

Dr. İlker ÖZTAŞ

Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

**Paylı Mülkiyette
Paydaşın Kullanma ve
Yararlanma Hakkı**



İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	vii
İÇİNDEKİLER.....	ix
KISALTMALAR.....	xix
GİRİŞ.....	1

Birinci Bölüm

PAY, PAYLI MÜLKİYET, PAYLI MÜLKİYET BİRLİĞİ, KULLANMA VE YARARLANMA KAVRAMLARI

§ 1. Pay, Paylı Mülkiyet ve Paylı Mülkiyet Birliği	3
I. Genel Olarak	3
II. Paylı Mülkiyetin Elbirliği Mülkiyetinden Farkı	6
III. Pay ve Paylı Mülkiyet Kavramı.....	12
IV. Paylı Mülkiyet Birliği	36
§ 2. Eşyayı Kullanma ve Eşyadan Yararlanma	45
I. Geniş Anlamıyla Yararlanma	45
II. Dar Anlamıyla Eşyadan Yararlanma	48
A. Genel Olarak	48
B. Dar Anlamıyla Yararlanmanın Kapsamı	48
1. Doğal Ürünler	48

2. Diğer Verimler	50
3. Hukuki Ürünler.....	51
III. Eşyayı Kullanma	52
A. Genel Olarak	52
B. Kullanmanın Türleri.....	54
1. Maddi Kullanma- Manevi Kullanma	54
2. Doğrudan Kullanma- Dolaylı Kullanma.....	55
3. Tüketerek Kullanma- Normal Kullanma	57

İkinci Bölüm

PAYDAŞLARIN EŞYADAN YARARLANMA HAKLARININ YASAL DÜZENİ

§ 3. Paydaşların Eşyadan Yararlanma Haklarının Niteliği ve Sınırları.....	61
I. Paydaşların Eşyadan Yararlanma Haklarının Niteliği.....	61
II. Diğer Yararlanma Haklarından Farklılıkları.....	66
III. Paydaşların Eşyadan Yararlanma Haklarının Sınırları.....	69
A. Genel Olarak	69
B. Dar Anlamıyla Yararlanma Hakkının Sınırı Olarak Pay Oranı	70
1. Doğal Ürünlerin Pay Oranlarına Göre Bölüşülmesi	70
2. Hukuki Ürünlerin Pay Oranlarına Göre Bölüşülmesi	78
C. Kullanma Hakkının Sınırı.....	84
1. Eşyayı Birlikte Kullanmanın Engellenmemesi	84
2. Eşyayı Birlikte Kullanmanın Engellendiği Durumlar	89
3. Pay Oranının Kullanma Hakkı Açısından Rolü.....	96

D. Eşyanın Özgüldendiği Amaca Uygun Yararlanma Yükümlülüğü.....	97
1. Eşyanın Özgüldendiği Amacın Paydaşlar Açısından Önemi	97
2. Eşyanın Özgüldendiği Amacın Paylı Mülkiyet Birliği Açısından Önemi.....	101
a. Eşyanın Özgüldendiği Amacın Yararlanma ve Yönetimin Sınırlarını Belirlemesi	101
b. Eşyanın Özgüldendiği Amacın Yararlanma ve Yönetim Aracılığıyla Değiştirilememesi	104
ba. Eşyanın Özgüldendiği Amacın Değiştirildiğinin Belirlenmesi.....	104
bb. Yararlanma Yoluyla Değiştirilememesi.....	108
E. Eşyadan Yararlanırken Özenli Davranma Yükümlülüğü	109
F. İrtifak Haklarına İlişkin Sınırların Paylı Mülkiyete Uygulanamazlığı	111
G. Eşyayı Yönetme ve Koruma Yükümlülüğü	113
H. Eşyayı Koruma Yükümlülüğünün Özel Bir Türü Olarak Eşyadan Yararlanma Zorunluluğu	118
I. İhbar Etme ve Bilgilendirme Yükümlülüğü	119
§ 4. Paylı Mülkiyet Konusu Eşyadan Üçüncü Kişilerin Yararlandırılması.....	121
I. Genel Olarak	121
II. Paydaşların Kendi Hakları Çerçevesinde Eşyadan Üçüncü Kişileri Yararlandırmaları	122
A. Pay Üzerinde İrtifak Kurulması Yoluyla Eşyadan Üçüncü Kişileri Yararlandırma.....	122
B. Kişisel Haklar Aracılığıyla Eşyadan Üçüncü Kişileri Yararlandırma	129
III. Paydaşların Birlikte Eşyadan Üçüncü Kişileri Yararlandırmaları.....	140
A. Genel Olarak	140

