

PAYLI MÜLKİYETTE YARARLANMA VE YÖNETİM DÜZENİNİN OLUŞTURULMASI VE DEĞİŞTİRİLMESİ

*Composition and Change of Utilization and Management
Order at the Joint Ownership*

Ünal ALTINÖZ *
Ar. Gör. Recep AŞİT **

ÖZET

Paylı mülkiyet, birlikte mülkiyet türüdür. Birden çok malik mülkiyet konusu üzerinde paylar oranında hak sahibidir. Mülkiyet konusu eşyanın yönetimi bu açıdan önem arz eder. Hakları koruyan bir yönetim yararlanmaya imkân tanır. Her paydaşın mülkiyetten yararlanabilmesi için yönetim düzeni buna uygunluk taşımalıdır. Paylı mülkiyet konusu eşya için zorunlu veya acil yapılması gereken işler gündeme gelebilir. Bu iki iş türünün en belirgin farkı zamandır. Bunun yanında olağan-önemli-olağanüstü yönetim işi şeklinde ayırım bulunmaktadır. Üzerinde durulması gereken husus, zorunlu ve önemli yönetim işi ile zorunlu olmayan önemli yönetim işidir. Bu ayırımı göre yönetim işinin gerçekleştirilmesi farklılık arz eder. Olağan ve olağanüstü yönetim işinde kanun hükmünde uzlaşmaktadır. Kanunun yol gösterici düzenlemesinin aksi paydaşlarca oluşturulabilir. Böylelikle yararlanma ve yönetim düzeni yasal veya paydaşların değiştirdiği şekilde oluşabilir. Paydaşlar, iradi olarak anlaşma veya karar yollu değişiklik yapabilir. Bununla birlikte hâkim kararı ile düzenin değişmesi mümkündür. Anlaşma, TBK hükümlerince tesis edilmektedir. Söz konusu kararlar ise sui generis hukuki işlemdir. Paydaş topluluğunda iç ilişkiyi düzenler. Topluluğa yabancı kişiler için bağlayıcı değildir. Mülkiyet konusu eşya paydaşlarca aynı anda kullanılmak istenebilir. Ancak eşyanın doğası buna uygun değil ise kullanıma hâkim karar verecektir.

Anahtar Kelimeler: Paylı Mülkiyet; Yönetim; Önemli İş; Zorunlu İş; Anlaşma ve Karar; Pay ve Paydaş Çoğunluğu; Hâkim Kararı.

ABSTRACT

Joint ownership is the kind of co-ownership. If the property which has more than more owners who have the right according to their share's ratio in the property subject. Because of this reason the management of property is important. The management which protects the rights enables the utilization. The management order shall be suitable for every joint owner to utilize the property. The mandatory and emergent work would occur for the property which is joint ownership. The most distinct difference of these two works is time. In addition, there is a distinction in the way of ordinary, important and extra-ordinary management work. The important subject is mandatory important and non-mandatory important management work. According to the these distinction the realization of

* Hâkim Adayı, unal_altinoz@hotmail.com

** Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Anabilim Dalı, recep_asit@hotmail.com

management work causes differences. There are regulations in the law for ordinary and extra-ordinary management works. The joint owners can make contrary regulations. Thus utilization and management order can compose according to the legal regulations or the joint owners. The joint owners can make changes on agreements or decisions voluntarily. Moreover, the order can be changes by judge decision. The agreement is composed according to the Turkish Code of Obligations. These decions are sui generis legal process. They regulate intemal relations in the joint ownership. The good, the subject of property, can be used by the joint owners at the same time. If the nature of the goods is not suitable for these use, the judge will decide for using.

Keywords: Joint Ownership; Management; Important Work; Mandatory Work; Agreement and Decison; Majotory of Share and Joint Owners; Judge Decision.



GİRİŞ

Çalışmamızda, 4721 sayılı Medeni Kanununun (MK) 668-700. maddeleri arasında düzenlenen paylı mülkiyet kurumu, bütün yönleri ile değil, paylı mülkiyette yararlanma ve yönetim düzeninin oluşturulması bağlamında incelenecektir. Bu inceleme kapsamında, öncelikle paylı mülkiyette yararlanma ve yönetim kavramları ele alınacak, daha sonra paylı mülkiyette yönetim kategorileri üzerinde durulacak, son olarak yasada öngörülen yararlanma ve yönetim düzeninin gerek paydaşlarca gerekse hâkim tarafından değiştirilmesi açılanmaya çalışılacaktır.

I. GENEL OLARAK PAYLI MÜLKİYETTE YARARLANMA VE YÖNETİM

A. Paylı Mülkiyet Kavramı

Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir (MK m. 688). Bu düzenlemeden de açıkça anlaşıldığı üzere, paylı mülkiyetin konusu fiili olarak bölünmüş olmayan bir şeydir. Paylı mülkiyete konu eşya, bir bütün olarak tek bir mülkiyet hakkının konusudur. Tek bir mülkiyet hakkının konusunu oluşturan bu eşya üzerinde, bir kişi yerine birden fazla kişi, belli pay oranlarında mülkiyet hakkına sahiptir. Paylı mülkiyette paydaşlar, paylı mülkiyet konusu eşyaya belli paylarla sahip olmakla birlikte paydaşların mülkiyet hakkı eşyanın her zerresi üzerinde mevcuttur. Paydaşlar, paylı mülkiyet konusu eşyayı, diğer paydaşların haklarını ihlal etmediği sürece tek başına kullanabilirler. Aksi durumda ise paydaşlar, paylı mülkiyetten doğan yetkileri birlikte kullanmak durumundadır¹.

¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 15. Baskı, 2012, s. 307-308; Abay/Hatemi, *Eşya Hukuku*, 2012, s. 130-131.; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, *Eşya Hukuku*, Cilt 1, 5. Baskı, 1989, s. 565-568; Gürsoy/Eren/Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 2. Baskı, 1984, s. 398-400; Ertaş, *Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku*, 8. Baskı, 2008, s. 250-251; Serozan, *Taşınır Eşya Hukuku*, 2. Baskı, 2007, s. 230-231; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 2011, s. 83-87; Sirmen, *Eşya*

Paylı mülkiyet, maddi olarak bölünmemiş olan ve tek bir mülkiyet hakkının konusunu oluşturan eşya üzerinde, birden fazla kişinin belirli pay oranlarıyla mülkiyet hakkına sahip olduğu ve paydaşlardan her birinin, bu mülkiyetten doğan yetkileri, diğer paydaşların haklarını ihlal etmediği sürece tek başına kullanabildiği aksi halde bu yetkilerin bütün paydaşlarca birlikte kullanıldığı, bir birlikte mülkiyet çeşididir.

B. Yararlanma ve Yönetim Kavramları

Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir (MK m. 693/1). Madde de yer alan “kullanma” ve “yararlanma” yetkileri neticede paydaşa paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlanma imkanı sağlar. Bunun doğal sonucu olarak kullanma yetkisi yararlanmanın özel bir türüdür. Zira bir nesneyi kullanan kimse aynı zamanda ondan yararlanmaktadır. Yararlanma kavramı, eşyanın kullanılması yolu ile elde edilen yararlar, eşyaya ait doğal ve hukuki ürünleri birlikte ifade etmektedir. Buna göre, yararlanma dar ve geniş anlamda yararlanma olmak üzere ikiye ayrılır. Dar anlamda yararlanma (kullanma dışındaki yararlanma), eşyadan doğal ve hukuki ürünlerin elde edilmesidir. Geniş anlamda yararlanma ise, dar anlamda yararlanmanın yanı sıra kullanmayı da kapsar. Dar anlamda yararlanma bakımından paydaşların haklarının ölçütü eşyayı kullanma hakkından farklı olarak pay oranına göre belirlenir².

Paylı mülkiyette yönetimden söz edebilmek için öncelikle yapılan işin paylı mülkiyet birliğini oluşturan bütün paydaşların menfaatini ilgilendirmesi gerekir. Paylı mülkiyet konusu eşyanın özgülendiği amacın değiştirilmesi paylı mülkiyette yönetimin sınırını aştığı için yönetim işi olarak nitelendirilemez³. Ayrıca paylı mülkiyette yönetimden bahsedebilmek için asgari olarak paylı mülkiyet konusu eşyanın varlığını devam ettirmesi kaçınılmazdır. Paylı mülkiyet konusu eşyanın devri halinde paydaşların mülkiyet hakkı sona ereceğinden, eşyanın mülkiyetinin devrine yönelik hukuki işlemler (kararlar ve anlaşmalar) yönetim işi olarak nitelendirilemez. Yukarıdaki açıklamalar neticesinde paylı mülkiyette yönetim şöyle tanımlanabilir: Paylı mülkiyet konusu eşyanın varlığını korumaya veya değerini artırmaya yahut eşyanın işletilmesine yönelik olan ve tasarruf işlemleri ile eşyanın özgülendiği amacın değiştirilmesi dışında kalan ve paydaşların tamamının menfaatini ilgilendiren, hukuki veya fiili nitelikteki bütün iş ve işlemlerin yapılmasına, paylı mülkiyette yönetim denir⁴.

