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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Mirasçılardan Biri Yurt Dışındaysa veya Ulaşılamıyorsa Ev Nasıl Satılır?

MAKALE ÖZETİ

Mirasçılardan birinin yurt dışında olması miras kalan evin satışını tek başına engellemez. Anlaşmalı satışta geçerli vekâlet veya katılım; anlaşmazlıkta ise bütün mirasçıların davaya dâhil edildiği usulüne uygun ortaklığın giderilmesi süreci gerekir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Mirasçılardan birinin yurt dışında yaşaması veya aileyle görüşmemesi **miras kalan evin hiçbir zaman satılamayacağı** anlamına gelmez. Bütün mirasçılar anlaşırsa yurt dışındaki mirasçı bizzat işlem yapabilir veya usulüne uygun vekâletname verebilir. Anlaşma sağlanamıyorsa, diğer mirasçılardan biri **ortaklığın giderilmesi davası** yoluna başvurabilir.

Ancak **yurt dışında bulunmak, adresinin bilinmemesi, kendisine ulaşılamaması ve hukuken gaip sayılması farklı durumlardır**. Özellikle davada tebligat ve taraf teşkili kurallarına uyulmadan satış kararı verilmesi ciddi usul sorunları doğurabilir.

Yurt dışındaki mirasçının imzası olmadan ev tapuda satılabilir mi?

Miras kalan ev henüz paylaşılmamışsa mirasçılar kural olarak elbirliği mülkiyeti sahibidir (TMK m. 640, 701-702). Bu nedenle evin tamamının **anlaşmalı olarak tapuda satılması** için bütün hak sahiplerinin satış işlemine katılması veya geçerli biçimde temsil edilmesi gerekir.

Yurt dışında yaşayan mirasçı:

- Türkiye'ye gelerek tapu işlemini şahsen yapabilir.
- Türkiye'de işlem yapacak bir kişiye **taşınmaz satışına elverişli vekâletname** verebilir.

- İlgili mevzuatın izin verdiği uzaktan veya dış temsilcilik bağlantılı resmî işlem seçeneklerinden yararlanabilir; somut işlem için tapu müdürlüğünün kabul koşulları ayrıca öğrenilmelidir.

Diğer üç mirasçının satışa razı, dördüncüsünün yurt dışında olması, kalanların tek başına **evin tamamını** üçüncü kişiye devretmesine yetmez. Miras ortaklığında tek bir mirasçının evin odası veya soyut miras payı kadar kısmı üzerinde bağımsız tapu satış yetkisi bulunduğu da düşünülmemelidir.

Yurt dışından ev satışı için vekâletname nasıl verilir?

Uygulamada en sık iki yol kullanılır: Türk konsolosluğu aracılığıyla uygun vekâletname düzenletmek veya bulunulan ülkede yetkili makam önünde belge düzenletip Türkiye'de kullanılabilecek resmî şekil şartlarını tamamlamak.

Yabancı makam önünde hazırlanmış vekâletnamelerde ülkeye ve işleme göre **apostil veya tasdik zinciri, yeminli tercüme ve noter işlemleri** gerekebilir. Taşınmaz satışında temsil yetkisinin kapsamı özel önem taşıdığından genel ifadeler içeren her vekâletname yeterli olmayabilir.

Vekâletname hazırlanırken taşınmazın bilgileri, temsilciye verilen satış ve bedel tahsil yetkileri, varsa sınırlar ve tapu müdürlüğünün aradığı şekil kontrol edilmelidir. **Vekâletname göndermek istemeyen mirasçı buna zorlanamaz;** bu durumda anlaşmalı satış yerine yargısal paylaşma yolu düşünülebilir.

Yurt dışındaki mirasçı satışa razı değilse ne olur?

Rıza vermeyen kişinin Türkiye'de ya da başka bir ülkede yaşaması hukuki sonucu değiştirmez. Kural olarak ortaklığın devamı zorunlu tutulamaz; paylaşmanın kanunen veya geçerli bir hukuki işlemle sınırlandığı özel hâller saklıdır.

TMK m. 642 mirasçıya paylaşma isteme hakkı tanır. Paylı mülkiyet bakımından TMK m. 698-699 uyarınca da paylaşma istenebilir. Ev aynen paylaşmaya elverişli değilse, mahkeme gerekli incelemeleri yaparak **satış yoluyla ortaklığın giderilmesine** karar verebilir.

