın kiraya verilmesinin esas bakımından da mümkün olmayan bir tasarruf olduğu, zira paylı mülkiyete konu şeyi diğer paydaşlarla birlikte idare etmek mecburiyetinde olup payını kiraya veren paydaşın, kira sözleşmesinden doğan “kiralanan şeyi sözleşmeyle kararlaştırılan amacına uygun olarak kullanmaya elverişli bir şekilde teslim” borcunu yerine getiremeyeceği ifade edilmiştir. Kararda, ayrıca paydaşların kanunda belirtilen çoğunlukla veya oybirliği ile bu yönde bir karar almış olmadıkça, paylı mülkiyete konu olan şey üzerinde belli kısımlar paylarına bağlı olarak paydaşlara özgülenmiş olsa dahi, paydaşın kendisine özgülenen kısmı kiraya vermeye yetkisinin olmadığı ve bu nedenle paydaşlardan birinin kendi payı hakkında gerek üçüncü kişilerle gerekse diğer paydaşlarla yapacağı kira sözleşmesinin taraflar arasında hiçbir bağlantı meydana getirmeyeceği belirtilmiştir.

Doktrinde bazı yazarlara göre, eğer paylı maldan yararlanma şekli sözleşme ile belirlenerek, bir paydaşın kullanılacağı kısım tayin edilmişse, paydaş kendisine özgülenen yeri kiraya verebilir; böyle bir belirlemeye dayalı olarak paydaşın kendisine ayrılan yeri kiraya vermesi bir olağan yönetim işi olarak değerlendirilebilir<sup>25</sup>.

Buna karşılık diğer bazı yazarlara göre, paydaşlardan her biri malın tamamı üzerinde öteki paydaşların aynı nitelikteki haklarıyla birlikte mevcut olan kullanma hakkını, üçüncü bir kişiye kira sözleşmesiyle devredebilir; hatta bunun için kullanma hakkını devreden

paydaşa, paylı malın belli bir kısmının özgülenmiş olmasına dahi gerek yoktur<sup>26</sup>. Bu görüşe göre kullanma hakkını devralan kimse, bu hakkı kendisine devreden paydaşın sahip olduğu oranda paylı mülkiyete konu şeyi kullanma ve ondan yararlanma olanağına sahip olur. Ayrıca pay üzerinde intifa hakkı kurulabileceği kabul edildiğine göre, kullanma hakkının devrini hedefleyen bir sözleşmenin yapılabilmesini reddetmek de bu görüşü savunan yazarlarca doğru görülmemektedir.

Öncelikle, 27.11.1946 tarih ve E.1946/28, K.1946/15 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda benimsenen ve günümüze değin Yargıtay uygulamasına yön veren, gerekli çoğunluğa dayanmayan kira sözleşmelerinin “taraflar arasında hiçbir bağlantı meydana getirmeyeceği” görüşünün, kabul edilebilir nitelikte olmadığını belirtmek gerekir. Sebepleri daha önce açıklandığı üzere<sup>27</sup>, belirtilen durumda, rızâ bir sözleşme olarak kira sözleşmesi, paylı malın tamamını veya bir kısmını kendi adına kiraya veren paydaş ile kiracı arasında hukukî bir bağlantı meydana getirir; geçerlidir.

Öte yandan, burada söz konusu edilen tartışmayla ilgili bir sonuca varmadan önce, bir hususun altını çizmek gerekir: Her paydaş, payından kaynaklanan yararlanma hakkının bir sonucu olarak, kullanma hakkını üçüncü kişiye devretme yetkisine sahiptir<sup>28</sup>. Bir paydaşın yararlanma hakkı, diğer paydaşların haklarını ihlâl etmedikçe, ancak oybirliğiyle verilmiş bir kararla sınırlandırılabilir veya ortadan kaldırılabılır<sup>29</sup>. Dolayısıyla, eğer paydaşlar herhangi bir sebeple, paylı mülkiyete konu eşyanın yalnızca paydaşlar tarafından kullanılmasını istiyor, kullanma hakkının üçüncü kişilere devredilmesini istemiyorlarsa, bu ko-

26 TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 583-584; aynı görüşte ARPACI, (Müşterek mülkiyet), s. 135, dn. 43; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 100-101.

