

## İÇİNDEKİLER

Önsöz .....	3
İçindekiler .....	5
Kısaltmalar .....	13
Özet.....	15
Summary .....	17
Giriş .....	19

## BİRİNCİ BÖLÜM

### ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI

1. Genel Olarak.....	21
2. Ortaklığın Giderilmesi Davasının Konusu .....	22
2.1. Genel Olarak.....	22
2.2. Taşınmazlar .....	22
2.3. Taşınırılar.....	26
2.4. Ortaklığın Giderilmesi Davasına Konu Olabilecek Diğer Mal ve Haklar .....	27
2.5. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Bakımından Ortaklığın Giderilmesi .....	29
3. Ortaklığın Giderilmesinin İstenemediği Durumlar .....	30
3.1. Genel Olarak.....	30
3.2. Paydaşlığın Devamı İçin Sözleşme Yapılmış Olması .....	30
3.3. Paylaşma İçin Sözleşme Yapılmış Olması .....	32
3.4. Taşınmaz Üzerinde Muhdesat Bulunması .....	34
3.5. Ana Taşınmaz Üzerinde Kat İrtifakı / Mülkiyeti veya Devre Mülk Hakkı Kurulması .....	35

3.6. 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Kapsamındaki Taşınmazlar .....	36
3.7. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Hükümlerine Tabi Mallar .....	36
3.8. Kamulaştırılan Taşınmazlar .....	37
3.9. Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmayacak Diğer Durumlar .....	38
<b>4. Ortaklığın Giderilmesi Davasının Hukuki Niteliği.....</b>	<b>40</b>
<b>5. Ortaklığın Giderilmesi Davasında Taraflar .....</b>	<b>43</b>
5.1. Taraf Ehliyeti ve Dava Takip Yetkisi.....	43
5.1.1. Genel olarak.....	43
5.1.2. Paydaş ya da Ortağın Taraflığı .....	44
5.1.3. Veli, Vasi ve Temsilcinin Taraflığı .....	45
5.1.4. Borçlu Ortağın Alacaklısının ve İflas Masasının Dava Takip Yetkisi.....	49
5.1.5. Hazinenin Davada Yer Alması .....	53
5.1.6. Ortaklığın Giderilmesi Davasında Taraf Olabilecek Diğer Kurumlar.....	54
5.2. Taraf Ehliyeti Bulunmayanlar .....	57
5.3. Taraf Teşkili .....	58
5.4. Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Dava Arkadaşlığı.....	60
5.4.1. Genel Olarak.....	60
5.4.2. Mecburi Dava Arkadaşlığı.....	61

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVALARINDA YARGILAMA USULÜ VE DAVA SONUNDA VERİLEBİLECEK KARARLAR**

<b>1.Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Yargılama Usulü .....</b>	<b>65</b>
1.1. Görevli Mahkeme .....	65
1.1.1. Genel Olarak .....	65
1.1.2. Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Görevli Mahkeme.....	66
1.2. Yetkili Mahkeme .....	67
1.2.1. Genel Olarak .....	67
1.2.2. Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Yetkili Mahkeme.....	68
1.2.2.1. Taşınmazlarda Yetkili Mahkeme .....	68
1.2.2.2. Taşınırlarda Yetkili Mahkeme .....	69
1.2.2.3. Taşınır ve Taşınmaz Malın Ortaklığın Giderilmesi Davasına Birlikte Konu Olması Halinde Yetkili Mahkeme.....	70
1.2.2.4. Ortaklığın Giderilmesi Davasının Alacaklı Tarafından Açılması Halinde Yetkili Mahkeme .....	70
1.2.2.5. Kararın Uygulanmasında Yetkili Mahkeme .....	70
1.2.2.6. Yetki İtirazı .....	71
1.2.2.7. Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Yetki Sözleşmesi.....	71
1.3. Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Yargılama Usulü.....	73
1.4. Ortaklığın Giderilmesi Talebiyle Arabuluculuğa Başvurulması .....	75

