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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Miras Kalan Taşınmazda Bir Mirasçı Satışa Karşı Çıkarsa Ne Olur?

MAKALE ÖZETİ

Miras kalan ev, arsa veya tarlada bir mirasçı satış istemezse ne olur? Elbirliği mülkiyeti, mirasın paylaşılması, mahkeme yoluyla paylaşma ve satış.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: **WhatsApp ile Danışın →**

Miras kalan bir taşınmazın satılabilmesi için önce taşınmazın hangi mülkiyet rejimine tabi olduğuna bakmak gerekir. Miras ortaklığı devam ediyorsa terekeye dahil taşınmazlar üzerinde mirasçılar kural olarak elbirliği halinde hak sahibidir. Bu durumda mirasçılardan biri tek başına taşınmazın tamamını satamaz; satış için birlikte hareket edilmesi gerekir.

Ancak bir mirasçının “satmıyorum” demesi taşınmazın sonsuza kadar ortak kalacağı anlamına gelmez. Mirasçılar paylaşma konusunda anlaşamazsa, mirasçılardan biri mirasın mahkeme yoluyla paylaşılmasını isteyebilir. Mahkeme somut malvarlığına göre taşınmazın bir mirasçıya verilmesi, değer farkının para ile denkleştirilmesi veya gerekli hallerde satış yoluyla paylaşım gibi çözümleri değerlendirebilir.

Bu nedenle iki ayrı durum birbirinden ayrılmalıdır:

- **Taşınmazın normal satış yoluyla üçüncü kişiye devri:** Bütün mirasçıların birlikte hareket etmesi gerekir.
- **Mirasın paylaşılması konusunda anlaşmazlık:** Tek bir mirasçı dahi mahkemeden paylaşma isteyebilir.

Miras kalan evde bütün mirasçıların onayı gerekir mi?

Taşınmaz miras ortaklığı kapsamında elbirliği mülkiyetine tabi ise, taşınmazın tamamının satışı gibi tasarruf işlemlerinde mirasçıların birlikte hareket etmesi gerekir.

Örneğin üç kardeşe miras kalan bir evde iki kardeş satışı istiyor, üçüncü kardeş istemiyorsa diğer iki kardeş yalnızca çoğunlukta olduklarını ileri sürerek evin tamamını üçüncü kişiye satamaz.

Elbirliği mülkiyetinde “çoğunluk yeterlidir” şeklinde genel bir karar sistemi yoktur. Ortaklık konusu mal üzerindeki hak mirasçıların tamamına birlikte aittir.

Bu nedenle sıradan bir satış işlemi bakımından bir mirasçının karşı çıkması gerçekten satışı durdurabilir.

Ancak bu sonuç yalnızca **özel satış işlemi** bakımındandır. Paylaşma hakkı bakımından durum farklıdır.

Bir mirasçı satış istemezse diğer mirasçılar ne yapabilir?

Mirasçılar kendi aralarında anlaşamıyorsa, mirasın paylaşılması mahkemeden istenebilir.

Kaynakta, mirasçıların paylaşma konusunda anlaşamaması halinde mirasçılardan birinin mirasın paylaştırılması için dava açabileceği belirtilmektedir.

Bu nedenle bir mirasçı:

“Ben bu evi ne satacağım ne de paylaşacağım.”

diyerek diğer mirasçıları belirsiz süre boyunca ortaklıkta kalmaya zorlayamaz.

Mahkemeye başvurulduğunda artık sorun yalnızca satışa izin verilip verilmediği değildir. Terekenin nasıl paylaşılabileceği değerlendirilir.

Tek bir mirasçı paylaşma davası açabilir mi?

Evet.

Miras ortaklığında paylaşma konusunda oy çokluğu aranmaz. Bir mirasçı tek başına mirasın paylaşılmasını mahkemeden isteyebilir.

Bu noktada miras payının oranı da tek başına belirleyici değildir. Küçük miras payına sahip bir mirasçı da paylaşma hakkını kullanabilir.

Dolayısıyla diğer mirasçıların sayıca veya ekonomik olarak çoğunlukta olması, paylaşma talebini ortadan kaldırmaz.

Mahkeme miras kalan evi doğrudan satar mı?

Hayır. Paylaşma davasının sonucu otomatik olarak açık artırma değildir.

