

Hisseli Arsada İnşaat Yapmak

Hisseli Arsada Ortak Karar

Arsa tapuları tek kişiye ait olabileceği gibi, birden fazla kişiye ait olarak hisseli de olabiliyor. Arsa üzerinde hissesi olanlar, ortak karara varılmadığı sürece arsa üzerinde bir karar verme hakkına sahip olmuyor. Hisseli tapu söz konusu olan arsaların inşaat süreçlerinde de, satış süreçlerinde de tüm hissedarların ortak kararına varılması gerekiyor.

Hisseli tapuda hakkı olan bir kişi, arsasına bina yapmak istediği takdirde kendi payı kadar bina inşa etmek durumunda oluyor. Bunun belirlenmesi için de tapu üzerindeki diğer hissedarların onayının alınması ve yer tespitin yapılması gerekiyor. Arsa üzerindeki yerlerin hangi hissedara ait olmasını belirleme işlemleri noterde yapılıyor. Arsa üzerinde hissesi olan diğer kişilerden onay, izin alınmadığı takdirde yapılan bina, hissedarların mülkiyet hakkını ihlal etmeye yol açıyor. Hissedarlardan onay alınmadan yapılan inşaat ya da diğer tasarruf işlemleri sonucunda ortaklığın giderilmesi amacı ile dava açılabilir.

Ortaklığın Giderilmesi Davası Örneği

T.C. YARGITAY 6. HUKUK DAİRESİ

1. 2005/6153
2. 2005/7300
3. 7.2005

DAVA: Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı paydaşlığın giderilmesi davasına dair karar davacılar tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Uyuşmazlık, bir adet taşınmazın ortaklığının giderilmesine ilişkindir. Mahkemece taşınmazın satışına karar

verilmiş, hüküm davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacılar vekili, dava dilekçesinde, dava konusu edilen 15 No'lu parselde bulunan iki daire ve iki dükkanın taraflara miras bırakanları Yeter Balta'dan intikal ettiğini, taşınmazın taraflar arasında anlaşarak paylaştırılmasının mümkün olmadığını belirterek, taşınmazın satışı suretiyle paydaşlığın giderilmesini talep etmiştir. Davalı vekili, müvekkilinin davacıların muvafakati ve taahhütleri doğrultusunda taşınmaz üzerine ilerde kendi adına tescil edileceğini düşünerek tamamen kendi imkanları ile bina yaptırdığını, ancak davacıların tapu işlemlerini sürüncemede bıraktıkları gibi masraf vermeye de yanaşmadıklarını, davanın kötü niyetle açıldığı belirterek davanın reddini savunmuştur.

Ortaklığın satış yoluyla giderilmesi halinde dava konusu taşınmaz üzerinde bina, ağaç vs. gibi bütünleyici parça (muhtesat) varsa bunların arzla birlikte satılması gerekir. Ancak muhtesatın bir kısım ortaklara ait olduğu konusunda tapuda şerh varsa veya bu hususta tüm ortaklar ittifak ediyorlarsa ve muhtesat arzın değerinde bir artış meydana getiriyorsa, bu artışın belirlenmesi için dava tarihi itibarıyla arzın ve muhtesatın değerleri ayrı ayrı tespit edilir. Belirlenen bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değeri bulunur. Bulunan bu değer ne kadarının arza, ne kadarının muhtesata isabet ettiği oran kurulmak suretiyle belirlenir. Satış sonunda elde edilecek bedelin bölüştürülmesi de bu oranlar esas alınarak yapılır. Muhtesata isabet eden kısım muhtesat sahibi ortağa, geri kalan bedel ise payları oranında ortaklara dağıtılır.

Bütünleyici parçanın arzın ortaklarına değil de üçüncü şahsa ait olduğunun anlaşılması halinde bu kimseyi muhtesat sahibi olarak davaya dahil etme ve ona satış bedelinden pay verme mümkün değildir.

Olayımıza gelince; dava konusu edilen ve satışına karar verilen 15 No'lu parsel üzerinde bodrum + zemin + bir normal

katlı betonarme karkas tarzda projesiz ve ruhsatsız şekilde inşa edilmiş bir bina bulunduğu keşfen belirlenmiştir. Taşınmazın tapu kaydının beyanlar hanesinde bu binaya ilişkin bir şerh olmadığı gibi, bu konuda taraflar arasında ittifak da sağlanmamıştır. Bu durumda mahkemece muhtesatın arzla birlikte satılarak satış bedelinin mirasçılık belgesindeki payları oranında ortaklara bölüştürölmesine karar verilmesi gerekirken yukarıda açıklanan ilkelere uygun bir oranlama da yapılmadan taşınmaz üzerindeki ruhsatsız binanın enkaz bedelinin davalıya verilmesine hükmedilmesi hatalı görüldüğünden kararın bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile HUMK.nun 428. maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 11.07.2005 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.