

T.C.  
ADALET BAKANLIĞI  
Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü

Sayı : E-73640249-045.02[02]-9-2024-136/5056  
Konu : Görüş Talebi

15.02.2024

STANBUL CUMHURİYET BAŞSAVCILIĞINA

İlgili : 08.01.2024 tarihli ve 2024/568 Muh. sayılı yazınız.

Paydalar arasında satış suretiyle ortaklığın giderilmesine dair arabuluculuk anlaşma tutanağına "Arabuluculukta tarafların Edilebilirlik Erhi" verilmesi üzerine anılan belge ile satış işlemlerinin yapılması için doğrudan satış memurluğuna başvurulmasının mümkün olup olmadığı, mümkün olmaması halinde uygulamanın ne şekilde olması gerektiği hususunda Genel Müdürlüğümüz görüşü talep edilen ilgi yazı ve ekleri incelendi.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "Paylaşım İstemi" kenar başlıklı 698 inci maddesinde;

"*Hukukî bir işlem gerektiren veya paylı malın sürekli bir amaca özgülenmesi olması sebebiyle paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü bulunmadıkça, payda lardan her biri malın paylaşımını isteyebilir.*

*Paylaşım isteme hakkı, hukukî bir işlemle en çok on yıllık süre ile sınırlandırılabilir. Tamamlayıcı paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmeler, resmî belge ve tapu kütüğüne eklenemez.*

*Uygun olmayan zamanda paylaşım isteminde bulunulamaz.",*

Aynı Kanunun "Paylaşım biçimi" kenar başlıklı 699 uncu maddesinde;

"*Paylaşım, malın aynen bölünmesi veya pazarlık ya da artırmayla satılarak bedelinin bölünmesi biçiminde gerçekleştirilir.*

*Paylaşım biçiminde uyuşmazlık varsa, payda lardan birinin istemi üzerine hâkim, malın aynen bölünerek paylaşımına, bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmesi hâlinde eksik değerdeki parçaya para eklenerek denkleştirme sağlanmasına karar verir.*

*Bölme istemi durum ve koşullara uygun görülmezse ve özellikle paylı malın önemli bir değer kaybına uğramadan bölünmesine olanak yoksa, açık artırmayla satışa hükümlenir. Satışın payda lar arasında artırmayla yapılmasına karar verilmesi, bütün payda ların rızasına bağlıdır.",*

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun "Uygulanacak hükümler" kenar başlıklı 322 nci maddesinde;

"(1) Bu Kanun ve diğer kanunlarda basit yargılama usulü hakkında hüküm bulunmayan hâllerde, yazılı yargılama usulüne ilişkin hükümler uygulanır.

"(2) **Paylaşımın ve ortaklığın giderilmesi için satış yapılması gereken hâllerde, hâkim satış için bir memur görevlendirir. Tamamlayıcı ve tamamlayıcı malların satışına ilişkin Kanunu hükümlerine göre yapılır.",**

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun "Tarafların anlaşması" kenar başlıklı 18 inci maddesinin birinci ve dördüncü fıkralarında;

"(1) Arabuluculuk faaliyeti sonunda varılan anlaşmanın kapsamı taraflarca belirlenir; anlaşma belgesi düzenlenmesi hâlinde bu belge taraflar ve arabulucu tarafından imzalanır.

"(4) (Ek: 12/10/2017-7036/35 md.) **Kanunlarda icra edilebilirlik Erhi alınmasının zorunlu kıldığı hâller hariç, taraflar ve avukatları ile arabulucunun, ticari uyuşmazlıklar bakımından ise avukatlar ile arabulucunun birlikte imzaladıkları anlaşma belgesi, icra edilebilirlik Erhi**

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://vatandas.uyap.gov.tr>

Adres : Milli Müdafaa Cad. No:22 06420 Bakanlıklar ANKARA  
e-posta : higm@adalet.gov.tr İnternet Adresi : www.higm.adalet.gov.tr

Kep Adresi : [adaletbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:adaletbakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için : Ceren AKYILDIZ  
Unvan : Memur

