

# ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ (İZALE-İ ŞÜYU) DAVALARI: TAŞINMAZ SATIŞLARI İÇİN İSTATİSTİKSEL BİR ANALİZ

TERMINATION OF CO-OWNERSHIP CASES:  
A STATISTICAL ANALYSIS  
FOR IMMOVABLE PROPERTY SALES

Erdem ATEŞAĞAOĞLU\*  
Ceyhun ELGİN\*\*

**Özet:** Bu çalışmada, taşınmazlar elbirliği mülkiyet halinde iken maliklerce açılmış olan ortaklığın giderilmesi davaları sonucu, söz konusu taşınmazların açık arttırma ile satışı konu alınmış olup, İstanbul Çağlayan Adalet Sarayı'nda yerleşik bulunan Sulh Hukuk Satış Memurluğu tarafından 2011 ve 2017 yılları arasında sonuçlandırılmış açık arttırmaların ilişkili oldukları dava dosyaları, kapsamlı bir istatistiksel analize tabi tutulmuştur. Söz konusu analiz sonucunda kimi değişkenlerle satış sonucu oluşan fiyat ve bilirkişi fiyat öngörülerinin arasındaki fark arasındaki ilişki incelenmiştir.

**Abstract:** In this paper, using data from public auctions resulting from termination of co-ownership cases conducted between the years 2011 and 2017 by the Istanbul Court of Peace Sale Administration (located in Istanbul Çağlayan Courthouse), a comprehensive statistical analysis was performed. As a result of this analysis the relationship between several variables and the difference between the final sale price of immovable properties in the auctions and the expert estimates given during the case has been investigated.

**Anahtar Kelimeler:** Ortaklığın Giderilmesi, Elbirliği ile Mülkiyet, Taşınmaz Satışı, İstatistiksel Analiz, Ampirik Hukuk Araştırmaları

**Keywords:** Termination of Co-Ownership, Co-Ownership, Common Property, Sale of Immovable Property, Statistical Analysis, Empirical Legal Research,

\* Doç. Dr., İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kamu Hukuku Bölümü Mali Hukuk Anabilim Dalı, eatesaga@istanbul.edu.tr.

\*\* Doç. Dr., Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi Bölümü, ceyhun.elgin@boun.edu.tr.  
ORCID: 0000-0001-8796-2429

## GİRİŞ

Eski adıyla izale-i şüyu ve yeni adıyla ortaklığın giderilmesi davaları, paylı (müşterek) ya da elbirliği (iştirak halinde) ile mülkiyete konu olan taşınmaz veya taşınır mallarda paydaşlar/ortaklar arasında mevcut birlikte mülkiyet ilişkisini sona erdirip ferdi mülkiyete geçmeyi sağlayan iki taraflı bir dava türüdür.<sup>1</sup> Söz konusu davalara ait hukuki özellikler ve yasal düzenlemeler, mahkemelerin malların satışına dair uygulamalarını şekillendirmektedir. Ortaklığın giderilmesi davalarında uyuşmazlığa konu olayın özellikleri ise, hem mahkeme kararlarını ve bunların infazı sürecinde yaşananları hem de doğrudan ortak malvarlığı unsurlarının satış bedelini doğrudan etkilemektedir. Bu durum ise; davaların açılması anında, davalar açıldıktan sonraki yargılama aşamasında ve mahkeme kararlarının infazı/satış sürecinde mevcut verilerin, özellikle de dava sonucu yapılan açık artırmada oluşan fiyata etkileri yönünden irdelenmesini gerektirmektedir.

Bu çalışmada; öncelikle elbirliği (iştirak) halinde mülkiyette ortaklığın giderilmesi davaları ile ilgili mevcut yasal düzenlemeler, paylı (müşterek) mülkiyet ile karşılaştırmalı olarak sunulacak ve tartışılacak, daha sonra ise İstanbul Sulh Hukuk Mahkemeleri'nde görülmüş elbirliği ile mülkiyetin sona erdirilmesi davaları neticesinde İstanbul Sulh Hukuk Satış Memurluğu'nca yapılmış ve 2011-2017 yılları arasında kararları kesinleşerek satışı sonuçlandırılmış taşınmaz satışları istatistiksel bir incelemeye tabi tutulacaktır. Bu suretle, çalışmamız Türkiye'de bir ilk niteliği taşımakta olup, söz konusu tarih aralığında sonuçlanan davalarla ilgili kapsamlı bir betimleyici istatistiksel analiz ortaya koyacaktır. Bu haliyle çalışmanın ileriki yıllarda yapılması muhtemel hukuki düzenlemelere de ışık tutacağına inanılmaktadır.

### 1. Ortak Mülkiyet Kavramı ve Unsurları

Birden çok kimsenin taşınır veya taşınmaz nitelikteki aynı eşya üzerinde maddi şekilde bölünmemiş paylara malik olmalarına imkân veren mülkiyet türü, paylı mülkiyettir.<sup>2</sup> Bu mülkiyet biçiminde başka

<sup>1</sup> Canan Ruhi, Ahmet Cemal Ruhi, İzale-i Şüyu Ortaklığın Giderilmesi Paylaşma Davaları (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla), Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 6. baskı, Ankara, 2017, s. 158.

<sup>2</sup> Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Basımevi, 3. baskı, 2014, Ankara, s. 85;

türlü belirlenmedikçe, her paydaşın eşyadaki payı eşit sayılır. Paydaş kendisine ait payı serbestçe devredebilir ve payların alacaklı gibi başka kişilerce rehin veya haciz edilmesi mümkündür (TMK md. 688). Paylı mülkiyette, payın tamamı değil bir kısmı da devredilebilir (TMK md. 732).