<b>2. Ortaklığın Giderilmesi Davası Sonunda Verilebilecek Kararlar .....</b>	<b>76</b>
2.1. Ortaklığın Aynen Paylaşma Yoluyla Giderilmesi.....	76
2.1.1. Genel olarak.....	76
2.1.2. Taşınırlarda Aynen Paylaşmanın Mümkün Olup Olmaması.....	78
2.1.3. Taşınmazlarda Aynen Paylaşmanın Mümkün Olup Olmaması.....	79
2.2. Ortaklığın Kat Mülkiyeti Kurulması Yoluyla Giderilmesi .....	82
2.3. Ortaklığın Satış Yoluyla Giderilmesi .....	85
2.3.1. Genel Olarak.....	85
2.3.2. Açık Artırma Yoluyla Satış .....	85
2.3.3. Satışın Paydaşlar Arasında Yapılması .....	86
2.3.4. İmar Parsellerinde Satış .....	87
2.3.5. Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Takyitli Satış .....	87
<b>3. Ortaklığın Giderilmesi Kararının Uygulanması ve Karara Karşı Başvurulabilecek Kanun Yolları .....</b>	<b>90</b>
3.1. Kararın Uygulanma Koşulları .....	90
3.1.1. Kararın Kesinleşmesi.....	90
3.1.2. Kararın Zamanaşımına Uğramaması .....	91
3.1.3. Kararın Yerine Getirilebilmesi .....	91
3.2. Ortaklığın Aynen Paylaşma Yoluyla Giderilmesi Kararının Uygulanması .....	92
3.3. Ortaklığın Giderilmesi Kararına Karşı Başvurulabilecek Kanun Yolları.....	93
3.3.1. Olağan Kanun Yolları.....	93

3.3.1.1. İstinaf Kanun Yolu .....	93
3.3.1.2. Temyiz Kanun Yolu .....	95
3.3.2. Olağanüstü Kanun Yolları .....	95
3.3.2.1. Kanun Yararına Temyiz .....	96
3.3.2.2. Yargılamanın İadesi .....	97
3.3.3. Anayasa Mahkemesi'ne Bireysel Başvuru .....	98

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### ORTAKLIĞIN SATIŞ YOLU İLE GİDERİLMESİNDE İHALE

<b>1. Genel Olarak.....</b>	<b>101</b>
<b>2. Satış Memurluğu .....</b>	<b>101</b>
<b>3. İhale Aşaması.....</b>	<b>102</b>
3.1. Taşınırların Satışı.....	102
3.2. Taşınmazların Satışı .....	105
3.3. İhale Bedelinin Ödenmesi .....	109
<b>4. Satış Neticesinde Elde Edilen Paranın Paylaştırılması ve Muhdesatın Hukuki Durumu.....</b>	<b>111</b>
4.1. Satış Neticesinde Elde Edilen Paranın Paylaştırılması.....	111
4.1.1. Genel Olarak .....	111
4.1.2. Paylı Mülkiyet Durumunda.....	112
4.1.3. Elbirliği Mülkiyeti Durumunda .....	113
4.1.4. Paylı ve Elbirliği Mülkiyetin Bir Arada Olması Durumunda .....	113
4.1.5. Ortaklığın Giderilmesi Davasını Alacaklının Açması Durumunda .....	114

4.1.6. İmar Uygulaması İle Oluşturulan Parselin Satışı İle Elde Edilen Paranın Dağıtılması.....	114
4.2. Muhdesat Bulunması Durumunda Paraların Paylaştırılması .....	115
4.2.1. Genel Olarak.....	115
4.2.2. Muhdesatın Aidiyeti .....	116
4.2.2.1. Muhdesatın Paydaş/Ortak Tarafından Meydana Getirilmiş Olması.....	116
4.2.2.2. Muhdesatın Üçüncü Kişi Tarafından Meydana Getirilmiş Olması.....	118
4.2.2.2. Muhdesatın Değerinin Arazi Değerinden Fazla Olması .....	119