Yıldırım Öztürk'ün Ankara Üniversitesindeki *Paylı Mülkiyette Paylaşmayı İsteme Hakkı ve Bu Hakkın Sınırları* başlıklı doktora tezi, paylaşma isteminin yalnızca bir paydaşın anlık arzusundan ibaret olmadığını; hakkın sınırları, temsil ve paydaşlık ilişkisinin sona erdiği aşamanın ayrıca değerlendirilmesi gerektiğini açıklar. Bu ayrım önemlidir: **Satış kararı verilmesi ile ihalenin tamamlanması aynı işlem değildir.**

Ortaklığın giderilmesi davalarında dava açılmadan önce **dava şartı arabuluculuk** kuralı da değerlendirilmelidir (6325 sayılı Kanun m. 18/B). Görevli mahkeme kural olarak **sulh hukuk mahkemesidir** (HMK m. 4).

Yurt dışında yaşayan mirasçıya mahkeme tebligatı nasıl yapılır?

Mirasçının bilinen yurt dışı adresi varsa kural, tebligatın uygulanabilir ulusal ve uluslararası usullere göre **o adrese yapılmasıdır**. 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun yurt dışı tebligat hükümleri ile ilgili uluslararası sözleşme ve ikili anlaşmalar önem taşır. Türk vatandaşı kişilere yönelik bazı işlemlerde dış temsilcilik aracılığıyla tebligat usulü de gündeme gelebilir.

Yurt dışında yaşayan mirasçıya tebligat yapılması zaman alabilir. Ancak kişinin başka ülkede olması tek başına **ilanen tebligat yapılabileceği** anlamına gelmez. Tebligatın gönderildiği merci, belge ve dönüş kayıtları dosyada bulunmalıdır.

Mahkemenin esaslı işlemlerinin usulüne uygun bildirilmemesi, karara karşı kanun yolu ve satış aşamasındaki şikâyetler bakımından önem taşıyabilir.

Mirasçının adresi bilinmiyorsa dava açılabilir mi?

Evet, fakat adres araştırması ve usulüne uygun temsil sorunu çözülmeden yargılamaya devam edilemez. Öncelikle mirasçının kimliği ile mevcut adres bilgileri birbirinden ayrılır. Adresin bilinmemesi, kişinin mirasçılığını sona erdirmez.

Somut durumda mahkeme, nüfus ve adres kayıtları, tapu bilgileri ve gerekli diğer araştırmalarla tebligata elverişli adresi belirlemeye çalışır. İlanen tebligat **son çare niteliğinde** olup kanuni koşullar oluşmadan kullanılmamalıdır.

Tapudaki hak sahibinin **kimliğinin dahi belirsiz olması**, uzun zamandan beri bulunamaması veya malvarlığının yönetimi için kayyımlık şartlarının doğması ayrı bir meseledir. 3561 sayılı Kanun veya TMK'nın kayyımlık hükümleri belirli olaylarda uygulanabilir. Ancak **her ulaşılamayan mirasçı için otomatik olarak kayyım atanması** veya kayyım atamanın eksik tebligatı kendiliğinden gidermesi söz konusu değildir.

Ortaklığın giderilmesi davasında bütün mirasçılar davaya katılmalı mı?

Ortaklığın giderilmesi davasında taşınmazda hak sahibi olan herkes yönünden **taraf teşkili** sağlanmalıdır. Davayı bir mirasçı açabilir; diğer mirasçılar davalı olarak gösterilir. Yurt dışındaki mirasçı da payına ilişkin karar verilecek gerçek bir taraftır.

Örneğin tapuda muris adına kayıtlı ev için dava açılıyorsa güncel mirasçılık belgesinin alınması, davadan önce veya dava sırasında ölen mirasçıların alt mirasçılarının belirlenmesi gerekebilir. Bu kişilere usulüne uygun bildirim yapılması gerekir.

Miras ortaklığı temsilcisi, mirasın idaresi ve temsil ihtiyacını gidermeye hizmet edebilir (TMK m. 640). Pınar Ağca Toplandı'nın doktora tezinde incelenen TMK m. 702/4'teki ortak yararı **koruma**

yetkisi de, tek bir mirasçının diğerleri adına evin tamamını satma yetkisi bulunduğu anlamına gelmez. Koruma, temsil ve taşınmazın devri ayrı hukuki kurumlardır.

Ulaşılamayan mirasçı davaya gelmezse mahkeme evi satabilir mi?

