

İÇİNDEKİLER

5. BASKININ ÖNSÖZÜ	VII
3 ve 4. BASKININ ÖNSÖZLERİ.....	VIII
2. BASKININ ÖNSÖZÜ	IX
ÖNSÖZ	X
İÇİNDEKİLER.....	XI
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM MÜLKİYET HAKKI

I – MÜLKİYET KAVRAMI ve İÇERİĞİ	5
A) Kavram Olarak Mülkiyet Hakkı	5
B) Mülkiyet Hakkının İçeriği.....	5
1. Aktif Yetki	5
2. Pasif (Koruyucu) Yetki	6
II – MÜLKİYET HAKKININ KAPSAMI	6
A) Bütünleyici Parça (Mütemmim Cüz)	6
1. Kavram.....	6
2. Bütünleyici Parça Sayılan Şeyler	6
a) Arazi Üzerindeki Binalar, Ağaçlar ve Kaynaklar	6
a) Doğal Ürünler (Tabii Semereler)	7
B) Eklenti (Teferruat)	7
1. Kavram.....	7
2. Eklenti Sayılmayan Şeyler	8
3. Eklenti Sayılmanın Hukuki Sonuçları.....	8
III – MÜLKİYETİN ÇEŞİTLERİ	9

İKİNCİ BÖLÜM PAYLI (MÜŞTEREK) MÜLKİYET

I – GENEL OLARAK	11
II – PAYLI MÜLKİYETİN ÖZELLİKLERİ	11
III – PAYLI MÜLKİYETİN KURULUŞU	12

A) Hukuki Bir İşlemlle Kuruluş.....	12
B) Yasadan Kaynaklı Kuruluş.....	12
C) İdari İşlemlle Kuruluş.....	12
IV – PAYDAŞLARIN PAYLARI	12
A) Pay Oranı.....	12
B) Paydaşın Payında Tasarruf Etmesi	13
V– PAYLI (MÜŞTEREK) MÜLKİYETTE YÖNETİM ve TASARRUF	14
A) Genel Olarak.....	14
B) Paydaşlar Arasındaki Anlaşmalar	14
C) Olağan Yönetim İşleri	15
D) Önemli Yönetim İşleri.....	15
E) Olağanüstü Yönetim İşleri ve Tasarruflar.....	16
VI – GİDERLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	17
VII – KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI.....	18
VIII – PAYLI MÜLKİYETİN SONA ERMESİ.....	18
A) Bir veya Birkaç Paydaş İçin Sona Ermesi	18
1. Genel Olarak	18
2. Dava Hakkı	19
3. Davada Husumet.....	19
4. Görevli Mahkeme	20
5. Yetkili Mahkeme	20
6. Dava Şartı	20
7. Dava Açma Süresi.....	20
8. Dava Sonucunda Verilecek Karar.....	20
B) Bütün Paydaşlar İçin Sona Ermesi	21
1. Paylaşmayı İsteme Hakkı	21
2. Paylaşma İsteme Hakkının Sınırları.....	21
3. Paylaşma Biçimi	22

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ

(İŞTİRAK HALİNDE MÜLKİYET)

I – TANIMI.....	23
II – HUKUKİ NİTELİĞİ	23
III – ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİNİN KURULMASI	24
A) Kanundan Doğması.....	24

B) Sözleşmeden Doğması.....	24
IV – ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİNDE ORTAKLARIN DURUMU	24
A) Genel Olarak.....	24
B) Ortakların Üçüncü Kişiler Hakkında Dava Açmaları.....	25
C) Bir veya Birkaç Ortağın Diğer Ortak Hakkında Dava Açması.....	25
V – ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİNE KONU MALA YAPILAN GİDERLER.....	25
VI – ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİNİ SONA ERMESİ	25

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİNİN PAYLI MÜLKİYETE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ

I – GENEL OLARAK	27
II – DAVANIN TARAFLARI	28
A) Davacı.....	28
B) Davalı	30
III – DÖNÜŞTÜRMEİNİN KAPSAMI.....	30
IV – GÖREVLİ MAHKEME.....	31
V – YETKİLİ MAHKEME.....	32
VI – MAHKEMECE YAPILACAK İŞLEMLER	32
VII –YARGILAMA USULÜ.....	34
YARGITAY KARARLARI.....	35

