



The joint owners' grant exploitation rights to the third person on joint ownership goods¹

Paydaşların paylı mülkiyet konusu eşyadan üçüncü kişileri yararlandırma yetkileri

Zeynep Özcan²

Abstract

Joint ownership, which is the most prevalent type of co-ownership, is regulated between Article 688 and Article 700 of Turkish Civil Code (hereinafter referred to as "TCC"). Joint ownership is the type of co-ownership, in which more than one person, whom have the same legal status, enjoy the property rights pro rate to their shares. Joint ownership, which is widely seen in theory and practice, has important legal aspects in terms of joint owners' rights and authorities. Each joint owner of joint ownership has the same rights and authorities as any sole property owner had. The concept of share and joint owners' power of disposition are significant issues within the Joint ownership. Joint owners have certain rights with respect to usufruct, management and protection of that property. Exploitation rights of such property are determined pro rata to shares hold by the joint owners . Specifically, there are certain limitations for joint owners in terms of the exploitation rights of that property. The right to grant exploitation in favor of third parties by joint owners limits the exploitation rights of other joint owners. Joint owners may grant easements to any third party on the property that subjected to Joint ownership. All joint owners should cast an affirmative vote so as to grant such easement. Besides this, each joint owner may establish

Özet

Birlikte mülkiyetin en yaygın türü olan paylı mülkiyet, TMK. m. 688 ve 700 arasında düzenlenmektedir. Paylı mülkiyet, aynı hukukî statüdeki birden fazla kişinin belirli bir eşyaya aynı anda payları oranında malik oldukları toplu mülkiyetin bir türüdür. Teori ve uygulamada sıklıkla karşılaşılan paylı mülkiyet birliği, sahiplerine tanıdığı hak ve yetkiler bakımından da önemlidir. Paylı mülkiyet birliğini oluşturan paydaşlardan her biri malikin sahip olduğu hak ve yükümlülüklerle sahiptir. Paylı mülkiyette pay kavramı ve paydaşların pay üzerinde tasarruf yetkileri önemlidir. Paydaşların paylı mülkiyet konusu eşya üzerinde kullanma, yararlanma, yönetim yetkileri ve paylı mülkiyete konu eşyayı korumaya ilişkin yetkileri vardır. Bu yetkilerden, paydaşların yararlanma yetkileri pay oranlarına göre belirlenir. Özellikle de paydaşların paylı mülkiyet konusu eşyayı kullanma yetkilerine ilişkin kanuni ve iradi sınırlamalar bulunmaktadır. Paydaşların 3. kişileri paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlandırma yetkisi onların eşyayı kullanma yetkisini sınırlandırmaktadır. Paydaşlar eşya üzerinde 3. kişi lehine irtifak hakkı kurabilirler. Bu durum paydaşların oybirliği ile karar almalarını gerektirir. Ayrıca her paydaş kendi payı üzerinde irtifak hakkı kurarak da 3. kişiye eşyadan yararlanma hakkı tanır.

¹ Bu çalışma Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü bünyesinde yazılan, jüri üyeleri tarafından oybirliği ile kabul edilen yüksek lisans tezinden türetilmiştir.

² Res. Assist. Dr., Ondokuz Mayıs University, Faculty of Law, zeynep.ozcan@omu.edu.tr

any easement rights in favor of any third party upon its shares.

Anahtar Kelimeler: Paylı mülkiyet, pay, paydaş, yararlanma yetkisi, 3. kişi

Keywords: Joint ownership, share, joint owner, exploitation rights, third party.

(Extended English summary is at the end of this document)

GİRİŞ

Paylı mülkiyet, aynı hukukî statüdeki birden fazla kişinin paydaş sıfatı ile paylı olarak paylı mülkiyet konusu eşyaya malik oldukları mülkiyet şeklidir³. Birden çok kişinin paydaşlık sıfatı ile paylı mülkiyet ilişkisi içerisinde, eşya üzerinde mülkiyet hakkına sahip olabilmeleri açısından paylı mülkiyetin önemli bir birlikte mülkiyet türü olduğu söylenebilir. Paylı mülkiyet birden fazla kişinin malik olduğu toplu mülkiyetlerin en yaygın olan türüdür. Böylece diğer birlikte mülkiyet türü olan elbirliği mülkiyetinin mi; paylı mülkiyetin mi varlığı konusunda bir tereddüt yaşanması halinde paylı mülkiyetin varlığı kabul edilir⁴. Paylı mülkiyet kavramının temelini pay kavramı oluşturur. Pay, paydaşlardan her birinin mülkiyet hakkından doğan, diğer paylarla olan ilişkisini açıklamaya yarayan, 1/2, 1/4 gibi ideal (fikrî) bölünmeye elverişli, paydaşın diğer paydaşlara göre sahip olduğu yetki ve ödevlerin bütünüdür⁵. Paylı mülkiyette pay, maddî, fiilî olarak bölünmüş olmayan, fikrî, soyut bir kavramdır. Pay kavramı, paydaşların paylı mülkiyet konusu eşya üzerinde sahip oldukları hakların, yetkilerin ve yükümlülüklerin sınırlarını belirler. TMK. m. 688/II gereği, aksi kararlaştırılmadıkça, paydaşlar eşit paya sahiplerdir⁶.

³ EREN, Fikret, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, 4. Baskı, Ankara 2016, s. 83; AKSOY DURSUN, Sanem / GENÇ ARIDEMİR, Arzu, "Paylı Mülkiyette Paydaşlar Arasında Yapılan Yönetim ve Yararlanma Anlaşmaları", Annales, C. XLVIII, N. 65, 2016, s. 93.

⁴ Eren, s. 126; Esener / Güven, s. 176.

⁵ SİRMEN, Lale, Eşya Hukuku Dersleri, Yetkin Yayınları, 5. Baskı, Ankara 2017 s. 275; AKİPEK, Jale / AKINTÜRK, Turgut, Eşya Hukuku, Beta Yayıncılık, İstanbul 2009., s. 391; Eren, s. 84; ESENER, Turhan / GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku Geliştirilmiş 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 168; TOPUZ, Gökçen, "Paylı Mülkiyet Hissesinin Haczi ve Satışı", SÜHFD., C. 17, S.1, 2009, s. 93; GÜRİSOY, Kemal Tahir / EREN, Fikret / CANSEL, Erol, Türk Eşya Hukuku, AÜHFY., Ankara 1984, s. 425; AKİPEK, Jale, Türk Eşya Hukuku, C. II, Mülkiyet, Ankara 1973, (Kısaltılışı: Akipek, J.), s. 24; ÖZCAN, Zeynep, Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri ve Yükümlülükleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2013, s. 28; ÖZTAŞ, İlker, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, 12 Levha Yayınları, İstanbul 2011, s. 13; KAYAOĞLU, Ahmet Ziya, Medenî Hukukta Müşterek Mülkiyet İştirak Halinde Mülkiyet, Sümer Basımevi, Ankara 1946, s. 18; FEYZİOĞLU, Feysi N. / DOĞANAY, Ümit / AYBAY, Aydın, Eşya Hukuku Dersleri, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1968, s. 91; MEIER - HAYOZ, Arthur, Berner Kommentar: Kommentar zum schweizerischen privatrecht, Band. IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung Das Eigentum, Bern, Stampfli, 1981, Art. 646, N. 43; KARAHASAN, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medenî Kanunu, Eşya Hukuku C.1, Arkan Yayınevi, İstanbul 2007, s. 109; RUHİ, Canan / RUHİ, Ahmet Cemal, Önalım Davaları, Seçkin Yayınları, 3. Baskı, Ankara 2017, s. 13.

⁶ AYBAY, Aydın / HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, 3. Baskı, İstanbul 2012, s. 131; Sirmen, s. 275; AYİTER, Nuşin, Eşya Hukuku, AÜHFY., Sevinç Matbaası, Ankara 1977, s. 90; Eren, s. 85; ARSLAN, İlknur / KIRMIZI, Mustafa, Paydaşlığın ve Ortaklığın (Birlikte Mülkiyetin) Giderilmesi, Bilge Yayınevi, Ankara 2012, s. 24; ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Denetlenmiş 13. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir 2017, s. 225; Esener / Güven, s. 177; TEKİNAY, Selahattin S. / AKMAN, Servet / BURCUOĞLU, Haluk / ALTOP, Atilla, Eşya Hukuku C.1: Zilyetlik, Tapu Sicili Mülkiyet, 5. Baskı, Filiz Yayınevi, İstanbul 1989, s. 570; TUNABOYLU, Müslim, Açıklamalı - İctihatlı Paylaşma (Ortaklığın - Paydaşlığın Giderilmesi) Davaları, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2013, s. 17; OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Yayınevi, 20. Baskı, İstanbul 2017, s. 311; Özcan, s. 28; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 426; SCHNEIDER, Benno, Das Schweizerische Miteigentumsrecht, Bern, Stampfli 1973, s. 52; AYBAY, Aydın, Müşterek Mülkiyetin Sona Ermesi (Teksir Edilmiş Doçentlik Tezi), İstanbul 1964, s. 15; Feyzioğlu / Doğanay / Aybay, s. 91; BERTAN, Suad, Aynı Haklar (Medenî Kanununun 618-764. Maddelerinin Şerhi- Bu Maddelerle İlgili Kanunlar ve Eski Hükümler), C. I (M.K. 618/702), Ankara 1976, s. 367; YILDIZ, Ekrem, Önalım Davaları (Açıklamalı- İctihatlı),

Paylı mülkiyet, TMK. m. 688 gereğince birden çok kimsenin aynı eşya üzerinde fiilen (maddî olarak) bölünmemiş paylara malik olmalarıyla meydana gelen mülkiyet türüdür⁷. Dolayısıyla birden fazla kişi eşyayı maddî olarak paylaşmaksızın eşyanın tamamına paylı olarak malik olmaktadır⁸. Bölünmezlik sadece eşyanın kendisinde değil; eşyanın değeri, kıymeti için de geçerlidir. “*Hisse*”, “*Pay*” olarak ifade edilen bölünme, eşya üzerinde kendisini göstermeyen, eşya üzerindeki mülkiyet hakkına ilişkin olan soyut bir bölünmedir⁹.