Hukuku. Ankara, 2013, s. 299; Öztaş, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, 2011, s. 36; Esener/ Güven, Eşya Hukuku, 4. Baskı, 2008, s. 166-167; Özcan, **Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri ve Yükümlülükleri.** Ankara, 2013, s. 36-37.

² Arpacı, Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, 1990, s. 7 vd.; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 323-324; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 592 vd.; Eren, s. 107-108; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 417; Öztaş, s. 45-46; Özcan, s. 76.

³ Aksi görüş için bkz. Gürsoy/Eren/Cansel, s. 416; Keser, Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim, 2006, s. 25.

⁴ Arpacı, s.104-105; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 411; Öztaş, s. 187; Keser, s. 25.

C. Yararlanma ve Yönetim Arasındaki İlişki

Yararlanma ile yönetim arasındaki sınırı topluluk menfaati belirler. Paylı mülkiyette bir işin yönetim işi olarak nitelendirilebilmesi için, o işin paydaşların bireysel menfaatleri üzerinde yoğunlaşmasından ziyade topluluk menfaatini ilgilendirmesi gerekir. Paydaşların, paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlanmaları bireysel yetkilerine dâhil olup topluluk menfaatini ilgilendirmez. O halde paydaşların eşyadan yararlanmaları yönetim işi olarak nitelendirilemez. Ancak her ne kadar yararlanma ve yönetim farklı menfaat alanlarına yönelik olsa da birbirinden tamamen ayrı değerlendirilemez. Şöyle ki, paydaşların yararlanma hakları bireysel menfaatlerine yönelik olmasına rağmen, paylı mülkiyet konusu eşyadan nasıl yararlanılacağı, başka bir ifadeyle yararlanma düzeninin oluşturulması veya mevcut olan yararlanma düzeninin değiştirilmesi topluluk menfaatine yönelik olduğundan, yönetim işi sayılır⁵. Netice olarak, paydaşların paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlanma hakları, bireysel menfaatlerine ilişkin olduğundan yönetimin kapsamına girmez. Fakat paydaşların eşyadan yararlanmaya yönelik yaptığı her işlem yönetimden tamamen bağımsız değildir. Eşyadan yararlanmaya ilişkin bir düzenin oluşturulması veya var olan düzenin değiştirilmesi topluluk menfaatine ilişkin olduğundan buna yönelik yapılan hukuki işlemler yönetim işi kapsamında değerlendirilmelidir.

410 Bir işin yararlanma veya yönetim işi kapsamında değerlendirilmesi, o işin yapılma yönteminde bazı farklılıklara yol açar. Zira bir iş salt yararlanma kapsamında ise o işin yapılabilmesi için, malik olan paydaşın diğer paydaşların rızasına ihtiyacı yoktur. Paydaş yararlanma hakkı kapsamında yer alan işi tek başına yapabilir. Ancak yönetim işleri açısından aynı esas geçerli değildir. Çünkü yönetim işleri yararlanmadan farklı olarak bireysel menfaate değil paydaşların tamamının menfaatine yöneliktir. Bu nedenle yönetim kapsamında yer alan bir işi paydaşlardan biri diğer paydaşların rızasını aramaksızın tek başına yapamaz. Böyle bir işin yapılabilmesi için topluluk iradesinin varlığı şarttır⁶.

II. PAYLI MÜLKİYETTE YÖNETİM SINIFLANDIRILMASI

A. Genel Olarak

TMK m. 689/2, 690, 691, 692 birlikte değerlendirildiğinde yasa koyucunun, yönetim işlerine ilişkin olarak bazı ayrımlara gittiği ve bunlara bazı farklı sonuçlar bağladığı görülmektedir. Ancak yasada yer alan düzenlemelerde hangi işlerin hangi yönetim sınıflandırmasına dahil olduğu tahdidi olarak sayılmamış, örnekleme niteliğinde bazı işlere değinilmiştir. Bunun neticesinde, paydaların yapacakları bir işin hangi yönetim sınıflandırmasına dahil olacağı, somut olayın özelliklerine, eşyanın özgülendiği amaca, yapılacak olan işin neden olduğu giderlere, eşyadan

⁵ Arpacı, s. 105; Öztaş, s. 228-230.

⁶ LIVER, Gedächtnisschrift, s. 163 (Naklen, Öztaş, s. 230, dn. 516).

yararlanılması ve eşyanın işletilmesine yaptığı etkiler dikkate alınarak belirlenmelidir⁷.

Yasada yer alan yönetim sınıflandırması, TMK m. 689/2’ de zorunlu ve acil işler ile başlayıp, devamında TMK m. 690, 691, 692’de olağan- önemli- olağanüstü işler şeklinde düzenlenmiştir. Bu sınıflandırmalar detaylı olarak incelenmeyecek, çalışma konusunun elverdiği ölçüde ele alınacaktır.

B. Zorunlu ve Acil İşler

1. Genel Olarak

Paydaşlar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler. Ancak, böyle bir anlaşmayla paydaşların aşağıdaki hak ve yetkileri kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz:

a. Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek,

b. Eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhal alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak.

Taşınmazlarla ilgili anlaşmalar imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verilebilir (TMK m. 689).

Zorunlu ve ivedi işlerin yapılmasına ilişkin kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, paydaşların çoğunlukla alacağı kararla olağan yönetim işlerinde yetkiyle ilgili farklı düzenleme getirilebilir (TMK m. 690/2).

Yukarıda yer alan yasa metinleri birlikte değerlendirildiğinde, paylı mülkiyette yararlanma ve yönetim düzenine ilişkin hükümlerin emredici olmadığı ve paydaşların aralarında anlaşarak, yasadaki farklı bir yararlanma ve yönetim düzeni oluşturabileceği sonucuna varılır. Paydaşlar yasal yararlanma ve yönetim düzenini değiştirmeye yönelik bir irade serbestine sahiptir. Ancak yapılacak anlaşmayla, paydaşların zorunlu ve acil yönetim işlerini yapma yetkisi sınırlandırılmaz veya kaldırılamaz. Buna ilişkin TMK m. 689/2’ nin emredici bir düzenleme olduğu söylenebilir⁸.

Zorunlu yönetim işleri olağan yönetim işleri sınıfına dahil olabileceği gibi önemli yönetim işi niteliğinde de olabilir. Yasadaki ifadeden paydaşların her türlü zorunlu yönetim işini tek başına yapabileceği izlenimi doğsa da bu MK m. 691/2’deki düzenleme karşısında yerinde bir yorum olmaz. Zira MK m. 691/2’ ye göre; Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinin yapılabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu

⁷ Öztaş, s. 188; Özcan, s. 64.

⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 317; Serozan, s. 233; Ertaş, s. 254; Karahasan, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, 2007, s. 142; Öztaş, s. 190; Özcan, s.74.

ile bir kararın alınması gerekir. MK m. 689 ve 691 birlikte değerlendirildiğinde, paydaşların ancak olağan nitelikte olan zorunlu yönetim işlerini tek başına yapabileceği, önemli nitelikte zorunlu yönetim işlerini ise tek başına yapamayacağı, bu tür işler için pay ve paydaş çoğunluğu ile alınacak bir kararın gerekli olduğu sonucu ortaya çıkacaktır. Eğer paydaşlardan biri önemli nitelikte bir zorunlu yönetim işinin yapılması için karar alınmasını talep ederse, diğer paydaşların bu kararı almama hakları yoktur. Ancak paydaşlar önemli nitelikteki zorunlu yönetim işinin yapılmasına yönelik bir karar almazlar veya alamazlarsa, eşyanın değerini veya yarara elverişliliğini korumak isteyen paydaş, hâkime başvurarak yönetim işinin yapılmasını sağlayabilir. MK m. 691/ 3’de düzenlenen hâkime başvurma olanağı bu ihtimal içindir. Zira paydaşlar zorunlu nitelikte olmayan önemli yönetim işleri için karar almak zorunda değildir. Paydaşların karar almak zorunda olmadığı bir yönetim işine ilişkin hâkime başvurma olanağının mevcut bulunduğundan söz edilemez. Ayrıca önemli yönetim işi eğer, eşyanın değerini korumaya veya yarara elverişliliğine yönelik değilse MK m. 691/3 kapsamında hâkime başvurma imkanı bulunmamaktadır⁹. Netice olarak “...zorunlu yönetim işlerini kanunun ikiye ayırdığı ve paydaşlara olağan yönetim kapsamına giren zorunlu işleri tek başına yapma yetkisi, önemli yönetim kapsamına giren zorunlu işlerde ise, diğer paydaşları karar almaya zorlama yetkisi tanıdığı söylenebilir¹⁰...”

2. Zorunlu ve Acil Yönetim İşleri

MK m. 689/2’ye göre zorunlu yönetim işleri; paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için yapılması zorunlu olan işlerdir. Doktrine göre; eşyanın kötüleşmesi, harap olması veya yok olmasının önlemesi için alınması gereken her türlü tedbir zorunlu yönetim işi kapsamındadır. Bunlara ilaveten eşyanın değerini veya yarara elverişliliğini korumaya yönelik işlemler de zorunlu yönetim işleri niteliğindedir¹¹. Zorunlu nitelikte olağan yönetim işine kırılan dış kapı camının takılması örnek gösterilebilir. Zorunlu nitelikte önemli yönetim işine ise, gübrenmediği takdirde ürün kaybetme tehlikesi ortaya çıkacak olan tarım arazisinin gübrenmesi örnek gösterilebilir.

