



Av. Erhan YALÇIN

İZALE-İ ŞÜYU DAVASI NEDİR?

İzale-i Şüyu, paylı veya elbirliği mülkiyeti şeklindeki taşınmazlarda ortaklığın giderilmesi amacıyla açılan davadır. Daha açık bir şekilde anlatmak gerekirse, bir büyüklerin vefatı neticesinde mirasçılara bir taşınmaz miras olarak kalıyor. Mirasçılardan bir kısmı satılmasını isterken diğer bir kısmı satılmasını istemiyor. Bu durumda satışı isteyen kişiler izale-i şüyu davası açarak ve mahkeme kararıyla satışı sağlayarak satış bedelinin mirasçılara veraset ilamındaki paylarına göre dağıtılmasını sağlar. Bu davanın en çok görülen ve bilinen şekli budur. Ancak başka taleplerle de bu dava açılabilir. Mahkeme, bu davada malın ayrı bölünmesi mümkünse paylaşımı bu şekilde yapmalıdır. Aksi halde satışa karar verilecektir. Mahkeme paydaşlar sadece taksim veya sadece satış isterlerse talebe bağlı olarak karar vermek zorundadır. Paydaşlar hep birlikte satışın kendi aralarında yapılmasını istemiş işler mahkeme bu talebe uymak zorundadır. Bu talebin olmadığı hallerde herkesin iştirak edebileceği şekilde açık arttırma yoluyla satış yapılacaktır. Ancak bu mahkeme yoluyla satış süreci mirasçıların maddi olarak zarar görmesine neden olabileceği için, genelden davada karar aşımına gelinmeden tarafların anlaşığı gözlemlenmektedir. Mahkeme satışa karar verdiğinde satış, satış memurluğunca, İcra İflas Kanunlarında yer alan açık arttırma yoluyla satışla ilgili maddelere göre yapılır.

İzale-i Şüyu davası ne kadar sürer?

Bir avukat yardımı ile bu dava açıldığı takdirde, eğer özel bir durum yoksa, 6-12 ay arasında tamamlanmaktadır. Takibin önemli olduğu bu süreci vatandaş olarak tek başınıza tamamlamanız zordur.

İzale-i Şüyu davasının zamanaşımı ne kadardır?

Ortaklığın giderilmesi davalarında zamanaşımı öngörülmediğinden, her zaman açılabilir.

Dava hangi mahkemede açılır?

İzale-i Şüyu davası Sulh Hukuk mahkemesinde açılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesi yetkilidir.

Davayı kimler açabilir?

İzale-i Şüyu davasında dava açma hakkı paydaşlara aittir. Yani paydaşlığın giderilmesi davası açabilecek kişiler taşınmaz malın paydaşı olan, tapuda kayıtlı gözüken kişilerdir. Paydaşlığın giderilmesi davasını paydaşlardan her biri ayrı ayrı açabileceği gibi birden fazla paydaş diğer paydaşlara karşı da açabilir. Davalı durumunda olan paydaşların da davacılar gibi taşınmazdaki ortaklığın ne şekilde giderilmesi gerektiğine ilişkin talepte bulunma hakları vardır.

Dava kime karşı açılır?

İzale-i Şüyu davası, davacıların dışında kalan diğer bütün paydaşlar aleyhine açılır. Bütün paydaşların davalı olarak gösterilmesi dava şartıdır. Her paydaş payı oranında hakka sahip olduğundan şekil bakımından davaya dahil edilmeleri gerekmektedir. Bu sebeptendir ki bu tür

davalarda, davalının mahkûm olması hali bahse konu olmadığından, mahkeme masraflarının paylar oranında paydaşların tamamına ait olması esası konmuştur. Ayrıca dava görülmekte iken davalı paydaşlardan birinin vefat etmesi durumunda bu paydaşın veraset ilamının çıkarılarak yasal mirasçılarının davaya dahil edilmesi gerekmektedir.

İzale-i Şüyu davasında mahkeme harç ve giderleri nelerdir?

Ortaklığın giderilmesi davası matbu harca tabi bir davadır. Her ne kadar davayı açan paydaş dava harcını ve mahkeme giderlerini davanın başında ödemek zorunda kalsa da davanın sonunda mahkeme giderleri ve avukatlık ücretleri payları oranında taraflara yükletilir. İzale-i şüyu davasında davanın kazananı veya kaybedeni olmaz, davanın tarafı olan herkes davadan aynı şekilde etkilenir. Çünkü bu dava çift taraflı bir dava özelliğine sahiptir.

Yargılama süreci nasıl devam eder?

Dava sürecinde en önemli nokta ise, taraf teşkilinin sağlanmasıdır. Taşınmazın bütün tarafları davaya dahil edilmediği sürece davanın aşamalarına geçilemez. Bütün taraflara tebliğatlar ulaştıktan sonra işlemler başlar. Taşınmaz ile ilgili bilgiler ilgili kurumlarda istenir. Daha sonra hakim ve yetkin bilirkişiler tarafından oluşturulan bir heyetle birlikte taşınmaza gidilerek keşif yapılır. Bu keşif sonucunda bilirkişi heyeti taşınmazın değeri ile ilgili olarak bir rapor hazırlar. Bu rapor bütün taraflara tebliğ edilir ve rapora karşı beyanları sorulur. Bütün aşamalarda yapılan bütün işlemlerin mahkeme tarafından bütün taraflara bildirilmesi ve beyanlarının alınması zorunludur. Aksi bozma nedenidir. Rapor kesinleştikten sonra, mahkeme hakimi dosyadaki bütün hususları inceler ve ortaklığın nasıl giderileceğine ilişkin bir karar verir. Bu karara karşı temyiz incelemesi yolu açıktır. Karar kesinleştikten sonra satış aşamasına geçilir.

Satış kararından sonra satış nasıl gerçekleştirilir?

Satış sureti ile ortaklığın giderilmesine ilişkin karar kesinleştikten sonra gerekli masrafların yatırılması üzerine kararı veren mahkemenin kalemi müdürlüğü satış memuru olarak satış işlemlerini yapacaktır. Satış yapılmadan önce mutlaka keşif sureti ile yeniden kıymet takdir edilir ve bu kıymet takdirine göre satış ilanı hazırlanır. Satış ilanının, satıştan en az bir ay evvel, ulusal bir gazetede yayınlanması da kesin bir kuraldır. İşlemlerin tamamlanması ile Satış Memurluğu, açık arttırma ile satış gerçekleştirir. Açık arttırmada bu değer en az %50'sini teklif eden ve artı %18'lik KDV'yi ödeyen kişiye satış yapılır. Devlet de bu işlemde satış bedelinin yaklaşık %11'i oranında vergi alır. Bu bedellerin ödenmesi ile satış tamamlanmış olur. Ancak kesinleşmesi için hala bir süreç gerekmektedir. İlgililerin ihalenin feshi için dava açma hakları mevcuttur. Satış süreci tamamlandıktan sonra satış parası paydaşların payları oranında paylaştırılmaktadır.