Paylı mülkiyette her malik kendi payı üzerinde tasarruf edebilir, payını devredebilir, rehnedebilir. Ancak malikin paylı mülkiyet konusu malın tamamı üzerinde tasarrufta bulunabilmesi tüm paydaşların oybirliği ile karar almaları ile mümkündür¹⁰. Paylı mülkiyet taşınır ve taşınmaz mallar üzerinde kurulur¹¹. Birden çok kimsenin taşınmaz üzerinde belli paylara malik olması, o taşınmaz üzerinde o kadar paylı mülkiyetin olduğunu ifade eder¹². Paylı mülkiyette, birden fazla kişi mülkiyet hakkına sahip olsa da, eşya üzerinde tek bir mülkiyet hakkı vardır. Malikler arasında ise, bir paylı mülkiyet birliği söz konusudur¹³.

I. PAYDAŞLARIN EŞYADAN YARARLANMA HAKLARININ NİTELİĞİ

Türk Medeni Kanunu’nda yararlanma kavramı tanımlanmamakla birlikte, Alman Medenî Kanunu’nda (BGB. Art. 100) eşyanın kullanılmasından elde edilen menfaat ve eşyadan elde edilen ürünler şeklinde bu kavram ifade edilmektedir¹⁴. Dolayısıyla yararlanma kavramında, eşyanın kullanılmasından elde edilen menfaat ve ondan elde edilen hukukî ve doğal ürünler şeklinde iki ayrı unsur yer almaktadır¹⁵.

TMK. m. 683 ve 693’ te yararlanma kavramı, “kullanma” yı ihtiva etmeden sadece eşyadan ürün elde etme yetkisi şeklinde ifade edilmiş¹⁶; kullanma ve yararlanma kavramları ayrı olarak kullanılmıştır. Bu sebeple, yararlanma kavramı, Dar Anlamda ve Geniş Anlamda Yararlanma

Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 6.

⁷ **AKİPEK, Şebnem**, Tapuya Kayıtlı Taşınmazların Bölünmesi, Birleştirilmesi ve Arazi Toplaştırılmasının Genel Esasları, Yetkin Yayınları, Ankara 2010, (Kısaltılış: Akipek, Ş.), s. 88; **AYAN, Mehmet**, “*Paylı Mülkiyette Yönetim*”, SÜHFD., C. 10, S. 3-4, 2002, (Kısaltılış: Ayan, Paylı mülkiyet), s. 7; **AYBAY, Aydın**, “*Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Sona Ermesi*”, İÜHF.M., C. XXXII, S. I, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1966, (Kısaltılış: Aybay, Sona Erme), s. 122; **Aybay**, s. 5; **KILIÇ, Halil**, Son Değişikliklerle Gayrimenkul Davaları, C. 1, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, 2013, s. 439; **KESER, Yıldırım**, “*Türk Medenî Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim Sözleşmesi*”, Bilge Öztan’a Armağan, Turhan Kitabevi, Ankara 2008, s. 515; **Kayaoğlu**, s. 18; **AYAN, Mehmet**, Eşya Hukuku – II (Mülkiyet), Mimoza Yayınları, 9.Baskı, Konya 2016, s. 31; **Bertan**, s. 367; **Arslan / Kırmızı**, s. 24; **Ayiter**, s. 89; **Esener / Güven**, s.175; **Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop**, s. 565; **Ertaş**, s. 223; **TUNABOYLU, Müslim**, Önalım (Şufa) Davaları, Yetkin Yayınları, 5. Baskı, Ankara 2013, (Kısaltılış: Tunaboylu, Şufa), s. 17; **ALTINÖZ, Ünal / AŞİT, Recep**, “*Paylı Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim Düzeninin Oluşturulması ve Değiştirilmesi*”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 15, Y. 4, Ekim 2013, s. 408; **Öztaş**, s. 12; **Eren**, s. 83; **Feyzioğlu / Doğanay / Aybay**, s. 89; **Sirmen**, s. 298; **Karahasan**, s. 108; **Tunaboylu**, s. 17; **Oğuzman / Selici / Oktay-Özdemir**, s. 309; **ÖZMEN, Ethem Saba**, Türk Hukukunda Paydaşlıktan Çıkarma Davası (MK. 626 / a- MK. 626 / b) Kazancı Kitap Ticaret A.Ş, Ankara 1992, s. 20.

⁸ **AYBAY, Aydın**, “*Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Giderilmesi Hakkının Sınırlandırılması*”, AD., S. 9, Y. 56, Eylül 1965, (Kısaltılış: Aybay, Sınırlandırılma), s. 1207; **Yıldız**, s. 5; **Aybay / Hatemi**, s. 130; **Ertaş**, s. 223; **Meier- Hayoz**, Art. 646 – 654, N.10, s. 459; **Feyzioğlu / Doğanay / Aybay**, s. 89; **Karahasan**, s. 109.

⁹**SEROZAN, Rona**, “*Kayıdan Şayi - Fiilen Müstakel Arsada ve Kıymetli Evrak Deposunda Kendine Özgü Paylı Mülkiyet Rejimi*”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ ye Armağan, C. II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009, s. 1375; **Akipek / Akıntürk**, s. 389; **Eren**, s. 84; **Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop**, s. 564; **Özmen**, s. 20.

¹⁰ **Topuz**, s. 92; **Tunaboylu**, s. 17; **Arslan/Kırmızı**, s. 24; **Esener/Güven**, s. 176.

¹¹ **GÜRİSOY, Kemal Tahir**, “*Müşterek Mülkiyete İlişkin Türk Medeni Kanunu Hükümlerinin Yetersizliği ve Bu Hususta İsviçre Medenî Kanununda Yapılan Değişiklikler*”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Medenî Kanun 50. Yıl Sempozyumu I. Tebliğler, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978, s. 255; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 563; **Ruhi / Ruhi**, s. 13.

¹² **Ayan**, Paylı Mülkiyet, s. 8; **Ruhi / Ruhi**, s. 13.

¹³ **Tunaboylu**, s. 17; **Ertaş**, s. 224; **Feyzioğlu/Doğanay/Aybay**, s. 89.

¹⁴ **Öztaş**, s. 45.

¹⁵ **Akipek, J**, s. 32; **Akipek / Akıntürk**, s. 398; **Ayan**, s. 55; **ARPACI, Abdülkadir**, Türk Medenî Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, Kazancı Yayınları, Kazancı Kitap Ticaret A.Ş., İstanbul 1990, s. 9.

¹⁶ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 225; **Öztaş**, s. 46.

olmak üzere iki ayrı şekilde ifade edilebilir. “*Dar Anlamda Yararlanma Kavramı*”, eşyadan hukukî ve doğal ürünlerin elde edilmesidir. “*Geniş Anlamda Yararlanma Kavramı*” ise, eşyanın hukukî ve doğal ürünlerinden yararlanmayı ve eşyayı kullanmayı kapsar¹⁷. Meselâ intifa hakkına ilişkin TMK m. 794’te, aksine düzenleme olmadıkça intifa hakkının konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlayacağı belirtilerek, kullanma hakkının da tam yararlanma kavramı içinde değerlendirildiği görülmektedir¹⁸.

II. PAYDAŞLARIN EŞYADAN YARARLANMA YETKİLERİNİN SINIRLARI

TMK. m. 693’e göre, paylı mülkiyet birliğini oluşturan paydaşlar diğer paydaşların haklarına zarar vermeksizin eşya üzerinde kullanma ve yararlanma hakkına sahiptir¹⁹. Kanun, paydaşların yararlanma yetkilerini zaman ve yer olarak sınırlandırmamıştır. Kanun koyucu paydaşların bu haklarını, diğer paydaşların aynı nitelikteki hakları ile bağdaşması şartına bağlamış, yetkilerini de diğerlerinin yetkileri ile sınırlandırmıştır²⁰. Paydaşların sahip oldukları hak, mülkiyet hakkı olup, tek başına mülkiyet için geçerli olan sınırlamalar paylı mülkiyet için de geçerlidir²¹.