BEŞİNCİ BÖLÜM ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVALARININ KONUSU

I – GENEL OLARAK	229
II – TAŞINMAZLAR	229
A) Genel Olarak.....	229
B) Tapuda Kayıtlı Olan Taşınmazlar	230
C) Bağımsız ve Sürekli Haklar.....	231
D) Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler	232
E) Tasdikli Yoklama Kaydına Bağlı Taşınmazlar	232
III – GECEKONDULAR	233
IV – KOOPERATİF ORTAKLIK PAYI	233

V – TAŞINIR (MENKUL) MALLAR	234
VI – TAHVİL VE HİSSE SENETLERİ	234

ALTINCI BÖLÜM
DAVA HAKKI, HUSUMET,
TARAF EHLİYETİ ve TARAF TEŞKİLİ

I – DAVA HAKKI	236
A) Genel Olarak	236
B) Gerçek Kişiler	236
1. Genel Olarak	236
2. Paydaşın Dava Hakkı	237
3. Borçlu Ortağın Alacaklısı	237
C) Tüzel Kişiler	238
1. Hazine	238
2. Vakıflar	238
3. İl Özel İdaresi	239
4. Belediye	240
5. Köyler	240
II – DAVA AÇMA HAKKI BULUNMAYAN KİMSELER	241
A) Sınırlı Aynî Hakka Sahip Olanlar	241
B) Tereke Temsilcisi	241
III – HUSUMET	241
A) Genel Kural	241
B) Ölüm Hali	241
C) Gaiplik Durumu	242
D) Küçükler ve Kısıtlıların Durumu	243
E) Dava Sırasında Pay Satışı	243
IV – TARAF EHLİYETİ	243
V – TARAF TEŞKİLİ	244
A) Genel Olarak	244
B) Taraf Teşkilinin Sağlanmasında Önemli İlkeler	244
1. Taraf Teşkili Zorunludur	244
2. Taraf Teşkilini Mahkeme Kendiliğinden Gözetmelidir	244
3. Taraf Teşkilini Sağlama Görevi, Esasen Mahkemeye Aittir	244

4. Taraf Teşkilinin Sağlanması Açısından Tebligatlar Usulüne Uygun Yapılmalıdır	245
a) Genel Olarak Tebligat ve Önemi	245
b) Tebligat Kanunu'nun 21. Maddesine Göre Tebligat	247
c) Tebligat Kanunu'nun 35. Maddesine Göre Tebligat	250
d) Yabancı Ülkelerde Vatandaşına Tebligat	250
e) Kimliği Tespit Edilemeyenlerin Araştırılması Usulü	252
C) Taraf Teşkili Bağlamında Çeşitli Olasılıklar	252
1. Kamulaştırma Şerhi Bulunması Hali	252
2. Vakıf Şerhi Bulunması Hali	253
3. İntifa Hakkı Sahibi	253
4. "Miktar Fazlası Hazineye Aittir" Şerhi Bulunması Hali	253
5. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Bulunması	253
YARGITAY KARARLARI	254

YEDİNCİ BÖLÜM

ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ

DAVALARINDA YARGILAMA USULÜ

I – TANIM ve HUKUKİ NİTELİK	401
A) Davanın Tanımı	401
B) Davanın Niteliği	401
II – YARGILAMA USULÜ	402
A) Yargılama Usulü	402
B) Usul İşlemleri	403
1. Taraf Teşkili	403
2. Davalının Cevap Hakkı	403
3. Davalının İleri Süreceği İlk İtirazlar	404
4. Dava Şartları (HMK m. 114)	405
a) Hukuki Yarar	405
b) Kesin Hüküm	406
c) Derdestlik itirazı	408
d) Türkiye'de İkametgâhları Bulunmayan Türk Vatandaşlarının Teminat Göstermeleri	408
C) Dava Konusunun Devri	409
1. Genel Olarak	409