Kaynakta, mahkeme yoluyla paylaşmada tereke mallarının tamamının veya ayrı ayrı malların mirasçılardan birine verilmesinin mümkün olabileceği; değerler arasında fark varsa bunun para ile denkleştirilebileceği açıklanmaktadır.

Örneğin tereke içinde:

- bir ev,
- bir arsa,
- banka mevduatı

bulunuyorsa mahkeme paylaşımı yalnız “hepsini sat ve parayı böl” yöntemiyle yapmak zorunda değildir.

Somut terekenin yapısı elveriyorsa malvarlığı değerleri mirasçılar arasında dağıtılarak da paylaşım gerçekleştirilebilir.

Miras kalan ev bir mirasçıya bırakılabilir mi?

Somut koşullar elveriyorsa bu ihtimal gündeme gelebilir.

Örneğin tek bir ev bulunan tereke bakımından mirasçılardan biri evi almak istiyor ve diğer mirasçıların payları para ile karşılanabiliyorsa, taşınmazın belirli bir mirasçıya özgülenmesi ve değer farkının denkleştirilmesi paylaşma seçeneklerinden biri olabilir.

Ancak bu, “evi kullanan mirasçı otomatik olarak evi alır” anlamına gelmez.

Mahkemenin paylaşma yöntemini belirlerken terekenin yapısını, miras paylarını, malın bölünebilirliğini ve denkleştirme imkanını değerlendirmesi gerekir.

Diğer mirasçı “ben evde oturuyorum, satılamaz” diyebilir mi?

Bir mirasçının taşınmazı fiilen kullanması tek başına mülkiyet yapısını değiştirmez.

Mirasçı yıllardır evde oturuyor olsa bile bu durum diğer mirasçıların miras hakkını ortadan kaldırmaz. Fiili kullanım ile mülkiyet hakkı farklıdır.

Taşınmazın kullanımı nedeniyle ayrıca ecrimisil, kullanım hakkı veya miras ortaklığının yönetimiyle ilgili uyuşmazlıklar doğabilir; fakat bu durum paylaşma hakkını kendiliğinden ortadan kaldırmaz.

Bu nedenle “ben burada oturuyorum, kimse paylaşma isteyemez” şeklinde mutlak bir savunma doğru değildir.

Mirasçılar evi kendi aralarında satabilir mi?

Evet. Mirasçılar anlaşırsa taşınmazın bir mirasçıda kalması için kendi aralarında çözüm üretebilir.

Örneğin bir kardeş diğer mirasçıların miras haklarını bedel karşılığında devralabilir veya miras paylaşma sözleşmesiyle taşınmaz bir mirasçıya bırakılabilir.

Kaynakta miras paylaşma sözleşmesinin, mirasçıların tereke mallarını aralarında nasıl paylaşacaklarını belirlemelerine imkan verdiği açıklanmaktadır.

Bu yol, mahkeme satışına göre çoğu zaman daha kontrollü bir çözüm sağlar; ancak mirasçıların anlaşması gerekir.

Miras paylaşma sözleşmesi nasıl bir işlev görür?

Mirasçılar, mirasın nasıl paylaşılacağı konusunda sözleşme yapabilir.

Bu sözleşmeyle:

- belirli taşınmazın hangi mirasçıya bırakılacağı,
- diğer mirasçıların hangi malları alacağı,
- gerekiyorsa para ile denkleştirme yapılacağı

kararlaştırılabilir.

Bu düzenleme, miras ortaklığının mahkeme kararıyla değil mirasçıların iradesiyle sona erdirilmesine hizmet eder.

Taşınmazlar bakımından yapılacak işlemlerde şekil ve tapu işlemleri ayrıca önem taşır. Bu nedenle yalnız sözlü anlaşmaya güvenmek, özellikle değerli taşınmazlarda ciddi uyuşmazlık yaratabilir.

Bir mirasçı kendi miras payını üçüncü kişiye satabilir mi?

Burada “miras payı” ile “belirli taşınmazdaki tapu payı” birbirinden ayrılmalıdır.

Miras ortaklığı devam ederken mirasçı, belirli bir tereke taşınmazındaki bağımsız tapu payının maliki değildir. Buna karşılık miras payının devri, miras hukukunda ayrıca düzenlenen özel bir işlemdir.

Bu nedenle:

“Benim miras oranım 1/4, bu evin tapudaki 1/4'ünü istediğim kişiye satarım.”

şeklindeki yaklaşım teknik olarak doğru değildir.

