

TÜRK MİLLETİ ADINA

T.C.
VEZİRKÖPRÜ
SULH HUKUK MAHKEMESİ

GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO : Esas
KARAR NO :
HAKİM :
KATİP :
DAVACILAR : 1-
2-
VEKİLİ : Av. ÖZGÜR DOĞUKAN GÜNGÖR -
[16689-86547-69243] UETS
DAVALI :
VEKİLİ :
DAVA : Ortaklığın Giderilmesi (Miras Nedenli)
DAVA TARİHİ : 22/12/2022
KARAR TARİHİ : 04/10/2023
GEREKÇELİ KARARIN
YAZILDIĞI TARİH : 19/10/2023

Mahkememizde görülmekte bulunan Ortaklığın Giderilmesi (Paylı Mülkiyette) davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Davacı vekili 08/04/2021 havale tarihli dilekçesi ile; müvekkilinin dava konusu Samsun İli, Vezirköprü İlçesi, Mahallesi,..... Ada Parsel, Ada Parsel, Ada ...,Parsel, Ada Parsel, Ada Parsel, Ada parselde bulunan İştirak halinde mülkiyet olan dava konusu taşınmazların kullanımında ve paylaşımında tarafların anlaşamadığını, Müvekkillerinin rızası olmamasına rağmen davalının, bu taşınmazları kullanmakta ve herhangi bir ücret ödemediğini Müvekkillerinin dava konusu taşınmazlar üzerinde tasarruf yetkileri kısıtlandığından ve anlaşmak için yapılan tüm girişimlerin başarısız olmasından dolayı işbu davayı açma zorunluluğunun hasıl olduğunu, Bu nedenle işbu dava kapsamında taşınmazların değerinin belirlenerek ortaklığın satış suretiyle giderilmesine karar verilmesini, Yargılama giderleri ve vekâlet ücretinin davanın niteliği gereği tarafların hisseleri oranında paylaşılmasını talep etmiştir.

Dava dilekçesi taraflara usulüne uygun olarak tebliğ edilmiş, davalıların cevap dilekçesi sunmadıkları görülmüştür.

Davacı vekili duruşmalarda; "Dava dilekçemizi aynen tekrar ederiz, Davamızın kabulüne karar verilmesini talep ederiz" şeklinde beyanda bulunmuştur.

Davalı vekili duruşmalarda ;"Mazerete bir diyeceğimiz yoktur. Rapor dönüşü beklenilsin, Önceki beyanlarımızı tekrar ederiz karar verilmesi konusunda takdir mahkemenindir." şeklinde beyanda bulunduğu görülmüştür.

HUKUKİ NİTELENDİRME VE GEREKÇE:

Dava, taşınmazlar üzerindeki ortaklığın giderilmesi istemine ilişkindir.

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 davalar paydaşlığın satış yoluyla giderilmesi halinde dava konusu taşınmaz üzerinde ağaç, bina vs. gibi bütünüleyici parçalar varsa bunların arzla birlikte satılması gerekir. Ancak muhdesatın bir kısım paydaşlara 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 değer 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 dağıtılır.

Yine, ortaklığın satış suretiyle giderilerek satış bedelinin ödenmesi yönünde karar verilirken tapudaki hisseleri oranında denildiğinde, tapudaki bütün tarafların hisseleri oranında bedel ödeneceği, veraset ilamındaki hisseleri oranında denildiğinde tapuda kayıtlı olan murislerin mirasçılara veraset ilamındaki hisseleri oranında bedel ödeneceği, yine bilirkişi raporundaki hisseleri oranında denildiğinde, (taşınmaz üzerinde bazı tapu maliklerine ait muhdesat var ise bilirkişi tarafından kurulan oran dikkate alınarak, muhdesatın oranı tapudaki mülkiyet sahiplerinden kime ait ise ona ait hisse bedeline ilave edilerek oran kurularak, satış yapıldığında kime hangi oran üzerinden ödeme yapılacağı belirlenmekle) bilirkişi raporundaki hisseleri oranında hak sahiplerine ödeme yapılacağı anlaşılmaktadır.

Ayrıca, ortaklığın satış yolu ile giderilmesine karar verilir iken, taşınmaz üzerinde haciz, ipotek, irtifak vb. takyidatlar mevcut ise taşınmazın üzerindeki takyidatlar ile birlikte satılarak ortaklığın giderilmesine karar verilmesi gerekmektedir.

Paylaştırma ve ortaklığın giderilmesi için satış yapılması gereken hâllerde, hâkim satış için bir memur görevlendirir. Taşınır ve taşınmaz malların satışı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre yapılır (HMK md. 322/2).

Dava konusu taşınmazın tapu kayıt örneklerinin dosyamız arasına alındığı görülmüştür.