2. Dava Konusunun Devrinin Ortaklığın Giderilmesi Davasına Yansımaları	410
III – FERAGAT VE KABUL	411
A) Feragat.....	411
1. Genel Olarak	411
2. Ortaklığın Giderilmesi Davalarına Yansıması	412
a) Dava Açılmadan Önce	412
b) Dava Açıldıktan Sonra.....	412
B) Kabul	414
IV – DAVANIN TAKİPSİZ BIRAKILMASI	414
V – DAVANIN ISLAHI	415
VI – SULH	416
YARGITAY KARARLARI	418

SEKİZİNCİ BÖLÜM

GÖREVLİ ve YETKİLİ MAHKEME

I – GÖREVLİ MAHKEME	511
A) Genel Olarak Görev Kuralları.....	511
B) Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Görev	512
C) Satış Kararının İnfazı Aşamasında Yapılacak İtiraz Ve Şikayetlerde Görevli Mahkeme.....	512
GÖREVLİ MAHKEME İLE İLGİLİ KARARLAR	513
II – YETKİLİ MAHKEME	526
A) Genel Olarak Yetki Kuralları	526
B) Ortaklığın Giderilmesi Davalarında Yetkili Mahkeme.....	527
C) Terekeyle İlgili Davalarda Yetkili Mahkeme.....	527
D) İİK m. 121 Yetkisine İstinaden Açılan Davada Yetkili Mahkeme.....	527
YETKİLİ MAHKEME İLE İLGİLİ KARARLAR	527

DOKUZUNCU BÖLÜM

YARGILAMA GİDERLERİ

I – GENEL OLARAK	535
II – VEKÂLET ÜCRETİ	536
III – HARÇ	537

YARGITAY KARARLARI.....	537
--------------------------------	------------

ONUNCU BÖLÜM
ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ
DAVALARININ AÇILAMAYACAĞI DURUMLAR

I – GENEL OLARAK.....	563
II – PAYLI MALIN SÜREKLİ BİR AMACA ÖZGÜLENMİŞ OLMASI.....	563
III – PAYDAŞLARIN ANLAŞMASI (ŞUYUUN İDAMESİ)	563
IV – UYGUN OLMAYAN BİR ZAMANDA DAVA AÇILMASI	564
V – MİRASÇILAR ARASINDA MİRAS TAKSİM SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ OLMASI	564
VI – TAŞINMAZIN TAPUSUZ OLMASI	565
VII – BÜTÜNLEYİCİ PARÇA İÇİN ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ İSTENEMEZ....	565
VIII –AYNI HUSUSTA KESİN HÜKÜM BULUNMASI	565
IX – 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU YASASI KAPSAMINDA KALAN TAŞINMAZLARA İLİŞKİN YASAĞA DAİR SON DURUM DEĞİŞMİŞTİR....	565
X – 775 SAYILI GECEKONDU KANUNDAKİ YASAK	566
XI – KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAKİ YASAK	566
XII –KAMULAŞTIRMA KANUNUNDAKİ YASAK	567
YARGITAY KARARLARI.....	568

ONBİRİNCİ BÖLÜM
BEKLETİCİ MESELE
YAPILMASI GEREKEN HALLER

I – GENEL OLARAK.....	601
II – ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI BAKIMINDAN BEKLETİCİ MESELE OLUŞTURAN HALLER.....	601
A) Mülkiyet Uyuşmazlığının Bulunması	601
B) Tapuda Ad ve Soyadın Düzeltilmesi Davaları	602
C) Hatalı Mirasçılık Belgesinin Düzeltilmesi Davası	602
D) Menfi Tespit Davası	603
E) Terekenin Tespiti Davaları	603
F) Muhdesatın Aidiyetinin Tespitine Dair Davalar	603

G) Aynen Taksimın Mümkün Olduğu Durumlarda İdari Sürecin Tamamlanması	603
H) Taşınmazın Sınırlarının ve Yüzölçümünün Düzeltilmesi Davaları	604
İ) Miras Taksim Sözleşmesine İstinaden Açılan Tapu İptali ve Tescil Davası	604
J) Kamulaştırma Şerhinin Bulunması.....	604
K) Tenfiz Davasının Bulunması	604
L) Meskeniyet İddiasının Bulunması.....	605
M) İmar Uygulamasının İptali İçin Açılan Dava	605
N) Mirasçılık Belgeleri Arasında Çelişki Bulunması	605
O) İcranın Geri Bırakılması Kararı	605
P) Elbirliği Mülkiyetinin Paylı Mülkiyete Çevrilmesi Davası	605
R) Paydaşıktan Çıkarma Davası	605
S) Taşınmaza Ait Çifte Tapu Kaydı Bulunması.....	605
T) Aile Konutuna İlişkin Dava.....	606
U) Tapudaki Yüzölçümün Fiili Duruma Uymaması	606
V) Pay Toplamı Paydayı Karşılıyorsa	606
Y) Davada Gaip Kişi Varsa Gaiplik Kararı Alınması	606
Z) Belediye Encümeni Kararının İptali Davası	607
YARGITAY KARARLARI.....	608