MK m. 689/2’ye göre; eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhal alınması gereken önlemlere acil yönetim işleri denir. Yasa metninden de anlaşılacağı üzere acil yönetim işleri esasen zorunlu yönetim işleridir. Ancak her zorunlu yönetim işi aynı zamanda acil değildir. Acil yönetim işini zorunlu yönetim işinden ayıran nokta “zamandır”. Acil yönetim işi, “derhal” yapılması gereken, beklenmesi mümkün olmayan işleri esas alır. Acil yönetim işinin varlığından söz edilebilmesi için, paydaşın içinde bulunduğu durum itibarıyla, gerek diğer

⁹ Öztaş, s. 196.

¹⁰ Öztaş, s. 191.

¹¹ SCHNEIDER, s. 93; MEIER-HAYOZ, Berner, Art. 647, N. 58; STEINAUER, 2, III, A, 2; BRUNNER/WICHTERMANN, Art 647, N. 49 (Naklen: Öztaş, s. 201, dn. 447).

paydaşlara, gerek hâkime, gerekse de bir yöneticinin seçildiği durumda yöneticiye başvurusunun mümkün olmaması gerekir¹².

Daha önceden bahsettiğimiz üzere, zorunlu nitelikteki olağan yönetim işleri paydaşlarca tek başına yapılabilecekken, zorunlu nitelikteki önemli yönetim işlerinin yapılabilmesi için ya pay ve paydaş çoğunluğuna dayanan kararın alınması ya da böyle bir kararın alınmadığı durumlarda, paydaşlardan birisi tarafından hâkime yapılan başvuru üzerine, bu işin yapılmasına yönelik, mahkemece verilen bir kararın bulunması gerekir. Acil nitelikteki yönetim işleri ise “derhal” yapılması gereken, beklenmesi mümkün olmayan işlerdir. Bu niteliğinden ötürü acil yönetim işleri açısından olağan ve önemli yönetim işi ayrımına gidilmez. Eğer bir iş acil nitelikteki yönetim işi kapsamına giriyorsa, her bir paydaş, bu işi diğer paydaşların rızasına başvurmaksızın, tek başına yapabilir.

3. Hâkime Başvurma Olanığı

Yukarıda belirttiğimiz üzere¹³ zorunlu nitelikte önemli bir yönetim işini yapma noktasında paydaş tek başına hareket edemez. Ancak, paydaş bu yönetim işinin yapılması hususunda diğer paydaşlara başvurabilir. Bu başvuru üzerine diğer paydaşların karar almak zorunluluğu ortaya çıkar. Paydaşlar bu hususta karar almaz veya alamazlarsa (pay ve paydaş çoğunluğu sağlanamazsa), eşyanın değerini veya yarara elverişliliğini korumak isteyen paydaş, hâkime başvurarak yönetim işinin yapılmasını talep edebilir. MK m. 689/2-691/3’de öngörülen hâkime başvurma olanağı bu ihtimal için öngörülmüştür¹⁴.

Zorunlu nitelikte önemli yönetim işinin yapılması hususunda açılan davanın şartları şu şekilde belirtilebilir:

a. Hâkimden karar verilmesi istenilen yönetim işi önemli nitelikte olmalıdır.

b. Önemli nitelikte yönetim işinin yapılmasına ilişkin pay ve paydaş çoğunluğuna dayanan karar alınmamış olmalıdır. MK m. 691/3’de her ne kadar pay ve paydaş eşitliği¹⁵ halinde hâkime başvurulabileceği belirtilse de bu husus pay ve paydaş çoğunluğuna ulaşılamayan her durumda paydaşlardan birinin hâkime başvurabileceği şeklinde yorumlanmalıdır¹⁶.

¹² Keser, s. 30; Öztaş, s. 206; Özcan, s. 74.

¹³ Bkz.: III/B/1.

¹⁴ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 320; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 575; Ertaş, s. 260; Serozan, 234; Eren, s. 104; Öztaş, s.210.

¹⁵ MK m. 691/3’de belirtilen her önemli nitelikte yönetim işine ilişkin, pay ve paydaş çoğunlunun sağlanamayıp eşitliği halinde hâkime başvurma olanağı olduğundan bahsedilemez. **Kanaatimizce ancak zorunlu nitelikte önemli yönetim işine ilişkin bir kararın alınmaması halinde hâkime başvurma olanağı vardır. Zira zorunlu nitelikte olmayan bir önemli yönetim işine ilişkin pay ve paydaş eşitliği halinde karar alınmamıştır. Paydaşlar, zorunlu nitelikte olmayan bir önemli yönetim işine ilişkin karar almaya zorlanamaz.**

¹⁶ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 575; Gümüş, Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler

c. Hâkimden alınması istenen önlem zorunlu nitelikte yönetim işi kapsamında olmalıdır.

Davanın tarafları: zorunlu nitelikte önemli yönetim işin yapılmasına ilişkin davayı sadece mülkiyet sahibi paydaşlar açabilir. Bu davayı birden fazla paydaş da açabilir. Bu durumda davacı paydaşlar arasında ihtiyari dava arkadaşlığı bulunur. Bu davada, davalı sıfatı, davacının dışında kalan diğer paydaşlardadır. Bu dava sonucunda verilen hüküm tüm paydaşları bağlayacağından, davaya tüm paydaşların katılması zorunludur. Bu nedenle de davalı paydaşlar arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur¹⁷.

Yetkili ve görevli mahkemeye ilişkin yasada özel bir düzenleme bulunmadığından genel kurallar uygulanır. HMK göre, görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesi, yetkili mahkeme, taşınmazlar bakımından taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi, taşınırlar bakımından ise davalı paydaşlardan birinin yerleşim yeri mahkemesidir¹⁸.

Yargılama sırasında hâkim, davacı paydaşın talep ettiği tedbiri alırken, somut olayın özellikleri, pay oranları, eşyanın özgülendiği amacı ve bütün paydaşların menfaatini göz önünde bulundurarak hakkaniyete uygun bir karar vermelidir. Hâkim gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyım atayabilir. Ancak hâkim, genel olarak paylı mülkiyet birliğinin yönetimine ilişkin bir kayyım atayamaz. Hâkim tarafından atanan kayyım sadece karar konusu yönetim işini yapma konusunda yetkili olur¹⁹.

C. Olağan- Önemli- Olağanüstü Yönetim İşleri

1. Yasal Düzenlemeler

Olağan yönetime ilişkin yasal düzenleme şu şekildedir: Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya, özellikle küçük onarımları yaptırmaya ve tarımsal işleri yürütmeye yetkilidir.

Zorunlu ve ivedi işlerin yapılmasına ilişkin kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, paydaşların çoğunlukla alacağı kararla olağan yönetim işlerinde yetkiyle ilgili farklı düzenleme getirilebilir (MK m. 690).

Önemli yönetim işlerine dair yasal düzenleme ise şu şekildedir: İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.

(Şerhler), 2007, s. 163; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 320; Serozan, 234; Öztaş, s. 212; Ertaş, s. 260; Eren, s. 104.

¹⁷ Gümüş, *Türk Medeni Kanununda Kayyımlık (Kayyımlık)*, 2006, s. 261; Arpacı, s. 136, Öztaş, s. 214.

¹⁸ Gümüş'e göre kayyımlık atanmasına ilişkin olarak görevli mahkeme vesayet makamı olarak sulh hukuk mahkemesidir. Bkz.: Gümüş, *Kayyımlık*, s. 265.

¹⁹ Gümüş, *Kayyımlık*, s. 262; Gümüş, Şerhler, s. 163; Abay/Hatemi, s. 134; Ertaş, s.260; Öztaş, s. 217.

Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır.

Pay ve paydaşların eşitliği halinde hâkim, paydaşlardan birinin istemi üzerine bütün paydaşların menfaatini gözeterek hakkaniyete uygun bir karar verir; gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyım atayabilir (MK m. 691).

Olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflara ilişkin yasal düzenleme şu şekildedir: Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır.

Paylar üzerinde taşınmaz rehni veya taşınmaz yükü kurulmuşsa, paydaşlar malın tamamını benzer haklarla kayıtlayamazlar (MK m. 692).

2. Olağan- Önemli- Olağanüstü Yönetim İşlerine İlişkin Esaslar

Yukarıda belirtilen yasal düzenlemeler dikkate alındığında yasa koyucunun yönetim işlerini olağan, önemli ve olağanüstü şeklinde sınıflandırdığı görülmektedir. Yasada yer alan düzenlemelerde hangi işlerin hangi yönetim sınıflandırmasına dahil olduğu tahdidi olarak sayılmamış, örnekleme niteliğinde bazı işlere değinilmiştir. Bunun neticesinde, paydaşların yapacakları bir işin hangi yönetim sınıflandırmasına dâhil olacağı, somut olayın özelliklerine, eşyanın özgülendiği amaca, yapılacak olan işin neden olduğu giderlere, eşyadan yararlanılması ve eşyanın işletilmesine yaptığı etkiler dikkate alınarak belirlenmelidir²⁰.

a. Olağan yönetim işleri

Olağan yönetim işleri; paylı mülkiyet konusu eşyanın bütünlüğünün ve değerinin korunması, bakımı, işletilmesi, zararlara karşı muhafazası için yapılan ve giderleri az, eşyadan yararlanma ve eşyanın işletilme biçimini değiştirmeyen, eşyanın işletilmesi açısından sıradan sayılan işlerdir²¹.

Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini, diğer paydaşların rızasını almaksızın tek başına yapabilir. Ancak bu hususa ilişkin MK m. 690/1’de yer alan düzenleme emredici nitelikte değildir. Zira MK m. 690/2’de de belirtildiği üzere paydaşlar, paydaş çoğunluğu²² kararıyla bu ilkenin aksine bir düzenleme yapabilir. Paydaşlar,

²⁰ Öztaş, s. 188.

²¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 318; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 412; Eren, 101; Karahasan, s. 121; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 572; Ertaş, s. 259; Abay/Hatemi, s. 133; Öztaş, s.226; Özcan, s. 64.

²² Buradaki salt çoğunluk sadece paydaş sayısı açısından olup pay çoğunluğu aranamamaktadır.

paydaş çoğunluğuyla, olağan nitelikteki yönetim işlerini yapmak için bir yönetici atayabileceği²³ gibi tek bir paydaş yerine ancak paydaşların tamamının veya belli bir oranının bu işleri yapmaya yetkili olduğu şeklinde karar alabilir²⁴.

Paydaşlar, pay çoğunluğu ile aksine bir düzenleme yapmadığı sürece, paydaşlardan her biri olağan nitelikte yönetim işlerini tek başına yapmaya yetkili olduğundan, bu nitelikteki işleri yaptığı sırada yasal olarak diğer paydaşları temsile yetkilidir. Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya yetkili olmakla beraber, bu işleri yapma hususunda zorunluluk yoktur, bu paydaş için bir yükümlülük olmayıp haktır²⁵.

MK m. 690'da olağan yönetim işlerine örnek olarak yapı, onarım ve bakım işleri ile tarımsal faaliyetler gösterilmiştir. Eşyanın değerini veya yarar sağlamaya elverişliliğini korumaya yönelik olup, az masraflı olan yapı, onarım ve bakım işleri olağan yönetim işleri kapsamındadır. Yapılan masraflar paydaşlar açısından ek bir külfet yaratmıyorsa az masraf olarak kabul edilebilir. Tarımsal faaliyet açısından ise, eğer yapılan tarımsal faaliyet eşyanın özgülendiği amacı değiştirmiyorsa ve tarım türünün değiştirilmesi niteliğinde de değilse olağan yönetim işi kapsamındadır²⁶.

b. Önemli yönetim işleri

416 Önemli yönetim işleri; paylı mülkiyet konusu eşyanın değerinin artmasını veya daha verimli olmasını sağlayan ve olağan yönetim işleri sınırlarını aşan, giderleri fazla, eşyadan yararlanma ve eşyanın işletilmesi biçimini değiştiren yönetim işlerine denir²⁷.

MK m. 691'de paylı mülkiyet konusu eşyanın adi kiraya veya ürün kirasına verilmesine ilişkin sözleşmelerin yapılması veya mevcut sözleşmelerin feshi, önemli yönetim işlerindedir. Paylı mülkiyet konusu eşyanın değerini veya yarar sağlamaya elverişliliğini korumaya yönelik olup, giderleri fazla olan ve olağan yönetim sınırlarını aşan yapı, bakım ve onarım işleri önemli yönetim işleri kapsamındadır. Ayrıca paylı mülkiyet konusu eşyadaki tarım türünün değiştirilmesine yönelik tarımsal faaliyetler de önemli yönetim işlerindedir. Eklemek gerekir ki, yapılan tarımsal faaliyet, tarım türünün değiştirilmesi sınırlarını aşıp, eşyanın özgülendiği amacı değiştirme boyutuna ulaşıyorsa yapılan tarımsal faaliyet önemli yönetim işi

²³ Detaylı bilgi için Bkz.: Gümüş, Kayımlık, 259-265. Doktrinde yönetim işlerini yapmak için yönetici atanması gerektiğinde paydaş çoğunluğunun yeterli olmadığı görüşü de savunulmaktadır. Bkz. :Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 319.

²⁴ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 413; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 319; Eren, s. 102; Karahasan, 122; Öztaş, 228.

²⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 319; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 413; Karahasan; s. 123; Sirmen, s. 309; Özcan, s. 65.

²⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 319; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 413; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 572; Öztaş, s. 220-225.

²⁷ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 573; Esener/Güven, s. 170; Abay/Hatemi, s. 134; Ertaş, s. 260; Eren, s. 103; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 413; Karahasan, s.123; Öztaş, s. 227.

kapsamında değerlendirilemez. Nihayet, paylı mülkiyet konusu eşyanın işletme usulünün değiştirilmesi ile toprağın ıslahı da önemli yönetim işlerindedir²⁸.

c. Olağanüstü yönetim işleri

Paylı mülkiyet konusu eşyada olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi, olağan üstü yönetim işlerindedir. Paylı mülkiyet konusu eşyaya ilişkin tasarruflar, yönetim işi kapsamında olmadığından, evleviyetle olağanüstü yönetim işi kapsamında da değildir. Ayrıca kanaatimizce eşyanın özgülediği amacın değiştirilmesi de olağanüstü yönetim işi kapsamında değerlendirilemez. Dolayısıyla yasada olağanüstü yönetim işlerine ilişkin olarak sadece yapı işleri örnek gösterilmektedir²⁹.

Paylı mülkiyet konusu eşyanın değeri veya yarar sağlamaya elverişliliğini koruma dışında, başka bir amaca yönelik olan ve olağan şekilde kullanmanın gerektirdiği ölçüyü aşan yapı, bakım ve onarım işleri, masrafına bakılmaksızın, olağanüstü yönetim işleri kapsamındadır³⁰.

III. YASAL YARARLANMA VE YÖNETİM DÜZENİNİN İRADİ OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ

A. Anlaşmalar

1. Hukuki Nitelik

Paydaşların yararlanma ve yönetim düzenine ilişkin olarak yaptıkları anlaşmalar, Borçlar Hukuku kapsamında sözleşme niteliğindedir. Bu anlaşma tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmadığı gibi bir ortaklık sözleşmesi niteliğinde de değildir. Zira bu anlaşmayla paydaşlar karşılıklı edimlerin değişimini değil, yararlanma ve yönetim düzeninin oluşturulmasını amaçlarlar. Ayrıca ortaklık sözleşmesinde bulunan affectio societatis unsuru bu anlaşmada mevcut değildir. Paydaşların yararlanma ve yönetim düzenine ilişkin olarak yaptıkları anlaşmanın ortaklık sözleşmesine benzeyen bir anlaşma olduğu söylenebilir³¹.

2. Ehliyet

Paydaşlarca yararlanma ve yönetim düzeninin oluşturulmasına yönelik hukuki işlemlerin yapılması bakımından fiil ehliyetine ilişkin genel kurallar uygulanır. Buna göre; yararlanma ve yönetim düzenine ilişkin hukuki işlemler yapabilmek için

²⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 319-320; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 414; Karahasan, s.124-138; Ertas, s. 260-261; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 574-557; Öztaş, s.221-228.

²⁹ Öztaş, s. 227; aksi görüş için Bkz.: Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 322.

³⁰ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 577-580; Eren, s. 105-106; Abay/Hatemi, s. 134; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 415-416; Ertas, s. 261; Öztaş, 221.

³¹ Yavuz, Paylı Mülkiyet Yönetimi ve Birden Çok Parsel Üzerinde Kurulan Binaların Kullanımından Doğan Uyuşmazlıklar, 2006, s. 17; Keser, s. 71; Sirmen, s. 314; Öztaş, s. 244.

paydaşların her birin tam ehliyetli olması gerekir. Zira bu tür işlemler ile paydaşlar kendileri açısından belirli yükümlülükler doğuracak yönetim işlerinin yapılmasını üstlenirler veya belirli yükümlülükler üstlenirler³².

3. Şekil

Yasada, paylı mülkiyette yararlanma ve yönetim düzenini belirleyen hukuki işlemler bakımından herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. TBK m. 12/1 uyarınca sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir. Bu nedenle yararlanma ve yönetime ilişkin hukuki işlemler yaparken paydaşların bir araya gelip aynı anda irade beyanında bulunmasına gerek yoktur. Dolayısıyla yararlanma ve yönetime ilişkin hukuki işlemler sözlü ya da adi yazılı şekilde yapılabilir³³.

MK m. 689/3'e göre; taşınmazlarla ilgili anlaşmalar imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verilebilir. Buradaki şekil şartı, yararlanma ve yönetim düzeninin oluşturulmasına yönelik hukuki işlemlerin yapılmasına ilişkin değil, bu hukuki işlemlerin tapu kütüğüne şerh edilebilmesi için gereklidir³⁴.

