

[TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YER / İL / İLÇE ADI] NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİ'NE

(Önemli Avukat Notu: İzale-i Şüyu (Ortaklığın Giderilmesi) davalarında davanın açılacağı yetkili mahkeme **kesin yetki** kuralı gereğince taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesidir. Dava açılırken tapuda (veya mirasçılık belgesinde) adı geçen **TÜM** paydaşların / mirasçıların eksiksiz olarak davalı olarak gösterilmesi zorunludur. Taraf teşkili sağlanmadan (bütün hissedarlara tebligat yapılmadan) davaya devam edilemez. Bu dava maktu (sabit) harca tabidir, ancak dava sonunda çıkacak mahkeme masrafları ve vekalet ücretleri herkesin tapudaki hissesi oranında paylaşılır.)

DAVACI : [Ad Soyad] (TCKN: [TC Kimlik No])

ADRES : [Davacının Açık Adresi]

VEKİLİ : Av. [Avukat Adı Soyadı] (Varsa)

ADRES : [Avukatın Açık Adresi]

DAVALILAR : 1- [1. Davalı Ortak/Mirasçı Adı Soyadı] (TCKN: [Biliniyorsa]) - [Adresi]

2- [2. Davalı Ortak/Mirasçı Adı Soyadı] (TCKN: [Biliniyorsa]) - [Adresi]

3- [Diğer Tüm Paydaşlar Teker Teker Yazılacaktır]

DAVA DEĞERİ : Maktu Harca Tabidir (Gayrimenkulün değeri dava sonunda bilirkişi tarafından tespit edilecektir.)

KONU : Tarafların müştereken / iştirak halinde (elbirliğiyle) malik oldukları aşağıda tapu bilgileri belirtilen taşınmaz/taşınmazlar üzerindeki **ORTAKLIĞIN AYNEN TAKSİM, MÜMKÜN OLMADIĞI TAKDİRDE SATIŞ SURETİYLE GİDERİLMESİNE** karar verilmesi talebimizdir.

AÇIKLAMALAR :

1. MÜLKİYET DURUMU VE ORTAKLIK:

Davacı müvekkilim/tafım ile yukarıda isimleri zikredilen davalılar, murisleri (vefat eden miras bırakan) müteveffa [**Murisin Adı Soyadı**]'ndan intikal eden (veya: müştereken/paylı olarak satın alınan) aşağıda tapu kaydı bilgileri verilen gayrimenkul/gayrimenkuller üzerinde elbirliği mülkiyeti (veya paylı mülkiyet) hükümlerine göre hissedardırlar.

Dava Konusu Taşınmaz(lar)ın Bilgileri:

- **İl / İlçe :** [İl ve İlçe Adı]
- **Mahalle / Köy :** [Mahalle veya Köy Adı]
- **Ada / Parsel :** [Ada No] Ada, [Parsel No] Parsel

- **Niteliđi** : [Örn: Arsa / Tarla / Kargir Ev / Mesken / Dükkan vb.]

(Birden fazla taşınmaz varsa aynı şekilde alt alta listelenmelidir.)

2. ORTAKLIĞIN SÜRDÜRÜLMESİNİN İMKANSIZLIĞI:

Söz konusu taşınmaz/taşınmazlar uzun yıllardır taraflar arasında müştereken kullanılmakta olup, hissedarların sayısının fazla olması, tarafların farklı şehirlerde/ülkelerde yaşaması ve gayrimenkullerin fiili kullanım şekli üzerinde uzlaşamaması nedenleriyle mülkiyetin bu şekilde sürdürülmesi imkansız hale gelmiştir.

Davacı müvekkilim, taşınmazların kendi hissesine düşen kısmını müstakil olarak kullanmak veya tasarruf etmek istemektedir. Ancak diğer hissedarlarla (davalılarla) şifahi olarak yapılan çok sayıda görüşmeye ve rızai taksim (anlaşarak paylaşma) veya hisse devri tekliflerine rağmen bugüne kadar herhangi bir uzlaşma (sulh) sağlanamamıştır. Bu sebeple ortaklığın mahkeme kanalıyla giderilmesinden başka yasal bir çare kalmamıştır.