ONİKİNCİ BÖLÜM

TAŞINIR MALLARDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ

I – GENEL OLARAK.....	655
II – MİRASIN PAYLAŞTIRILMASI	656
A) Genel Olarak.....	656
B) Mirasın Paylaştırılması Yolları.....	657
1. Mirasçılardan Anlaşması	657
2. Mirasbırakanın Tasarrufu	658
3. Vasiyeti Yerine Getirme Görevlisinin Paylaştırması.....	658
4. Dava Yoluyla Mirasın Paylaşılması.....	658
a) Genel Olarak.....	658
b) Davanın Tarafları	659
aa) Dava Hakkı.....	659

bb) Husumet	659
c) Paylaşma Davasının Niteliği.....	660
d) Davanın Sonuçları.....	660
YARGITAY KARARLARI.....	660

ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM

AYNEN TAKSİM YOLUYLA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ

I – GENEL OLARAK.....	665
II – TARAFLARIN ANLAŞMASIYLA AYNEN TAKSİM.....	665
III – DAVA İLE AYNEN TAKSİM TALEP EDİLMESİ.....	666
A) Genel Olarak.....	666
B) Aynen Taksim Koşulları.....	666
1. Genel Olarak	666
2. Taşınmaz Yüzölçümü İtibariyle Bölünebilir Olmalıdır	667
3. Ekonomik Değerin Korunmasına Dikkat Edilmelidir	668
4. Aynen Taksim Noktasında Hukuki Engel Bulunmamalıdır	668
a) Şuyuun İdamesi Sözleşmesinin Bulunması.....	668
b) Paylı Malın Sürekli Bir Amaca Özgülenmesi.....	668
c) Mevzuattan Kaynaklı Engellerin Bulunması.....	668
aa) Belediye Sınırı İçindeki İmar Planında Kalan Yerler Bakımından	668
bb) Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlar Bakımından	669
cc) Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşim Alanı Dışında Kalan Alanlar Bakımından	669
AYNEN TAKSİMİLE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER	671
İMAR KANUNU	671
PLÂNSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ.....	686
TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU.....	692
SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNUNUN KONUMUZLA İLGİLİ MADDELERİ.....	702
YARGITAY KARARLARI.....	706

ONDÖRDÜNCÜ BÖLÜM
KAT MÜLKİYETİ KURULARAK
ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ

I – KONUYLA İLGİLİ TANIMLAR	747
II – KAT MÜLKİYETİ ve KAT İRTİFAKININ NİTELİĞİ	747
III – KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI	748
IV – KAT MÜLKİYETİ KURULMASININ TÜRLERİ	748
A) Kat Mülkiyetinin Resmi Sözleşmeyle Kurulması	748
B) Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla Kurulması	749
V – DAVAYA BAKAN YARGITAY İLGİLİ DAİRESİNİN EMSAL NİTELİKLİ KARARI	750
634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU	754
YARGITAY KARARLARI	761

ONBEŞİNCİ BÖLÜM
SATIŞ YOLUYLA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ

I – GENEL OLARAK	779
II – TAŞINMAZLARDA UYGULANACAK PROSEDÜR	779
A) Tapu Kayıtlarının Getirilmesi	779
B) İmar Durumuna İlişkin Evrakların İstenmesi	779
C) Keşif Yapılması ve Bilirkişi Raporu Alınması	780
III – MUHDESATIN (BÜTÜNLEYİCİ PARÇANIN) DEĞERLENDİRİLMESİ	780
IV – TAŞINMAZ ÜZERİNDE İNTİFA VEYA İRTİFAK HAKKI BULUNMASI	781
V – TAŞINMAZ ÜZERİNDE İPOTEK ve HACİZ BULUNMASI	782
VI – TAŞINMAZ ÜZERİNDE VAKIF ŞERHİ VARSA	782
VII – SATIŞ ŞEKLİ	783
✎ Paydaşlar arasında satış:	783
✎ Genel açık artırma ile satış:	784
YARGITAY KARARLARI	784