Yasada her ne kadar yararlanma ve yönetim düzeninin oluşturulmasına ilişkin hukuki işlemlerin yapılması bakımından bir şekil şartı öngörülmemişse de paydaşlar aralarında anlaşarak, bu tür işlemler için şekil şartı öngörebilir³⁵. Kanaatimizce yasal olarak bir şartı yoksa da ileride ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkları engellemek açısından bu tür işlemlerin yazılı şekilde yapılması yerinde olacaktır.

4. Yararlanma ve Yönetim Düzeni Açısından Anlaşmaların Anlamı

a. Yasal düzenin değiştirilmesi

Yasada paylı mülkiyette yararlanma ve yönetim düzeni açısından var olan hükümler -kural- olarak emredici nitelikte olmadığından paydaşlar yasada öngörülen yararlanma ve yönetim düzenini değiştirebilirler. Yasal yararlanma ve yönetim düzeninin değiştirilmesi ile paydaşların paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlanma ve yönetime ilişkin yetkileri değişmekte ayrıca paylı mülkiyet birliğinin yönetim yapısı değişmektedir. MK m. 689/1'e göre; *paydaşlar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler*. Dolayısıyla paydaşlar, yasal yararlanma ve yönetim düzenini ancak anlaşma yoluyla değiştirebilir. Bunun doğal sonucu olarak bu anlaşma hükümleri de ancak anlaşma yoluyla değiştirilebilir³⁶.

³² Öztaş, s. 234.

³³ Serozan, 233; Ertaş, 259; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 414; Eren, s. 104; Abay/Hatemi'ye göre yönetim anlaşmasının adi yazılı şekilde yapılması gerekir. Bkz.: Abay/Hatemi, s. 133.

³⁴ Keser, s. 71.

³⁵ Öztaş, s. 236.

³⁶ Keser, s. 69; Arpacı, s. 112, Öztaş, s. 246.

b. Kullanma şeklinin düzenlenmesi

MK m. 693/2’ ye göre; “uyuşmazlık” halinde yararlanma ve kullanma şeklini hâkim belirler. Yasa metninden anlaşılacağı üzere, paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılma şeklinin belirlenebilmesi için paydaşlarından aralarında anlaşmaları gerekir³⁷.

Doktrine göre; eşyanın kullanılma biçimi konusunda paydaşların anlaşamaması halinde, paydaşların eşyadan yararlanma haklarının özüne dokunmadan, paydaşlar çoğunlukla alacakları karar ile kullanma şeklini belirleyebilirler³⁸. Kanaatimizce, MK m. 689/1’ deki açık düzenleme karşısında kullanma düzeninin oy çokluğu ile belirlenebileceği görüşünü savunmak pek mümkün değildir. Yasada açıkça “oy birliği” aranmaktadır. Ayrıca kullanma düzeninin fiili davranışlarla belirlenebilmesi için de tüm paydaşların rızası gereklidir³⁹.

Yukarıda belirttiğimiz üzere yararlanma ve yönetim düzeninin oluşturulmasına yönelik karar ve anlaşmalar herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Paydaşlar, paylı mülkiyet konusu eşyayı nasıl kullanacaklarına ilişkin yazılı veya sözlü bir anlaşma yapabilecekleri gibi açıkça belirtmemekle birlikte, fiili davranışlarıyla da eşyanın kullanım düzenine ilişkin örtülü irade beyanında bulunabilirler.

Yargıtay, paydaşların eşyanın kullanma düzenine uzun süre ses çıkarmamaları ve paydaşların her birine bir kısım bırakılması durumunda, kullanma şekli konusunda fiili davranışlarla bir anlaşmanın varlığını kabul etmektedir⁴⁰.

“Ne var ki, taşınmazın kullanım biçimi tüm paydaşlar arasında varılan bir anlaşma ile belirlenmiş ya da fiili bir kullanım biçimi oluşturulmuş, uzun süre paydaşlar bu durumu benimsemişlerse, kayıta paylı, eylemsel olarak (fiilen) bağımsız bir oluşumun tapuda yapılacak resmi taksime veya şuy’un giderilmesine yahut o yerde bir imar uygulaması yapılmasına kadar korunması ahde vefa kuralının yanında MK nun 2. maddesinde düzenlenen iyiniyet kuralının da bir gereğidir⁴¹.”

Yargıtay’a göre; fiili davranışlarla kullanma anlaşmasının yapıldığını kabul edebilmek için iki şartın birlikte bulunması gerekir. Bu şartlardan ilki, mevcut kullanma düzenine uzun süre paydaşlar tarafından itiraz edilmemiş olmasıdır. Buradaki sürenin

³⁷ Aybay, Müşterek (Paylı) Mülkiyette Paydaşın Ortak Şeyden Tek Başına Yararlanma ve Kullanma Yetkisinin Sınırları, Alangoya İçin Armağan, s. 636.

³⁸ Arpacı, s. 18; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 94.

³⁹ Aynı yönde görüşler için Bkz.: Sirmen, s. 316; Öztaş, s. 249; Özcan, s.63.

⁴⁰ “Pareselin önceki maliki taşınmazı özel olarak parsellemiş, içinde yollar açmış ve daha sonra tapu kaydı üzerinden yaptığı belirli pay satışlarına, karşılık tuttuğu belirli parselleri satın alanlara teslim ile onların istifadesine terk etmiştir. Paydaşlar böylece taşınmazın belirli kesimlerinden yararlanmaya başlamış ve nitekim bunlardan bir çoğu kendi kesimlerine ev yapmışlardır. Bilirkişi ve tanık sözleriyle birlikte bu fiili durum paydaşlar arasında intifa sözleşmesinin varlığını ortaya koymaktadır” 14.HD. 16.9.1975 T. 3345 E., 3709 K., Karahasan, s. 156.

⁴¹ 2. HD. 14.7.2005 T. 2005/8230 E., 2005/8965 K.(Aybay, s. 637).

uzunluğu mahalli örf ve âdete, eşyanın özgülendiği amaca bakılarak belirlenir. İkinci şart ise, paydaşlardan her biri için az da olsa bir eşyanın kısmı bırakılmış olmalıdır. Burada paydaşlara bırakılan eşyanın belirli bir kısmı pay oranlarıyla orantılı olmak zorunda değildir. Paydaşlar, pay oranlarına göre daha az bir kısmı uzun süre itiraz etmeksizin kullanmış olsalar bile, sonradan fiilen oluşturulan kullanma düzenine itiraz edemezler⁴².

c. Dar anlamda yararlanma açısından

Dar anlamda yararlanma, paylı mülkiyet konusu eşyadan hukuki ve doğal ürün elde etmektir. Bu açıdan ölçüt pay oranıdır. Ancak paydaşlar, eşyadan elde edilen doğal ve hukuki ürünlerin pay oranına göre değil de, başka bir esasa göre bölüşecekleri hususunda aralarında anlaşabilirler⁴³.

MK m. 691/1'e göre tarım türünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı önemli yönetim işi niteliğinde olduğundan bu konular pay ve paydaş çoğunluğuyla alınacak bir kararla düzenlenebilir⁴⁴.

d. Gider ve yükümlülükler açısından

Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlülükler, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paydaşlar tarafından payları oranında karşılanır (MK m. 694/1). Paydaşlar aralarında anlaşarak gider ve yükümlülükler bakımından pay oranından farklı bir esas belirleyebilirler.

5. Anlaşmanın Sınırları⁴⁵

a. Genel sınırlar

Paydaşlar, yararlanma ve yönetim düzenine ilişkin yapacakları anlaşmalar bakımından, genel hükümlerle düzenlenen sözleşme serbestisi içerisinde hareket edebilirler. Buna göre paydaşlar, yararlanma ve yönetim düzenini belirlerken, kanunun emredici hükümlerine veya ahlak yahut adaba aykırı bir hukuki işlem yaparlarsa, bu hukuki işlem TBK m. 27 uyarınca geçersizdir⁴⁶. Bu sınırlamalar bakımından anlaşmalar ve kararlar açısından herhangi bir farklılık mevcut değildir⁴⁷.

⁴² HGK. 19.3.1980 T. 1978/6-1101 E.,1980/1420 K. (Kazancı İçtihat ve Mevzuat Bankası); 1.HD. 2410.2005 T, 8718/11490 (Kazancı İçtihat ve Mevzuat Bankası).

⁴³ Arpacı, s. 113 vd.; Keser, s. 72 vd.; Öztaş, s. 252.

⁴⁴ Öztaş, s.253.

⁴⁵ Aynı sınırlamalar ileride ele alacağımız kararlar için de geçerlidir.

⁴⁶ Abay/Hatemi'ye göre bu durumda kısmi hükümsüzlük yaptırımı devreye girer. Bkz. : Abay/Hatemi, s.132.