Miras payının devri ile belirli bir taşınmaz hissesinin satışı aynı hukuki işlem değildir.

Bir mirasçı miras payını başka mirasçıya devredebilir mi?

Evet. Kaynakta miras payının, miras açıldıktan sonra başka bir mirasçıya devredilebileceği; bu devrin miras paylaşılmadan önce yapılabileceği açıklanmaktadır.

Bu yöntem özellikle bir mirasçının ortaklıktan çıkmak istediği, diğer mirasçıların ise taşınmazı aile içinde tutmak istediği durumlarda pratik bir çözüm olabilir.

Ancak hangi hakların devredildiği ve devrin paylaşma sonucuna nasıl etki edeceği sözleşmenin niteliğine göre değerlendirilmelidir.

Miras payı üçüncü kişiye devredilirse üçüncü kişi evin ortağı olur mu?

Miras payının mirasçı olmayan üçüncü kişiye devri, o kişiyi otomatik olarak mirasçı haline getirmez.

Kaynakta, miras payının üçüncü kişiye devrinin tereke mallarında doğrudan mirasçı sıfatı veya bağımsız ayni hak yaratmadığı; devralanın paylaşma sonucunda devreden mirasçıya düşecek değer üzerinde hak kazandığı yönündeki sistem açıklanmaktadır.

Bu nedenle miras payını satın alan üçüncü kişinin hukuki konumu, tapulu pay satın alan kişinin konumuyla aynı değildir.

Bir mirasçının borcu varsa alacaklı paylaşma isteyebilir mi?

Belirli koşullarda evet.

Kaynakta, mirasçının payı üzerinde haciz veya benzeri bir hak elde eden alacaklıların, kanunda öngörülen şartlarla paylaşma sürecini harekete geçirebileceği açıklanmaktadır.

Bu durum, miras ortaklığının yalnız mirasçıların kendi iradeleri nedeniyle değil, bazı alacaklı talepleri sonucunda da paylaşma baskısıyla karşılaşabileceğini gösterir.

Ancak bu mekanizma doğrudan “alacaklı miras kalan evi satar” şeklinde basitleştirilmemelidir. Yetkili mahkeme, borçlunun miras hakkı ve paylaşma süreci birlikte değerlendirilir.

Miras kalan taşınmazda çoğunluk kararıyla satış yapılabilir mi?

Kural olarak elbirliği mülkiyetinde çoğunluk, taşınmazın tamamını satmak için yeterli değildir.

Örneğin dört mirasçıdan üçü satış istiyor, biri istemiyorsa “3'e 1 çoğunluğuz” denilerek taşınmaz özel satışla devredilemez.

Ancak üç mirasçının satış istemesi ile tek bir mirasçının paylaşma istemesi farklıdır.

Özel satış: Birlikte hareket gerekir.

Mahkeme yoluyla paylaşma: Bir mirasçı dahi süreci başlatabilir.

Bu ayrım, miras taşınmazlarında en çok karıştırılan konulardan biridir.

Miras kalan taşınmaz aynen bölünebilir mi?

Taşınmazın niteliği elveriyorsa aynen paylaşma da değerlendirme konusu olabilir.

Örneğin geniş bir arazi, hukuki ve teknik koşullar uygunsa birden fazla parçaya ayrılabilir. Buna karşılık tek daireden oluşan bir taşınmazın fiziksel olarak bölünmesi çoğu zaman mümkün değildir.

Mirasın paylaşılması bakımından mahkemenin amacı yalnız satış yapmak değil, tereke mallarının miras paylarına uygun biçimde paylaştırılmasını sağlamaktır.

Bu nedenle taşınmazın bölünebilirliği ve diğer tereke mallarıyla birlikte nasıl bir denge kurulabileceği önem taşır.

Mirasçılardan biri taşınmazı almak isterse ne yapmalı?

En kontrollü yol, diğer mirasçılarla değer üzerinde anlaşmaya çalışmaktır.

Taraflar uzlaşırsa:

- taşınmaz bir mirasçıya bırakılabilir,
- diğer mirasçıların hakları para veya başka tereke mallarıyla karşılanabilir,
- miras paylaşma sözleşmesi yapılabilir.

Anlaşma sağlanamazsa paylaşma davasında taşınmazın bir mirasçıya özgülenip özgülenemeyeceği veya satışın gerekip gerekmediği değerlendirilir.

Bu nedenle evi almak isteyen mirasçının tek seçeneği ihaleyi beklemek değildir.