Paydaşlardan biri, yararlanma yetkisinin sınırlarını aşarsa, diğer paydaşların eşyayı birlikte kullanmaları zarar görmese dahi, onların birlikte yetkililiğini engellemiş olur. Dolayısıyla TMK. m. 693’te “*diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde*” ifadesi ile “*diğerlerinin birlikte yetkililiği*” ifade edilmek istenmektedir²². Tüm bu durumlar sebebiyle paylı mülkiyette paydaşların kullanma ve yararlanma yetkilerini birbirlerinin haklarını ihlal etmeden kullanabilmeleri için bir yararlanma düzenine ihtiyaç vardır. Paylı mülkiyette ürünler paydaşlar arasında payları nispetinde paylaşılır²³.

Bir paydaşın tüm ürünleri kendisinde barındırması halinde, diğer paydaşların o paydaşa karşı hangi şartlarla ürünlerin iadesi veya tazmini amacıyla başvurabilecekleri hususu tartışmalıdır²⁴. Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre, diğer paydaşların ecrimisil, ürünlerin iadesi veya tazminini talep edebilmeleri onların intifadan men edilmiş olmaları (yararlanmanın engellenmiş olması) şartına bağlıdır²⁵. Nitekim konuya ilişkin Yargıtay’ın vermiş olduğu bir kararda²⁶ “*Her parselin ayrı ayrı değerlendirilmesi, miktara bakılmaksızın çekişmesiz olarak kullanılan bir yer varsa davanın reddedilmesi*

¹⁷HATEMİ, Hüseyin / SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, s. 106; Eren, s. 108; ÖZTAŞ, s. 46; ARPACI, s. 7; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 595.

¹⁸ ÖZTAŞ, s. 47, dn. 84; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 323, dn. 176.

¹⁹ ALTINÖZ/AŞİT, s. 409; Eren, s. 109; KARAHASAN, s. 160; ARPACI, s. 17; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 106; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 592; ERTAŞ, s. 227; ÖZCAN, s. 84; KAYAOĞLU, s. 57.

²⁰ ARPACI, s. 17; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 323; TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP, s. 592; ÖZTAŞ, s. 61; ERTAŞ, s. 227; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 107. YHGK., T. 09.06.2010, E. 2010 / 1–127, K. 2010 / 306 (Sinerji Mevzuat ve İctihat Programı) (e. t.15.01.2018) sayılı karar gereği paydaşlardan birisi paylı mülkiyet konusu taşınmazı kullanmıyorsa, engel olan diğer paydaşlar aleyhine payına el atmanın önlenmesini talep edebilir: ERTAŞ, s. 228.

²¹ ÖZTAŞ, s. 61; ÖZCAN, s. 83.

²² AKİPEK / AKINTÜRK, s. 398; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 106; TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP, s. 592; ÖZTAŞ, s. 62; KARAHASAN, s. 160.

²³ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 323; TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP, s. 592; MEIER- HAYOZ, Art. 648, N. 11; AKİPEK / AKINTÜRK, s. 398; ARPACI, s. 11; ERTAŞ, s. 228.

²⁴ ERTAŞ, s. 228.

²⁵ YAVUZ, Nihat, “*Paydaşlar Arasındaki Haksız İlgal Tazminatı (Ecrimisil) Davasında Yararlanmadan Altkoyma (İntifadan Men) Sorunu*”, YD. (Özel Sayı), C. 15, S. 1–4, Ocak- Ekim, Ankara 1989, s. 722; AYAN, s. 58; KILIÇ, s. 478; KARAHASAN, s. 165; ÖZTAŞ, s. 88, dn. 186; ERTAŞ, s. 228; ESENER / GÜVEN, s. 181; KAYAOĞLU, s. 135; KARAHASAN, s. 165; AYAN, s. 60. Y. 3. HD., E. 1990 / 12652, K. 1991 / 7618 T. 02.07.1991, (www.hukukturk.com) (e.t. 15.12.2017). Benzer yönde kararlar: Y. 3. HD. E. 1992 / 17405, K. 1993 / 771, T. 26.01.1993; Y. 3. HD. E. 1994 / 4528, K. 1994 / 5891, T. 11.04.1994; Y. 3.HD. E. 1995 / 7901, K. 1995 / 10063, T. 19.09.1995 (www.hukukturk.com) (e.t.15.12.2017).

²⁶ “*Hal böyle olunca mahkemece, olayda izlenmesi gereken yol; her parselin ayrı değerlendirilmesi suretiyle dava konusu taşınmazlarda davacı hissedar elinde miktarına bakılmaksızın çekişmesiz olarak kullandığı bir kısım yer bulunup bulunmadığının kesin olarak saptanması varsa hissedarın hissedar aleyhine açtığı el atmanın önlenmesi davasının dinlenmesine olanak bulunmadığından davanın reddedilmesi, davacı hissedar elinde hissesi karşılığı kullandığı bir kısım yer bulunmadığının belirlenmesi halinde, bu yerlerin davalılar tasarrufunda bulunup bulunmadığının araştırılması ve onların elinde olduğunun tespiti halinde de davacının payından yararlanmasına engel olunduğu cihetle pay oranında el atmanın önlenmesine karar verilmesinden ibaretir” Y. 1. HD. T. 7.11.1988, E. 1988 / 8520, K. 1988 / 11636 (www.hukukturk.com) (e.t. 21.12.2017); KILIÇ, s. 478.*

gerekir” şeklinde ifade edilmiştir. İntifadan men edildiğini, davacı paydaş her türlü delil ile ispatlayabilir. Yargıtay, bir paydaşın kendi çalışması ve emeği sonunda elde edeceği ürünlerde intifadan men şartını ararken; doğal ve hukukî ürünlerde intifadan men şartı aramamaktadır. Ancak bir paydaşın kendi çalışma ve emeği sonucunda elde edilen ürün bu kapsamda kabul edilmeyip; diğer paydaşların bunların iadesini veya tazmini talep edebilmeleri onların intifadan men edilme koşuluna bağlıdır²⁷. Bir paydaşın, tarlayı ekip biçmesi sonucu elde ettiği ürün intifadan men kapsamındadır. Ancak, bir taşınmazın kira gelirinde intifadan men koşulu aranmamaktadır²⁸. Zira emek karşılığı ürünler malı kullanma kapsamındadır. Dolayısıyla tüm paydaşlar, diğer paydaşların kullanımına engel olmamak şartı ile paylı mülkiyet konusu eşyayı kullanabilir²⁹. Paydaşlardan birisinin paylı mülkiyet konusu eşyayı kullanmaması halinde, mülkiyet hakkının elastikiyeti ilkesi gereği, diğer paydaşların eşyayı kullanma hakları genişler ve eşyanın tamamını kapsar³⁰. Bu durumdan dolayı paydaşlardan her birinin kullanma hakkına ait sınırlama, diğer paydaşların kullanma hakkıdır³¹. Dolayısıyla paydaşların eşyayı kullanma hakları aynı nitelik taşımaktadır³². Eğer şahsî nitelikte olsa idi, eşyayı kullanmayan paydaş, diğer paydaşlara karşı sebepsiz zenginleşme davası açabilir veya paylı malın tamamını kullanmaktan men edebilirdi³³. Bu hususa ilişkin emredici olmayan kanuni düzenlemelerin yanı sıra, paydaşlar, aralarında yapacakları sözleşme ile paylı malı kullanma ve yararlanma şekline ilişkin farklı düzenlemeler getirebilir³⁴. Paydaşlara verilen bu yetkinin dayanağı, TMK. m. 695’tir. Söz konusu hükme göre, paydaşlar, paylı mülkiyet konusu malın yönetimine, yararlanılmasına ilişkin düzenlemeler yapabilir. Bu muhtevadaki sözleşmeler, TMK. m. 689 gereğince ancak oybirliği ile yapılabilir³⁵. Hiçbir paydaş, hangi gerekçe ile olursa olsun oybirliği sağlanmadıkça yararlanma hakkından yoksun bırakılamaz. Taşınmazlar bakımından yapılan bu sözleşmelerin daha sonraki paydaşları ve üçüncü kişileri bağlayabilmesi için, paydaşların tümünün imzaları noterlikçe onaylanıp sözleşmenin tapu kütüğüne şerh verilmesi gerekir³⁶. Mirasçılar için bu şerhe gerek yoktur. Taşınırlara ilişkin sözleşmeler ise, herhangi bir şekil şartına tâbi olmamakla birlikte, paydaşların küllî ve cüz’î haleflerini bağlar³⁷.

²⁷ Ertaş, s. 254.