Vezirköprü Belediye Başkanlığının 06/01/2023 havale tarihli cevabi yazısının incelenmesinde; Vezirköprü İlçesi, Mahallesi, Ada ... parsel ile ada ... parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içinde, Mahallesi... ada parsel,..... ada parsel, ada parsel ve.... ada parsel numaralı taşınmazlar imar planı sınırı dışında kalmaktadır. 3194 ve 5403 sayılı kanunlar gereği parsellerin ifrazı mümkün değildir. Taşınmazlara ait belediyemiz arşivlerinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesine rastlanmadığı bildirilmiştir.

Mahallinde 06/07/2023 tarihinde keşif yapılmıştır.

Keşif sonucu alınan havale tarihli fen bilirkişi raporunda özetle; Davaya konu Gölbatı Mahallesi ada parsel,..... adaparsel, ada parsel, ada.... parsel, ada parsel, ada nolu parsellerin planlı alanlar ve plansız alanlar imar yönetmeliği ve 6537 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunununda belirtilen hükümleri bir bütün olarak kapsamadıkları, pafta zemin incelemesi ve parsel yüzölçümleri ve parsel malikleri göz önünde bulundurulduğunda aynen taksimi mümkün olmadığı bildirilmiştir.

Keşif sonucu alınan 19/07/2023 havale tarihli teknik bilirkişi raporunda özetle; dava tarihi itibarıyla dava konusu Mahallesi.... ada parsel sayılı taşınmazın değeri 832.675,00 TL, adaparsel sayılı taşınmazın değeri 142.669,81 TL,ada parsel sayılı taşınmazın değeri 268.872,00 TL,ada parsel sayılı taşınmazın değeri 220.854,62 TL, ada parsel sayılı taşınmazın değeri 310.400,25 TL, ada parsel sayılı taşınmazın değeri 471.316,80 TL olarak hesaplandığı görülmüştür.

28/08/2023 havale tarihli ek teknik bilirkişi raporunda özetle; dava tarihi itibarıyla dava konusu taşınmazların m2 birim fiyatında isabetsizlik olmadığı kanaatinde oldukları belirtilmiştir. Ayrıca'e ait muhdesatların toplam taşınmaza oranı %12,30 olarak,'ün arz ve muhdesatlarla birlikte taşınmazdaki hisse oranı %29,84 olarak hesaplandığı görülmüştür.

Dava konusu Samsun ili Vezirköprü ilçesi Mahallesi ada parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan tuğladan sıvası yapılmamış samanlık ile duvarın davalı tarafından meydana getirildiği hususunda tarafların ittifak ettiği anlaşılmakla muhdesata isabet eden oran yönünden yapılan değerlendirmede; dava konusu Vezirköprü ilçesi Gölfatih Mahallesi ada parsel sayılı taşınmazda davalı tarafından meydana getirildiği tespit edilen samanlık ve ihata duvarın değerinin toplamının 38.198,25 TL, taşınmazın toplam değeri ise 310.400,25 TL'dir. Dava konusu Vezirköprü ilçesi Mahallesi ada parsel sayılı taşınmaz yönünden yapılan hesaplamada muhdesat değerinin toplam değeri oranı sonucu $38.198,25/310.400,25=\%12,30$ olarak hesaplanmış ve satış bedelinin hesaplanan oranda muhdesat sahibi davalı'e verilmesi gerekmiştir.

Tüm dosya kapsamı ile yukarıdaki açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde; dava konusu taşınmazın tapu kaydını, imar durumu ve çaplı krokisini dosya içerisine aldığı, tapu maliklerinin taraflar olduğu, taraflar dışında hissedar bulunmadığı, taraf teşkilinin yukarıda anılan hususlar da nazara alındığında usulüne uygun olarak sağlandığı görülmüştür. Her ne kadar davacılar vekili ve davalı vekili tarafından mahkememizce aldırılan 10/07/2023 tarihli ek bilirkişi raporundaki taşınmazların değerinin eksik değerlendirme sonucu düşük hesaplandığından bahisle itirazlarını karşılar nitelikte usul ve yasaya uygun ek rapor düzenlenmesi talep edilmiş ise de; satış aşamasında satış memuru tarafından yeniden kıymet takdirine gidileceği ve ilgililerin belirlenen kıymete itiraz hakları bulunduğundan tarafların bilirkişi raporunda belirlenen bedele karşı itirazı yerinde görülmemiştir. Neticeten dava konusu taşınmaz üzerinde ehil bilirkişiler refakati ile yapılan keşif neticesinde denetlemeye elverişli ve gerekçeli raporda taşınmazın aynen taksiminin ya da ivaz ilavesi yoluyla taksiminin mümkün olmadığına ortaklığın ancak satış yoluyla giderilebileceğinin rapor edildiği, bu sebeple taşınmazda elbirliği mülkiyeti halinin bir arada bulunması nedeniyle satış bedelinin tapudaki paylar nazara alınarak dağıtılmasına, tarafların yapılacak satışın sadece kendi aralarında yapılmasına dair mutabık bir irade ve beyanları da bulunmadığından, mahkememize açılmış olan iş bu davanın kabulü ile Samsun İli, Vezirköprü İlçesi, Mahallesi, Ada Parsel, Ada Parsel, Ada ..., Parsel, Ada Parsel, Ada Parsel, Ada sayılı taşınmazlar üzerindeki ortaklığın, aynen taksim suretiyle giderilmesi mümkün görülmediğinden, umuma açık olarak açık artırma yoluyla satış suretiyle ortaklığın giderilmesine dair aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