Paylı mülkiyete konu eşyadaki bölünme soyut bir bölünme olduğu için ortaklık devam ettiği müddetçe eşyanın hukuki ve maddi yani fiili bir şekilde paylaşımı gerçekleşmez. Bu mülkiyet hali; bir hukuki muamele, kanun hükmü, mahkeme kararı veya idari tasarrufla meydana gelir.<sup>3</sup> Paydaşlar, eşya üzerinde 1/2, 1/4, 1/5, 2/5 gibi mülkiyet hakları nispetinde yetki ve yükümlülükler sahip olurlar.<sup>4</sup> Dolayısıyla, paylı mülkiyette her ortağın eşyanın her yerinde kendisine ait pay nispetinde diğer ortaklar ile aynı derecede hakkı bulunmaktadır.<sup>5</sup> Birden çok kişinin mülkiyet hakkına sahip olduğu elbirliği mülkiyeti ile paylı mülkiyet hallerinden hangisinin aynı eşya üzerinde var olduğu hususunda belirsizlik bulunduğu zaman, eşyanın paylı mülkiyete tâbi olduğu kabul edilir.<sup>6</sup>

Elbirliği ile mülkiyet hali ise, Medeni Kanun'un 701. maddesinin 1. ve 2. fıkralarında "*Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyettir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır*" şeklinde tanımlanmış ve izah edilmiştir. Elbirliği halinde mülkiyet tipinin en önemli özelliği, birden fazla kişinin bir malın tamamında mülkiyet

---

Hüseyin Hatemi, Eşya Hukuku Meseleleri, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995, s. 32; Şakir Balcı, Paylaşma (Ortaklığın Giderilmesi) Davaları, Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s.37; Selahattin S. Tekinay, Eşya Hukuku, Kurutulmuş Matbaası, İstanbul, 1993, s. 290; İlknur Arslan/Mustafa Kırmızı, Paydaşlığın ve Ortaklığın (Birlikte Mülkiyetin) Giderilmesi, Bilge Yayınevi, Ankara, 2012, s. 24; Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, Filiz Yayınevi, 15. baskı, İstanbul, 2012, s. 309.

<sup>3</sup> Müslim Tunaboşlu, Paylaşma (Ortaklığın-Paydaşlığın Giderilmesi) Davaları, Yetkin Yayınları, 5. baskı, Ankara, 2013, s. 18; Eren, s. 91, 92.

<sup>4</sup> Eren, s. 86, 87; Zeynep Özcan, Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri ve Yükümlülükleri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 35.

<sup>5</sup> Salih Özyakut, Mülkiyet Hakkına Dayalı Davalar, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s.14; Turhan Esener/Kudret Güven, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, 5. baskı, Ankara, 2012, s. 188.

<sup>6</sup> Aydın Aybay/Hüseyin Hatemi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s.124; Eren, s. 129.

hakkına sahip olmasıdır. Bu durum sebebiyle de iştirak yani ortaklık süresince malikler, malda taksim ve paylı mülkiyetin aksine kendi his-selerinde tasarruf gerçekleştirememektedirler (TMK md. 702/3). Tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekmektedir (TMK md. 702/2).

Ölüm olayı ile birlikte miras bırakanın malları üzerinde mirasçılar arasında kendiliğinden kurulan “miras ortaklığı” elbirliği ile mülkiyet halinin en tipik örneğidir.<sup>7</sup> Mirasçılar ölüme bağlı olarak murisin malvarlığı -tereke- unsurları üzerinde elbirliği halinde mülkiyete sahip oldukları için terekeye ait bütün haklar üzerinde ancak birlikte tasarruf edebilirler (TMK md. 640/2). Diğer taraftan; mirasçılardan her biri, sözleşme veya kanun gereğince ortaklığı sürdürmekle yükümlü olmadıkça, her zaman mirasın paylaşılmasını isteyebilir (TMK md. 642/1). Dolayısıyla terekedeki mallara iştirak halinde malik olan her mirasçı, ortak sıfatıyla terekedeki taşınır ve taşınmaz malların aynen ve şayet bu mümkün değilse satış yoluyla paylaşılmasına karar verilmesini sulh mahkemesinden isteyebilir. Bu mülkiyet tipinin sona erdirilmesi istemiyle açılan ortaklığın giderilmesi davalarına bütün ortakların katılmaları gerekmektedir. Bu sebeple, ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır.<sup>8</sup>

Mirasçının açtığı ortaklığın giderilmesi davasında, hâkim imkân varsa taşınmazlardan her birinin tamamını bir mirasçıya vermek suretiyle paylaştırmayı yapar. Mirasçılara paylaşırma yapılırken şayet taşınmazların değerleri arasında fark varsa bu farkın para olarak ödemesi yoluyla miras payları arasında denkleştirme sağlanır (TMK md.

<sup>7</sup> Güneş Yılmaz, “İzale-i Şüyu Davası İle Miras Ortaklığının Sona Ermesi Halinde Karşılaşılan KDV Yükü”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* S. 98, 2012, s. 108.

<sup>8</sup> Nihat İnal, Taşınır ve Taşınmaz Eşya Davaları, Bilge Yayınevi, 2.baskı, Ankara, 2016, s. 268. Bkz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 21.10.1998 tarihli ve 1998/1-692 ve 1998/741 sayılı kararında, “...MY’nin 701-703. maddelerinde düzenlenen bu tür mülkiyetin (ortaklığın) tüzel kişiliği olmadığı gibi, eşya üzerinde ortaklardan her birinin doğrudan doğruya bir hakkı da yoktur. Mülkiyet bir bütün olarak ortaklardan tümüne aittir. Başka bir anlatımla ortaklık tasfiye oluncaya kadar, ortaklardan birinin ayrı mal veya hak sahipliği bulunmayıp, hak sahibi ortaklıktır. Değinen mülkiyet türünde malikler, mülkiyet paylar ayrılmadığından paydaş değil, ortaktır. Bu kural MY’nin 701. maddesinde ortaklardan her birinin hakkının o eşya bütününe yaygın olacağı biçiminde açıklanmıştır. İştirak halinde mülkiyetin bu özelliği itibarıyla, ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır.” denilmektedir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (10.05.2018).

642/2). Bu hüküm, paylı mülkiyetin sona erdirilmesi için açılan davada paylaşma biçiminin düzenlendiği TMK md. 699/2 ile aynı mahiyettedir.