Telefon No : (0312) 4148103



UYAP Bilgi Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden 11QPj +p - yog8fht - ZND/4gc - 0A0TmY= ile erişebilirsiniz

**aranmaksızın ilam niteli inde belge sayılır."**

Aynı Kanunun "Bazı uyu mazlıklarda dava artı olarak arabuluculuk" kenar ba lıklı 18/B maddesinde;

**(1) A a idaki uyu mazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya ba vurulmu olması dava artıdır:**

a) Kiralanan ta inmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ili kin hükümler hariç olmak üzere, kira ili kisinden kaynaklanan uyu mazlıklar.

b) Ta inır ve ta inmazların payla tırılmasına ve ortaklı ın giderilmesine ili kin uyu mazlıklar.

c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyu mazlıklar.

ç) Kom u hakkından kaynaklanan uyu mazlıklar.

(2) Arabuluculuk süreci sonunda tarafların anla ması halinde anla ma belgesi, ta inmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilmek suretiyle düzenlenir.

(3) Bu madde kapsamında düzenlenen anla ma belgesinin icra edilebilirli ine ili kin erhin alınması zorunlu olup bu erh ta inmazla ilgili anla ma belgeleri bakımından ta inmazın bulundu u yer, di er anla ma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptı ı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır. Mahkeme ta inmazla ilgili anla ma belgeleri bakımından yapaca ı incelemede anla ma içeri ini, arabuluculu a ve cebri icraya elveri li olup olmadı ı ve ta inmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadı ı yönünden denetler; bu kapsamda kurum veya kurulu lardan bilgi veya belge talep edebilir ve gerekti inde duru ma açabilir.

(4) Anla ma belgesinin icra edilebilirli ine ili kin erhin verilmesiyle ilgili di er hususlar hakkında 18 inci madde hükmü uygulanır."

492 sayılı Harçlar Kanununun "Mevzuu" ba lıklı 2 nci maddesinin birinci fıkrasında;

"Yargı i lemlerinden bu kanuna ba lı (1) sayılı tarifede yazılı olanları, yargı harçlarına tabidir."

Aynı Kanunun "Harç alma ölçüleri" ba lıklı 15 inci maddesinde;

"Yargı harçları (1) sayılı tarifede yazılı i lemlerden de er ölçüsüne göre nispi esas üzerinden, i lemin nev'i ve mahiyetine göre maktü esas üzerinden alınır."

Aynı Kanuna ekli (1) Sayılı Tarifenin "Yargı Harçları" bölümünün "Karar ve ilam harcı ba lıklı" III-b maddesinde;

**"Bir gayrimenkulün hissedarlar arasında satı suretiyle uyuun izalesine dair olan hükümler (Gayrimenkulün satı bedeli üzerinden) binde 11,38 ... (oranında harç alınır.)"**

Hükümleri yer almaktadır.

Bilindi i üzere, hukuk uyu mazlıklarının arabuluculuk yoluyla çözümlenmesinde uygulanacak usul ve esaslar 6325 sayılı Kanunda düzenlenmi olup, 01.09.2023 tarihinde yürürlü e giren 6325 sayılı Kanunun 18/B maddesi ile ta inır ve ta inmazların payla tırılmasına ve ortaklı ın giderilmesine ili kin uyu mazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya ba vurulmu olması dava artı olarak kabul edilmi tir.

Ta inır ve ta inmazların payla tırılmasına ve ortaklı ın giderilmesine ili kin uyu mazlıklarda arabuluculuk süreci sonunda tarafların anla ması halinde anla ma belgesinin ta inmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilmek suretiyle düzenlenmesi ve düzenlenen anla ma belgesinin icra edilebilirli ine ili kin erhin alınması zorunludur. Ta inmazın payla tırılmasına ve ortaklı ın giderilmesine dair anla ma belgeleri bakımından bu erhin ta inmazın bulundu u yer sulh hukuk mahkemesinden alınması ve ilgili sulh hukuk mahkemesi tarafından anla ma içeri inin arabuluculu a ve cebri icraya elveri li olup olmadı ının, ta inmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadı ının denetlemesi zorunludur.