²⁸ Ertaş, s. 254. “*Davalılar, taşınmazı fındıklık haline babalarının getirdiğini savunduklarına ve bu durum davacılar tarafından da kabul edilmiş olduğuna göre; ecrimisile konu taşınmazların tarla vasfında olduğunun ve değerlendirmenin buna göre yapılması gerektiğinin kabulü gerekir. O halde taşınmazın tarla vasfı gözetilerek, davacıların intifadan men edilip edilmediği hususunun araştırılması gerekir.*” Y. 3. HD., E. 2002 / 13701, K. 2002 / 14579, T. 9.12.2002. Benzer yönde karar: 3. HD., E. 1990 / 2609, K. 1990 / 9339, T. 19.11.1990, (www.hukukturk.com) (e.t. 21.12.2017).

²⁹ Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 324; Özcan, s. 86; Ertaş, s. 255.

³⁰ Schneider, s. 78; Öztaş, s. 88.

³¹ Öztaş, s. 88; Schneider, s. 78.

³² SIMONIUS, Pascal / SUTTER, Thomas, Schweizerisches Immobiliarsachnrecht, Band. I: Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum, Basel und Frankfurt am Main, Verlag Helbing & Lichtenhahn, 1995, §14, N. 44; Öztaş, s. 64. YHGK., T. 05.05.1965, E. 1 / 71, K. 193. Karar metni için bkz. Resmi Kararlar Dergisi, C. II, 1966, s. 48-50.

³³ Öztaş, s. 65.

³⁴ Meier - Hayoz, Art. 648, N. 20; Arpacı, s. 17; Ertaş, s. 228; Schneider, s. 83; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 417; Eren, s. 107; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 325.

³⁵ Eren, s. 107; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Türk Medenî Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007, s. 152; Arpacı, s. 17.

³⁶ Akipek / Akıntürk, s. 401; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 327. Tapusuz taşınmazlarda şerh imkânı olmadığı için taşınırlara ilişkin prosedüre dâhil olur. Yani sözleşme herhangi bir şerh prosedürüne tâbi değildir: Ertaş, s. 229.

³⁷ Ertaş, s. 255.

A. Paydaşların Kendi Yararlanma Hakları Çerçevesinde Üçüncü Kişileri Yararlandırmaları

Paydaşlar, üzerinde mülkiyet hakkına sahip oldukları paylı mülkiyet konusu eşya üzerindeki yararlanma haklarını üçüncü kişilere tanıyabilirler. Paydaşlar, üçüncü kişi lehine olan bu durumu, sınırlı aynî haklar veya alacak hakları tanıyarak gerçekleştirebilir³⁸. Eşyadan yararlanma yetkisi tanıyan sınırlı aynî haklar, irtifaklardır. Paydaşlar, payı üzerinde irtifak hakkı kurmak suretiyle üçüncü kişiye yararlanma hakkı tanıyabilir³⁹. İrtifak hakkı kurularak üçüncü kişilere yararlanma hakkı tanınmasına ilişkin pek çok görüş vardır. Bunlardan ilki, sadece intifa hakkı tanınabileceğini ileri sürer⁴⁰. Diğer bir görüş ise⁴¹, pay üzerinde intifa hakkı dışında diğer irtifak haklarının da kurulabileceğini belirtir. Ancak diğer irtifakların hangileri olduğu konusunda da birlik yoktur. Pay üzerinde diğer paydaşların haklarını ihlal etmeden, fiilen bölünebilir hakların kurulabileceğini savunan bazı yazarlara göre, intifa hakkının yanında diğer irtifak hakları da kurulabilirken, üst hakkı ve kaynak hakkı bu kapsamda kurulamaz⁴². Diğer bir grup yazara göre de, pay üzerinde maddî kullanımı hedef tutan irtifaklar kurulamaz⁴³. Tüm bu görüşler değerlendirildiğinde, aslında pay üzerinde kurulan sınırlı aynî hakların konusunu eşya oluşturmaktadır. Pay üzerinde kurulan irtifak, sadece payı üzerinde tasarruf eden paydaşların hakkını kısıtlaması gerekir. Bunun için de irtifak hakkının pay oranıyla sınırlandırılabilir nitelikte olması gerekir⁴⁴. İntifa hakkı pay oranıyla sınırlandırıldığı için intifa hakkının kurulabileceği kabul edilir. Paylı mülkiyet sona erdiğinde pay üzerinde kurulu intifa hakkı da son bulur⁴⁵.

TMK. m. 700'e göre, pay üzerinde intifa hakkı kurulabilmekte ve bunun için paydaşların birbirlerinin rızalarını almaları gerekmemektedir⁴⁶. TMK. m. 696'da da paydaşların kendi tutum ve davranışları ile fiillerinden dolayı sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışlarından dolayı sorumlu oldukları belirtilmiştir. Nihayet TMK. m. 697'de paydaşlıktan çıkarmaya ilişkin hükümlerin kıyasen şahsi yararlanma hakkına sahip kişiler için de uygulanabileceği ifade edilmiştir. Bu kişiler tapuya şerh edilmiş şahsi yararlanma hakkına sahip olabilecekleri gibi, intifa gibi aynı bir hakka sahip kişiler de olabilirler. Tüm bu hükümlerden hareketle, paydaşlar, diğer paydaşların rızasına gerek olmaksızın üçüncü kişilere kullandırma hakkı tanıyabilmektedir⁴⁷.

Paydaşlar, eşya üzerinde yararlanma hakkı ile bağımsız bir mülkiyet hakkına sahip değildir. Yani her biri paylı mülkiyet konusu eşya üzerinde bağımsız birer hak sahibi değildir. Zira eşya üzerinde tek mülkiyet hakkı vardır. Dolayısıyla bu mülkiyet hakkı kapsamında eşya üzerinde yararlanma ve kullanma yetkileri vardır⁴⁸. Birden çok kişiden oluşan paylı mülkiyette paydaşlar

³⁸ **Öztaş**, s. 122. Öğretide aynı kişiye ait iki ayrı payın olamayacağı ve pay devri gerçekleşmeksizin tek bir malikin pay oluşturamayacağı belirtilmektedir. Kural bu olmakla birlikte aynı maliklere ait iki taşınmazdan birini paylara ayırarak diğer taşınmaza bağlı hale getirerek aynı kişiye ait birden çok payın var olabileceği de belirtilmiştir: **Meier- Hayoz**, Art. 646, N. 29. Nitekim paydaşın pay oluşturup devretmeksizin üzerinde sınırlı aynî hak kurabileceği konusunda da görüş birliği yoktur.

³⁹ **Oğuzman / Seliçi / Oktay- Özdemir**, s. 592; **Öztaş**, s. 123.

⁴⁰ **Karahasan**, s. 55; **Hatemi / Serozan / Arpacı**, s.103; **Öztaş**, s. 123. Bu görüşün gerekçeleri şunlardır: Pay kavramının zihni bir bölünme olması sebebiyle sadece intifa hakkı kurulabileceği, oturma hakkı ve düzensiz kişisel irtifaklara konu olmayacağıdır. Ayrıca payın mülkiyet hakkı olmadığını savunan görüşe göre de intifa hakkı dışında diğer irtifaklar hak üzerinde kurulamamaktadır: **Schneider**, s. 258.

⁴¹ **Esener / Güven**, s. 169; **Oğuzman / Seliçi / Oktay- Özdemir**, s. 252; **Öztaş**, s. 124; **Meier - Hayoz**, Art. 646, N. 63; **Serozan**, s. 232

⁴² **Meier - Hayoz**, Art. 646, N. 63; **Serozan**, s. 232.

⁴³ **Oğuzman / Seliçi / Oktay- Özdemir**, s. 252; **Öztaş**, s. 124; **Esener / Güven**, s. 169.

⁴⁴ **Öztaş**, s. 124.

⁴⁵ **Özcan**, s. 95; **Öztaş**, s. 126.

⁴⁶ **Arpacı**, s. 134-135; **Schneider**, s. 84; **Öztaş**, s. 133.

⁴⁷ **ÖZEN, Burak**, Türk Medenî Kanunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2008, s. 28; **Hatemi / Serozan / Arpacı**, s. 101.

⁴⁸ **Öztaş**, s. 62.

yetkilerinin bir kısmını tek başına, bir kısmını da birlikte kullanır. Bu sebeple doktrinde paylı mülkiyete “*yok yönlü yetkililik*” denilmektedir⁴⁹.

Pay üzerinde intifa hakkı sahibi olan kişi, eşya üzerinde doğrudan hak elde edemezse de, onun üzerinde paydaş gibi kullanma yetkisi elde eder⁵⁰. Paylı mülkiyet sona erse bile, pay üzerinde kurulan intifa hakkı devam etmektedir. Diğer paydaşlar intifa hakkının kurulduğunun kendilerine tebliğinden itibaren üç ay içerisinde paylaşma talebinde bulunurlar ise, paylaşmanın satım yolu ile gerçekleştirilmesi halinde intifa hakkı bedel üzerinde devam eder. TMK m. 700, dolaylı olarak paylaşmayı istemeye zorlamaktadır⁵¹. Ancak mülkiyet konusu eşyanın intifa yüklü olarak satılması bedelin düşük olmasına sebep olmaktadır⁵². Bu yüzden paylı mülkiyet konusu eşyanın satımı gerçekleştirildikten sonra, paylar ortadan kalktığına, intifa hakkının satım bedelinde paya isabet eden kısım üzerinde devamını sağlamak daha isabetlidir⁵³.