ONALTINCI BÖLÜM
ALACAKLI TARAFINDAN
AÇILAN ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVALARI

I – GENEL OLARAK	891
II – KOŞULLARI	891

A) Ortada Bir Alacak Bulunmalıdır	891
B) Alacak İçin Takip Yapılmalıdır	891
C) Ortaklığın Giderilmesinin İsteneceği Mal Elbirliği Mülkiyetinde Olmalıdır	892
D) Tüm Ortaklar Davaya Dahil Edilmelidir	892
E) Yetki Belgesi İcra Müdürlüğünden Değil, İcra Hakimliğinden Alınmalıdır	892
F) Borca Yetecek Kadar Kısımın Satışına Karar Verilmelidir	893
G) Satış Bedelinin İcra Dosyasına Yatırılması Doğru Değildir	893
YARGITAY KARARLARI	894

ONYEDİNCİ BÖLÜM
ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ
KARARLARINA KARŞI KANUN YOLLARI

I - İSTİNAF	961
A) İstinaf Yoluna Tabi Kararlar	961
B) İstinaf Dilekçesi ve İçeriği	961
C) Harç ve Giderler	962
D) İstinaf Süresi	962
E) İstinaf Dilekçesinin Reddi	962
F) İstinaf İncelemesinin Kapsamı	963
G) İstinaf Başvurusunun İcraya Etkisi	963
II- TEMYİZ	963
A) Temyiz Edilebilen Kararlar	963
B) Temyiz Edilemeyen Kararlar	963
C) Temyiz Dilekçesinin Verilmesi	964
D) Temyiz Süresi	964
E) Temyiz İsteminde Bulunma Hakkı	966
F) Temyizin İcraya Etkisi	966
III - HÜKMÜN TASHİHİ-TAVZİHİ	966
IV - YARGILAMANIN YENİLENMESİ	967
YARGITAY KARARLARI	969

ONSEKİZİNCİ BÖLÜM
ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ
KARARLARININ İNFAZININ KOŞULLARI

I – GENEL OLARAK	991
II – İNFAZIN KOŞULLARI	991
A) Karar Kesinleşmiş Olmalıdır	991
B) Zamanaşımı Süresi Geçmemelidir	991
1. Aynen Taksime Dair Kararlarda Zamanaşımı	991
2. Ortaklığın Satış Suretiyle Giderilmesine İlişkin Kararlarda Zamanaşımı	992
C) Karar İnfaza Elverişli Olmalıdır	992

ONDOKUZUNCU BÖLÜM
TAŞINIR MALLARIN ORTAKLIĞININ
SATIŞ YOLUYLA GİDERİLMESİNE
DAİR KARARLARIN İNFAZI

I – İLGİLİ MEVZUAT	995
II – YAPILMASI GEREKEN İŞLEMLER.....	998
A) Satış Memuru Atanması.....	998
B) Satış Süresi.....	999
C) Satış Şeklinin Belirlenmesi	999
D) Açık Artırma Yoluyla Satışta Yapılması Gereken İşlemler.....	1000
1. İhale İlan Edilmelidir	1000
2. Artırma Şartnamesi Hazırlanmalıdır	1001
3. Açık Artırmaya Başlanmalıdır	1001
4. İhale Yapılmalıdır	1002
5. Satış Bedeli Dağıtılmalıdır	1002
III – TAŞINIR SATIŞI İHALESİNİN FESHİ	1003
A) Genel Olarak.....	1003
B) İhalenin Feshi Talebinde Görevli Mahkeme	1003
C) İhalenin Feshi Sebepleri	1004
1. Genel Olarak	1004
2. Satış Dönemi ve Arttırmaya Hazırlık Dönemine İlişkin Fesih Sebepleri	1004