Elbirliği halinde mülkiyet ancak mal devredildiğinde, topluluk dağıldığında veya paylı mülkiyete geçildiğinde sona ermektedir. **Elbirliği ile mülkiyette paylaşırma**, diğer bir ifadeyle ortaklığın giderilmesi ise, dava yolu dâhil aksi belirlenmemişse **kural olarak paylı mülkiyet hükümlerine göre yapılmalıdır** (TMK md. 703).<sup>9</sup> Dolayısıyla, elbirliği halinde mülkiyette ortaklığında giderilmesi davası, paylı mülkiyetin dava yoluyla sona erdirilmesine - *yargısal paylaşmaya*- ilişkin aşağıda yer verdiğimiz esaslar çerçevesinde yürütülmektedir.

## 2. Ortak Mülkiyetin Dava Yoluyla Sona Erdirilmesi

Paylı mülkiyette paydaşlardan her biri, müştereken malik olduğu malın paylaşılması suretiyle payının kendisine verilmesini her zaman<sup>10</sup> isteyebilir. Bu durum, hiç kimsenin mülkiyetteki paylı halin devamına zorlanamaması esasına dayanmaktadır.<sup>11</sup> Bu bağlamda, paylı mülkiyete tabi malın paylaşılması yönündeki bu istek (izale-i şüyu beyanı) paydaşlara ulaştırılarak tüm paydaşların katıldığı iradi paylaşma (paylaşma sözleşmesi) veya paylaşmada anlaşma sağlanamaması durumunda dava açılarak yargısal paylaşma gerçekleştirilebilir.<sup>12</sup> Bunlardan çalışma konumuzu oluşturan yargısal paylaşma -*ortaklığın giderilmesi davası/paylaşma davası*- hakkında TMK md. 699/2 hükmünde, "*paylaşma biçiminde uyuşma sağlanamazsa, paydaşlardan birinin istemi üzerine hâkim, malın aynen bölünerek paylaşılmasına, bölünen parçaların*

<sup>9</sup> Bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 11.05.1998 tarihli ve 1998/4001 ve 1998/4018 sayılı kararında, "Dava konusu taşınmazların iştirak halinde mülkiyet olarak tapuda kayıtlı oldukları görülmektedir. Ortaklığın giderilmesi davası açılabilmesi ve bu konuda karar verilebilmesi için paydaşlığın müşterek mülkiyet şeklinde olması veya müşterek mülkiyete dönüşmesi gerekmez" denilmektedir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (14.05.2018).

<sup>10</sup> Ortaklığın giderilmesi davalarının uygun olmayan zamanlarda açılmaması hakkında ayrı bir hükme yer verilmiştir (TMK md. 698/son). Bu hüküm gereğince, paylaşmanın hissedarlar için zararlı olduğu zamanlar uygun olmayan zamanlar olarak değerlendirilir ve her olayın özelliği dikkate alınarak uygun olmayan bu zamanlar davaya bakan hâkimin takdirıyla TMK md. 2 hükmündeki dürüstlük kuralına göre belirlenir. Konu hakkında bkz. Ruhi/Ruhi, s. 299.

<sup>11</sup> Zekeriyâ Kürşat, Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi, Arıkan Basım, İstanbul, 2008, s.166.

<sup>12</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, s. 122-127; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 340; Aybay/Hatemi, s. 134, 135; Özcan, s. 157-178.

*değerlerinin birbirine denk düşmesi halinde eksik değerdeki parça para eklenecek denkleştirme sağlanmasına karar verir” şeklinde bir düzenlemeye yer verilmektedir. Uygulamada ise ortaklığın giderilmesi davaları genellikle, elbirliği ile mülkiyet halindeki mirasçılar arasında mal paylaşımı girişimlerinin sonuçsuz kalması üzerine paylaşma görüşmelerinden tatmin olmayan mirasçı tarafından açılmaktadır.<sup>13</sup>*

Görüldüğü üzere; ortaklığın giderilmesi davaları, paydaşların paylaşma isteğinin kendisinde veya paylaşmanın biçiminde anlaşamaması durumunda açılmaktadır. Paydaşlardan biri, bu davayı açarak malın eğer varsa mevcut paydaşlık oranlarına göre maddi olarak bölünmesine ve şayet bu mümkün değilse artırma yoluyla satılıp parasının paydaşlara paylar oranında bölüştürülmesine yönelik mahkeme kararı tesis ettirmek ister.<sup>14</sup> Mahkeme de payın miktarı ve paydaşların sayısı imkân veriyorsa talep halinde aynen taksim, aksi takdirde malın satılarak satış bedelinin ortaklara/paydaşlara dağıtılması şeklinde satış yoluyla taksim olarak paylaşmaya karar verir.<sup>15</sup> Bu suretle, üzerinde anlaşmaya varılamamış paylaşma işi kurucu nitelikteki mahkeme kararı ile yerine getirilmiş olur.

Ortaklığın giderilmesi davaları, tarafların hem davacı hem de davalı durumda olduğu iki taraflı davalardandır.<sup>16</sup> İki taraflı davalar arasında sayılmaları sebebiyle, yargılama esnasında davacı ve davalı tarafın hakları ve talepleri aynı şekilde ele alınmalıdır. Bu noktada; taraflar paylı mülkiyete konu malların sadece aynen taksimini talep etmişlerse ya aynen taksim yönünde ya da davanın reddi yönünde karar verilebilir. Davacının aynen taksim talebine karşılık davalı satış isteminde bulunmuşsa, yapılan inceleme sonucunda aynen taksim mümkün olmadığı zaman davalının talebine uygun şekilde malların satış suretiyle ortaklığın giderilmesine karar verilebilmektedir.<sup>17</sup> Tarafların aynen taksim mümkün iken doğrudan satış suretiyle ortaklığın giderilmesini dava yoluyla talep etmeleri durumunda ise davanın reddi gerekmektedir.<sup>18</sup>

<sup>13</sup> Ruhi/Ruhi, s. 19.

<sup>14</sup> Eren, s. 124, 125; Kürşat, s. 267; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 339, 340.

<sup>15</sup> Ruhi/Ruhi, s. 14.

<sup>16</sup> Hasan Erdoğan, Ortaklığın Giderilmesi (İzale-i Şüyu) Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara, 2008, s. 322; Özcan, s. 160.

<sup>17</sup> Erdoğan, s. 322, 323; Aybay/Hatemi, s. 162.

<sup>18</sup> Erdoğan, s. 323.

