

Paylı Mülkiyetlerde İfraz

Bir taşınmazın sahibi tek bir kişi olabileceği gibi birden fazla kişi de olabilmektedir. Taşınmazın sahibi birden fazla kişi olması halinde, paylı mülkiyet başka bir deyişle müşterek mülkiyet söz konusu olur. Paylı (müşterek) mülkiyet; birden çok kimsenin, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına, belli paylarla malik olmasıdır. Ortaklar tarafından aksi kararlaştırılmadıkça paylı mülkiyette paylar eşit sayılır. Ancak Türk Medeni Kanunu'nun ("TMK") 688. maddesi uyarınca düzenlenen paylı mülkiyette, malın bölünmemesi nedeniyle hangi kısmın hangi ortağa ait olduğu ise tespit edilememektedir. Bu kapsamda paylı mülkiyete konu eşya, maddi olarak bölünemediğinden tek bir mülkiyete tabidir. Tek mülkiyet ise ortakların birlikte yani paylı mülkiyettir.

Paylı mülkiyette ortaklardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir (TMK M. 688/3).

Paydaşlar, kendi aralarında oybirliği ile anlaşarak paylı mülkiyete konu maldan yararlanma, malı kullanma ve malın yönetimine dair hususlarda kanun hükmünden farklı bir düzenleme yapabilirler. Paydaşlar tarafından birlikte imzalanan sözleşmenin yine oybirliğiyle feshedilmesi gerekir.

Tüm paydaşlar paylı mülkiyet konusu taşınmaza ilişkin ivedi ve zorunlu tedbirleri almaya yetkilidir. Bunun için diğer paydaşların izni aranmaz. TMK M. 689 uyarınca ortaklar paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek hakkına sahiptir. Yine TMK M. 689 uyarınca her ortak, eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlemleri, bütün paydaşlar hesabına alma yetkisine de sahiptir.

Bununla birlikte, paylı mülkiyette taşınmaza ilişkin "olağan", "önemli" ve "olağanüstü" işlerin ortaklar tarafından yapılması kanun uyarınca farklı usullere tabidir.

Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya, özellikle küçük onarımları yaptırmaya ve tarımsal işleri yürütmeye yetkilidir. (TMK M. 690). Olağan yönetim işleri, herhangi bir zorunluluk veya ivedilik arz etmeyen taşınmaza dair olağan işlerdir.

Önemli yönetim işleri ise işletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi işlemler olup bu hususlar için pay ve paydaş çoğunluğu ile karar verilmesi şartı gerekir. Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır (TMK M. 691).

Burada önemli bir husus ise, pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan akdedilen Kira Sözleşmesi'nin de **geçerli olmamasıdır**. Bu durum, hem TMK M. 691 hem de Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı (06.05.1955) ile hüküm altına alınmıştır.

Olağanüstü yönetim işleri ise paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan **yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılmasıdır.** Olağanüstü yönetim işlerinde ise aksi kararlaştırılmadıkça bütün paydaşların oybirliği gerekir. (TMK M .692/1). Olağanüstü yönetim işlerine ise taşınmaz (mülkiyet) üzerine bina yapılması gibi olağanın dışındaki işlemler dahildir. Özellikle bu gibi durumlar bütün paydaşların onayı gerekmektedir. Başka bir deyişle Olağanüstü yönetim işleri, taşınmazın özgülünen veya kullanılmakta olan amacının değiştirilmesi, olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması olarak tanımlanmıştır.

Bununla birlikte taşınmazın/eşyanın korunmasına ilişkin yapılacak işlemler olağanüstü sayılmayıp her bir paydaşın, eşyalar için zarar tehlikesinden veya zararın artmasından, kullanılabilirliğinin ve değerinin zarar görmesinden korunmasını sağlamak üzere gerekli önlemleri alma hakkı vardır. Bu kapsamda her bir ortak, gerekli önlemlerin alınması için dava açma hakkına sahiptir. Örneğin, ortak arazi üzerine üçüncü kişiler tarafından inşaat malzemesi konarak bir yapıya başlanılacağını gören ortak, **tek başına** el atmanın önlenmesi davası açabilecektir.

İfrazen taksim işlemi, tapuda tek parsel olarak kayıtlı bulunan bir taşınmazın, imar planına uygun bir şekilde düzenlenen harita kapsamında, daha küçük parsellere bölünmesi ve her bir parselin, tapu kütüğünde ayrı ayrı ve bağımsız şekilde tescil edilmesi işlemidir.

Hukuki nitelik olarak ifraz uygulaması idare tarafından gerçekleştirilen ve söz konusu taşınmazın maliki veya maliklerinin talebiyle yapılan bir işlemdir.

İfraz işlemleri taşınmazın maliklerinin talebi üzerine yapılabileceği gibi, mahkeme kararıyla ve veya idare tarafından re'sen de yapılabilmektedir.

Taşınmaz malikinin veya maliklerinin kendi talepleri doğrultusunda ifrazın gerçekleştirilmesi hali "rıza-i ifraz" olarak adlandırılır. İfraz işlemi yapılırken dikkat edilmesi gereken en önemli husus taşınmazın tüm paydaşlarının usulüne uygun olarak yetkilendirdikleri vekilleri ile başvuruda bulunmasıdır.

Taşınmazdaki yapılardan birine riskli yapı tespiti yapılması veya tapuda riskli yapı şerhi konulması halinde idare veya Bakanlık, kanundaki düzenleme doğrultusunda riskli alanlardaki veya riskli yapıların olduğu parsellerdeki uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri hakkında muvafakat aranmaksızın re'sen karar alır veya yaptırabilir.

Bu kapsamda taşınmazdaki yapılardan birinin riskli yapı niteliğinde olması halinde idareye başvurulması halinde idare yeni yapıların yapılması için ifraza kendiliğinden karar verebilir. Diğer pay sahibinin söz konusu ifraz işlemine onay vermemesi halinde Tapu Müdürlüğü'nün benimsediği görüş, diğer ortağın Taşınmaz üzerine riskli yapı şerhi koydurması ve bu hususta belediyeye başvurması halinde belediyenin tek tarafı olarak ifraza karar verebilmesidir.

İfrazen taksim işleminin amacı, paylı mülkiyete konu taşınmaz hakkında paydaşların diledikleri gibi tasarrufla bulunabilmeleridir. İfrazen taksim işleminin idare tarafından kabul edilmesi ve Tapu Müdürlüğü'nde tescil halinde malik kişi ilgili taşınmazda tüm işlemleri yapmaya yetkili olur. **Bu kapsamda Taşınmaz adına ayrıca tapu çıkarılması (ifraz yapılması) halinde malik tek başına çıkarılan tapu ile satım, inşaat vb, her türlü işlemi yapılarak kolaylıkla yapılabilir.**

Sonuç olarak, paylı bir mülkiyetiniz olması halinde pay devri satış ve inşaat yapılmadan önce uyumsuzluk giderilmelidir. Uyumsuzluğu gidermenin yöntemlerinden biri ise ifrazdır. Zira uyumsuzluk giderilmeden paydaşların ayrı ayrı tasarruf yetkisi sınırlı olduğundan ilk olarak ifraz işlemi gibi ortaklık arasındaki uyumsuzluğu giderici önlemler alınmalıdır.