3. Artırmanın Yapılmasındaki Usulsüzlük Nedeniyle Fesih Sebepleri	1004
4. Kanuna veya Ahlaka Aykırı Bir Şekilde Fesat Karıştırılması	1004
5. Malın Esaslı Niteliklerinde Hataya Düşürülme	1005
D) İhalenin Feshinde Süre	1005
E) İhalenin Feshini İsteyebilecek Kişiler	1005
F) İhalenin Feshinin Talep Edilmiş Olmasının Sonuçları	1006
G) İhalenin Feshi Talebinin İncelenmesi	1006
H) İhalenin Feshi Talebinin Karara Bağlanması	1006
1. Talebin Reddi	1006
2. Fesih Talebinin Kabulü	1007
YARGITAY KARARLARI	1008

YİRMİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ MALLARIN ORTAKLIĞININ SATIŞ YOLUYLA GİDERİLMESİNE DAİR KARARLARIN İNFAZI

I - İLGİLİ MEVZUAT	1057
II - YAPILMASI GEREKEN İŞLEMLER.....	1062
A) Satış Memuru Atanması.....	1062
B) Satış Süresi.....	1063
C) Satış Şeklinin Belirlenmesi	1063
D) Açık Artırma Yoluyla Satışta Yapılması Gereken İşlemler.....	1063
1. İhale İlan Edilmelidir	1063
2. İlan Tebliğe Çıkarılmalıdır	1065
3. Artırma Şartnamesi Hazırlanmalıdır	1065
4. Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması	1066
5. Kıymet Takdirinin Yapılması	1066
6. Açık Artırmaya Başlanılması.....	1067
7. İhalenin Yapılması	1067
8. Satış Bedelinin Ödenmesi	1068
III - TAŞINMAZ SATIŞI İHALESİNİN FESHİ	1069
A) Genel Olarak.....	1069
B) İhalenin Feshi Talebinde Görevli Mahkeme	1069
C) İhalenin Feshi Sebepleri	1069

1. Genel Olarak	1069
2. Satış Dönemi ve Arttırmaya Hazırlık Dönemine İlişkin Fesih Sebepleri	1070
3. Artırmanın Yapılmasındaki Usulsüzlük Nedeniyle Fesih Sebepleri	1070
4. Kanuna veya Ahlaka Aykırı Bir Şekilde Fesat Karıştırılması	1070
5. Malın Esaslı Niteliklerinde Hataya Düşürülme	1070
D) İhalenin Feshinde Süre	1071
E) İhalenin Feshini İsteyebilecek Kişiler	1071
F) İhalenin Feshinin Talep Edilmiş Olmasının Sonuçları	1071
G) İhalenin Feshi Talebinin İncelenmesi	1072
H) İhalenin Feshi Talebinin Karara Bağlanması	1072
1. Talebin Reddi	1072
2. Fesih Talebinin Kabulü	1072
YARGITAY KARARLARI	1074

YİRMİBİRİNCİ BÖLÜM
İZALE-İ ŞÜYU SATIŞ MEMURLUĞU'NA
YÖNELİK TEFTİŞ ÖNERİLERİ

1- Banka Dekontları ve Tasfiyenin İzlenmesi	1153
2- Birden Fazla Taşınmazın İlânında Satış Saatinin Ayrı Ayrı Gösterilmediği	1153
3- Gayrimenkul Satışlarında Bu Yerin İmar Durumunun Önceden Tespit Edilerek Satış Şartnamesi ve İlânlarda Açıklanmadığı	1153
4- Hisse Üzerinde İhtiyati Tedbir Nedeniyle Tasfiyenin Bekletilmesi	1154
5- İntifa Hakkı ile Yükümlü Satış	1154
6- Kasa Hesaplarının Devri İşlemleri	1155
7- Katma Değer Vergisinin Hatalı Alınması	1155
8- Kayyım Tarafından Temsil Edilen Paydaş Hissesine Ait Satış Parası Üzerinden Harç Alınmadığı Keza, Anılan Paydaşa Tekabül Eden Bedelin Kayyım Büro Hesabına Aktarıldığı	1155
9- Kesinleşmiş İhalede Payların Şahsi Hesaba Aktarılması	1156
10- Kıymet Takdiri Masraflarının Elden Ödenmesi	1156
11- Kıymet Takdirinde Mübaşir Götürüldüğü	1157
12- Kıymet Takdirinde Araç Sürücülerine Haricen Para Ödendiği	1157
13- Köyde Bulunan Taşınmazların Satış İlânının Köyde Yapılmadığı	1157