Üçüncü kişileri irtifak hakları dışında kişisel haklarla da eşyadan yararlandırmanın mümkün olup olmadığı tartışmalıdır. Bu konuya ilişkin olarak öncelikle yararlanma yetkisi değerlendirildiğinde; paylı mülkiyet konusu eşyanın hukukî ve doğal ürünlerinin pay oranlarına göre bölünebilmesi sebebiyle paydaşların tek başına üçüncü kişilere dar anlamda yararlanma yetkisi tanıyabilecekleri kabul edilmektedir⁵⁴.

Kullanma yetkisine gelindiğinde ise, kullanma hakkının konusunu maddî şeylerin oluşturması sebebiyle bir görüşe göre paydaşlar sadece payları üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabilir. Paylı mülkiyet konusu eşyanın tamamı üzerinde tasarrufta bulunabilmesi için ise, paydaşların tamamının rızası gerekir. Dolayısıyla paydaşların tek başlarına üçüncü kişilere kullanma yetkisi tanıyamayacakları kabul edilmektedir⁵⁵. Paydaşların eşyayı üçüncü kişilere kullanılabileceğine ilişkin bir diğer görüş ise şudur: Eşyanın özgülendiği amacın değiştirilmemesi, diğer paydaşların haklarının ihlal edilmemesi şartı ile paydaşlar tek başına kendi tasarruf hakkı ile sınırlı kalarak üçüncü kişilere kullanma hakkı tanıyabilir⁵⁶. Bazı yazarlar ise, paydaşların tek başına üçüncü kişilere kişisel nitelikteki kullanma hakkı tanıyabilmeleri için, eşyanın kullanım şeklinin ya zamana ya da mekâna bağlı olarak düzenlenmiş olması gerektiğini savunmaktadırlar⁵⁷. Zira paydaşların eşyadan kullanacakları kısmın veya eşyayı kullanacakları sürenin belirlenmiş olması halinde, diğer paydaşların hakları ihlal edilmemiş olur⁵⁸.

Doktrinde bir görüşe göre, üçüncü kişinin eşyayı kullanmak istemesi ve diğer paydaşların bunu engellemesi halinde, üçüncü kişi aralarındaki sözleşme ilişkisi gereği paydaşa başvurup, sözleşmeye uygun olarak eşyayı kendisine kullandırmasını isteyebilir. Bu sebeple paydaşlar arasında bir kullanma düzenine ihtiyaç yoktur⁵⁹. Bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira paydaşın üçüncü kişiye kullanma yetkisi tanıyıp tanınamaması, bu kapsamda bir sözleşme yapılıp yapılmamasına veya bu sözleşmenin geçerli olup olmamasına ilişkin değildir. Paydaş yararlanma hakkını üçüncü kişiye sağlayamasa da, paydaşın üçüncü kişiye olan sözleşme boyutundaki borçlanması geçerlidir. Bu durum sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Zira sözleşme genel hükümler kapsamında değerlendirilir⁶⁰. Paydaşın yaptığı sözleşme ile eşyayı kullandırma taahhüdünde bulunduğu üçüncü kişinin, paydaştan bir kullandırma düzeni oluşturarak kendi

⁴⁹ Öztaş, s. 62.

⁵⁰ Özen, s. 28.

⁵¹ Öztaş, s.128; Özen, s. 31, dn. 68.

⁵² Özen, s. 189.

⁵³ Oğuzman / Seliçi / Oktay- Özdemir, s. 645; Öztaş, s.129; Özen, s. 189.

⁵⁴ Schneider, s. 135; Hatemi / Serozan / Arpacı, s. 102; Öztaş, s.130; Özen, s. 266.

⁵⁵ Özen, s. 266; Öztaş, s.129.

⁵⁶ Meier- Hayoz, Art. 648, N. 22; Schneider, s. 85; Hatemi / Serozan / Arpacı, s. 101.

⁵⁷ Akipek, J, s. 26; Oğuzman / Seliçi / Oktay - Özdemir, s. 259; Schneider, s. 85. Paylı mülkiyet konusu binanın her katı paydaşlar arasında paylaşılabilir. Her paydaş kendine ilişkin katı tek başına kullanabilir. Ayrıca paylı mülkiyet konusu bir otomobili birer haftalık süre ile kullanma hususunda anlaşabilirler: Gürsoy / Eren / Cansel, s. 445.

⁵⁸ Oğuzman / Seliçi / Oktay- Özdemir, s. 245; Simonius / Sutter, §14, N. 103.

⁵⁹ Hatemi / Serozan / Arpacı, s.100; Öztaş, s.136; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 583.

⁶⁰ Öztaş, s. 136.

kullanacağı kısmın zilyetliğinin, kendisine devrini talep etmesi, paydaşın eşyayı kullandırma borcunu ifa etmediği anlamına gelmektedir⁶¹. Dolayısıyla borçlandırıcı işlem ile borcun ifa edilebilirliği farklı olarak değerlendirilmelidir. Yargıtay'ın da, paydaşın payını kiraya verebileceğine ilişkin kararı olmakla birlikte⁶² belirtilmesi gereken şudur: Paydaşların toplu halde menfaatini ilgilendirmeyen konular yönetim işi sayılmamakta olup, bu konuda karar alınmasına gerek yoktur⁶³. Paydaşların kendi yararlanma yetkileri sınırları içerisinde hareket ettikleri durumları yönetim işiymiş gibi değerlendirmek yanlıştır. Yargıtay'ın da paydaşın kendi yararlanma hakkına ilişkin fiilî ve hukukî tasarruflarını yönetim işi kapsamında değerlendirdiği kararı vardır⁶⁴. Ancak paydaşın bu tasarrufları yönetim işi kapsamında değerlendirilmez⁶⁵.

Paydaşlardan birinin alınmış bir karar olmamasına rağmen, sözleşmeyi kendi adına yapması halinde, diğer paydaşlar bu sözleşme ile bağlı hale gelmezler. Bu durumda, sözleşmenin tarafı olmayan paydaşların sözleşmenin ifasını, zilyetliği ve mülkiyeti koruyan davaları açarak engellemeleri mümkündür. Ayrıca bir zararları varsa payları oranında sözleşmenin tarafı olan paydaş ve üçüncü kişiden tazmin edebilirler. Eğer paydaşlar sözleşmenin ifasını engellerse, yararlanma yetkisi tanıyan sözleşme geçerliliğini korur, ancak ifa edilmesi mümkün olmaz⁶⁶. Sözleşmeyi akdeden üçüncü kişi, zararı varsa sözleşmenin karşı tarafı olan paydaştan borca aykırılık hükümleri gereği tazminini talep edebilir. Paydaşlar sözleşmeye engel olmak yerine sözleşmeye taraf da olmak isteyebilirler. Bu durumda üçüncü kişinin rızası gerekmektedir. Böylece tüm paydaşlar sözleşme ilişkisinin bir tarafı olur ve üçüncü kişi tüm paydaşlara karşı yararlanma yetkisini ileri sürebilir⁶⁷.

B. Paydaşların Hep Birlikte Üçüncü Kişiyi Eşyadan Yararlandırmaları

Paydaşların tamamının eşyadan üçüncü kişiyi yararlandırmak istemeleri halinde çoğunlukla bir karşılık edim söz konusu olmaktadır. Karşılık edim olarak üçüncü kişileri paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlandırma işlemi, hukukî anlamda eşyadan ürün elde etmektir⁶⁸. Paydaşların doğal ve hukukî ürünler üzerinde payları oranında hak sahibi olmaları, paydaşlar arasındaki iç ilişkileri düzenleyen kurallara tâbidir. Paydaşların üçüncü kişiler ile olan hukuki ilişkileri ise, paylı mülkiyetin yönetim kurallarına dâhil olmayıp genel hükümler kapsamında değerlendirilmektedir⁶⁹. Türk Medeni Kanunu paydaşlara yapacakları işler için farklı oy çoğunlukları belirtmiştir. Meselâ eşyanın kullanımına ilişkin sözleşmenin feshedilmesi veya üçüncü kişiye paylı mülkiyet konusu

⁶¹ Öztaş, s. 137.

⁶² Paydaşın taşınmazdan yararlanacağı kısmın belli olması durumunda kendisine ilişkin kısmı kiraya verilebileceği yönünde Yargıtay kararı vardır. "Müşterek mülkiyet üzere olan taşınmazlarda pay ve paydaş çoğunluğuna dayanmayan kira sözleşmeleri bu sözleşmelere katılmayan paydaşları kural olarak bağlamaz. Ancak, MK. m. 624 uyarınca müşterek mülkün kullanma biçimine ilişkin olarak paydaşlar arasında yapılan sözleşmeler geçerlidir. Davalı banka, yukarıda özetlemeye göre kendisine kiraya veren müdabile dışı olduğunu bildirmiş, müdabil dahi bu savunmayı doğrulayarak bu konuda deliller öne sürmüştür. Savunma kanıtlandığı takdirde davacılar bakılı ve geçerli bir nedene dayanmadan kullanma anlaşmasını bozamayacaklarından davanın reddi gerekeceği açıktır." Y. 1. HD., E. 6776, K. 6721, T. 27.05.1985 (www.hukukturk.com) (e.t. 24.12.2017).