27 Bkz. yuk. II, B, 2.

28 Bu yönde bkz. BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 648 N. 14; MEIER- HAYOZ, Art. 648 N. 22; SCHNEIDER, s. 84; ayrıca bkz. BGE 95 II 397. Paydaşın, bir üçüncü kişiye, paylı malın gelir ve ürünlerinden kendi payına düşecek kısmı devretmeyi taahhüt etmesinin ise paylı mülkiyet payının kiralınması anlamına gelmediği, burada söz konusu olan ürünlerin devri taahhüdünün, “müstakbel mal satımı” niteliğinde olduğu kabul edilmektedir: POSTACIOĞLU, s. 1238; Karş. ÖZTAŞ, s.119.

29 GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 444; ARPACI, (Müşterek mülkiyet), s. 17; SCHNEIDER, s. 83; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY- ÖZDEMİR, s. 262.

24 RG. 21.4.1947, sayı: 6588.

25 OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY- ÖZDEMİR, s. 259; aynı görüşte, GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 440.

nuda, oybirliğiyle anlaşmış olmaları gerekir<sup>30</sup>. Böyle bir anlaşma olmadıkça, aşağıda belirtilen şartlar dâhilinde, bir paydaşın kullanma hakkını üçüncü kişiye devretmesine, diğer paydaşlar itiraz edemezler.

Bu çerçevede önemli olan, kiracının paylı malı kullanmasının, diğer paydaşların haklarıyla bağdaşıp bağdaşmadığıdır. Kanımızca, bu hususun belirlenmesinde, kira sözleşmesinin içeriğine göre bir ayırma gidilmeli, paylı malın belirli bir kısmının kullanılması veya paylı malın belirli bir zaman diliminde kullanılması taahhüdünün bulunup bulunmadığına göre bir sonuca varılmalıdır:

Paylı malın belirli bir kısmının kullanılması veya belirli bir zaman diliminde kullanılması taahhüdü söz konusu olmaksızın paydaşın kullanma hakkını bir üçüncü kişiye devretmesi, yararlanma hakkının sınırları içinde kabul edilmeli ve kiracı kiralayan paydaşın tâbi olduğu kurallar çerçevesinde paylı malı kullanabilmelidir. Bunun için paylı malın kullanımının belli bir yer veya zaman olarak kiralayan paydaşa tahsis edilmiş olmasına gerek yoktur. Çünkü paydaşlar arasında böyle bir anlaşmanın bulunmadığı hallerde de kiracı, tıpkı kullanma hakkını kendisine bırakan paydaş gibi, diğerlerinin haklarıyla bağdaştığı ölçüde (MK 693/I) paylı malı kullanabilir, diğer paydaşlar buna itiraz edemezler. Buna karşılık, paydaşlarca kararlaştırılmış bir kullanma düzeni varsa, örneğin paylı malın kullanımı yer veya zaman bakımından bölünmüşse, kiracı bu düzene uyduğu sürece, diğer paydaşların, kiracının eşyanın kiralayan paydaşa ayrılan kısmını veya öngörülen zamanda tamamını kullanmasını engellemekte haklı olmayacaklarını kabul etmek gerekir. Örneğin bir paydaşın, paylı mülkiyete tâbi bir park yerindeki kullanım hakkını üçüncü kişiye devretmesi halinde, her bir paydaşın aracını park edeceği yerler önceden belirlenmemişse, kiracı da aracını park yerinde dilediği yere park ederek otoparkı kullanabilir. Her paydaşın aracını park edeceği yerin önceden belirlenmiş olması halinde ise, kiracı, aracını kiralayan paydaşa tahsis edilen yere park ettiği sürece, diğer paydaşlar buna itiraz edemezler.

