Esas No : 2026/2699
Karar No : 2026/2910

T. C.
Y A R G I T A Y
7 . H U K U K D A İ R E S İ

T Ü R K M İ L L E T İ A D I N A
Y A R G I T A Y İ L Â M I

Esas No	**:** 2026/2699
Karar No	**:** 2026/2910
İNCELENEN KARARIN MAHKEMESİ	**:** Darende Sulh Hukuk Mahkemesi
TARİHİ	**:**
SAYISI	**:**
DAVACI	**:**
DAVALILAR	**:**

Taraflar arasında, İlk Derece Mahkemesinde görülen ortaklığı giderilmesi davasında davanın kabulüne karar verilmiştir.
İstinaf incelemesinden geçmeden kesinleşen İlk Derece Mahkemesi kararının kanun yararına temyizen incelenmesi Adalet Bakanlığı tarafından istenilmiş olmakla; Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; ... ada ... parsel sayılı taşınmaz üzerine bir kısım hissedarların bilgi ve rızasıyla yayla evi yaptığını belirterek dava konusu taşınmazda ortaklığının aynen taksim, mümkün değilse satış suretiyle giderilmesini talep ve dava etmiştir.

II. CEVAP

Bir kısım davalılar cevap dilekçesinde; davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davanın kabulü ile ..... ada.... parsel sayılı taşınmazdaki ortaklığın açık arttırma ile satılarak giderilmesine,..... ada ..... parselde bulunan kargir ev olarak belirtilen taşınmaz üzerindeki muhtesatın satışından elde edilen bedelden ... TL'nin .....'e ödenmesine, geriye kalan bedelin davacı ile davalılara tapu kayıtlarında gösterilen paylar oranında ödenmesine karar verilmiştir.

IV. KANUN YARARINA TEMYİZ

A. Kanun Yararına Temyiz Sebepleri

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına yönelik Adalet Bakanlığınca;
1. Davalı .... mirasçılarına gerekçeli karar tebliğ edilmiş ise de mirasçıların davaya dâhil edilmediği,
2. Dava konusu taşınmaza ilişkin mahalinde keşif yapılmadığı ve bilirkişi raporu düzenlenmediği Darende Asliye Hukuk Mahkemesinin .... Esas sayılı dosyasında alınan bilirkişi raporunda; muhdesata ilişkin belirlenen bedelin davacı .....'e ödenmesine, geriye kalan bedelin taraflara tapu kayıtlarında gösterilen paylar oranında ödenmesine karar verildiği gerekçeleri temyiz nedeni yapılmıştır.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, ortaklığın giderilmesi istemine ilişkin davada taraf teşkili sağlanmadan keşif yapılmadan,