⁴⁷ Gümüş, Kayımlık, s.261; Arpacı, s. 138; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 411.

b. Zorunlu ve acil yönetim işleri

MK m. 689'a göre; paydaşlar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler. Ancak paydaşların, eşyanın korunması için zorunlu yönetim işlerini yapma ve eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumaya ilişkin acil işleri yapma, konusundaki hak ve yetkileri sınırlandırılmaz veya kaldırılamaz⁴⁸.

c. Feragat edilemez ve rıza dışında kaldırılamaz haklar

Paydaşlar, paylı mülkiyet konusu eşya üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmakla birlikte, paylı mülkiyet ilişkisinin kendisine sağladığı haklar bakımından, feragat edilemez, sınırlandırılmaz ve rıza dışında kaldırılamaz nitelikte haklara sahiptir. Bu haklardan sınırlandırılmaz veya kaldırılamaz nitelikte olanlara ilişkin sınırlandırma veya kaldırmaya yönelik düzenlemeler karar yoluyla yapılamaz ancak anlaşma yoluyla yapılabilir. Baştan feragat edilemez nitelikte olan haklara ilişkin sınırlandırma ve kaldırmaya yönelik düzenlemeler ise anlaşma yoluyla dahi yapılamaz⁴⁹.

Paydaşların, paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlanma hakları, paydaşların rızaları dışında sınırlandırılmayacak veya kaldırılamayacak haklarındandır. Zira paydaşların eşyadan yararlanma hakları mülkiyet hakkına dayanır. Netice olarak, paydaşlar, yararlanma hakkına ilişkin konularda oy çoğunluğu ile karar alarak, karar katılmayan veya karara olumsuz oy veren paydaşların yararlanma haklarını özüne dokunacak şekilde sınırlandıramaz veya kaldıramaz. Çünkü paydaşların birinin yararlanma hakkı diğerinkinden üstün değildir. Dar anlamda yararlanma bakımından ölçüt oluşturan pay oranı kuralının değiştirilmesi, yararlanma hakkının özüne dokunur. Dolayısıyla paydaşlar, pay oranından daha az yararlanılacağına ilişkin aralarında anlaşamazlar. Ancak paydaşlar yararlanma haklarının sınırlandırılmasına veya kaldırılmasına rıza gösterebilirler. Paydaşların bu hususa ilişkin rıza göstermeleri durumunda ise yararlanma hakkının sınırlandırılması veya kaldırılmasına ilişkin değişiklikler yapılabilir⁵⁰.

Paydaşların paylı mülkiyet birliğinde yönetime katılma hakları, payları üzerinde tasarruf etme hakları, yasal önalım hakları ve paydaşlığın giderilmesini talep etme hakları, paydaşların rızası dışında sınırlandırılmayacak veya kaldırılamayacak haklarındandır⁵¹.

⁴⁸ Abay/Hatemi, s.132;Sirmen, s. 314; Öztaş, s. 233; Keser, s. 73;Özcan, s. 62.

⁴⁹ Öztaş, s. 239.

⁵⁰ Arpacı, s. 17; Abay/Hatemi, s.135; Öztaş, s.239-240.

⁵¹ Keser, s. 28-29; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 596; Öztaş, s. 241 vd..

B. Kararlar

1. Genel Olarak

Karar, birden çok kişinin, belirli bir hukuki ilişki içerisinde oy hakkını kullanması suretiyle kesin bir sonuca varılmasını sağlayan çok taraflı bir hukuki işlemidir. Karar sui generis bir hukuki işlemidir. Kararın geçerli olabilmesi için gerekli şartların sağlanması halinde, verilen karar, karara olumlu yönde oy verenlerin yanı sıra karar olumsuz yönde oy veren kişileri de bağlar. Paylı mülkiyet birliği de bir topluluk birliği olduğundan, bu birliğin iradesinin oluşumu anlaşmaların yanı sıra kararlarla da sağlanabilir. Paydaşların bir kararın geçerli olabilmesi için gerekli çoklukta oy kullanması halinde verilen karar bütün paydaşları bağlar. Hemen belirtelim ki kararlar, ilişkiyi ilgilendirir başka bir ifadeyle kararlar iç ilişkide hüküm doğurur. Bu nedenle kararlar yoluyla topluluk ilişkisini bağlayıcı düzenlemeler yapılamaz⁵².

2. Karar Almaya İlişkin Yasadaki Oy Çoğunlukları

Yasada paydaşların yönetim işlerine ilişkin karar almaları bakımından tek bir çoğunluk öngörmemiş, her bir yönetim sınıflandırmasının önemine göre farklı oy çoklukları düzenlenmiştir. Ayrıca bu oy çokluklarının emredici nitelikte olmadığı, değiştirilebileceği de hüküm altına alınmıştır.

422

Paydaşlardan her biri diğer paydaşların rızasını almaksızın olağan nitelikteki yönetim işlerini tek başına yapabilir. Ancak paydaşlar, paydaş çoğunluğu ile alacakları kararlar bu kuralı değiştirebilir. Şöyle ki; paydaşlar alacakları kararlar, paydaşlardan her birinin olağan işleri tek başına yapabileceği kuralı yerine, bu tür işlerin pay veya paydaş çoğunluğu kararıyla yapılabilmesini kararlaştırabileceği gibi oybirliği ile yapılabilmesini de kararlaştırabilir⁵³.

Acil ve zorunlu nitelikteki olağan yönetim işleri, paydaşlardan her biri tarafından tek başına yapılabilir. Paydaşların, acil ve olağan nitelikte zorunlu yönetim işlerini tek başına yapabileceğine ilişkin yetkileri, feragat etmeleri dahi mümkün olmayan nitelikte olduğu için paydaşların bu husustaki yetkilerinin, oy çoğunluğu veya oy birliği ile alınacak bir karara bağlanması mümkün değildir⁵⁴.

Paylı malın özgülediği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır (MK m. 692/1). Yukarıda ifade

⁵² Öztaş, s. 258; Kocayusufpaşaoğlu, Necip, Borçlar Hukuku Dersleri, 2. Baskı, Cilt:1, 1985, s. 126 vd.; Keser, s. 68-69; Kanun düzenlemesindeki anlaşma, düzenleme ve kararlar sözcüklerinin herhalde sözleşme olduğunun kastedildiği yönünde görüşleri için Bkz.: Sirmen, s. 315, dn. 148.

⁵³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 318; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 411; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 572.

⁵⁴ Eren, s. 100; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 573; Ertaş, s. 260, Keser, s. 73; Öztaş, s.260.

ettiğimiz üzere bu fıkrada yer alan işlerden sadece “korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi” işi önemli yönetim işidir. Bu yönetim işini yapılabilmesi için paydaşların tamamının rızası gereklidir.

MK m. 691’e göre önemli nitelikte yönetim işleri pay ve paydaş çoğunluğu ile alınacak kararla yapılabilir. Kanaatimizce paydaşlar bu kuralı pay ve paydaş çoğunluğuna dayanan bir kararla değiştirebilir. Yani paydaşlar, pay ve paydaş çoğunluğu ile alacakları kararla, önemli nitelikte yönetim işlerinin oy birliği veya pay yahut paydaş çoğunluğu ile yapılabileceğini kararlaştırabilirler⁵⁵ Zira MK m. 690/2’de paydaşların, paydaş çoğunluğu ile alacakları kararla her bir paydaşın olağan nitelikte yönetim işini tek başına yapabileceği kuralını değiştirebilecekleri düzenlendiği gibi, MK m. 692’de olağanüstü nitelikte yönetim işleri ile tasarrufların oy birliği ile yapılabileceği kuralının, oy birliği ile değiştirebileceği düzenlenmiştir. Ancak şunu hemen belirtmek gerekir ki, paydaşlardan her birinin önemli nitelikte yönetim işini tek başına yapabileceğini kural olarak kararlaştırmaları mümkün olmamalıdır⁵⁶.

Olağanüstü nitelikte yönetim işlerinin yapılabilmesi için, paydaşların oy birliğinin gerekli olduğuna ilişkin kural, paydaşların oy birliği ile değiştirilebilir. Ancak bu kuralı değiştirmek için oy birliği ile alınacak kararla, olağanüstü nitelikte önemli yönetim işlerini her bir paydaşın tek başına yapabileceğine ilişkin düzenleme yapılamaz. Zira aksi durumda yönetimi anlamsız kılacak bir değişiklik gerçekleştirilmiş olur. Fakat paydaşlar, oy birliği ile alacakları kararla, olağanüstü yönetim işlerinin pay veya paydaş yahut pay ve paydaş çoğunluğu ile yapılabileceğini kararlaştırabilirler⁵⁷.

3. Kararın Şartları

Paydaşlar yalnızca paylı mülkiyet birliğine ilişkin konularda kararlar alabilirler. Dolayısıyla paydaşlar, paylı mülkiyet topluluğuna ilişkin olmayıp, paydaşların bireysel alanlarına dahil olan yetkilerin sınırlandırılmasına ilişkin konularda karar alamazlar. Paydaşların alacakları kararların geçerli olabilmesi için gerekli olan bir diğer şart ise, karar için öngörülen çoğunlukta paydaşın olumlu yönde oy kullanmış olmasıdır. Karara ilişkin oylar hesaplanırken tüm paydaşlar hesaba katılır. Kararın alınmasına katılmayan veya katılmasına rağmen herhangi bir yönde oy kullanmayan yahut geçersiz oy kullanan paydaşın oyu, kural olarak, olumsuz oy olarak hesaba katılır. Karar alınması bakımından yasa da herhangi bir şekil şartı öngörülmediğinden, toplantı yapılması şart olmayıp, toplantıya çağrılmama, bilgilendirilmeme, oy kullanılmasının engellenmesi gibi nedenlerle alınan kararların geçerli olmadığı ileri sürülemez. Ancak bilgilendirilmeyen paydaşların bu nedenle

⁵⁵ Öztaş, s. 262-263.

