4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU M. 698–699 UYARINCA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ (İZALE-İ ŞÜYU) DAVALARI, ZORUNLU ARABULUCULUK DAVA ŞARTI VE CEBRİ ARTIRMA USULÜ (2026)

Partition of Co-Owned Property Lawsuits (İzale-i Şüyu) under Articles 698–699 of the Turkish Civil Code No. 4721, Mandatory Mediation, and Judicial Auction Procedure (2026)

Av. Murat Can KOPTAY
Ankara 2 Nolu Barosu — Sicil No: 3560 | Kurucu Avukat, Koptay Hukuk Bürosu (Çankaya, Ankara)
ORCID / Kurumsal Erişim: https://koptay.av.tr | E-posta: info@koptay.av.tr

ÖZET: Paylı mülkiyete veya elbirliği (miras) mülkiyetine konu taşınır ve taşınmaz mallarda paydaşlar arasındaki birlikte mülkiyet ilişkisinin sona erdirilerek ferdi mülkiyete geçilmesi veya malın paraya çevrilmesi, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 698 ve 699. maddelerinde düzenlenen ortaklığın giderilmesi (izale-i şüyu) davası ile sağlanmaktadır. 7445 sayılı Kanun ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na eklenen 18/B maddesi uyarınca 1 Eylül 2023 tarihinden itibaren ortaklığın giderilmesi davalarında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması zorunlu dava şartı haline getirilmiştir. Bu çalışmada; Sulh Hukuk Mahkemesinin görev ve kesin yetki kuralları, aynen taksim ve açık artırma yoluyla satış şartları, muhdesatın aidiyetinin tespiti bekletici meselesi ile satış hasılatından kesilen harç ve vergiler incelenmektedir.

Anahtar Kelimeler: *Ortaklığın Giderilmesi Davası, İzale-i Şüyu, TMK m. 698–699, Zorunlu Arabuluculuk (HUAK m. 18/B), Sulh Hukuk Mahkemesi, Aynen Taksim, Açık Artırma Harçları.*

ABSTRACT: Termination of co-ownership or joint ownership in movable and immovable property under Turkish law is governed by Articles 698 and 699 of the Turkish Civil Code No. 4721 (partition lawsuit / izale-i şüyu). Effective September 1, 2023, mandatory pre-litigation mediation was introduced under Article 18/B of Law No. 6325. This paper analyzes physical division criteria, electronic judicial auctions, and statutory fee deductions.

Keywords: *Partition Lawsuit, Izale-i Suyu, Turkish Civil Code Art. 698–699, Mandatory Mediation, Civil Court of Peace, Judicial Auction.*

I. ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ (İZALE-İ ŞÜYU) HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ VE GÖREVLİ MAHKEME

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 698/1 uyarınca; hukuki bir işlem gereğince veya paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması sebebiyle paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü bulunmadıkça, paydaşlardan her biri malın paylaşılmasını (ortaklığın giderilmesini) talep edebilir. Paylaşma istemi yenilik doğuran (inşai) bir hak olup, mahkemece verilen karar çift taraflı (*actio duplex*) nitelik taşır; davacı davasından feragat etse dahi davalı paydaşlardan biri davayı takip etmek isterse yargılamaya devam edilir (https://koptay.av.tr/hesaplama-araclari/izale-i-suyu-satis-ve-paylasim-hesaplama).

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK) m. 4/1-b uyarınca ortaklığın giderilmesi davalarında taşınmazın değerine bakılmaksızın görevli mahkeme **Sulh Hukuk Mahkemesi**'dir. Yetkili mahkeme ise HMK m. 12/1 gereğince taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olup bu yetki kamu düzenine ilişkin ve kesindir.

II. ZORUNLU DAVA ŞARTI ARABULUCULUK (6325 SAYILI HUAK M. 18/B)

5 Nisan 2023 tarihli ve 32154 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7445 sayılı Kanun m. 37 ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na eklenen 18/B maddesi uyarınca, **1 Eylül 2023** tarihinden itibaren taşınır ve taşınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartıdır. Arabuluculuk son tutanağının aslı veya arabulucu tarafından onaylanmış örneği dava dilekçesine eklenmeden açılan davalar HMK m. 115 uyarınca dava şartı yokluğundan usulden reddedilir.