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### İHALENİN FESHİ

<b>1. Genel Olarak .....</b>	<b>121</b>
<b>2. İhalenin Feshi Yargılama Usulü .....</b>	<b>122</b>
2.1. Genel Olarak.....	122
2.2. Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	123
2.3. Şikayet Süresi .....	124
2.4. İhalenin Feshini İsteyebilecekler.....	126
2.5. Yargılama Usulü.....	128
<b>3. İhalenin Feshi Sebepleri .....</b>	<b>131</b>
3.1. İhaleye Hazırlık İşlemlerine İlişkin Fesih Sebepleri .....	131
3.1.1. Genel Olarak.....	131
3.1.2. Satış İlanı İle İlgili Fesih Sebepleri .....	132

---

3.1.2.1. Satış İlanının İçeriği .....	132
3.1.2.2. Satış İlanının Yapılacağı Zaman Ve Vasıta .....	132
3.1.2.3. İhalenin Yapılacağı Yer .....	134
3.1.2.4. İhalenin Yapılacağı Zaman .....	135
3.1.2.5. İhale Konusu Mal Üzerindeki Hak Sahiplerine Çağrı .....	136
3.1.2.6. Satışa Konu Malın Önemli Özellikleri.....	136
3.1.2.7. Satış İlanının Tebliği .....	137
3.1.3. Artırma Şartnamesi İle İlgili Fesih Sebepleri .....	139
3.1.3.1. Mükellefiyetler Listesi İle İlgili Fesih Sebepleri..	139
3.1.3.2. Kıymet Takdiri İle İlgili Fesih Sebepleri .....	141
3.2. İhalenin Yapılmasına ve İhale Kararı Verilmesine İlişkin Fesih Sebepleri .....	142
3.2.1. Artırma İşlemi İle İlgili Fesih Sebepleri .....	142
3.2.1.1. Yetkili Satış Memuru İle İlgili Fesih Sebepleri ...	143
3.2.1.2. İhalenin Yapılacağı Yer ve Zaman İle İlgili Fesih Sebepleri .....	143
3.2.1.3. İhaleye Katılabilecek Kişiler İle İlgili Fesih Sebepleri.....	145
3.2.1.4. Artırma Tutanağı Düzenlenmesi İle İlgili Fesih Sebepleri.....	146
3.2.1.5. Birden Fazla Malın Birlikte Satılması İle İlgili Fesih Sebepleri .....	147
3.2.2. İhale Bedeli İle İlgili Fesih Sebepleri .....	148
3.3. İhaleye Fesat Karıştırılmış Olması .....	150
3.3.1. Kavram Olarak.....	150

3.3.2. İhalenin Feshi Nedeni Olarak İhaleye Fesat Karıştırma .....	150
3.3.2.1. Genel Olarak .....	150
3.3.2.2. Satışı Memurunun Fesat Karıştırması.....	152
3.3.2.3. İhalenin Taraflarının Fesat Karıştırması .....	152
3.3.2.4. Üçüncü Kişilerin Fesat Karıştırması .....	153
3.4. Alıcının İhale Konusu Malın Esaslı Niteliklerinde Hataya Düşürülmüş Olması .....	154
3.4.1. Esaslı Hata Kavramı .....	154
3.4.2. İhalenin Feshi Nedeni Olarak Malın Esaslı Niteliklerinde Hata.....	154
<b>4. İhalenin Feshinin Sonuçları .....</b>	<b>156</b>
4.1. Genel Olarak.....	156
4.2. Satıcı (Paydaşlar) Bakımından Sonuçları.....	157
4.2.1. Genel Olarak.....	157
4.2.2. Tapu İptal ve Tescil Davası Açılması.....	158
4.2.3. Tazminat Davası Açılması.....	159
4.2.4. Devlet Aleyhine Tazminat Davası Açılması .....	160
4.3. İhale Alıcısı Bakımından Sonuçları .....	163
4.3.1. Genel Olarak.....	163
4.3.2. Sebepsiz Zenginleşme Davası Açılması.....	164
<b>Sonuç .....</b>	<b>169</b>
<b>Kaynakça .....</b>	<b>173</b>