Gelmeyen mirasçının yokluğunda yargılamaya devam edilebilmesi, **usulüne uygun taraf teşkilinin ve tebligatın sağlanmış olmasına** bağlıdır. Mirasçı duruşmaya gelmedi diye payı diğerlerine geçmez; satıştan doğan hakları da ortadan kalkmaz.

Mahkeme taşınmazın aynen bölünüp bölünemeyeceğini inceler. Aynen paylaşma mümkün değilse satışa karar verebilir. Kararın kesinleşmesi ardından satış memurluğu işlemleri başlar; artırma, ödeme ve bedelin dağıtımı ayrıca yürütülür.

Yurt dışındaki mirasçı satış işlemlerini takip etmese bile usulüne uygun şekilde belirlenen payı, hak sahipliği ve varsa takyidatlar gözetilerek satış bedelinde korunur. Para, diğer mirasçılara sırf kendisine ulaşılamadı diye dağıtılamaz.

2026'da satış ihalesine önce mirasçılar mı girer?

Belirli miras taşınmazlarında evet. 7589 sayılı Kanunla İcra ve İflâs Kanunu m. 114'e eklenen düzenleme, **tüm maliklerin taşınmazı miras yoluyla edindiği ve mirasçılar dışında malik bulunmadığı** ortaklığın giderilmesi satışlarında ilk artırmanın yalnız malik mirasçılara açık olmasını öngörmüştür. Uygulanacak geçiş hükmü ve artırma ilanının tarihi de kontrol edilmelidir.

Bu kural yurt dışındaki mirasçının payını ortadan kaldırmaz; yalnızca kanunun şartlarını taşıyan dosyalarda **artırmaya kimlerin katılacağına** ilişkindir. Ayrıntı için 2026 miras taşınmazı ihalesi yazımıza bakılabilir.

Satışın gecikmemesi için hangi belgeler hazırlanmalı?

- Güncel tapu kaydı ve mirasçılık belgesi.
- Yurt dışındaki mirasçının kimlik, vatandaşlık ve **gerçekten bilinen** adres bilgileri.
- Varsa vekâletnamenin aslı, onay ve tercüme belgeleri.
- Tebligat yapılamamışsa adres araştırmalarına ilişkin belgeler.
- Paydaşların anlaşıp anlaşmadığını gösteren yazışmalar ve arabuluculuk süreci evrakı.
- Varsa kısıtlılık, temsilci veya kayyım kararları.

Yurt dışında olmak hukuki engel değildir; usulsüz taraf teşkili ise ciddi engeldir. Satışın sağlıklı ilerlemesi için öncelik bu ayrımı doğru kurmaktır.

Sık sorulan sorular

Almanya'daki kardeşim Türkiye'ye gelmeden satış yapabilir mi?

Evet, işlemin türüne uygun ve tapu müdürlüğünün aradığı şekli taşıyan vekâletname veya mevcut resmî uzaktan işlem seçenekleriyle mümkün olabilir.

Kardeşimin adresini bilmiyorum; onu mirastan çıkarabilir miyim?

Hayır. Adresin bilinmemesi mirasçılığı sona erdirmez. Davada adres araştırması, tebligat ve gerektiğinde temsil koşulları izlenir.

Bir mirasçı ortaklığın giderilmesi davasını tek başına açabilir mi?

Evet. Ancak dava şartları yerine getirilmeli ve diğer hak sahiplerinin tamamı yönünden taraf teşkili sağlanmalıdır.

Mahkeme satışında yurt dışındaki kardeşimin parası ne olur?

Satıştan ona düşen bedel hukuken korunur. Hesap, hak oranı, satış giderleri ve varsa taşınmaza veya paya ilişkin hukuki kayıtlar incelenerek yapılır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. 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” bölümü.
2. Yıldırım Öztürk'ün Ankara Üniversitesinde 2023 yılında hazırladığı *Paylı Mülkiyette Paylaşmayı İsteme Hakkı ve Bu Hakkın Sınırları* başlıklı doktora tezi (YÖK Ulusal Tez Merkezi, tez no. 793659).
3. Pınar Ağca Toplandı'nın Yeditepe Üniversitesinde 2016 yılında hazırladığı *Birlikte Mülkiyette Ortak Menfaati Koruma Yetkisi* başlıklı doktora tezi (YÖK Ulusal Tez Merkezi, tez no. 431386).

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.