AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Miras Kalan Taşınmazın İhalesine Kimler Katılabilir? 2026 Yeni Düzenleme

MAKALE ÖZETİ

31 Temmuz 2026 tarihinde yürürlüğe giren **7589 sayılı Kanun**, bazı miras taşınmazlarının ortaklığın giderilmesi yoluyla satışında ilk artırmaya kimlerin katılabileceğini değiştirdi. Bu değişiklik 2024 tarihli kitap bölümünden alınmış bir bilgi değildir; yürürlükteki kanun hükmü ve geçiş düzenlemesi esas alınarak ayrıca açıklanmaktadır. **Tüm maliklerin mülkiyeti miras yoluyla edinmiş olması ve mirasçılar dışında üçüncü kişi malikin bulunmaması** şartları gerçekleşiyorsa birinci artırma yalnızca malik olan mirasçılar arasında yapılır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

31 Temmuz 2026 tarihinde yürürlüğe giren **7589 sayılı Kanun**, bazı miras taşınmazlarının ortaklığın giderilmesi yoluyla satışında ilk artırmaya kimlerin katılabileceğini değiştirdi. **Tüm maliklerin mülkiyeti miras yoluyla edinmiş olması ve mirasçılar dışında üçüncü kişi malikin bulunmaması** şartları gerçekleşiyorsa birinci artırma yalnızca malik olan mirasçılar arasında yapılır.

Ancak bu kural bütün hisseli taşınmazlara uygulanmaz. Düzenleme, ayrıca ilk artırmada **muhammen kıymetin yüzde yüzünü ve ilgili satış masraflarını aşan teklif eşiği** öngörür. Değişiklik yürürlüğe girmeden önce ilan edilmiş artırmalarda eski usul uygulanmaya devam eder.

Ortaklığın giderilmesinde satış nasıl bir paylaşma yoludur?

Paydaşlar veya mirasçılar ortak taşınmazı aynen paylaşamıyorsa, ortaklığın satışla giderilmesi ve satış bedelinin hak sahipleri arasında paylaşılması gündeme gelebilir. Birlikte mülkiyetin sona erdirilmesi ve nakden paylaşma çerçevesi, Gayrimenkul Hukuku Davaları kitabının ilgili bölümünde

açıklanmaktadır. Ancak satışın 2026 yılındaki özel artırma koşulları kitabın yayımlanmasından sonra getirildiğinden aşağıda güncel kanun düzenlemesi esas alınmıştır.

2026'da hangi miras taşınmazlarında ilk ihale sadece mirasçılar arasında yapılır?

7589 sayılı Kanun'un 1. maddesiyle 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu'nun (İİK) 114. maddesine eklenen hüküm, ortaklığın satış suretiyle giderilmesine karar verilen taşınmazlarda iki mülkiyet koşulu arar: Taşınmazın bütün malikleri mülkiyeti **miras yoluyla** kazanmış olmalı ve malik mirasçılar dışında üçüncü kişinin mülkiyet hakkı bulunmamalıdır.

Örneğin dört kardeş anne ve babalarından kalan taşınmazın tamamına miras yoluyla malik olmuş ve üçüncü kişiye pay devri yapılmamışsa özel ilk artırma düzenlemesi gündeme gelebilir. Ancak kardeşlerden biri daha önce dışarıdan bir kişiye pay satmışsa bütün maliklerin mirasçı olduğu koşulu artık sağlanmayabilir.

Mirasçı olmayan kişi birinci artırmaya katılabilir mi?

Özel kuralın bütün koşulları varsa **hayır**. İİK m. 114 uyarınca birinci artırmaya yalnızca taşınmazın maliki olan mirasçılar katılabilir. Mirasçılık sıfatı bulunması fakat taşınmazda malik olarak yer almamak ile malik mirasçı olarak bulunmak birbirine karıştırılmamalıdır.

Kuralın şartları yoksa ve kanuni başka engel bulunmuyorsa olağan elektronik satış rejimi uygulanır. Bu nedenle satış ilanından önce güncel tapu kaydı, mirasçılık belgeleri ve payların nasıl kazanıldığı karşılaştırılmalıdır.

İlk artırma başarısız olursa ikinci artırmaya kimler katılır?

Kanun, yalnızca malik mirasçılar arasında yapılacak özel artırmanın **bir defaya mahsus** olduğunu düzenler. İlk özel artırmada satış gerçekleşmezse ikinci artırma normal satış usulüne göre yapılır; üçüncü kişilerin artırmaya katılımı bu aşamada gündeme gelir.

Bu düzenleme, mirasçılara taşınmazı her durumda satın alma hakkı tanımaz. Mirasçıların kendi aralarındaki ilk artırma da geçerli teklif ve satış şartlarının yerine getirilmesine bağlıdır. Özel artırmanın başarısız olması otomatik olarak taşınmazın mirasçılardan birine verilmesi sonucunu doğurmaz.

Mirasçılar arasındaki ilk artırmada asgari teklif ne kadardır?

İİK m. 114'ün 7589 sayılı Kanunla değiştirilen artırma ilanına ilişkin hükmü, özel mirasçı artırmasında teklifin **muhammen kıymetin yüzde yüzünü** ve ilgili paraya çevirme-paylaştırma masraflarını

geçmesi gerektiğini belirtir. Dolayısıyla yalnız muhammen kıymetin kendisine eşit bir teklifin her durumda yeterli olduğu söylenemez.

Örneğin taşınmaz için 4.000.000 TL muhammen kıymet belirlenmişse, özel ilk artırmada sırf 2.000.000 TL teklif verilerek satışın tamamlanması söz konusu değildir. Güncel masraflar ve kanundaki diğer teklif koşulları ayrıca hesaba katılır.