Nakit para gibi paylaşımı mümkün olan değerler dışında kalan taşınır ve taşınmaz mallardan aynen bölünmesi mümkün olmayanlar için satış suretiyle ortaklığın giderilmesi yoluna gidilir. Öte yandan, malın maddi paylaşımı malda önemli bir değer kaybına yol açıyorsa, hâkim maddi paylaşım yerine paylı mülkiyete konu malın açık artırma ile satışına karar vermektedir. Paylaşım için artırma yoluyla satış usulüne karar veren mahkeme; tüm paydaşların rıza göstermesi durumunda, artırmanın sadece paydaşlar arasında yapılacağına karar verebilir veya bunun yerine artırmanın herkese açık bir şekilde yapılmasını da yerinde görebilir (TMK md. 699/3). Dolayısıyla, paydaşlardan biri bile artırmanın sadece paydaşlar arasında yapılmasına rıza göstermediğinde artırmanın artık herkese açık olarak yapılması gerekmektedir.<sup>19</sup>

Ortaklığın giderilmesi davalarında taksim istenmesi halinde öncelikle taşınmazın miktarı, pay ve paydaş durumu ve imar mevzuatı çerçevesinde taksimin mümkün olup olmadığı araştırılmalıdır. Mevcut şartlara göre taşınmazın/taşınmazların taksimi mümkün ise fen bilirkişisine taksim projesi düzenlettirilir ve mahkeme tarafından projedeki bölümlerin hangi paydaşa verileceği konusunda tarafların anlaşmasına göre veya anlaşma sağlanamadığı durumlarda kura çekilerek hüküm tesis edilir.<sup>20</sup>

### 3. Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Görevli ve Yetkili Mahkeme İle Taraflar

Ortaklığın giderilmesi davalarında görevli mahkemeler, taşınır veya taşınmaz mal ve haklar için dava konusu malın değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemeleridir (6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, HMK md. 4/1.f., 1. b.). Hakimin görev konusunu re'sen dikkate alması gerekmektedir. Genel yetki kuralları gereğince, davalının davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi ortaklığın giderilmesi davasına bakmakla yetkilidir (HMK md. 6).

Ortak mülkiyetin konusu taşınmaz bir mal ise, yetkili mahkeme ilgili taşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesidir (HMK md. 12). Bu noktada; taşınmaz malların ortaklığının giderilmesi dava-

<sup>19</sup> Eren, s. 127; Ruhi/Ruhi, s. 19.

<sup>20</sup> Ruhi/Ruhi, s.17.

larında yetki sözleşmesinin, HMK md. 12 hükmünün kamu düzenine ilişkin olması sebebiyle geçerli olmadığı, taşınurlar için ise söz konusu yetki sözleşmesinin yapılabileceği ve birden fazla taşınmaza ait paylaşma davalarında taşınmazlardan birinin bulunduğu yer mahkemesinin yetkili olduğu (HMK md. 12/3) hususları vurgulanmalıdır.<sup>21</sup> Taşınır ve taşınmaz malların birlikte paylaşma davasına konu olması durumunda; bu mallar aynı yerde bulunuyor ise dava o yerde ve şayet taşınır ile taşınmaz mallar ayrı yerlerde bulunuyorsa da taşınurlar için davalının yerleşim yeri mahkemesinde, taşınmazlar için de taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde (HMK md. 6/1) açılır.<sup>22</sup> Miras bırakanın terekesiyle ilgili açılacak ortaklığın giderilmesi davasında yetkili mahkeme, miras bırakanın son yerleşim yeri mahkemesidir (HMK md. 11/1).

Ortaklığın giderilmesi davaları sadece paydaşlarca veya ortak maliklerce açılabilmektedir.<sup>23</sup> Borçlu paydaşın/ortağın alacaklısı bu davayı açamaz. Zira bu alacaklı, elbirliği/paylı mülkiyete konu maldaki borçlunun payını bağımsız olarak haczettirip sattırabilmektedir.<sup>24</sup> Tek bir paydaş/ortak veya birden fazla paydaşın/ortağın birlikte açabileceği bu davaların davalı tarafı ise, davacı/davacılar dışındaki diğer paydaşlar/ortaklardır. Davacının küçük, kısıtlı veya tüzel kişi olması durumunda bunların kanuni temsilcileri olan veli, vasi veya şirket yöneticileri vasıtasıyla davalar açılacaktır. Davacı veya davalı paydaşın/ortağın yargılamadan önce veya sonra ölmesi durumunda ise, davayı mirasçılarının takip etmesi ve sonuçlandırması mümkündür.<sup>25</sup> Ayrıca

<sup>21</sup> Balcı, s. 128; Ahmet Cemal Ruhi, Paylaşma Davaları, Seçkin Yayınevi, Güncellenmiş 3. baskı, Ankara, 2013, s. 101; Erdoğan, s. 209-211.

<sup>22</sup> Arslan/Kırmızı, s.34; Ruhi, s. 100.

<sup>23</sup> Bu bağlamda 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun (AATUHK) md. 1 hükmü kapsamında kamu alacaklısı olan idarenin, AATUHK md. 63'de, "Tahsil dairesi, borçlunun haklarının tasfiye bakımından onun haiz olduğu bütün salahiyetleri kullanarak bir intifa hakkı veya taksim edilmemiş bir miras veya iştirak halinde tasarruf olunan bir mal hissesi gibi malların paraya çevrilebilir hale gelmesini genel hükümler dairesinde sağlar. Bu suretle paraya çevrilebilir hale gelen mallar hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur" şeklindeki düzenleme uyarınca paydaşlığın giderilmesi davasında taraf olabilmesi mümkün olmaktadır. Devletin paydaş olduğu mallar için Hazine, vakıfların paydaş olduğu mallarda Vakıflar Genel Müdürlüğü, il özel idaresinin paydaş olduğu mallarda valinin veya onun görevlendireceği kimsenin ve belediyelerin paydaş olduğu mallarda ise belediye başkanı veya onun temsil yetkisi verdiği avukatın ortaklığın giderilmesi davasını açması mümkündür. Ayrıntılı bilgi için bkz. Erdoğan, s. 223-225.

<sup>24</sup> Erdoğan, s. 223.