B. Paylı Mülkiyet Birliğinin İradesinin Oluşması İçin Gerekli Olan Oy Çoğunluğunun Belirlenmesi.....	141
C. Paylı Mülkiyet Birliği İradesinin Oluşma Şekli	145
D. Eşyadan Yararlanma Hakkı Veren Hukuki İşlemin Yapılması.....	146
1. Genel Olarak	146
2. Paydaşların Sözleşme İlişkisine Birlikte Taraf Olmaları	147
3. Paydaşlardan Birinin Sözleşmeyi Kendi Adına Yapması.....	152
E. Yararlanma Hakkı Tanıyan Sözleşmelerden Kaynaklanan Hak ve Yükümlülükler Açısından Paydaşların Konumu	156
1. Paydaşların Birlikte Taraf Oldukları Sözleşmeler Açısından Konumları.....	156
a. Paydaşların Birlikte Taraf Oldukları Sözleşmelerin Genel Yapısı	156
b. Sözleşmeden Kaynaklanan Haklar Açısından Paydaşların Konumları	157
ba. Sözleşmeden Kaynaklanan Bölünebilir Haklar Açısından Paydaşların Konumları	157
bb. Sözleşmeden Kaynaklanan Bölünemez Haklar Açısından Paydaşların Konumları	164
c. Sözleşmeden Kaynaklanan Yükümlülükler Açısından Paydaşların Konumları	165
2. Paydaşlardan Sadece Birinin Taraf Olduğu Sözleşmeler Açısından Diğer Paydaşların Konumları	167
F. Yararlanma Hakkı Tanıyan Hukuki İşlemin Sona Erdirilmesi.....	168
1. Karar Alma Zorunluluğu	168
2. Sona Erdirme Beyanında Bulunulması.....	169
§ 5. Paylı Mülkiyetin Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları Açısından Değerlendirilmesi	172

I. Genel Olarak	172
II. Paydaşların Sorumluluklarının Belirlenmesi.....	174
A. Paydaşların Sorumluluklarının Genel Hükümlere Göre Belirlenmesi	174
B. Kısıtlamaların Paydaşlara Karşı İleri Sürülmesi.....	175
1. Doğrudan Kısıtlamaların Paydaşlara Karşı İleri Sürülmesi	175
2. Dolaylı Kısıtlamaların Paydaşlara Karşı İleri Sürülmesi	179

Üçüncü Bölüm

PAYLI MÜLKİYETTE YASAL YARARLANMA VE YÖNETİM DÜZENİ VE YASAL DÜZENİN DEĞİŞTİRİLMESİ

§ 6. Paylı Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim Düzeni.....	183
I. Paylı Mülkiyette Yönetim Kavramı.....	183
II. Paylı Mülkiyette Yönetim Kategorileri.....	187
A. Genel Olarak	187
B. Zorunlu ve Acil Yönetim İşleri	189
1. Genel Olarak	189
2. Zorunlu ve Acil Yönetim İşlerini Yapma Yetkisi	190
a. Kanun Hükmüne Genel Bir Bakış	190
b. Zorunlu ve Acil Yönetim İşlerine İlişkin Yetkilerin Niteliği.....	197
c. Zorunlu Yönetim İşleri.....	201
d. Acil Yönetim İşleri	206
3. Paydaşların Zorunlu Yönetim İşlerini Tek Başına Yapma Yetkilerinin Sınırları.....	209
a. Zorunlu Yönetim İşinin Önemli Yönetim İşi Kategorisine Girmesi	209
aa. Karar Alınması Zorunluluğu.....	209