İkinci artırmada muhammen kıymetin yüzde ellisi yeterli midir?

Genel rejimde ikinci artırma için **muhammen kıymetin yüzde ellisi** esas alınır; ancak bu tutarın tek başına yeterli olması zorunlu değildir. İİK m. 114'te belirtilen öncelikli alacaklar ile paraya çevirme ve paylaştırma masraflarıyla ilgili eşikler dikkate alınır ve teklifin kanundaki ilgili tutarı aşması gerekir.

Dolayısıyla 'İkinci ihalede taşınmaz mutlaka yarı fiyatına satılır' ifadesi yanlıştır. Yüzde elli bir teklif eşiğine ilişkindir; satışın gerçekleşeceği bedeli garanti etmez.

Bu düzenleme 31 Temmuz 2026'dan önce açılmış davalara da uygulanır mı?

Belirleyici olan yalnızca davanın açıldığı tarih değildir. 7589 sayılı Kanun'un geçici 1. maddesi, İİK m. 114'teki değişikliklerin yürürlüğe girişinden **önce ilanı yapılmış açık artırmalara uygulanmayacağını** belirtir. Bu artırmalar eski hükümlere göre sonuçlandırılır.

Dolayısıyla 2025 yılında açılan bir ortaklığın giderilmesi davasında satış ilanı 2026 Ağustos ayında yapılmışsa yeni kural bakımından ayrıca değerlendirme gerekir. Buna karşılık ilanı 31 Temmuz 2026'dan önce yapılmış artırmada, dava veya ihale daha sonra sürse bile geçiş hükmü önem taşır.

Mirasçılar arasında artırmada teminat yatırılır mı?

Elektronik artırmaya katılanların teminat göstermesi, teklif vermesi ve bedeli süresinde ödemesiyle ilgili İİK hükümleri uygulanır. Mirasçı sıfatı tek başına bütün teminat yükümlülüklerinden muafiyet anlamına gelmez. İlgili ihale ilanı, teminat tutarı ve elektronik satış portalındaki başvuru koşulları incelenmelidir.

Ortaklığın giderilmesi ihalesinde satışı kazanıp bedeli süresinde yatırmayan alıcı bakımından 7589 sayılı Kanun ayrıca önemli sonuçlar öngörmüştür: Kanundaki şartlara göre teminatın iade edilmemesi ve teklif edilen bedelin **yüzde beşi oranında idari para cezası** gündeme gelebilir. Mirasçının satışa katılırken mali gücünü gerçekçi biçimde değerlendirmesi önemlidir.

İlk artırma yalnız mirasçılara açıkken ev piyasa değerinin altında satılabilir mi?

Özel ilk artırmada kanuni teklif tabanı muhammen kıymetin yüzde yüzünün üzerindedir. Ancak **muhammen kıymet ile gerçek piyasa değeri her zaman aynı tutar değildir**. Kıymet takdirinde hata veya güncelliğini kaybetmiş veriler bulunduğu düşünülüyorsa ilgili aşamadaki başvuru yolları ve süreleri değerlendirilmelidir.

İlk artırma gerçekleşmez ve ikinci aşamaya geçilirse farklı teklif eşiği uygulanır. Bu sebeple değerlendirme yapılırken satışın hangi artırmada olduğu mutlaka belirlenmelidir.

Bu değişiklik önalım hakkı mıdır?

Hayır. Mirasçıya özgülenmiş ilk artırma, taşınmazı üçüncü kişiye yapılan satıştan sonra aynı bedelle öncelikle satın alma imkânı veren **yasal önalım hakkından farklıdır**. TMK m. 732 ve devamındaki önalım rejimi ile İİK m. 114'teki elektronik artırmaya katılım kuralı karıştırılmamalıdır.

Satış ilanı ve tapu kaydında hangi bilgiler kontrol edilmelidir?

Öncelikle güncel malik listesi ve her malikin payı hangi hukuki işlemle edindiği araştırılır. Ardından ortaklığın giderilmesi kararının kesinleşip kesinleşmediği, artırma ilanının tarihi, satış memurluğunun işlemleri, muhammen kıymet ve artırmanın özel ilk artırma mı yoksa normal artırma mı olduğu belirlenir.

Bu belgelerdeki yanlışlıklar, ilgilinin hangi aşamada ve hangi süre içinde hangi mercie başvurabileceğini değiştirebilir. Satış ilanı tebliği ve kıymet takdirine ilişkin işlemler özellikle takip edilmelidir.

Sık sorulan sorular

Mirasçı olmayan biri 2026'da miras kalan evin ihalesine girebilir mi?

İlk özel artırmanın kanuni koşulları varsa ilk artırmaya yalnız malik mirasçılar katılır. Diğer artırmalar ve koşullar ayrıca değerlendirilir.

İlk ihalede ev yüzde elli bedelle satılır mı?

Özel mirasçı ilk artırmasında hayır. Teklifin muhammen kıymetin yüzde yüzünü ve ilgili masrafları geçmesi gerekir.

2026 değişikliği eski satış ilanlarına da uygulanır mı?

Hayır. 31 Temmuz 2026'dan önce ilan edilen açık artırmalarda geçiş hükmü gereği eski düzenleme uygulanmaya devam eder.

İlgili makaleler

- Miras Kalan Evde Bir Mirasçı Oturuyorsa Diğerleri Kira veya Ecrimisil İsteyebilir mi?
- Ortaklığın Giderilmesi Davası Ne Kadar Sürer, Masrafları Kim Öder?
- İzale-i şuyu satışına paydaşın katılması

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1 adlı eserin Orhan Eroğlu tarafından kaleme alınan “Birlikte Mülkiyet - El Birliği Mülkiyeti” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.