⁶³ Oğuzman / Seliçi / Oktay- Özdemir, s. 259; Öztaş, s. 137.

⁶⁴ "Ancak, MK. m. 624 uyarınca müşterek mülkün kullanma biçimine ilişkin olarak paydaşlar arasında yapılan sözleşmeler geçerlidir. Davalı banka, yukarıda özetlemeye göre kendisine kiraya veren müdabile dışı olduğunu bildirmiş, müdabil dahi bu savunmayı doğrulayarak bu konuda deliller öne sürmüştür. Savunma kanıtlandığı takdirde davacılar bakılı ve geçerli bir nedene dayanmadan kullanma anlaşmasını bozamayacaklarından davanın reddi gerekeceği açıktır. Hal böyle olunca, davalı ve müdabil tarafından dayanan protokol ve bu konuda taraflara gösterilecek diğer deliller incelenerek dava konusu dükkânın paydaşlar arasındaki anlaşmaya göre müdabile dışı dışı olmadığı ve davacıların bu anlaşma hükümlerinden dönmeleri için geçerli bir neden bulunup, bulunmadığının incelenmesi ve hasıl olacak çerçevesinde hüküm kurulması gerekirken bu yönler dikkate alınmayarak kira sözleşmesinin pay ve paydaş çoğunluğunu kapsamadığından bahisle davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir." Y. 1. HD., E. 6776, K. 6721, T. 27.5.1985 (www.hukukturk.com) (e. t. 24.12.2017).

⁶⁵ Öztaş, s. 140.

⁶⁶ Öztaş, s. 152.

⁶⁷ Öztaş, s. 153.

⁶⁸ Öztaş, s. 140.

⁶⁹ Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 602; Hatemi/ Serozan / Arpacı, s. 108; Öztaş, s. 141; Schneider, s. 141.

eşyadan şahsî yararlanma imkânı tanıyarak bu hususta hukukî ürün elde etme yönünde alınan bir kararın TMK. m. 691 gereği pay ve paydaş çoğunluğu ile alınması gerekmektedir. Paydaşlar, eşyadan yararlanan kiracının taşınmazı kullanmasına uzun süre sessiz kalır veya paylı mülkiyet konusu eşyayı kiracıya teslim eder ise, paydaşların zımnî (örtülü) irade beyanının varlığı kabul edilir⁷⁰.

Paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlanma yetkisi tanıyan sözleşmede paydaşlardan birinin veya tümünün taraf olması, üçüncü kişiler ile kurulan dış ilişki bakımından önem taşımaktadır. Üçüncü kişiye yararlanma hakkı sağlamak için paydaşlar arasında topluluk iradesi oluşturmak ise, paydaşlar arasındaki iç ilişki bakımından önemlidir⁷¹.

Paylı mülkiyetin konusunun bir taşınmaz olması durumunda bu taşınmazın ürün veya adi kiraya konu edilmesi önemli yönetim işleri kapsamında olması sebebiyle aranan çoğunluk pay ve paydaş çoğunluğudur⁷².

Kanunda yönetim işleri sınırlı sayı ilkesine bağlı olarak sayılmamaktadır. Dolayısıyla adı kira ve ürün kirası dışında tipik veya atipik sözleşmeler ile paylı mülkiyet konusu eşya üzerinde üçüncü kişilere edim karşılığında şahsî hak olarak yararlanma hakkı da tanınabilir⁷³. Ancak üçüncü kişiye tanınan yararlanma hakkı, eşyanın özgülediği amacın sınırlarını aşar veya özgülenen amaç değişikliğe uğrar ise, önemli yönetim işi olmaktan çıkar. Bu durumda paydaşların çifte çoğunluk olan pay ve paydaş çoğunluğu ile değil; oybirliği ile karar almaları gerekir⁷⁴. Meselâ konut olarak kullanılan bir taşınmazın muayenehane, ofis, mağaza olarak kullanılması için kiraya verilmesi durumunda taşınmazın özgülediği amaç değişmiş olur⁷⁵. İşte bu gibi durumlarda, paydaşların oybirliğiyle karar alması gerekir.

Paydaşlar tarafından üçüncü kişiye tanınan yararlanma hakkı kapsamında üçüncü kişi paylı mülkiyet konusu eşyayı alt kiraya da verebilir. Böyle bir durumda kiracı ile alt kiracı arasında yapılan sözleşme yararlanma sözleşmesi ile aynı oy çoğunluğuna tâbidir. Meselâ konut olarak kullanılan bir taşınmazda oy birliği ile ofis olarak yararlanma hakkı tanınırken, kiracı da başkası ile alt kira sözleşmesi yapabilir. Alt kira sözleşmesi, çifte çoğunluk olan pay ve paydaş çoğunluğuna tâbi olur⁷⁶. Paydaşlar ile üçüncü kişi arasında yapılan kira sözleşmesinde hüküm olmamakla birlikte üçüncü kişinin eşyayı alt kiraya vermesi durumunda ilgili anlaşma alt kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılır.

Alt yararlanma sözleşmesi ile asıl yararlanma sözleşmesi her zaman aynı oy çoğunluğuna tâbi olmayabilir. Meselâ paylı mülkiyet konusu taşınmaz üçüncü kişilere kiralandığında taşınmazın özgülediği amaç değişecekse, paydaşlar oybirliği ile karar alırlar. Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra, kiracı da bir başkası ile alt kira sözleşmesi yaparsa, bu durumda eşyanın özgülediği amacın değişmesi değil, önemli nitelikteki bir yönetim işi söz konusudur. Alt kira sözleşmesi oybirliği ile değil; pay ve paydaş çoğunluğu ile yapılır⁷⁷.

Yararlanma hakkının tapu kütüğüne şerhi paydaşların oybirliği ile alacakları bir karar ile olur⁷⁸. Nitekim eşyadan yararlanma hakkının tapu kütüğüne şerhi ile, sonradan paydaş olanlar veya eşyayı devralanlar da bu sözleşme ile bağlı olacaktır. Bu nedenle yararlanma sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhi önemli yönetim işi sınırlarını aşar ve tüm paydaşların rızası gerekir. Paydaşlar pay ve paydaş çoğunluğu ile üçüncü kişiye yararlanma hakkı tanıdıklarında olumlu oy vermeyen

⁷⁰ Hatemi/ Serozan / Arpacı, s. 109; Özcan, s. 98.

⁷¹ Öztaş, s. 141.

⁷² Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 320; Karahasan, s. 126; Esener / Güven, s. 180; Hatemi, Eşya Hukuku, s. 33; Akipek / Akıntürk, s. 396; Hatemi / Serozan / Arpacı, s. 121; Kılıç, s. 458; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 575; Ertaş, s. 234; Gürsoy / Eren / Cansel, s. 441; Ayan, s. 45; Kayaoğlu, s. 30; Gürsoy, s. 256.

⁷³ Öztaş, s.142.

⁷⁴ Öztaş, s. 142.

⁷⁵ Simonius / Sutter, §14, N. 68; Öztaş, s. 143; Meier - Hayoz, Art. 647a, N. 9.

⁷⁶ Öztaş, s. 143.

⁷⁷ Öztaş, s. 143.

⁷⁸ Hatemi / Serozan / Arpacı, s. 112; Öztaş, s. 144; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 585; Meier-Hayoz, Art. 648, N. 47

paydaşlar da bu karar ile bağılıdır. Çifte çoğunlukla karar alındıktan sonra paydaşlardan her biri kanunî temsil yetkisine kavuşur ve yararlanma hakkı tanıyan sözleşmeyi tüm paydaşlar adına yerine getirebilir⁷⁹. Birden çok paydaş, birbirinden habersiz olarak üçüncü kişilerle birden fazla sözleşme yapar ise, hepsi geçerli olur. Ancak birisi ifa edilirken; diğer sözleşmeler üçüncü kişilere karşı borca aykırılık hükümlerine göre sorumluluk doğurur. Bu tür karışıklıkların önüne geçmek, yönetim işlerini gerçekleştirmek için paydaşların aralarında bir temsilci seçmeleri daha isabetlidir⁸⁰. Eğer paydaşlar aralarında üçüncü kişilerin yararlandırılmasına ilişkin bir karar almamış iken, paydaşlardan birisi tüm paydaşlar adına bu doğrultuda bir yararlanma yetkisi tanıyan sözleşme yaparsa, yetkisiz temsil söz konusu olur⁸¹. Bu durumda paydaşlar icazet verirler ise, sözleşme geçerli hale gelir ve sözleşmenin tarafı olurlar. Paydaşlardan biri tüm paydaşlar adına sözleşme yapabileceği gibi sözleşmeyi kendi adına da yapabilir. Bu durumda diğer paydaşlar sözleşmeyi yapan paydaştan kendilerinin de sözleşmenin tarafı haline getirilmelerini isteyebilirler. Nitekim bunun için üçüncü kişinin rızası gerekmektedir. Paydaşlar sözleşmenin tarafı olmayı istemezler ise, sözleşme ile bağılı hale gelmeyecekleri için mülkiyet ve zilyetliği koruyan davaları açabilirler ve sözleşmenin ifasını engelleyebilirler. Böylece sözleşme geçerli olmakla birlikte engellenmiş ise, sözleşmenin ifası mümkün olmaz. Üçüncü kişi sözleşme yaptığı paydaştan sözleşmenin ifasını talep edebilir⁸². Ayrıca paydaşlar, paydaş ile üçüncü kişi arasındaki yararlanma sözleşmesinin ifasına sessiz kalıp sözleşme tarafı paydaşın elde edeceği alacak hakkından payları oranına karşılık gelen kısmı talep edebilirler⁸³.