ab. Hâkimden Karar Alınmasını İsteme	210
i. Genel olarak.....	210
ii. Davanın Şartları.....	211
iii. Davanın Tarafları	213
iv. Yetkili ve Görevli Mahkeme	215
v. Davanın Hukuki Niteliği.....	216
C. Olağan- Önemli- Olağanüstü Yönetim Ayırımı	217
1. Genel Olarak	217
2. Yapı, Onarım, Bakım İşleri	220
3. Tarımsal Faaliyetler	222
4. Hukuki Ürün Elde Etmeye Yönelik Faaliyetler	224
5. Diğer Yönetim Faaliyetleri	225
III. Yararlanma Düzeni Oluşturmanın Yönetimin Alanına Girmesi	228
A. Yararlanma İle Yönetim Arasındaki İlişki.....	228
B. Yararlanma ve Yönetimin Birbirlerini Sınırlandırması	230
§ 7. Yasal Yararlanma ve Yönetim Düzeninin Değiştirilmesi.....	231
I. Genel Olarak	231
II. Anlaşma ve Kararların Sınırları.....	233
A. Hukuki İşlemlere İlişkin Genel Sınırlar	233
B. Zorunlu ve Acil Yönetim İşlerini Yapma Yetkisi	233
C. Yararlanma ve Yönetim Düzenine İlişkin Hukuki İşlemleri Yapma Ehliyeti.....	234
D. Yararlanma ve Yönetim Düzenine İlişkin Hukuki İşlemlerin Şekle Tabi Olmaması.....	234
E. Paydaşların Feragat Edemeyecekleri ve Rızaları Dışında Kaldırılmayacak Hakları	237
1. Genel Olarak	237
2. Yararlanma Hakkı.....	239
3. Yönetime Katılma Hakkı	240
4. Paydaşların Diğer Bireysel Hakları.....	243

III. Yararlanma ve Yönetim Düzeninin İradi Olarak	
Değiştirilmesi	244
A. Anlaşmalar.....	244
1. Yararlanma ve Yönetim Anlaşmalarının Niteliği.....	244
2. Yararlanma ve Yönetim Anlaşmaları ile	
Düzenlenmesi Zorunlu Konular	246
a. Yasal Yararlanma ve Yönetim Düzeninin	
Değiştirilmesi.....	246
b. Eşyanın Kullanma Şeklinin Düzenlenmesi.....	247
c. Dar Anlamıyla Yararlanma Açısından	
Anlaşmaların Anlamı.....	252
d. Gider ve Yükümlülüklerin Paylaşılması	
Açısından Anlaşmaların Anlamı.....	253
3. Yararlanma ve Yönetim Anlaşmalarına İlişkin	
Özel Sorunlar	255
a. Parselasyonu Tamamlanmamış ve İmar	
Durumu Elde Edememiş Arsalar Açısından	
Yararlanma ve Yönetim Anlaşmalarının Yorumu .	255
b. Üzerinde Kat Mülkiyeti Kanununa Tabi	
Olmayan Binaların Bulunduğu Araziler	
Açısından Yararlanma ve Yönetim	
Anlaşmalarının Yorumu	256
B. Kararlar.....	258
1. Genel Olarak	258
2. Kanunda Yer Alan Oy Çoğunluklarının Anlamı ve	
Değiştirilmesinin Sınırları.....	259
3. Kararların Şartları.....	264
a. Sadece Paylı Mülkiyet Birliğine İlişkin	
Konularda Karar Alınabilmesi.....	264
b. Kararın Geçerli Olabilmesi İçin Gerekli Oy	
Çoğunluğunun Oluşması.....	265
4. Kararların Geçersizliği.....	266
IV. Hâkim Kararıyla Kullanma Düzeninin Değiştirilmesi.....	269