14- Mirasçıların Tümüne Satış Gününün Tebliği	1158
15- Mirasçılık Belgelerinin Dosyada Bulunmaması.....	1158
16- Mirası Reddeden Paydaşın Hissenin Tasfiyesi	1158
17- Ortaklığın Giderilmesi Kararında Kesinleşme Şerhi.....	1158
18- Ödemelerin Banka Aracılığı ile Yapılması.....	1158
19- Satılan Taşınmazların Aynından Doğan Vergi Borcu Bulunup Bulunmadığının Araştırılmadığı.....	1159
20- Satış Dosyalarının İşlemsiz Kalma Hâli	1159
21- Satış Günleri Arasındaki Süre	1159
22- Satış Günlerinin Tayininde Hatalı Davranılması.....	1159
23- Satış İsteyen Tarafın Talebinden Vazgeçtiğini Bildirmesi Üzerine Satışın Durdurulduğu ya da Dosyanın İşlemden Kaldırıldığı	1160
24- Satış Paralarına Faiz İşletilmemesi	1160
25- Satış Talebini Müteakip Taşınmazın Sicil Kaydına Şerh Verilmesi Hususunun Tapu Sicil Müdürlüğünden İstenmediği.....	1160
26- Satış Sonrası Hissedarlara Ödenen Paralardan Damga Vergisi Kesintisi Yapıldığı.....	1161
27- Satıştan Sonra Teslimlerin Satış Memurluğu Tarafından Gerçekleştirilmediği.....	1161
28- Adalet Sarayı İçinde Yapılan Satışlarda Yolluk Alındığı	1161
29- Sulh Hukuk Mahkemesine Açılan İzale-İ Şüyu Dosyasında Belirlenen Kıymet Takdirinin Esas Alındığı	1162
30- Tellâlin Satış Yerinde Bulunmaması.....	1162
31- Tellâliye Harcının Matrahı	1163
32- Tellâliye Harcının Ödenmesi İçin İhalenin Kesinleşmesinin Beklenildiği.	1163
33- Taşınmazların Açık Artırma Satış İlânın Şekli, Artırmanın Tarzı	1163
34- Tapu Harçlarının Tahsilinde Gecikmelere Yol Açılması	1164
35- Tellâllık Harcının Sorumlusunun Şartnamede Hatalı Gösterildiği.....	1164
36- Tevzi Tablosu Yapmak Üzere Görevlendirilen Bilirkişi Ücretlerinden Gelir Vergisi Tevkifatı Yapılmadığı.....	1164
37- İhalenin Kesinleşmesi Üzerine Tapu Sicil Müdürlüğüne veya Trafik Tescil Müdürlüklerine Gönderilen Tescil Yazılarına Alıcının ve Borçlunun Kimlik Bilgilerinin Yazılıp Tescil Belgelerinin Eklenmesi.....	1165
38- Vesayet Dosyalarının İzale-İ Şüyu Defterine Kaydedilmesine Gerek Olmadığı.....	1165
39- İşlemlerin, Sağlıklı Bir Şekilde Takibi ve Kontrolü İçin UYAP Sistemi Üzerinden Yürütülmesi	1166
40- Son Muamele Tarihinden İtibaren, Taşınırlar İçin Altı Ay, Taşınmazlar İçin İse Bir Yıldan Önce Vaki Müracaatların Aynı Dosya Üzerinden	