Diğer bir farklılık arz eden durum ise, paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlanacak olan üçüncü kişinin paydaşlardan birisi olması durumudur. Bu takdirde paydaşların yararlanmaya ilişkin çifte çoğunluk ile alacakları kararın hesaplanmasında, yararlanacak olan paydaşın oyu da olumlu oy olarak kabul edilir⁸⁴.

SONUÇ

Mülkiyet hakkının paydaşlara tanıdığı en önemli yetkilerden birisi paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlanma yetkisidir. Yararlanma yetkisi geniş anlamda kullanma yetkisini de kapsayan bir yetki olup kullanma sonucu yarar ortaya çıkmaktadır. Nitekim hukukî ve doğal ürünler (semereler) de yarar olarak ifade edilebilmektedir. Sadece hukukî ve doğal ürünler dar anlamda yararlanmayı ifade ederken; doğal ve hukukî ürünlerin yanında kullanmayı da kapsamaması durumunda geniş anlamda yararlanma söz konusu olur. Paydaşların yararlanma yetkileri pay oranlarına göre belirlenir. Paydaşlar doğal ve hukukî ürünlerden payları oranında yararlanırlar. Kullanma haklarının sınırı ise, pay oranı ile belirlenemez. Nitekim paydaşların eşyayı birlikte kullanmaları mümkün değil ise aralarında kullanma düzeni oluştururlar.

Paylı mülkiyet konusu eşyadan üçüncü kişilerin yararlandırılması iki şekildedir. Bunlardan ilki, paydaşların kendi payları üzerinde irtifak hakkı kurarak üçüncü kişileri eşyadan yararlandırmasıdır. Diğeri ise, paydaşların oybirliği ile alacakları kararla eşya üzerinde üçüncü kişi lehine irtifak hakkı kurulması veya eşya üzerinde şahsî yararlanma hakkı tanınmasıdır. Şahsî yararlanma eşyanın özgülendiği amacı değiştiriyor ise, paydaşlar oybirliği ile bu yönde karar alabilirler. Aksi durumda önemli yönetim işi kapsamına dahil olur ve çifte çoğunluk ile karar alabilirler.

⁷⁹ Oğuzman / Seliçi / Oktay- Özdemir, s. 258; Öztaş, s.148; Arpacı, s. 104.

⁸⁰ Öztaş, s. 149; Simonius / Sutter, §14, N. 59.

⁸¹ Hatemi / Serozan / Arpacı, s. 112; Oğuzman / Seliçi / Oktay- Özdemir, s. 260; Öztaş, s. 150; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 577; Simonius / Sutter, §14, N. 49.

⁸² Serozan, s. 234; Oğuzman / Seliçi / Oktay- Özdemir, s. 260; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 573.

⁸³ Buna ilişkin Yargıtay kararları: Y. 13. HD. E. 1974 / 1782, K. 1974 / 1599, T. 29.06.1974; Y. 3. HD., T. 30.12.1986, E. 1986 / 8768, K. 1986 / 11236, (www.hukukturk.com) (e.t. 25.12.2017).

⁸⁴ Öztaş, s. 146.

Paydaşların üçüncü kişilere paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlanma yetkisi tanımaları onların kendi iradeleriyle vermiş oldukları bir karardır. Bu durum paylı mülkiyette her paydaşın kendi payı üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkileri bulunmasından kaynaklanmaktadır. Ancak paydaşların bu şekildeki tasarruf yetkileri, paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlanma yetkilerini kısıtlar. Bu sebeple üçüncü kişilere eşyanın tamamından yararlanma yetkisi tanınması duruma göre paydaşların tümünün veya çifte çoğunluğunun aynı yönde karar vermesine bağlı kılınmıştır.

KAYNAKÇA

- AKİPEK, Jale**, Türk Eşya Hukuku, C. II, Mülkiyet, Ankara 1973 (Kısaltılışı: Akipek, J.).
- AKİPEK, Jale / AKINTÜRK, Turgut**, Eşya Hukuku, Beta Yayıncılık, İstanbul 2009.
- AKİPEK, Şebnem**, Tapuya Kayıtlı Taşınmazların Bölünmesi, Birleştirilmesi ve Arazi Toplaştırılmasının Genel Esasları, Yetkin Yayınları, Ankara 2010, (Kısaltılışı: Akipek, Ş.).
- AKSOY DURSUN, Sanem / GENÇ ARIDEMİR, Arzu**, “Paylı Mülkiyette Paydaşlar Arasında Yapılan Yönetim ve Yararlanma Anlaşmaları”, *Annales*, C. XLVIII, N. 65, 2016, s. 89-110.(http://uvf.ulakbim.gov.tr/uvf/index.php?cwid=9&vtadi=THUK&c=iparadigms&no=288600_1ff3aeb04b6b55be6c08de263b35fbf9) (e.t. 15.01.2018).
- ALTINÖZ, Ünal / AŞİT, Recep**, “Paylı Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim Düzeninin Oluşturulması ve Değiştirilmesi”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi.*, S.15, Y.4, Ekim 2013, s. 407- 429.
- ARPACI, Abdülkadir**, Türk Medenî Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, Kazancı Yayınları, Kazancı Kitap Ticaret A.Ş., İstanbul 1990.
- ARSLAN, İlknur / KIRMIZI, Mustafa**, Paydaşlığın ve Ortaklığın (Birlikte Mülkiyetin) Giderilmesi, Bilge Yayınevi, Ankara 2012.
- AYAN, Mehmet**, Eşya Hukuku – II (Mülkiyet), Mimosza Yayınları, 9.Baskı, Konya 2016.
- AYAN, Mehmet**, “*Paylı Mülkiyette Yönetim*”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi., C. 10, S. 3–4, 2002, s. 7-21 (Kısaltılışı: Ayan, Paylı Mülkiyet).
- AYBAY, Aydın**, Müşterek Mülkiyetin Sona Ermesi (Teksir Edilmiş Doçentlik Tezi), İstanbul 1964.
- AYBAY, Aydın**, “Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Sona Ermesi”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi., C. XXXII, S. I, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1966, (Kısaltılışı: Aybay, Sona Erme).
- AYBAY, Aydın**, “Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Giderilmesi Hakkının Sınırlandırılması”, *AD.*, S. 9, Y. 56, Eylül 1965, s. 1206–1224, (Kısaltılışı: Aybay, Sınırlandırılma).
- AYBAY, Aydın / HATEMİ, Hüseyin**, Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, 3. Baskı, İstanbul 2012.
- AYİTER, Nuşin**, Eşya Hukuku, AÜHFY., Sevinç Matbaası, Ankara 1977.
- BERTAN, Suad**, Aynî Haklar (Medenî Kanununun 618–764. Maddelerinin Şerhi - Bu Maddelerle İlgili Kanunlar ve Eski Hükümler), C. I (M.K. 618/702), Ankara 1976.
- EREN, Fikret**, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, 4. Baskı, Ankara 2016.
- ERTAŞ, Şeref**, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Denetlenmiş 13. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir 2017.
- ESENER, Turhan / GÜVEN, Kudret**, Eşya Hukuku Geliştirilmiş 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017.
- FEYZİOĞLU, Feyzi N / DOĞANAY, Ümit / AYBAY, Aydın**, Eşya Hukuku Dersleri, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1968.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper**, Türk Medenî Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007.