Kira sözleşmesinin konusunu paylı malın belirli bir

kısımının kullanılması ya da belirli bir zaman diliminde tümünün kullanılması teşkil ettiği hallerde ise, paydaşlar arasında kullanmaya ilişkin, tüm paydaşların rızasına dayanan bir anlaşmanın olup olmadığı önem kazanır. Çünkü eğer, kiracıya kullanılması hedeflenen kısım veya dönem, paydaşlar arasındaki anlaşma uyarınca, kiralayan paydaşın kullanımına tahsis edilmişse<sup>31</sup>, diğer paydaşlar kiracının eşyanın o kısmını veya öngörülen dönemde tamamını kullanmasına itiraz edemezler<sup>32</sup>. Paydaşlar arasında kullanmaya ilişkin bir anlaşmanın olmaması halinde ise, bu yönde pay ve paydaş çoğunluğuyla verilmiş bir karar bulunmadıkça, diğer paydaşlar kiracının kullanımını engelleyebilirler.

Kira sözleşmesinin paylı malın belirli bir kısmının kullanılması ya da belirli bir zaman diliminde tümünün kullanılması gerektirdiği hallerde tahsis (özüleme) şartının aranmasının sebebi, paylı mülkiyetin hukukî yapısıdır. Paydaşlar arasında oybirliğine dayanan anlaşma bulunmaksızın, paydaşlardan birinin, bir üçüncü kişiye, paylı malın belli bir kısmını veya belli bir zaman diliminde tümünü kullanılmayı taahhüt etmesi halinde, - bu taahhüt geçerli olmakla birlikte- kiracı bu kısmı kullandığında, diğer paydaşların malın her zerresine yayılmış olan hakları ihlâl edilmiş olur. Esasen, böyle bir anlaşma olmaksızın, kiracı bir yana, bir paydaşın dahi belli bir kısmı veya zaman dilimini yalnızca kendine hasretmesi halinde, buna rıza göstermeyen paydaşlar itirazlarında haklı olurlar. Çünkü paydaşın paylı maldan yararlanma hakkı, diğerlerinin aynı nitelikteki haklarıyla sınırlanmıştır (MK 693/I). Bu nedenledir ki, kiralayan paydaşın payıyla orantılı dahi olsa, paylı malın belli bir kısmının kullanılması veya belli bir dönemde kullanılması taahhüdü, kural olarak,

31 Böyle bir anlaşma ancak oybirliğiyle yapılabilir (MK 689/I) ve herhangi bir geçerlilik şartına tâbi olmaksızın paydaşları ve sonradan paydaş olacakları bağlar (MK 695/I). Ancak, taşınmazlarda, bu anlaşmanın sonradan paydaş olanlar ve pay üzerinde aynı hak kazananlar açısından bağlayıcı olabilmesi için, tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir (MK 695/II). Anlaşmanın paydaşlardan birinin başvurusu üzerinde tapu kütüğüne şerh edilebilmesi için ise, paydaşların anlaşmadaki imzaları noterlikçe onaylanmış olmalıdır (MK 689/II). Bu konularda ayrıca bkz. SİRMEN (Paylı Mülkiyet), s. 729 vd.

32 Yarg. 1. HD., 14.2.2005, E.2005/1110, K.2005/1249 (Kazanıcı); Yarg. 1.HD., T. 27.5. 1985, E. 1985/ 6776, K. 1985/ 6721 (YKD 1986/3, s. 339-340).

30 SCHNEIDER, s. 85; ÖZTAŞ, s.119.

ancak pay ve paydaş çoğunluğuyla verilmiş bir karara dayandığı takdirde diğer paydaşlar için bağlayıcı olur.

Tahsis olgusu, paydaşların, öngörülen kısım veya zaman diliminin, her bir paydaşın kullanımına bırakılması yönündeki iradelerini ortaya koyar. Bu iradenin anlamı, paydaşın payına bağlı yararlanma hakkının tahsis edilen kısım veya zaman diliminde somutlaşmasıdır. Böylece, tahsis edilen kısım veya zaman diliminde gerçekleşen kullanmanın, diğer paydaşların haklarıyla bağdaşmadığı ileri sürülemeyeceği için, kiracının kiralayan paydaşa tahsis edilen kısmı kullanmasına ya da kiralayan paydaşa tahsis edilen zaman diliminde eşyanın tümünü kullanmasına da diğer paydaşların itiraz edemeyeceklerini kabul etmek gerekir.