⁵⁶ Önemli nitelikte yönetim işinin her bir paydaş tarafından tek başına yapılabileceğini kabul ettiğimizde yönetimi anlamsız kılabilecek durumlar ortaya çıkabilir. Paydaşlar alacakları kararlarla yönetimi anlamsız kılabilecek şekilde değişiklikler yapamaz. Detaylı bilgi için Bkz. : Öztaş, s. 263.

⁵⁷ LIVER, Rechtsprechung, s. 252 (Naklen Öztaş, s. 263, dn. 600).

zarara uğraması durumunda, diğer paydaşlardan zararının tazmin edilmesini talep edebileceği kabul edilir⁵⁸.

4. Kararların Geçersizliği

Paydaşlar, paylı mülkiyette yararlanma ve yönetime ilişkin anlaşma yaparken veya karar alırken, genel hükümlerde düzenlenen sözleşme serbestisi içerisinde hareket edebileceği için, paydaşlarca alınan kararın, kanunun emredici hükümlerine veya ahlaka yahut kamu düzenine aykırı olması halinde TBK m. 27 uyarınca geçersiz olduğu söylenebilir.

Paydaşların yararlanma ve yönetime ilişkin alacakları kararlarda yeterli çoğunluğa ulaşılmaması halinde geçersiz türlerinden yokluk söz konusu olur. Zira karar için gerekli olan yeterli çoğunluk, kararın kurucu unsurlarındandır. Bu nedenle yeterli çoğunluğun bulunmadığı hallerde kurucu unsur gerçekleşmiş olmayacağından, karar hukuk düzeni bakımından hiç doğmamış kabul edilir⁵⁹.

Karar alınmasına ilişkin paydaşların irade beyanlarında yanılma, aldatma veya korkutma nedeniyle sakatlık bulunması halinde irade beyanlarında sakatlığa ilişkin hükümler uygulama alanı bulur. Şöyle ki, kararın alınmasına ilişkin irade beyanlarından birinin sakat olması alınan kararın iptaline neden olabilir. Ancak iradesi sakat olan paydaşın, karara katılmadığı halde dahi, kararın geçerli olabilmesi için yeterli çoğunluk sağlanabiliyorsa, bu kararın iptali istenemeyecektir⁶⁰.

IV. HÂKİM KARARIYLA KULLANMA DÜZENİNİN DEĞİŞTİRLMESİ

A. Genel Olarak

Uyuşmazlık halinde yararlanma ve kullanma şeklini hâkim belirler. Bu belirleme, paylı malın kullanılmasının zaman veya yer itibarıyla paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de olabilir (MK m. 693/2). Yasa paydaşlara, paydaşların paylı mülkiyet konusu eşyayı kullanma hususunda anlaşamamaları halinde, eşyanın kullanma şeklinin belirlenebilmesi için, hâkime başvurma imkânı vermiştir. Yasada her ne kadar “uyuşmazlık halinde yararlanma ve kullanma şeklini hâkim belirler” dense de bu ifadeden “yararlanma” kısmı çıkarılmalıdır. Zira paydaşların hâkime başvurup paylı mülkiyet birliğinin iradesini oluşturmasını istemesi, yalnızca söz konusu iradenin oluşmasının zorunlu olması halinde mümkündür. Paydaşlar, eşyadan elde edilen ürünlerden, payları oranında yararlanırlar. Paydaşlardan hiçbiri pay oranından daha az ürün elde etmeye zorlanamaz. Bu nedenle bu konuda hâkime başvurmak mümkün değildir. Ayrıca yasa metnindeki “yararlanma” ifadesi geniş anlamda yararlanma olarak da yorumlanamaz. Çünkü geniş anlamda yararlanma

⁵⁸ Öztaş, s. 264-265.

⁵⁹ Arpacı, s. 121; Gümü, Şerhler, s. 161.

⁶⁰ SCHNEIDER, s. 138, BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 647, N. 42 (Naklen: Öztaş, s. 267, dn. 612).

bünyesinde kullanmayı da barındırır ki, bu durumda iki defa kullanmadan bahsetmeye gerek kalmaz⁶¹.

B. Davanın Hukuki Niteliği

Paydaşlar, paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılması şekli konusunda anlaşamazlarsa, hâkime başvurarak eşyanın kullanılması şeklini belirlemesi hususunda bir eda hükmü talep ederler. Hâkim vereceği kararla, paydaşların eşyayı birbirlerinin haklarını ihlal etmeden kullanma yükümlülüğünü nasıl ifa edeceklerini belirtir. Bu nedenle hâkimin vereceği karar bir eda hükmü niteliğindedir⁶².

MK m. 695/2'ye göre; taşınmazlarda yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin kararların sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynı hak kazananları bağlaması için, bunların tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir. Bu hüküm sadece paydaşlar arasında yapılan yararlanma ve yönetim anlaşmalarına ilişkindir. Paydaşların bu hususta alacağı kararlar ile hâkimin yararlanma ve yönetime ilişkin kararları mutlak olarak paydaşların cüzi haleflerini bağlar. Dolayısıyla hâkimin kullanma düzeninin şekline ilişkin kararları taşınır-taşınmaz ayrımına gidilmeksizin paydaşların cüzi haleflerini bağlayacaktır⁶³.

C. Davanın Şartları

Paydaşların, paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanma şeklini belirlemesi hususunda dava açabilmesi için iki şartın birlikte bulunması zorunludur. Bunlar:

1. Paydaşların, paylı mülkiyet konusu eşyayı aynı anda birlikte kullanması mümkün olmamalıdır. Eğer paydaşlar, paylı mülkiyet konusu eşya birlikte kullanabiliyorsa ve paydaşlardan biri veya bir kaç eşyayı kullanmak istemesine rağmen diğer paydaşlar tarafından engelleniyorsa, bu durumda mülkiyet veya zilyetliği koruyan davalar açılabilir.
2. Paydaşlar paylı mülkiyet konusu eşyayı nasıl kullanacaklarına ilişkin anlaşamamış olmalıdır. Belirtelim ki, paydaşlar daha önceden eşyanın kullanılma şekline ilişkin anlaşmış olmalarına rağmen, paydaşlardan biri anlaşmayla belirlenen bu düzene uymazsa hâkimden eşyanın kullanılması şeklini belirlemesini istenemez. Ancak daha önceden eşyanın kullanılma biçimi belirlenmiş olmasına rağmen, değişen şartlar nedeniyle, bazı paydaşların eşyayı kullanmaları imkânsız hale gelmişse, hâkimden eşyanın kullanılma biçimini belirlemesi istenebilir.

D. Davanın Tarafları ve İlgili Mahkeme

Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılma şeklinin belirlenmesine ilişkin davayı sadece mülkiyet sahibi paydaşlar açabilir. Bu davayı birden fazla paydaş da açabilir.

⁶¹ Esener/Güven, s. 172; Abay/Hatemi, s. 135; Serozan, s. 234-235; Öztaş, s.270-271.

⁶² Öztaş, s. 279.

⁶³ Arpacı, s. 71; Farklı görüş için Bkz.: Gümüş, Şerhler, s.164-165.

Bu durumda davacı paydaşlar arasında ihtiyari dava arkadaşlığı bulunur. Bu davada, davalı sıfatı, davacının dışında kalan diğer paydaşlardır. Bu dava sonucunda verilen hüküm tüm paydaşları bağlayacağından, davaya tüm paydaşların katılması zorunludur. Bu nedenle de davalı paydaşlar arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur⁶⁴.

Yetkili ve görevli mahkemeye ilişkin yasada özel bir düzenleme bulunmadığından genel kurallar uygulanır. HMK göre, görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesi, yetkili mahkeme, taşınmazlar bakımından taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi, taşınırlar bakımından ise davalı paydaşlardan birinin yerleşim yeri mahkemesidir.

E. Hâkimin Kullanma Düzenini Belirlerken Dikkate Alacağı Hususlar

MK m. 693/2'ye göre hâkim kullanma düzenine ilişkin olarak yapacağı belirleme, “paylı malın kullanılmasının zaman veya yer itibarıyla paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de olabilir”. Yasa metninin lafzından da anlaşılacağı üzere zaman ve yer esasına dayanılarak belirleme yapılabileceği hususu yol gösterici niteliktedir. Hâkim somut olayın özelliklerine göre farklı bir yöntem de belirleyebilir. Örneğin paydaş sayısı fazla ise hâkim, eşyanın sadece bir paydaş tarafından kullanılıp, bunun karşılığında diğer paydaşlara, payları oranında kira bedelinin ödenmesi şeklinde belirleme yapabilir. Burada hâkimin dikkat etmesi gereken husus, karar verirken kullanma düzenini, daha sonra paydaşlar arasında bu konuda uyuşmazlık çıkmasını neden olmayacak şekilde, tam olarak belirlemesidir⁶⁵.