Yürütülmesi, Yasal Süreden Fazla İşlemsiz Kalanların İse Muameleden Kaldırılarak Gereksiz Terakümün Önlenmesi	1166
41- Net Alanı 150 M ² 'Ye Kadar Olan Konut Teslimlerinin % 1, Bunun Dışında Kalan Konutlar ve Arsa, Tarla ve Dükkân Satışlarının % 18 Oranında KDV'ye Tabi Bulunduğu.....	1166
42- Satış Dosyalarında Tellaliye Harcının 100 Türk Lirasına Kadar Olan Kısımdan %2, Aşan Kısımdan İse %1 Oranında Alınacağı.....	1167
43- KDV Tahsil Belgelerinin Satış Dosyasına Konulması Gerektiği.....	1167
44- Satış Dosyaları ile İlgili Tüm İşlemlerin Satış Defteri Esas Numarası Üzerinden Yürütülmesi Gerektiği	1167
45- İhale Kesinleşmeden İhale Damga Vergisi Alınamayacağı	1168
46- Taşınmaz Satışlarında Vakıf Şerhinin Dikkate Alınmadığı	1168
47- Kasa Hesabı Ve Evrakın Düzensiz Tutulduğu.....	1168
48- Taşınmazların Satışından Sonra İhalenin Feshi Davası Açılıp Açılmadığının Araştırılması Gerektiği	1168

YİRMİİKİNCİ BÖLÜM

DİLEKÇE, TENSİP,

YAZIŞMA ve KARAR ÖRNEKLERİ

I – DİLEKÇE ÖRNEKLERİ.....	1171
A) Satış Yoluyla Ortaklığın Giderilmesi hk. Dilekçe (Elbirliği Mülk.).....	1171
B) Paylı Mülkiyette Ortaklığın Gid. Dilekçesi (Terditli Talep)	1172
C) Paylı Mülkiyette Ortaklığın Gid. Dilekçesi (Terditli Talep- Muhdesat)	1173
D) İİK m. 121 Uyarınca İcra Hakimliğinden Yetki İsteme Dilekçesi.....	1174
E) İİK m. 121 Yetkisine İstinaden Ortaklığın Gid. Dilekçesi	1175
F) Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Ortaklığın Gid. Dilekçesi.....	1176
G) Cevap Dilekçesi	1177
II – TENSİP ZAPTI ÖRNEĞİ.....	1178
III – YAZIŞMA ÖRNEKLERİ.....	1181
A) Tapu Sicil Müdürlüğü'ne Yazılacak Müzekkere.....	1181
B) İmar Durumu Yazılacak Müzekkere	1181
IV – GEREKÇELİ KARAR ÖRNEKLERİ.....	1182
A) İİK 121 Yetkisine İstinaden –Paylı Mülkiyet Nedeniyle Red Kararı...1182	
B) Açık Artırma Suretiyle Satış-Kabul Kararı	1185

C) Muhdesatı Bulunan Taşınmazın Satış Yoluyla Ortaklığının Giderilmesi Kararı	1187
D) Aynen Taksim Mümkün Olmadığından Satış Suretiyle Ortaklığın Giderilmesi Kararı	1190
E) Satış Suretiyle Ortaklığın Giderilmesi Kararı (Paylı Mülkiyette)	1192
F) Açık Arttırma İle Satış Suretiyle Ortaklığın Giderilmesi	1196
G) Açık Arttırma ile Satış Suretiyle Ort. Giderilme-Karar Verilmesine Yer Olm. Kararı	1199
H) Pasif Husumet Nedeniyle Red Kararı – Açık Arttırma Suretiyle Satış Kararı	1201
İ) Aynen Taksim Talebi – Red Kararı	1204
J) Aynen Taksim Talebi – Red Kararı	1206
K) Paylı Mülkiyette Satış Yoluyla Ort. Giderilmesi – Muhtesat	1209
L) Karar Verilmesine Yer Olmadığı Kararı (Konusuz Kalma Durumu) ..	1213

EKLER

TAŞINIRIN AÇIK ARTIRMA ŞARTNAMESİ	1216
TAŞINIRIN ELEKTRONİK ORTAMDA AÇIK ARTIRMA İLANI.....	1218
TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA ŞARTNAMESİ	1221
TAŞINIRIN ELEKTRONİK ORTAMDA AÇIK ARTIRMA İLANI.....	1223
TAŞINIRIN GAZETE İLÂNI	1226
TAŞINMAZIN GAZETE İLE İLÂNI.....	1227
ARTIRMA SONUÇ TUTANAĞI.....	1228

KAVRAMLARA GÖRE ARAMA İNDEKSİ	1229
--	-------------

KAYNAKÇA.....	1234
----------------------	-------------