<sup>25</sup> Balcı, s. 130; Arslan/Kırmızı, s. 49; Erdoğan, s. 266; Yargıtay 14. H.D.'nin 14.05.2014

ortaklığın giderilmesi davalarında davacı davasından feragat etse bile ancak bütün paydaşlar/ortaklar yani davanın tüm tarafları bu feragate katılırlarsa yargılamaya devam edilmemektedir.<sup>26</sup>

#### 4. Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Yargılama Usulü

Ortaklığın giderilmesi davaları basit yargılama usulüne tabidir. Bu bağlamda, dava dilekçesi verilmesi ve davalının/davalıların dava dilekçesine karşı cevap dilekçesi vermesi yeterlidir. Yazılı yargılama usulünden farklı olarak dilekçe teatisi, taraflarca ikinci dilekçeler (davacı tarafın cevaba cevap ve davalı tarafın da ikinci cevap dilekçeleri) verilmeden tamamlanır. Davalı taraf, ilk itiraza ve dava şartlarına konu olan hususları ileri sürebilir. Bu noktada, hâkim tarafından da kendiliğinden göz önünde bulundurulması gereken ilk itirazlar cevap dilekçesinde yer alabilir.<sup>27</sup>

Yargılama esnasında ortaklığın giderilmesi talebi hakkında hüküm verilebilmesi için aynı mahkemenin çözmesi gereken sorunlar ön sorun ve şayet başka bir mahkemenin karara bağlaması gereken sorunlar varsa, bunlar bekletici sorun (mesele) olarak değerlendirilmelidirler.<sup>28</sup> Dolayısıyla, bu tip sorunlar mahkeme kararına bağlanmadan ortaklığın giderilmesi davalarında hüküm tesis edilmemelidir.

#### 5. Ortaklığın Giderilmesi Biçimleri

Ortaklığın giderilmesi; malın aynen bölüşülmesi veya pazarlık ya da artırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi biçimlerinde gerçekleştirilebilmektedir (TMK md. 699/1). Bu bağlamda, belirtilen paylaşma biçimlerinde anlaşma sağlanmadığı zaman, paydaşlardan birinin tale-

---

tarihli ve 2014/5399 E., 2014/6336 K. sayılı; Yargıtay 6. H.D.'nin 08.05.2014 tarihli ve 2014/3860 E., 2014/5949 K. sayılı kararları. Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi (11.05.2018).

<sup>26</sup> Bkz. Yargıtay 14. H.D.'nin 14.04.2016 tarihi ve 2015/3868 E., 2016/4443 K. sayılı kararı. Kazancı Hukuk Bilgi Bankası (15.05.2018).

<sup>27</sup> Erdoğan, s. 325-331.

<sup>28</sup> Bazı ön sorunlar ve bekletici sorunlar; haricen taksim sözleşmesi bulunduğu iddiası, imar planına karşı açılmış idari davalar, mirasçılık belgesinin iptali davası, paylaşma konu mal hakkında açılmış önalım davası, paydaşlıktan çıkarma davası, pay temlik veya miras taksim sözleşmesinin iptali davaları, tapu kaydındaki yüzölçümünün tespiti davası ve tapusuz taşınmazlar için açılan tapu tescil davası şeklinde örneklendirilmiştir. Konu hakkında ayrıntılı açıklamalar ve belirtilen ön sorun/bekletici sorun örnekleri için bkz. Ruhi/Ruhi, s. 526, 527.

bi üzerine hâkim tarafından malın aynen bölünerek paylaşılmasına<sup>29</sup> ve şayet bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi halinde de eksik değerdeki parçaya para eklenerek denkleştirilmesine karar verilir (TMK md. 699/2). Diğer taraftan, paylı/ortak mülkiyete tabi malın bölünmesi malda önemli değer kaybına yol açmakta veya başkaca durum ve koşullar sebebiyle uygun görülmemekte ise, malın açık artırma ile satışına hükmolunur. Bütün paydaşların rızası ile anılan açık artırmının sadece paydaşlar arasında yapılması mümkündür (TMK md. 699/3). Satış aşamasında yapılacak açık arttırmaya yol göstermesi amacıyla bilirkişi tarafından hem dava sürecinde hem de yapılacak açık artırmının hemen öncesinde satışa konu ortaklık malı için birer değer tespiti yapılır. Açık artırma bilirkişi raporunda ifade edilen değere satış ve paylaşırma giderlerinin de eklenmesiyle oluşan meblağın %50'sinden başlar ve bu meblağı arttırmaya katılacak ilgililerin talepleri doğrultusunda artabilir.

Ortaklığın giderilmesi davalarında taraflardan birinin bile aynen taksim istemesi durumunda, hâkimin öncelikle bu talebe göre değerlendirme yapması ve ancak aynen taksim mümkün değilse paylaşırma biçimi olarak satış yolunu tercih etmesi gerekmektedir. Malın, malların ve/veya hakların satışından elde edilen paranın ise tapu kayıtlarındaki paylar oranında ya da elbirliği mülkiyette eşit paylarla paydaşlara dağıtılmasına karar verilmektedir. Taşınır ve taşınmaz tüm mallardaki ortaklığın giderilmesinin aynen taksim veya satış yoluyla gerçekleştirilmesine ilişkin verilen yargı kararları, kesinleşmelerinden itibaren 10 yıllık zamanaşımı süresinde yerine getirilmelidirler.<sup>30</sup>

## 6. Dava ve Satış Verileri

Çalışmamız kapsamında 2011 ve 2017 yılları arasında elbirliği ile taşınmaz mülkiyetinde<sup>31</sup> giderilmesi davasına konu olan ve satış süre-

<sup>29</sup> Konu hakkında bkz. Ruhi/Ruhi, s. 569'da, "Ortaklığın giderilmesi davalarında mahkemece malın aynen bölünerek paylaşılmasına karar verilebilmesi için taşınmazın yüzölçümü, niteliği, pay ve paydaş sayısı ile imar mevzuatına göre aynen bölüşülmesinin mümkün olup olmadığının araştırılması gerekir. Taşınmazın önemli ölçüde bir değer kaybına uğraması söz konusu ise aynen bölünerek paylaşılmasına karar verilemez." denilmektedir.