III. PAYLAŞMA BİÇİMİ: AYNEN TAKSİM VE SATIŞ SURETİYLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ (TMK M. 699)

TMK m. 699 uyarınca paylaşma, malın aynen bölüşülmesi (aynen taksim) veya pazarlık ya da artırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi biçiminde gerçekleştirilir. Paylaşma biçiminde uyuşma sağlanamazsa, paydaşlardan birinin istemi üzerine hâkim öncelikle malın aynen bölünerek paylaştırılmasına, bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi hâlinde eksik değerdeki parçaya para (ivaz) eklenerek denkleştirme sağlanmasına karar verir. Ancak imar mevzuatı, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'ndaki bölünemez tarım arazisi büyüklükleri veya önemli bir değer kaybı nedeniyle bölme istemi durum ve koşullara uygun görülmezse, taşınmazın **açık artırmayla satışına** hükmolunur. Satışın yalnızca paydaşlar arasında artırmayla yapılmasına karar verilmesi, bütün paydaşların rızasına (oy birliğine) bağlıdır (TMK m. 699/3).

Yasal Kesinti / Harç Kalemi	Kanuni Dayanak ve Oran	Yükümlü Taraf / Mahsup Yöntemi
İhale Satış / Tahsil Harcı	492 s. Harçlar Kanunu — Binde 11,38 (%1,138)	Satış hasılatından düşülür; tüm paydaşlar payları oranında katlanır.
İhale Damga Vergisi	488 s. Damga Vergisi Kanunu — Binde 5,69 (%0,569)	İhale bedeli üzerinden hesaplanır.
Tellallık (Tellaliye) Harcı	2464 s. Belediye Gelirleri Kanunu m. 68–71 (%2 / %1)	İlk 100.000 TL için %2, aşan kısım için %1 oranında kesilir.
Katma Değer Vergisi (KDV) ve Tapu Harcı	3065 s. KDVK (%1, %10 veya %20) ve %2 Alıcı Tapu Harcı	Satış bedelinden düşülmez; **ihaleyi kazanan alıcı** tarafından ayrıca ödenir.

AÇIK ERİŞİMLİ DİJİTAL HESAPLAMA MOTORLARI VE DOĞRULAMA ARAÇLARI

Bu çalışmada incelenen kanuni katsayıların, Yargıtay içtihatlarının ve aktüeryal formüllerin somut uyuşmazlık verileriyle test edilebilmesi amacıyla Koptay Hukuk Bürosu tarafından geliştirilen açık erişimli hesaplama araçlarına aşağıdaki bağlantılardan doğrudan erişilebilir:

- **İzale-i Şüyu (Ortaklığın Giderilmesi) Satış Harcı ve Hissedar Paylaşım Hesaplama Aracı:** https://koptay.av.tr/hesaplama-araclari/izale-i-suyu-satis-ve-paylasim-hesaplama
- **Miras Payı ve Saklı Pay (Tenkis) Hesaplama Motoru (TMK m. 495–506):** https://koptay.av.tr/hesaplama-araclari/miras-payi-ve-sakli-pay-hesaplama
- **Ecrimisil (Haksız İşgal Tazminatı) Hesaplama Aracı:** https://koptay.av.tr/hesaplama-araclari/ecrimisil-hesaplama

- **2026 Zorunlu ve İhtiyari Arabuluculuk Ücreti Hesaplama Motoru:** https://koptay.av.tr/hesaplama-araclari/arabuluculuk-ucreti-hesaplama

KAYNAKÇA (BIBLIOGRAPHY & STATUTORY REFERENCES)

- 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu m. 698 ve m. 699 (RG: 08.12.2001, S. 24607).
- 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 4/1-b ve m. 12 (RG: 04.02.2011, S. 27836).
- 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B (7445 Sayılı Kanun, RG: 05.04.2023, S. 32154).
- Koptay, Murat Can (2026). Türk Medeni Kanunu m. 698–699 Uyarınca Ortaklığın Giderilmesi (İzale-i Şüyu) Davaları ve Satış Hasılatı Paylaşım Rehberi, Koptay Hukuk Bürosu Yayınları, Ankara. Erişim: https://koptay.av.tr/hesaplama-araclari/izale-i-suyu-satis-ve-paylasim-hesaplama