HÜKÜM: Gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere;

1-Davanın KABULÜ ile,

A)Dava konusu Samsun İli, Vezirköprü İlçesi, Mahallesi, Ada Parsel, Ada Parsel, Ada ..., Parsel, Ada Parsel, Ada Parsel, Ada parsel sayılı taşınmazlar üzerindeki ortaklığın, aynen taksim suretiyle giderilmesi mümkün görülmediğinden, umuma **AÇIK ARTIRMA SURETİYLE SATILARAK GİDERİLMESİNE,**

a-)Satışın halka açık olarak aleni umumi müzayede ile yapılmasına ve taşınmaz üzerindeki her türlü ayni ve şahsi yükümlülükleri ile birlikte satışının yapılmasına,

b-)Satışın 2004 sayılı İ.İ.K.'nın satış düzenleyen hükümleri uyarınca yapılmasına,

c-)Satış memuru olarak Zabıt Katibi 'ın görevlendirilmesine,

d-)Satış sonrasında elde edilecek gelirin tapu kaydı ve Vezirköprü 1. Noterliği'nin 16/12/2022 Tarih yevmiye numaralı mirasçılık belgesi ile Vezirköprü 1. Noterliği'nin 13/10/2021 Tarih yevmiye numaralı mirasçılık belgesindeki paylar nazara alınarak taraflara dağıtılmasına;

2-Dava konusu Samsun ili Vezirköprü ilçesi Mahallesi ada parsel sayılı taşınmazın satış bedelinin $\%12,30$ 'unun muhdesat sahibi davalı 'e, kalan $\%87,70$ 'inin tüm paydaşlara tapu kaydı ve Vezirköprü 1. Noterliği'nin 16/12/2022 Tarih yevmiye numaralı mirasçılık belgesi ile Vezirköprü 1. Noterliği'nin 13/10/2021 Tarih yevmiye numaralı mirasçılık belgesindeki payları oranında ödenmesine,

3-492 Sayılı Harçlar Yasası'nın ek : 1 sayılı tarife A, III, b, bendi uyarınca satış bedeli üzerinden taraflara düşecek pay üzerinden binde 11,38 oranında nispi karar harcından 179,90 TL peşin harcın mahsubu ile kalan kısmın tapu kaydı ve Vezirköprü 1. Noterliği'nin 16/12/2022 Tarih yevmiye numaralı mirasçılık belgesi ile Vezirköprü 1. Noterliği'nin 13/10/2021 Tarih yevmiye numaralı

T.C. VEZİRKÖPRÜ SULH HUKUK MAHKEMESİ Esas-Karar No:

mirasçılık belgesindeki hisseleri oranında alınarak **HAZİNEYE GELİR KAYDINA**,

4-Aşağıda dökümü bulunan ve davacı tarafından bu dava için yapılan 37,00-TL başvurma harcı, 179,90-TL peşin harç, 173,25-TL posta ve tebligat ücreti, 4,00-TL dosya masrafı, 2650,00-TL bilirkişi, 1100,00-TL keşif araç ücreti ve 1274,90-TL keşif harcı ücreti toplamı 5.419,05-TL yargılama giderinin payları oranında paydaşlara aidiyetine,

5-Kendisini vekil ile temsil ettiren davacılar lehine A.A.Ü.T. uyarınca 17.400,00-TL vekalet ücreti takdirine, söz konusu ücretin tapu kaydındaki payları oranında taraflara yükletilmesine,

6-Kendisini vekil ile temsil ettiren davalı lehine A.A.Ü.T. uyarınca 17.400,00-TL vekalet ücreti takdirine, söz konusu ücretin tapu kaydındaki payları oranında taraflara yükletilmesine,

7-6100 Sayılı HMK'nın 333. maddesi uyarınca, gider avansının kullanılmayan kısmının karar kesinleştğinde yatan tarafa iadesine,

Dair, davacı vekili ve davalı vekilinin yüzüne karşı, diğer tarafların yokluğunda, gerekçeli kararın tebliğinden itibaren 2 hafta içerisinde mahkememize verilecek dilekçe yada mahkeme katibine sözlü başvurunun zapta geçirilmesi şartıyla Samsun Bölge Adliye Mahkemesi İlgili Hukuk Dairesi Başkanlığı nezdinde istinaf yasa yolu açık olmak üzere verilen karar açıkça okunup usulen anlatıldı. 04/10/2023

Katip

 e-imzalıdır

Hakim

 e-imzalıdır