Bununla birlikte, 6100 sayılı Kanunun 322 nci maddesinin ikinci fıkrasında da payla tırma ve ortaklı ın giderilmesi için satı yapılması gereken hâllerde, hâkimin satı için bir memur görevlendirece i ve ta inır ve ta inmaz malların satı ının cra ve flas Kanunu hükümlerine göre yapılaca ı; 492 sayılı Kanunun eki (1) Sayılı Tarife uyarınca da bir ta inmazın payda lar arasında satı suretiyle ortaklı ının giderilmesine ili kin hükümlerde ta inmazın satı bedelinin binde 11,38 oranında nispi harç alınması gerekti i hükme ba lanmı tir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmı tir.**

Belge Do rulama Adresi : <https://vatandas.uyap.gov.tr>

Adres : Milli Müdafaa Cad. No:22 06420 Bakanlıklar ANKARA  
e-posta : [higm@adalet.gov.tr](mailto:higm@adalet.gov.tr) nternet Adresi : [www.higm.adalet.gov.tr](http://www.higm.adalet.gov.tr)

Kep Adresi : [adaletbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:adaletbakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için : Ceren AKYILDIZ  
Unvan : Memur

Telefon No : (0312) 4148103



UYAP Bili im Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden l1QPj+ p - yog8fht - ZND/4gc - OAoTmY= ile eri ebilirsin

Bu itibarla;

Taınır ve taınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklara ilişkin gerçekleştirilen arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması halinde anlaşma belgesinin, taınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilmek suretiyle düzenlenmesi ve anlaşma belgesi içeriğinin ilgili sulh hukuk mahkemesi tarafından arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığı, taınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığı hususlarında denetlemesi gerektiği,

Taınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklara ilişkin gerçekleştirilen arabuluculuk süreci sonunda düzenlenen anlaşma belgesine icra edilebilirlik erhi veren sulh hukuk mahkemesinin 6100 sayılı Kanununun 322 nci maddesi uyarınca satışı için bir memur görevlendirmesi gerektiği,

icra edilebilirlik erhi verilmesi esnasında satışı memuru görevlendirilmemi ise bu eksikliğin her zaman alınabilecek bir ek karar ile giderilebileceği, ilgili sulh hukuk mahkemesi tarafından satışı memuru görevlendirmesi yapılmayan hallerde satışı için doğrudan satışı memurluğuna başvurulmasının mümkün olmadığı,

Ortaklığın giderilmesine dair arabuluculuk anlaşma tutanağına "Arabuluculukta icra Edilebilirlik erhi" verilmesi ile birlikte anılan belgenin "ilam niteliğindeki belge" haline gelmesi nedeniyle bu belgeye istinaden yapılacak satışlarda 492 sayılı Kanuna ekli (1) Sayılı Tarifemin "Yargı Harçları" bölümünün "Karar ve ilam harcı başlıklı" III-b maddesi uyarınca taınmazın satış bedeli üzerinden yürürlükteki tarife uyarınca binde 11,38 oranında harç alınması gerektiği,

Değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini ve keyfiyetinin İstanbul Adli Yargı İlk Derece Mahkemesi Adalet Komisyonu Başkanlığına ve İstanbul (Sulh Hukuk Mah.) Satış Memurluğuna bildirilmesini rica ederim.

Erdoğan YILMAZ  
Hâkim  
Bakanlık  
Genel Müdür Yardımcısı

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Adresi : <https://vatandas.uyap.gov.tr>

Adres : Milli Müdafaa Cad. No:22 06420 Bakanlıklar ANKARA  
e-posta : [higm@adalet.gov.tr](mailto:higm@adalet.gov.tr) İnternet Adresi : [www.higm.adalet.gov.tr](http://www.higm.adalet.gov.tr)

Kep Adresi : [adaletbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:adaletbakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için : Ceren AKYILDIZ  
Unvan : Memur  
Telefon No : (0312) 4148103



UYAP Bilgi Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden I1QPj+p - yog8fht - ZND/4gc - OAOtmY= ile erişebilirsiniz