Öte yandan, kendisine tahsis edilen kısmı veya öngörülen zaman diliminde eşyanın tamamını kiralayan paydaş, kiracısına karşı fesih ve tahliye yollarına da tek başına başvurabilmelidir<sup>33</sup>. Çünkü bu durumda da kiracı karşısında “kiralayan” sıfatı, kendisine özgülenen kısmı kiraya veren paydaşa aittir. Hatta Yargıtay, taşınmazın tümüne ilişkin olup, gerekli çoğunluğa dayanmayan bir kira sözleşmesine göre “kiralayan” durumunda olan paydaşın dahi kiracıya karşı tek başına tahliye davası açabileceğini kabul etmiştir<sup>34</sup>.

## **B- PAYLI MALIN KİRAYA VERİLMESİNİN OLAĞANÜSTÜ YÖNETİM İŞİ (MK 692) SA-YILDIĞI HALLER**

Kira sözleşmesinin yapılmasının önemli yönetim işleri kapsamında kalması için, bu sözleşmenin ifası, sözleşmeye konu olan paylı mülkiyete tâbi şeyin özgüleme amacının değişmesi sonucunu doğurmuyor olmalıdır<sup>35</sup>. Örneğin karayolu kenarında bulunan ve tarımsal üretim amacına yönelik olarak kullanılan bir taşınmaz, benzin istasyonu olarak kullanılmak üzere kiralanmışsa, söz konusu kira sözleşmesinin ifası, her halde taşınmazın özgüleme amacının değişmesi neticesini meydana getirir. Bu durumda, tüm paydaşlar kabul etmedikçe (MK 692), kiracının taşınmazı sözleşmedeki amacı doğrultusunda kullan-

mak istemesi halinde, buna itiraz eden paydaşlar, bu itirazlarında haklı olurlar ve kiracının elatmasının önlenmesini talep edebilirler. Bu nedenle, taşınmazın özgülendiği amaç dâhilinde bir kira sözleşmesinin yapılması için pay ve paydaş çoğunluğuna dayalı bir karar yeterliyken, özgüleme amacı değişikliği sonucunu doğuracak bir kira sözleşmesinin, paydaşların tümünü bağlaması için oybirliği ile alınmış bir kararın varlığı aranmalıdır.

Yargıtay'ın 6.7.1955 tarih ve E.1955/12, K.1955/18 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile, “kiraya verilmekte olan şeyin daha sonra paydaşlardan birinin kullanımına özgülenmesiyle kira getirme özelliğini yitirmeyeceği, paydaş şeyi olduğu gibi kullanacağına göre, şeyin özgüleme amacının değişmesi söz konusu olmayacağından, şeyin paydaşın kullanımına özgülenmesinin paydaşların oybirliğiyle aldıkları bir kararı gerektirmeyeceği; paydaş lehine yapılan bu özgülemenin bir önemli yönetim işi olup pay ve paydaş çoğunluğuyla (nitelikli çoğunlukla) yapılabileceği” kabul edilmiştir<sup>36</sup>. Ancak doktrinde, haklı olarak, anılan İçtihadı Birleştirme Kararı'nda varılan sonucun, taşınmazın paydaşlardan birine ivaz karşılığında tahsis edilmesi halinde geçerli olduğu; tahsisin ivaz karşılığında olmaması halinde, bunun özgüleme amacı değişikliği anlamına gelip, oybirliğini gerektireceği kaydedilmiştir<sup>37</sup>.