<sup>30</sup> Ruhi/Ruhi, s. 671, 772.

<sup>31</sup> Çalışmamızda paylı mülkiyetin sona erdirilmesi kapsamındaki ortaklığın giderilmesi dava verilerinin kullanılmaması bu kapsamdaki dava sayısının elbirliği

ci İstanbul Çağlayan Adalet Sarayı'nda yerleşik bulunan Sulh Hukuk Satış Memurluğu tarafından yürütülen taşınmazlara ilişkin 774 dava ile ilgili dosya bilgisi Adalet Bakanlığı'ndan alınmış olan izin ile elektronik ortama aktarılmıştır. Taşınır ve taşınmaz mülkiyetinin doğasının farklılığından ötürü mevcut çalışmada sadece taşınmaz mülkiyetinde ortaklığın sona erdirilmesine ilişkin davalara bakılmıştır.

Öncelikle, Sulh Hukuk Satış Memurluğu'nca satışı yapıp elde edilen gelirlerin ortaklara paylaşımının tamamlandığı davalara ait dosya numaraları tespit edilmiş ve daha sonra arşivden ilgili Sulh Hukuk Mahkemeleri'ne ait dosyalar çıkartılarak, dosyadaki çeşitli bilgiler elektronik ortama aktarılmıştır.

Tablo 1'de toplanan tüm değişkenlerle ilgili tanımlayıcı istatistikler sunulmaktadır. Çalışmada her bir dava dosyasından toplamda 20'şer adet değişken toplanmıştır. Bunlar sırasıyla; dava süresince görülen celse sayısı, temyiz dâhil ay cinsinden dava süresi, dava sürecinde hazırlanan ilk bilirkişi raporu ile satış arasında geçen süre farkı (ay cinsinden), bilirkişinin dava sürecindeki ilk raporda belirlediği fiyat ile satış fiyatı arasındaki yüzdelik fark, dava sonucu yapılacak açık artırma öncesi bilirkişinin belirlediği satış fiyatı ile ilk bilirkişi raporunda belirlenen fiyat arasındaki yüzdelik fark, satışa konu taşınmazın ortak malik sayısı, davacı ve davalı sayıları ile bu kişilerin yaşları, dava taraflarının ortalama yaşı, mahkeme kararları içim temyiz başvuru yapıp yapılmadığı, temyiz başvurusu yapan tarafın davacı olup olmaması, satışa katılan kişi sayısı, davacılardan en az birinin davalılardan en az biri ile kardeşlik ilişkisi olup olmaması, davacılardan en az birinin kadın olup olmaması, davalılardan en az birinin kadın olup olmaması ile davacı ve davalılar arasındaki en az ve en çok hısımlık dereceleri şeklinde sayılabilir.

Elde edilmiş olan verilere bakıldığında, ilk göze çarpan husus bir ortaklığın giderilmesi davasının ortalama 5.33 ( $\pm 3.25$ ) celsede bitirildiğidir. Diğer taraftan, incelenen dava dosyalarından görüldüğü kadarıyla (en az) 2 celsede bitirilen ya da (en çok) 14 celseye uzayan davalar da söz konusudur. Benzer şekilde, temyiz aşaması dâhil ortalama bir

---

mülkiyetin sona erdirilmesi dava sayısına göre oldukça az olmasına ve bu iki mülkiyet türünün farklılığı nedeniyle aynı çalışmada incelenmesinin uygun olmadığı kabulüne dayanmaktadır.

dava süresinin 32.44 ( $\pm 12.17$ ) ay olduğu, ancak bu sürenin 8 ile 56 ay arasında değiştiği tespit edilmiştir. Bilirkişinin davaya konu taşınmaz hakkında verdiği ilk rapor ile satışın gerçekleştiği zaman arasında ortalama 18.89 ( $\pm 10.48$ ) aylık bir süre olduğu görülmektedir. Bu iki süre arasında en az 2 ve en çok 49 aylık bir fark vardır. Dava sürecinde hazırlanan ilk bilirkişi raporunda yer alan taşınmaz değeri ile taşınmazın satışında ortaya çıkan fiyat arasındaki farkın nihai satış fiyatına oranı %28.82 ( $\pm 73.44$ ) olarak gözükmektedir. Buradan, ortalama olarak satış fiyatlarının genelde ilk bilirkişi fiyatının dahi altında kaldığı sonucu çıkmaktadır. Taşınmazın en az değerinde de görüldüğü üzere, belirtilen sonucun aksini gösteren (bilirkişi fiyatından %56.79 daha yüksek olduğu) satış örnekleri de bulunmaktadır. Ancak, yargılamanın uzun bir zaman alması sebebiyle bilirkişiler tarafından geçirilen dava süresi dikkate alınarak rapor hazırlandığı ve taşınmazlara atfedilen maddi değerlerde bir miktar da olsa artış yapıldığı görülmektedir. Bu bağlamda, bilirkişinin açık artırma öncesi hazırladığı raporlarda ilk rapora göre ortalama %8.76 ( $\pm 26.64$ )'lık bir artış olduğu tespit edilmiştir. Öte yandan, gerçekleşen satış rakamı satışın hemen öncesinde bilirkişinin tespit ettiği değerinden daha da (ortalama %29.10) altında kalmaktadır.

Ortaklığın giderilmesi davasına konu olan taşınmazın mülkiyetinde ortalama ortak malik sayısı 5.74 ( $\pm 4.46$ ) olarak belirlenmiştir. İncelediğimiz dava dosyalarında, bu sayı en az 2 ile en çok 23 arasında değişmektedir. Yine açılan davalarda davacı olarak ortalama 2.33 ( $\pm 2.53$ ) kişi varken, davalı kişi sayısı ise 3.41 ( $\pm 3.21$ )'dir. Davacıların ortalama yaşı 54.28 ( $\pm 13.39$ ) iken davalıların yaş ortalaması 55.27 ( $\pm 10.55$ )'dir. Her ne kadar davalıların yaş ortalaması davacıların ortalamasının bir miktar üzerindeyse de bu iki değer arasında istatistiksel olarak anlamlı bir fark bulunmamaktadır (p-değeri: 0.77). Temyiz edilen davalar için bir, edilmeyen davalar içinse sıfır değerini alan temyiz kukla değişkeni 0.37 olarak gözükmektedir, bunun anlamı mahkeme kararlarının %37'si için davacı ya da davalı taraftan birinin temyiz başvurusu yapmış olmasıdır. Bu davalarda; davacı tarafından temyiz edilen kararların sayısı neredeyse temyiz edilen toplam karar sayısının yarısı ve tüm kararların da %18'i kadardır. Dava sonucunda gerçekleştirilen satışa katılan kişi sayısı, ortalama ortak malik sayısının biraz altında 5.44 ( $\pm 3.72$ ) olarak hesaplanmıştır. Satışa katılan sayısı, incelenen dava