3. AYNEN TAKSİM VEYA SATIŞ TALEBİMİZ:

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 698. maddesi amir hükmü gereğince; "*Hukukî bir işlem gereğince veya paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması sebebiyle paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü bulunmadıkça, paydaşlardan her biri malın paylaşılmasını isteyebilir.*" Aynı yasanın 699. maddesinde ise paylaşmanın biçimi düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda, dava konusu taşınmazın imar durumu, yüzölçümü, niteliği ve hissedar sayısı göz önüne alınarak; öncelikle mahkemenizce atanacak uzman bilirkişi heyeti vasıtasıyla "**AYNEN TAKSİMİNİN (fiziksel olarak bölünmesinin)**" mümkün olup olmadığının araştırılmasını talep ediyoruz.

Şayet taşınmazın niteliği ve imar mevzuatı gereği aynen taksimi mümkün değilse veya aynen taksim halinde taşınmazın değerinde önemli bir azalma meydana gelecekse; ortaklığın **UMUMA AÇIK (HERKESE AÇIK) AÇIK ARTIRMA YOLUYLA SATILARAK BEDELİNİN PAYLAŞTIRILMASI** suretiyle giderilmesini talep etme zorunluluğu doğmuştur.

4. YARGILAMA GİDERLERİ VE VEKALET ÜCRETİ:

Yerleşik Yargıtay içtihatları ve usul kuralları gereğince; izale-i şüyu (ortaklığın giderilmesi) davaları, her iki taraf için de benzer sonuçlar doğuran, kazananı ve kaybedeni olmayan, tüm paydaşların menfaatine olan davalardır. Bu nedenle yargılama süresince yapılacak tüm masrafların (harç, tebligat, keşif, bilirkişi ücretleri vb.) ve taraflarca temsil edilen avukatlık vekalet ücretlerinin, dava sonunda ortaya çıkacak satış bedeli üzerinden (veya taksim halinde) **TÜM PAYDAŞLARA HİSSELERİ ORANINDA YÜKLETİLMESİ** gerekmektedir.

HUKUKİ NEDENLER : 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (m. 698, 699, 701 vd.), 6100 Sayılı Hukuk

Muhakemeleri Kanunu, ilgili İmar Kanunu ve sair yasal mevzuat.

HUKUKİ DELİLLER : Karşı tarafın sunacağı delillere karşı delil bildirme hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

1. Dava konusu taşınmaz(lar)a ait güncel ve takyidatlı Tapu Kayıtları (İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nden celbi talep olunur),
2. Muris [Murisin Adı Soyadı]'na ait [Mahkeme / Noterlik Adı] tarafından verilmiş [Tarih/Esas/Karar No] sayılı Mirasçılık Belgesi (Veraset İlamı) (Ektedir),
3. Çap Krokisi ve İmar Durum Belgeleri (İlgili Belediyeden celbi talep olunur),
4. Taşınmaz mahallinde yapılacak Keşif,
5. Emlak, İnşaat ve Harita Mühendisi uzmanlarından oluşturulacak Bilirkişi Heyeti Raporu,
6. Tanık, yemin ve hukuka uygun her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda arz ve izah edilen ve Mahkemenizce re'sen gözetilecek nedenlerle; haklı davamızın KABULÜ İLE,

1. Dava konusu [il/ilçe/Mahalle/Ada/Parsel bilgileri] adresinde bulunan taşınmaz(lar) üzerindeki ortaklığın öncelikle ifraz edilerek **AYNEN TAKSİM SURETİYLE GİDERİLMESİNE,**
2. Aynen taksimin yasal veya fiili olarak mümkün olmaması halinde, taşınmaz(lar)ın Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğu vasıtasıyla umuma açık artırma yoluyla **SATILARAK BEDELİNİN PAYDAŞLARA HİSSELERİ (MİRAS PAYLARI) ORANINDA PAYLAŞTIRILMASINA (DAĞITILMASINA),**
3. Yargılama giderleri, harçlar ve yasal avukatlık vekalet ücretinin, dava sonunda tüm davalılar ve davacı(lar) üzerinde **tapudaki hisseleri (payları) oranında bırakılmasına / paylaşılmasına** karar verilmesini saygıyla ve vekaleten/asaleten arz ve talep ederim.
[Tarih]

DAVACI (Veya VEKİLİ)

[Ad Soyad / Avukat Adı Soyadı]

[İmza]

EKLER:

- 1- Mirasçılık Belgesi (Veraset İlamı) Sureti
- 2- Tapu Kaydı ve Takyidat Belgeleri (Varsa)
- 3- İlgili Belediyeden alınmış İmar Durum Belgesi (Varsa)
- 4- (Vekil varsa) Onaylı, Baro Pullu Vekaletname Sureti