Paydaşlarca bizzat işletilen bir taşınmazın, aynı amaçla kiraya verilmesi için - özgüleme amacında bir değişiklik meydana gelmediğinden -, bu yönde pay ve paydaş çoğunluğu ile alınmış bir kararın varlığı yeterli olup, oybirliğinin aranmasına gerek yoktur<sup>38</sup>. Buna karşılık, doktrinde, kısa sürelerle kiraya verilmekte olan bir eşyanın, sonradan uzunca bir süreyle kiraya verilmesinin, önemli yönetim işlerinden değil, olağanüstü yönetim işlerinden sayılması ve eşyanın bu şekilde kiraya verilebilmesi için oybirliğiyle karar alınması gerektiği ileri sürülmüştür<sup>39</sup>.

Eşyanın kiracı tarafından kira sözleşmesinde öngö-

33 ARPACI, (Müşterek mülkiyet), s. 135.

34 Bkz. Yarg. 6. HD., T. 13.11.1984 E. 1984/9241, K. 1984/11118 (YKD, 1985/10).

35 Bkz. MEIER- HAYOZ, Art. 648 N. 29; HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Art. 647 N.3.

36 Kararın metni için bkz. Kazancı; ayrıca bkz. ERTAŞ, s. 261 N. 1107.

37 TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 579; aynı yönde, ARPACI, (Müşterek mülkiyet), s. 142.

38 TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 579; ARPACI, (Müşterek mülkiyet), s. 142.

39 SAYMEN/ELBİR, s. 265.

rülen amaç doğrultusunda kullanılmasının özgüleme amacı değişikliği anlamına geldiği ve oybirliğiyle verilmiş kararı gerektirdiği durumlarda da kira sözleşmesinin bu nitelikte bir karara dayanmaması halinde, kira sözleşmesine taraf olan ve olmayan paydaşlar açısından, yukarıda<sup>40</sup> varılan sonuçlar geçerliliğini korur.

#### IV. SONUÇ

Paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilmesi çerçevesinde ortaya çıkan hukukî sorunlar, paylı mülkiyetin soyut özellikleri ve karmaşık hukukî yapısının doğal bir sonucu olarak görülmelidir.

Paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilmesi veya mevcut kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, kural olarak, paydaşların pay ve paydaş çoğunluğuyla bu yönde karar vermelerini gerektirir. Gerekli çoğunlukla karar alınmış olmaksızın paylı malın kiraya verilmesi halinde, kira sözleşmesine taraf olmayan paydaşlar, sözleşmeye sonradan icazet vermedikçe, kiracıya karşı elatmanın önlenmesi ve istihkak davaları açabilecekleri gibi, şartları varsa, ecrimisil de talep edebilirler. Kiraya veren paydaş da diğer paydaşların uğradığı zararları tazmin etmeli, elde ettiği kira bedellerini ise vekâletsiz iş görme hükümlerine göre diğer paydaşlara ödemelidir. Kira sözleşmesine taraf olan paydaşlar ise her halde sözleşmeyle bağlı olup, diğer paydaşların kiracının paylı malı kullanımını engellemeleri halinde, kiracıya karşı sözleşme gereğince sorumludurlar.

Aksi oybirliğiyle kararlaştırılmadıkça, her paydaşın sahip olduğu kullanma hakkını üçüncü kişilere devretmesi mümkündür. Kiralayan paydaşın, kiracıya, eşyanın belirli bir kısmını kullandırmayı veya eşyayı belirli bir zaman diliminde kullandırmayı taahhüt etmediği hallerde, kiracı, paydaşlar arasında mevcut kullanma düzenine uyduğu sürece, diğer paydaşlar, kiracının bu kullanımına itiraz edemezler. Paydaşın kiracıya eşyanın belirli bir kısmını kullandırmayı veya eşyayı belirli bir zaman diliminde kullandırmayı taahhüt ettiği hallerde ise, taahhüt edilen kısmın veya zaman diliminin kiralayan paydaşa tahsis edilmiş olup olmadığına bakılmalıdır. Paydaşlar arasında böyle bir tahsisi öngören bir anlaşma varsa, diğer paydaşlar,

kiracının, kiralayan paydaşa tahsis edilen kısmı veya zaman dilimini kullanmasını engelleyemezler.

Paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilmesinin, eşyanın özgüleme amacının değişmesi sonucunu doğurduğu hallerde, kira sözleşmesine ilişkin kararın pay ve paydaş çoğunluğuyla alınmış olması yeterli sayılamaz. Böyle bir sözleşme, ancak oybirliğiyle alınmış bir karara dayandığı takdirde tüm paydaşlar için bağlayıcı olabilir.

#### KAYNAKÇA

AKİPEK, J. G.: Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), İkinci Kitap: Mülkiyet, 2. Bası, Ankara 1973.

ARAL, F.: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara 2007.

ARPACI, A.: Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, İstanbul 1990 (Müşterek Mülkiyet).

ARPACI, A.: “Eşya Hukukumuzda Yeni Medenî Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış”, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, Ankara 2004, s. 89- 113 (Değişiklikler).

AYAN, M.: “Paylı Mülkiyette Yönetim”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2002, C. 10, S. 3-4, s. 7- 21.

BERTAN, S.: Aynî Haklar, Cilt 1, Ankara 1976.

ERTAŞ, Ş.: Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2008.

ESENER, T./ GÜVEN, K.: Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2008.

GÜRSOY, K.T./ EREN, F./ CANSEL, E.: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978.

HAAB, R./ SIMONIUS, A./ SCHERRER, W. / ZOBL, D.: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band: Das Sachenrecht, Erste Abteilung: Das Eigentum, Zürich 1977.

HATEMİ, H./ SEROZAN, R./ ARPACI, A. : Eşya Hukuku, İstanbul 1991.

40 Bkz. yuk. II, B.



HONSELL, H./ VOGT, P.N./ GEISER, T.: Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1- 61 SchlT ZGB, 3. Auflage, Basel-Genf-München 2007. (BRUNNER/ WICHTERMANN)

KAZANCI İÇTİHAT BİLGİ BANKASI, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com) , (Kazancı).

KESER, Y.: Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim, Ankara 2006.

MEIER- HAYOZ, A.: Berner Kommentar, Sachenrecht, I. Abteilung, Das Eigentum, 1. Teilband, Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Art 641-654 ZGB, 5. Auflage, Bern 1981.

OĞUZMAN, M.K./SELİÇİ, Ö./OKTAY-ÖZDEMİR, S.: Eşya Hukuku, 11. Bası, İstanbul, 2006.

ÖZÇELİK, Ş.B.: Paylı Mülkiyette Yönetim ve Yararlanma Düzeni (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara 2005.

ÖZMEN, E. S.:Türk Hukuku'nda Paydaşıktan Çıkarma Davası, (MK M. 626/a-M. 626/b), Ankara 1992.

ÖZTAŞ, İ.: Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul 2008.

POSTACIOĞLU, İ. E.: “Şayi Hissenin Kiraya Verilmesi (Karar Tahlili)”, İHFM. Y. 1947 C. XIII, S. 3, s. 1233- 1242.

REY, H.: Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. Auflage, Bern 2007.

SAYMEN, F. H./ELBİR, H.: Türk Eşya Hukuku, İstanbul 1954.

SİRMEN, A. L.: “Yeni Türk Medenî Kanunu'nda Paylı Mülkiyete İlişkin Düzenlemeler”, Turgut Kalpsüz'e Armağan, Ankara 2003, s.729-740 (Paylı Mülkiyet).

SİRMEN, A. L.: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 2006-2007 yılı Eşya Hukuku Ders Notları (Fasiküller halinde çoğaltılmış ders notları), Ankara 2007. (Ders Notları)

SCHNEIDER, B.: Das schweizerische Miteigentumsrecht, Bern 1973.

TEKİNAY, S.S./AKMAN,S./ BURCUOĞLU, H./

ALTOP, A.: Tekinay Eşya Hukuku, Cilt 1, 5. Bası, İstanbul 1989.

YAVUZ, C.: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul 2007.