dosyalarında en az 1 en çok ise 17 olarak belirlenmiştir. Davacılar en az birinin davalılardan biriyle kardeş olduğu dava sayısının tüm davalara oranı %63'tür. Davacılar en az birinin kadın olduğu dava dosyası oranı %63, davalılardan en az birinin kadın olduğu dosya sayısı oranı ise %77'dir. Son olarak, davacı ve davalılar arasındaki en çok hısımlık derecesinin ortalaması 2.92 ( $\pm 0.93$ ) iken en az hısımlık derecesinin ortalaması ise 2.04 ( $\pm 0.53$ )'tür.

Tablo 1. Tanımlayıcı İstatistik Tablosu

Değişken	Ortalama	Medyan	Standart Sapma	En az	En çok
Celse Sayısı	5.33	5	3.25	2	14
Dava Süresi (ay)	32.44	35	12.17	8	56
İlk Bilirkişi -Satış Süresi Farkı	18.89	18	10.48	2	49
(İlk Bilirkişi Fiyatı-Satış Fiyatı)/ Satış Fiyatı (%)	29.82	11.11	73.44	-56.79	248.40
(Son Bilirkişi Fiyatı-İlk Bilirkişi Fiyatı)/İlk Bilirkişi Fiyatı (%)	8.76	5.37	26.63	-45.00	60.00
Ortak Sayısı	5.74	4	4.46	2	23
Davacı Sayısı	2.33	1	2.53	1	12
Davalı Sayısı	3.41	2	3.21	1	11
Davacı Yaş	54.28	55	13.39	25.50	73
Davalı Yaş	55.27	53	10.55	33.00	81.00
Ortalama Yaş	54.89	54.33	8.85	39.60	77.00
Temyiz	0.37	0	0.49	0	1
Temyiz Davacı	0.18	0	0.40	0	1
Satışa Katılan	5.44	4	3.72	1	17
Davacı Kardeş	0.63	1	0.49	0	1
Davacı Kadın	0.63	1	0.49	0	1
Davalı Kardeş	0.59	1	0.50	0	1
Davalı Kadın	0.77	1	0.42	0	1
En çok Hısımlık Derecesi	2.92	3	0.93	2.00	6.00
En az Hısımlık Derecesi	2.04	2	0.53	1.00	3.00

## 7. İstatistiksel Analiz

Bu bölümde yukarıda betimlenen veriler ışığında kimi bazı istatistiksel testler yapılmış ve çeşitli değişkenlerin birbirleriyle olan ilişkisi incelenmiştir.

Öncelikle hesapladığımız aşağıdaki tabloda, bilirkişinin dava sürecinde yazmış olduğu ilk bilirkişi raporunda tespit ettiği taşınmaz değeri ve dava sonucu yapılan açık artırmada oluşan satış fiyatı arasındaki yüzdelik oran ile farklı değişkenler arasındaki anlamlı korelasyonlar Tablo 2’de sunulmuştur. Bu bağlamda söz konusu yüzdelik oranın bağımlı değişken, diğer değişkenlerin ise bağımsız değişken olduğu bir ekonometrik analiz öncesinde anlamlı korelasyonlar ortaya konmaya çalışılmıştır. Söz konusu tabloda, sadece bu yüzdelik oranlar arasında istatistiksel açıdan anlamlı korelasyon olan değişkenler sunulmuştur.

Tablo 2. Korelasyon Hesaplamaları

Korelasyonu Hesaplanan Değişken à	Satışa Katılan Kişi Sayısı	Satışa Katılan Kişi/Ortak Sayısı	Temyiz Değişkeni	Davacı Yaşı	Davalı Yaşı	İlk Bilirkişi Fiyatı	Satış Öncesi Bilirkişi Fiyatı
	-0.40	-0.32	-0.34	0.34	-0.38	0.66	0.56

Tablo 2’ye göre bilirkişinin dava sürecinde ilk belirlediği fiyat ile satış sonucu gerçekleşen fiyat arasındaki oransal fark; davacı yaşı, bilirkişinin ilk belirlediği ve son belirlediği fiyatların seviyesi arttıkça artmakta ve satışa katılan kişi sayısı, satışa katılan kişi sayısının ortak sayısına oranı ve davalı yaşı arttıkça azalmaktadır. Bilindiği üzere iki değişken arasındaki korelasyon katsayısı iki değişkenin ne ölçüde birlikte hareket ettiğini gösteren bir istatistiktir. Öncelikle bu oranla birlikte artan faktörler incelenecek olursa, hemen göze çarpan iki değişken ilk ve son bilirkişi fiyatlarıdır. Diğer bir deyişle, bilirkişilerin davanın başında ve sonunda satıştan hemen önce belirledikleri fiyatlar arttıkça bilirkişinin belirlediği ilk fiyat ile satış fiyatı arasındaki oran satış fiyatı aleyhine artmaktadır. Dolayısıyla bilirkişi raporlarında yüksek fiyat atfedilen taşınmazların satışları sırasında belirlenen bu fiyatla satış fiyatı arasındaki anlamlı bir oran farkı olduğu gözlemlenmektedir. Bu husus bilirkişi raporlarında belirlenen fiyatların ihalede

oluşan fiyatlarla örtüşmediği kanısını oluşturmakta olup, gelecekte bilirkişi raporlarının kalitesini arttırıcı hukuki düzenlemeler yapılması gerektiğini göstermektedir.