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

muhdesat oranlaması yapılmadan davanın kabulüne dair verilen ve istinaf incelemesi yapılmadan kesinleşen kararın; usul ve yasaya aykırı olduğundan bahisle kanun yararına temyiz istemine ilişkindir.
6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 363/1 hükmü uyarınca Mahkemelerinin kesin olarak verdikleri kararlar ile istinaf incelemesinden geçmeden kesinleşmiş bulunan kararlarına karşı, yürürlükteki hukuka aykırı bulunduğu ileri sürülerek Adalet Bakanlığı tarafından kanun yararına temyiz yoluna başvurulur.
Temyiz talebi Yargıtayca yerinde görüldüğü takdirde, 6100 sayılı Kanun'un 363/2 hükmü uyarınca karar kanun yararına bozulur ve bu bozma, kararın hukuki sonuçlarını ortadan kaldırmaz.
Paydaşlığın (ortaklığın) giderilmesi davaları, paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyetine konu taşınır veya taşınmaz mallarda paydaşlar (ortaklar) arasında mevcut birlikte mülkiyet ilişkisini sona erdirip ferdi mülkiyete geçmeyi sağlayan, iki taraflı, tarafları için benzer sonuçlar doğuran davalardır.
Paydaşlığın giderilmesi davasını paydaşlardan biri veya birkaçı diğer paydaşlara karşı açar. 6100 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca davada bütün paydaşların yer alması zorunludur. Paydaşlardan veya ortaklardan birinin ölümü halinde alınacak mirasçılık belgesine göre mirasçılarının davaya katılmaları sağlandıktan sonra işin esasının incelenmesi gerekir.
Paydaşlığın (ortaklığın) satış yoluyla giderilmesi halinde dava konusu taşınmaz üzerinde bina, ağaç v.s. gibi bütünleyici parçalar (muhdesat) varsa bunların arzla birlikte satılması gerekir. Ancak muhdesatın bir kısım paydaşlara (ortaklara) ait olduğu konusunda tapuda şerh varsa veya bu hususta bütün paydaşlar ittifak ediyorlarsa ve muhdesat arzın değerinde bir artış meydana getiriyorsa bu artışın belirlenmesi için dava tarihi itibarıyla arzın ve muhdesatın değerleri ayrı ayrı tespit edilir.
Belirlenen bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değeri bulunur. Bulunan bu değerin ne kadarının arza ne kadarının muhdesata isabet ettiği yüzdelik (%.....) oran kurulmak suretiyle belirlenir. Satış sonunda elde edilecek bedelin bölüştürülmesi de bu oranlar esas alınarak yapılır. Muhdesata isabet eden kısım muhdesat sahibi paydaşa, geri kalan bedel ise payları oranında paydaşlara (ortaklara) dağıtılır.
Mahkemece, davanın kabulü ile satış suretiyle ortaklığın giderilmesine karar verilmiş; dava konusu taşınmazda bulunan muhdesata yönelik davacı İsmet Ateş tarafından muhdesat iddiasında bulunulmuş, Darende Asliye Hukuk Mahkemesinin .... tarihli ve ..... Esas .... Karar sayılı kararıyla dava konusu ..... ada .... parsel sayılı taşınmaz üzerindeki tek katlı kargir evin adı geçen davacıya ait olduğu tespit edildiği ve kararın kesinleştiği anlaşılmıştır.
Somut olaya gelince; davalı ..... mirasçılarına gerekçeli karar tebliğ edilmiş ise de mirasçıların davaya dâhil edilmediği gibi dava konusu taşınmaza ilişkin mahalinde keşif yapılmadığı ve bilirkişi raporu düzenlenmediği hâlde Darende Asliye Hukuk Mahkemesinin ..... Esas sayılı dosyasında alınan bilirkişi raporunda muhdesata ilişkin belirlenen bedelin davacı.....'e ödenmesine, geriye kalan bedelin taraflara tapu kayıtlarında gösterilen paylar oranında ödenmesine karar verildiği görülmüştür.
Mahkeme tarafından öncelikle davalı ..... mirasçılarının davaya dâhil edilmek suretiyle taraf teşkilinin sağlanarak, dava konusu taşınmaza ilişkin yapılacak keşif sonucu bilirkişiden alınacak rapora göre dava tarihi itibarıyla arzın ve muhdesatın değerleri ayrı ayrı tespit edilerek, belirlenen bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değerinin bulunması, bulunan bu değerin ne kadarının arza ne kadarının muhdesata isabet ettiği yüzdelik (%.....) oran kurulmak suretiyle belirlenmesi, satış sonunda elde edilecek bedelin bölüştürülmesinin bu oran esas alınarak yapılması, muhdesata isabet eden kısmın muhdesat sahibi paydaşa, geri kalan bedelin ise payları oranında paydaşlara (ortaklara) dağıtılması şeklinde hüküm kurulması gerekirken belirtilen hususlar gözetilmeden eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün kanun yararına bozulması gerekmiştir.

V. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

Esas No : 2026/2699
Karar No : 2026/2910

Adalet Bakanlığının 6100 sayılı Kanun'un 363/1 hükmüne dayalı kanun yararına temyiz isteminin kabulü ile kararın sonuca etkili olmamak üzere **KANUN YARARINA BOZULMASINA,**
Dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına gönderilmesine, 03.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan	**Üye**	**Üye**	**Üye**	**Üye**

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.