Hâkim paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanım biçimini belirlerken, somut olayın özelliklerini, eşya taşınmaz ise taşınmazın konumunu, kullanma amaçlarını, niteliklerini, yöresel örf ve adetleri, eşyanın özgülendiği amacı, tarafların ihtiyaç ve gereklerini göz önünde bulundurarak karar vermelidir. Ayrıca hâkim kullanma biçimini belirlerken mümkün olduğu ölçüde paydaşların pay oranlarını da dikkate almalıdır⁶⁶. Hâkim eşyanın kullanılmasını zaman itibarıyla paydaşlar arasında bölüştürecekse her bir paydaşın pay oranını dikkate alarak kullanım süresini belirlemez. Aynı şekilde, hâkim eğer yer itibarıyla eşyayı bölümlere ayıracaksa da, her bir paydaşa düşecek kısmı, pay oranına göre belirlemelidir⁶⁷.

SONUÇ

Paylı mülkiyette bir işin yönetim işi olarak nitelendirilebilmesi için, o işin topluluk menfaatini ilgilendirmesi gerekir. Yararlanma ise paydaşların bireysel yetkilerine dahil olup topluluk menfaatini ilgilendirmez. Yararlanma ve yönetim yöneldikleri menfaatler

⁶⁴ Gümüş, Kayıymılık, s. 261; Arpacı, s. 136.

⁶⁵ Serozan, s. 235; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 327; Aybay/Hatemi, s. 135-136; Ertaş, s. 260.

⁶⁶ 14. HD. 30.01.2006 T. 11960/516 (Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 327, dn.188); 1. HD. 14.10.2003 T. 8571 E. 10694 K. (Karahasan, s. 159).

⁶⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 327; Karahasan, s. 159; Öztaş, s. 280.

bakımından birbirinden farklı olsa da tamamen birbirinden ayrılmamaktadır. Zira paydaşların yararlanma düzeni oluşturması veya mevcut yararlanma düzenini değiştirmesi topluluk menfaatine yönelik olduğundan, yönetim işi sayılır.

Yasada paylı mülkiyette yönetim işleri çeşitli sınıflandırmalara tabi tutulmuş ve bu sınıflandırmaların kapsamına giren işler örnekseme niteliğinde sayılmıştır. Ayrıca bu yönetim sınıflandırmasına dahil olan işlerin yapılabilmesine ilişkin yasal bir yararlanma ve yönetim düzeni oluşturulmuştur. Bu yasal yararlanma ve yönetim düzeninde olağan nitelikte yönetim işleri paydaşlardan her biri tarafından tek başına yapılabilecekken, önemli nitelikte yönetim işleri pay ve paydaş çoğunluğu ile yapılabilir. Olağanüstü yönetim işleri ise paydaşların tamamının rızası ile yapılabilir. Yasada yer alan bir diğer sınıflandırma ise zorunlu ve acil işler olarak belirtilmiş ve zorunlu nitelikte olağan yönetim işlerinin paydaşlardan her biri tarafından tek başına yapılabileceği, önemli nitelikte zorunlu yönetim işlerinin ise pay ve paydaş çoğunluğuyla yapılabileceği düzenlemekle beraber, acil işlerin olağan veya olağanüstü nitelikte olup olmadığına bakılmaksızın, her bir paydaş tarafından tek başına yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

MK m. 689/2 ve 691/3’de öngörülen hâkime başvurma olanağı, zorunlu nitelikte önemli yönetim işlerinin yapılması hususunda pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanamadığı haller için düzenlenmiştir. Yasada her ne kadar pay ve paydaş eşitliği halinde hâkime başvurulabileceği şeklinde bir ifade mevcutsa da bu ifade, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanamadığı haller olarak yorumlanmalıdır. Zorunlu nitelikte olmayan yönetim işleri bakımından hâkime başvurma olanağı yoktur. Zira zorunlu nitelikte olmayan işler bakımından paydaşların karar alma mecburiyetleri yoktur. Hâkime başvurma olanağı, yalnızca karar alma yükümlülüğü olmasına rağmen bu kararın alınmadığı haller için söz konusu olabilir.

MK m. 689 yasal yararlanma ve yönetim düzeninin iradi olarak değişimine imkân tanımaktadır. Bu da anlaşma veya karar yoluyla gerçekleştirilebilir. Tam ehliyetli paydaşlar, genel hükümler çerçevesinde, herhangi bir şekil şartına tabi olmaksızın yazılı, sözlü yahut fiili davranışlarla oluşturacakları örtülü irade beyanıyla bir yararlanma ve yönetim düzeni oluşturabilirler. Paydaşlar, bu hususta yapacakları anlaşma veya kararlar bakımından sözleşme özgürlüğüne ilişkin genel sınırlamalara tabi olmakla birlikte zorunlu ve acil yönetim işlerinin yapılmasına ilişkin MK m. 689/2’deki emredici düzenlemeye de tabidir. Paydaşların paydaş olmakla sahip oldukları haklardan bazıları önceden feragat edilemez nitelikte iken, bazı hakları ise rıza dışında sınırlandırılmaz veya kaldırılamaz niteliktedir.

Karar sui generis bir hukuki işlemdir. Kararlar paydaş topluluğunda iç ilişkiyi düzenler. Kararlar ile topluluğa yabancı kişileri bağlayıcı nitelikte düzenlemeler yapılamaz. Kararın geçerli olabilmesi için; 1) karar, paylı mülkiyet birliğine ilişkin konularda alınmış olmalıdır ve 2) karar için öngörülen çoğunlukta paydaş olumlu yönde oy

kullanmış olmalıdır. Kararın alınabilmesi için yeterli çoğunluğun sağlanamaması halinde topluluğun iradesi oluşmamış demektir ve bu durumda karar yoklukla sakattır.

Paydaşların paylı mülkiyet konusu eşyayı aynı anda birlikte kullanmak istemelerine rağmen bu durumun mümkün olmaması ve eşyanın kullanma biçimi üzerinde paydaşların anlaşamamış olmaları halinde, paydaşlar, kullanma biçiminin belirlenmesi için hâkime başvurabilirler. Hâkim, eşyanın kullanma düzenini belirlerken, somut olayın özelliklerini, eşya taşınmaz ise taşınmazın konumunu, kullanma amaçlarını, niteliklerini, yöresel örf ve adetleri, eşyanın özgülendiği amacı, tarafların ihtiyaç ve gereklerini göz önünde bulundurarak karar vermelidir.

◆◆◆

KAYNAKÇA

Arpacı, Abdülkadir; *Türk Medeni Kanunu Açısından Müsterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim.* İstanbul, 1990.

Aybay, Aydın; “Müsterek (Paylı) Mülkiyette Paydaşın Ortak Şeyden Tek Başına Yararlanma ve Kullanma Yetkisinin Sınırları.” *Prof.Dr. Yavuz ALANGOYA İçin Armağan.* İstanbul, 2007. s. 635-638.

Aybay, Aydın ve Hüseyin Hatemi; *Eşya Hukuku.* İstanbul, 2012.

Eren, Fikret; *Mülkiyet Hukuku.* Ankara, 2011.

Ertaş, Şeref; *Eşya Hukuku, 8. Baskı.* Ankara, 2008.

Esener, Turhan Ve Kudret Güven; *Eşya Hukuku, 4. Baskı.* Ankara, 2008.

Gümüş, Mustafa Alper; *Türk Medeni Hukukunda Kayımlık.* İstanbul, 2006.

Gümüş, Mustafa Alper; *Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler.* İstanbul, 2007.

Gürsoy, Kemal T., Fikret Eren Ve Erol Cansel; *Türk Eşya Hukuku 2. Baskı.* Ankara, 1984.

Karahasan, Mustafa Reşit; *Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Öğreti Yargıtay Kararları, C.1.* İstanbul, 2007.

Kazancı İhtihat Bankası. Erişim Tarihi: 05,01,2013 .

Keser, Yıldırım; *Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim.* Ankara, 2006.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip; *Borçlar Hukuku Dersleri 2. Baskı, C.1.* İstanbul, 1985.

Oğuzman, Kemal M., Özer Seliçi Ve Saibe Oktay- Özdemir; *Eşya Hukuku, 15. Baskı.* İstanbul, 2012.

Öztaş, İlker; *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı.* İstanbul, 2011.

Özcan, Zeynep; *Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri ve Yükümlülükleri.* Ankara, 2013.

Sirmen, Lale A; *Eşya Hukuku.* Ankara, 2013.

Serozan, Rona; *Taşınır Eşya Hukuku 2. Baskı.* İstanbul, 2007.

Tekinay, Selahattin Sulhi; et al. *Eşya Hukuku, 5. Baskı, C.1.* İstanbul, 1989.

Yavuz, Nihat; *Paylı Mülkiyet Yönetimi ve Birden Çok Parsel Üzerinde Kurulan Binaların Kullanımından Doğan Uyuşmazlıklar.* Ankara, 2006.