- GÜRSOY, Kemal Tahir**, “Müşterek Mülkiyete İlişkin Türk Medeni Kanunu Hükümlerinin Yetersizliği ve Bu Hususta İsviçre Medenî Kanununda Yapılan Değişiklikler”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Medenî Kanun 50. Yıl Sempozyumu I. Tebliğler, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978, s. 251- 290.
- GÜRSOY, Kemal Tahir / EREN, Fikret / CANSER, Erol**, Türk Eşya Hukuku, AÜHFY., Ankara 1984.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit**, Yeni Türk Medenî Kanunu, Eşya Hukuku C.1, Arkan Yayınevi, İstanbul 2007.
- KAYAOĞLU, Ahmet Ziya**, Medenî Hukukta Müşterek Mülkiyet İştirak Halinde Mülkiyet, Sümer Basımevi, Ankara 1946.
- KESER, Yıldırım**, “Türk Medenî Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim Sözleşmesi”, Bilge Öztan’a Armağan, Turhan Kitabevi, Ankara 2008, s. 515–525.
- KILIÇ, Halil**, Son Değişikliklerle Gayrimenkul Davaları, C.1, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, 2013.
- MEIER - HAYOZ, Arthur**, Berner Kommentar: Kommentar zum schweizerischen privatrecht, Band. IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung Das Eigentum, Bern, Stampfli, 1981.
- OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY ÖZDEMİR, Saibe**, Eşya Hukuku, Filiz Yayınevi, 20. Baskı, İstanbul 2017.
- ÖZCAN, Zeynep**, Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri ve Yükümlülükleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2013.
- ÖZEN, Burak**, Türk Medenî Kanunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2008.
- ÖZMEN, Ethem Saba**, Türk Hukukunda Paydaşlıktan Çıkarma Davası (MK. 626 / a - MK. 626 / b) Kazancı Kitap Ticaret A.Ş., Ankara 1992.
- ÖZTAŞ, İlker**, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, 12 Levha Yayınları, İstanbul 2011.
- RUHİ, Canan / RUHİ, Ahmet Cemal**, Önalım Davaları, Seçkin Yayınları, 3. Baskı, Ankara 2017.
- SCHNEIDER, Benno**, Das Schweizerische Miteigentumsrecht, Bern, Stampfli 1973.
- SEROZAN, Rona**, “Kaydan Şayi - Fiilen Müstakil Arsada ve Kıymetli Evrak Deposunda Kendine Özgü Paylı Mülkiyet Rejimi”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ ye Armağan, C. II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009.
- SIMONIUS, Pascal / SUTTER, Thomas**, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band. I: Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum, Basel und Frankfurt am Main, Verlag Helbing & Lichtenhahn, 1995.
- SİRMEN, Lale**, Eşya Hukuku Dersleri, Yetkin Yayınları, 5. Baskı, Ankara 2017.
- TEKİNAY, Selahattin S. / AKMAN, Servet / BURCUOĞLU, Haluk / ALTOP, Atilla**, Eşya Hukuku C.1: Zilyetlik, Tapu Sicili Mülkiyet, 5. Baskı, Filiz Yayınevi, İstanbul 1989.
- TOPUZ, Gökçen**, “Paylı Mülkiyet Hisselinin Haczi ve Satışı” , Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 17, S.1, 2009, s. 91-116.
- TUNABOYLU, Müslim**, Açıklamalı - İçtihatlı Paylaşma (Ortaklığın – Paydaşlığın Giderilmesi) Davaları, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2013.
- TUNABOYLU, Müslim**, Önalım (Şu’fa) Davaları, Yetkin Yayınları, 5. Baskı, Ankara 2013, (Kısaltılışı: Tunaboylu, Şu’fa).
- YAVUZ, Nihat**, “Paydaşlar Arasındaki Haksız İşgal Tazminatı (Ecrimisil) Davasında Yararlanmadan Alıkoyma (İntifadan Men) Sorunu” , Yargıtay Dergisi (Özel Sayı), C. 15, S. 1–4, Ocak- Ekim, Ankara 1989.
- YILDIZ, Ekrem**, Önalım Davaları (Açıklamalı - İçtihatlı), Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.

EXTENDED ENGLISH SUMMARY

PREAMBLE

Joint ownership, in which more than one person enjoy the property rights pro rata to their shares, is the most Joint ownership type. According to Article 688 of TCC, the joint ownership is a type of ownership; in which more than one person enjoy property rights upon the property pro rata to their shares that aren't be subjected to any physical partition process. The concept of share provides a basis for Joint ownership. When it comes to the share concept for the joint ownership, it means an abstract and intellectual concept, which didn't divide into plots materially and actually. The concept of share determines the rights and obligations of joint owners upon the property that subjected to joint ownership regime. As per Article 688/II of TCC; unless otherwise agreed, joint owners shall have the same share upon the property that subjected to joint ownership regime. Each joint owner shall have the right to dispose, assign and pledge its share. But unanimous decision should be taken by all joint owners, if any joint owner seeks to carry out any disposition transaction upon the whole property. Joint owners don't have separate ownership right upon such property. Since, there is only one ownership right upon each property. Consequently, there are some exploitation rights upon the property.

I. LEGAL CHARACTERISTICS OF EXPLOITATION RIGHT HELD BY THE JOINT OWNERS

Exploitation right describes as the right to obtain yield from the property without making any disposal transaction. When it comes to joint ownership, which includes multiple joint owners, joint owners use some of their rights by themselves and use some of their rights collectively. So, the joint ownership is described as "*sophisticated authoritativeness*" in the doctrine.

II. LIMITATIONS OF JOINT OWNERS' EXPLOITATION RIGHTS FROM THE PROPERTY

According to Article 693 of TCC; joint owners, which constitute the entire joint ownership structure, have exploitation rights upon the property as long as such rights don't breach other joint owners' rights. An exploitation regime is needed in order to use such exploitation rights without breaching each other's rights. In the Joint ownership, products are distributed pro rata to the shares held by each joint owner. In case a joint owner doesn't use the ownership rights upon the property, other joint owners' exploitation rights are expanded as per the principle of "*elasticity of ownership rights*". As per the foregoing situation, limitation of exploitation rights of each joint owner means other joint owners' exploitation rights. Besides the legal requirements, joint owner may carry out different arrangements in terms of the exploitation rights to be used by them. According to Article 689 of TCC, such agreements shall only be deemed as valid, if unanimous decision is taken therefor.

A. The Right To Grant Exploitation In Favor of Third Parties By Joint owners Within The Framework of Their Exploitation Rights

Joint owners may provide exploitation rights in favor of third parties upon the property that subjected to Joint ownership regime. They may carry out it by granting limited real rights or providing the right to claim. Easements are the limited real rights that provide exploitation rights upon the property. So, joint owner may provide exploitation rights in favor of any third party by establishing easements upon the property.

Easements to be established upon the shares should only limit the rights of the joint owners, whom carry out such disposition transaction. In order to make this, the easement should be suitable for the limitation to be conducted as per the share ratio. It is deemed that the beneficial service is suitable for joint property regime since such rights could be established pro rata to

share ratio. Beneficial owners have the same exploitation rights upon the property as the joint owner had, even if they don't have any direct rights upon the property. Joint owners may establish exploitation rights to any third party by themselves, since civil and natural fruits could be distributed as per the share ratio.

B.The Right To Grant Exploitation In Favor Of Third Parties By All Joint Owners

Any relationship between the joint owners and third parties shall be interpreted as per the general provisions rather than management rules of joint property regime. Personal rights of exploitation may be granted to third parties upon the property that subjected to joint property regime in exchange for any obligation. But if the exploitation rights to be provided to third parties exceed the allocation purpose of the property, or cause to any change in terms of such allocation purposes, it doesn't be deemed as significant transaction anymore. In such circumstance, unanimous decision should be taken instead of share and joint owner majority. For instance, according to Article 691 of TCC, share and joint owner majority are sought for ordinary lease and usufructuary lease since such transactions are deemed as significant management business. If the real estate, which allocated for residential, were to be used for consulting room, office or store, the allocation purpose would change. Unanimous decision should be taken for such circumstances. Within the exploitation rights to be provided to third parties, joint owners may sub-let the property that subjected to joint ownership regime to any third party. In that circumstance, the same majority of votes are sought for that exploitation agreement. For instance, while exploitation rights for using the real-estate as an office could be granted for any real estate used as residential by making unanimous decision, tenant could also arrange sub-lease with any other third party. Sub-lease agreement shall subject to the majority of share and joint owner.

The registration of such exploitation rights to land registry shall be conducted upon taking unanimous decision. Joint owners may arrange agreements on behalf of all joint owners and they also arrange agreement of behalf of themselves. In that circumstance, other joint owners may request from the joint owner to make them as the party of such agreements. In order to fulfill those requests, third parties' approvals are needed. Besides this, if the party to be obtained exploitation rights upon the property becomes one of the joint owners, such circumstance differs from the foregoing circumstances. While holding decisions with majority of shares and joint owners, the affirmative votes of the party, who will obtain such exploitation rights, shall be included into the voting process.

CONCLUSION

There are two methods while grant exploitation in favor of third parties. The first one is to provide easements by the joint owners upon their shares. The last one is to provide easements upon the property in favor of third parties or to establish personal exploitation rights by taking an unanimous decision. If personal exploitation rights change the allocation purpose of the real-estate, unanimous decision should be taken therefor. But if not, decision could be taken through share and joint owner majority.