Satışa karşı çıkan mirasçı davayı tamamen durdurabilir mi?

Sırf “satış istemiyorum” demesi yeterli değildir.

Paylaşmanın hukuken ertelenmesini veya engellenmesini gerektiren özel bir sebep bulunmadıkça, miras ortaklığının devamı diğer mirasçılara zorla kabul ettirilemez.

Mirasçılar arasında anlaşma yoksa mahkeme paylaşma yöntemini belirler. Satışa karşı çıkan mirasçının talebi, taşınmazın kendisine özgülenmesi veya başka paylaşma yöntemlerinin uygulanması bakımından değerlendirilebilir; fakat tek başına veto hakkı olarak sonuç doğurmaz.

Miras kalan evin satışını istemeyen mirasçı ne yapabilir?

Satışı istemeyen mirasçı bakımından en anlamlı seçenek, yalnız “satılmasın” demek yerine uygulanabilir bir paylaşma önerisi geliştirmektir.

Örneğin:

- taşınmazı kendisinin alması,
- diğer mirasçıların paylarını bedelle karşılaması,

- diğer tereke mallarıyla denkleştirme yapılması,
- taşınmaz bölünebiliyorsa aynen paylaşma istemesi

gibi çözümler değerlendirilebilir.

Bu yaklaşım, yalnız süreci engellemeye çalışmaktan daha işlevsel olabilir.

En sık karıştırılan üç durum

1. Mirasçılar evi birlikte üçüncü kişiye satmak istiyor: Taşınmaz elbirliği mülkiyetindeyse birlikte hareket etmeleri gerekir.

2. Bir mirasçı satışa karşı çıkıyor, diğerleri ortaklığı bitirmek istiyor: Anlaşma yoksa mirasın mahkeme yoluyla paylaşılması istenebilir.

3. Bir mirasçı kendi miras hakkını devretmek istiyor: Miras payının devri ile belirli taşınmazdaki tapu payının satışı aynı işlem değildir.

Bu üç durum birbirinden ayrılmadan verilen “bir mirasçı istemezse ev satılamaz” cevabı eksik kalır.

Sonuç: Bir mirasçı özel satışı durdurabilir ama paylaşmayı süresiz engelleyemez

Miras kalan taşınmaz elbirliği mülkiyetine tabi ise, bir mirasçının onayı olmadan taşınmazın tamamının normal satış yoluyla devredilmesi kural olarak mümkün değildir.

Ancak bu sonuç, karşı çıkan mirasçıya miras ortaklığını süresiz devam ettirme yetkisi vermez.

Mirasçılar anlaşamazsa tek bir mirasçı dahi mirasın paylaşılmasını mahkemeden isteyebilir. Mahkeme, somut terekeye göre taşınmazın bir mirasçıya bırakılması, değer farkının para ile denkleştirilmesi, aynen paylaşma veya gerekli hallerde satış gibi yöntemleri değerlendirebilir.

Bu nedenle doğru soru yalnızca “bir mirasçı satışa karşı çıkabilir mi?” değildir. Asıl soru, **miras ortaklığının hangi yöntemle sona erdirilebileceğidir.**

Sık Sorulan Sorular

Bir mirasçı imza atmazsa ev satılabilir mi?

Normal özel satış bakımından, elbirliği mülkiyetinde mirasçıların birlikte hareket etmesi gerekir. Ancak anlaşma yoksa diğer mirasçılar mahkeme yoluyla paylaşma isteyebilir.

Tek bir mirasçı ortaklığın giderilmesini isteyebilir mi?

Mirasçılardan biri mirasın paylaşılmasını mahkemeden isteyebilir. Paylaşma için mirasçı çoğunluğu aranmaz.

Mahkeme miras kalan evi mutlaka satar mı?

Hayır. Terekenin yapısına göre taşınmazın bir mirasçıya bırakılması, değer farkının denkleştirilmesi veya başka paylaşma yöntemleri de değerlendirilebilir.

Mirasçı evde oturuyorsa satışa engel olabilir mi?

Evde oturmak tek başına diğer mirasçıların miras ve paylaşma haklarını ortadan kaldırmaz.

Bir mirasçı kendi miras payını başka mirasçıya devredebilir mi?

Evet. Miras payının devri mümkündür; ancak bu işlem belirli bir tereke taşınmazındaki bağımsız tapu payının satışıyla aynı değildir.

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.