Satış fiyatı aleyhine bilirkişi fiyatı lehine oranla beraber yükselen diğer bir değişken ise ortalama davacı yaşıdır. Diğer bir deyişle, davacıların yaş ortalamasının artması satış fiyatı aleyhine söz konusu oranı arttırmakta iken, davalı yaşında ise aksine bir durum söz konusu olup, davalı yaşı arttıkça söz konusu oran bilirkişi fiyatı aleyhine satış fiyatı lehine değişmekte, diğer bir deyişle azalmaktadır.

Seviyeleri arttıkça oran düşen, dolayısıyla söz konusu oranla negatif korelasyona sahip olan diğer değişkenler ise satışa katılan kişi sayısı, satışa katılan kişi sayısının malik ortak sayısına oranı ve temyiz değişkenidir. Diğer bir deyişle, temyize giden davalarda (muhtemelen dava sürecinin uzaması ile birlikte satış daha geç bir zamanda gerçekleştiği için) taşınmaz fiyatının artması ile daha yüksek bir değerde yapılmakta ve bilirkişi fiyatı ile arasındaki fark azalmakta, hatta bir ihtimal satış fiyatı bilirkişi fiyatını da geçebilmektedir. Söz konusu oranı satış fiyatı lehine değiştiren iki diğer değişken ise satışa katılan kişi sayısı ve bu sayının malik sayısına oranıdır; zira satışa katılan kişi sayısı veya bu sayının malik sayısına oranı arttıkça söz konusu oran azalmaktadır. Bu bulgu satışa katılan kişi sayısı ya da bu sayının malik sayısına oranı arttıkça ihalelerin daha çekişmeli geçtiğine ve ortaya çıkan satış fiyatını arttırdığına işaret etmektedir. Dolayısıyla ortaklığın giderilmesi davaları sonucunda yapılacak satışlarda satışa katılacak kişi sayısının mümkün olduğunca fazla olmasının ihale sonucu oluşabilecek olası maddi kayıpların önüne geçilmesi açısından oldukça önemli olduğu gözlemlenmektedir.

### **Sonuç**

Bu çalışmada; öncelikle elbirliği (iştirak) halinde mülkiyette ortaklığın giderilmesi davaları ile ilgili mevcut yasal düzenlemeler sunulmuş ve tartışılmış, daha sonra ise İstanbul Sulh Hukuk Mahkemeleri'nde görülmüş bu davalar neticesinde İstanbul Sulh Hukuk Satış Memurluğu'na yapılmış ve 2011-2017 yılları arasında kararları kesinleşerek satışı sonuçlandırılmış taşınmaz satışları istatistiksel bir incelemeye tabii tutulmuştur. Söz konusu analiz sonucunda kimi

değişkenlerle satış sonucu oluşan fiyat ve bilirkişi fiyat öngörülerini arasındaki fark arasındaki ilişki incelenmiştir.

Doğaldır ki, sadece korelasyon katsayısının işaretine ya da seviyesine bakarak bir nedensellik analizi yapmak doğru değildir. Tam anlamıyla bir nedensellik analizi yapılabilmesi için ampirik hukuk çalışmaları disiplini bağlamında ekonometri biliminin önemli araçlarından biri olan regresyon analizinin kullanılması doğru olacaktır. Bununla birlikte yürütülen çalışmanın sonucunda bilirkişiler tarafında dava başında ya da sonunda belirlenen fiyatlarla dava sonucunda yapılan ihale sonucunda oluşan fiyat arasında ciddi bir fark olduğu ve bu farkın dava ile ilgili farklı değişkenlerle istatistiksel olarak anlamlı bir ilişkiye sahip olduğu kanaatine ulaşılmıştır. Bu doğrultuda, ihalelerin mümkün olan en fazla katılımcı ile yapılması ve bilirkişilerin dava başı ve sonunda fiyat belirleme süreçlerinin iyileştirilmesi ihale sonucunda oluşacak fiyatın taşınmazın gerçek değerini bulmasında yardımcı olacak hususlar arasındadır.

### Kaynakça

- Arslan İlknur/Kırmızı Mustafa, Paydaşlığın ve Ortaklığın (Birlikte Mülkiyetin) Giderilmesi, Bilge Yayınevi, Ankara, 2012.
- Aybay Aydın/Hatemi Hüseyin, Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- Balcı Şakir, Paylaşma (Ortaklığın Giderilmesi) Davaları, Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012.
- Erdoğan Hasan, Ortaklığın Giderilmesi (İzale-i Şüyü) Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara, 2008.
- Eren Fikret Mülkiyet Hukuku, Yetkin Basımevi, 3. baskı, 2014, Ankara.
- Esener Turhan /Güven Kudret, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, 5. baskı, Ankara, 2012.
- Hatemi Hüseyin, Eşya Hukuku Meseleleri, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995.
- İnal Nihat, Taşınır ve Taşınmaz Eşya Davaları, Bilge Yayınevi, 2. baskı, Ankara, 2016.
- Kürşat, Zekeriya, Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi, Arıkan Basım, İstanbul, 2008.
- Oğuzman Kemal/Seliçi Özer/ Özdemir Saibe Oktay; Eşya Hukuku, Filiz Yayınevi, 15. baskı, İstanbul, 2012.
- Özcan Zeynep, Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri ve Yükümlülükleri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.
- Özyakut Salih, Mülkiyet Hakkına Dayalı Davalar, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015.
- Ruhi Ahmet Cemal, Paylaşma Davaları, Seçkin Yayınevi, Güncellenmiş 3. baskı, Ankara, 2013.

- Ruhi Canan/Ruhi Ahmet Cemal, *İzale-i Şüyu Ortaklığın Giderilmesi Paylaşma Davaları (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla)*, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 6. baskı, Ankara, 2017.
- Tekinay, Selahattin S., *Eşya Hukuku*, Kurutulmuş Matbaası, İstanbul, 1993.
- Tunaboşlu Müslim, *Paylaşma (Ortaklığın-Paydaşlığın Giderilmesi) Davaları, Yetkin Yayınları*, 5. baskı, Ankara, 2013.
- Yılmaz Güneş, "İzale-i Şüyu Davası İle Miras Ortaklığının Sona Ermesi Halinde Karşılaşılan KDV Yüğü", *Türkiye Barolar Birliğı Dergisi* S. 98, 2012, s. 108.