A. Genel Olarak	269
B. Davanın Şartları	271
1. Eşyanın Aynı Anda Birlikte Kullanılmasının Mümkün Olmaması	271
2. Paydaşların Eşyanın Kullanma Şeklinde Anlaşmamış Olmaları.....	272
C. Davanın Tarafları.....	277
D. Yetkili ve Görevli Mahkeme	278
E. Davanın Hukuki Niteliği.....	278
F. Hâkimin Kullanma Düzenini Belirleme Usulü.....	279
§ 8. Yararlanma ve Yönetim Düzeninin Değiştirilmesinin Sonradan Paydaş Olanlara ve Pay Üzerinde Aynı Hak Elde Edenlere Etkisi.....	281
I. Genel Olarak	281
II. TMK. m. 695 Hükmünün Değerlendirilmesi.....	282
III. Yararlanma ve Yönetim Düzeninin Hukuki Niteliği	287
IV. Yararlanma ve Yönetim Düzeninin Bağlayıcı Olmasının Şartları	292
A. Yararlanma ve Yönetime İlişkin Olması.....	292
B. Yararlanma ve Yönetim Düzeni İle Bağlı Olan Kişiler.....	295
C. Taşınmazlar Açısından Tapu Kütüğüne Şerh Edilmiş Olması.....	297
1. Tapu Kütüğüne Yapılan Şerhin Amacı ve Niteliği	297
2. Yararlanma ve Yönetim Anlaşması Şerhinin Şartları	301

Dördüncü Bölüm
PAYDAŞLARIN YARARLANMA
HAKLARININ İHLALİ DURUMUNDA
BAŞVURABİLECEKLERİ HUKUKİ
İMKÂNLAR

§ 9. Paydaşların Yararlanma Haklarının Üçüncü Kişiler Tarafından İhlal Edilmesi	305
§ 10. Paydaşların Birbirlerinin Yararlanma Haklarını İhlal Etmesi	309
I. Paydaşların Zilyetlikleri	309
II. Zilyetliği Koruyan Davalar Açısından Konunun Değerlendirilmesi	312
III. Mülkiyet Hakkını Koruyan Davalar Açısından Konunun Değerlendirilmesi	314
IV. Paydaşların Tazminat Talepleri Açısından Konunun Değerlendirilmesi	320
V. Paylı Mülkiyetin Devamına İlişkin Anlaşmanın Feshi İmkânı.....	323
VI. Paydaşlıktan Çıkarma.....	324
A. Genel Olarak	324
B. Paydaşlıktan Çıkarma Davasının Açılmayacağı Bazı Özel Durumlar.....	328
C. Paydaşlıktan Çıkarma Davasının Koşulları	328
1. Maddi Koşullar	328
a. Yükümlülüklerin Ağır İhlali	328
b. Yükümlülük İhlali Nedeniyle Kendisine Karşı Yükümlülük İhlalinde Bulunan Paydaş Açısından Paylı Mülkiyet İlişkisinin Çekilmez Hale Gelmesi	331
c. Başkasının Davranışlarından Dolayı Çıkarma	335
2. Şekli Koşullar	337
a. Karar Alınması Zorunluluğu.....	337

b. Paydaşlıktan Çıkarma Davası Açma Zorunluluğu	340
c. Paydaşlıktan Çıkarma Davasında Taraflar	342
ca. Davacı Sıfatı	342
cb. Davalı Sıfatı.....	343
d. Görevli ve Yetkili Mahkeme	344
e. Paydaşlıktan Çıkarmaya İlişkin Usul ve Esaslar....	345
ea. Genel Olarak.....	345
eb. Payı Karşılacak Kısmın Eşyadan Aynen Ayrılması	345
ec. Payın Devrine Karar Verilmesi	347
D. Pay Üzerinde Hak Sahibi Olan Kişilerin Durumu.....	350
SONUÇ	359
KAYNAKÇA	365