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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Ortaklığın Giderilmesi Davasında Satış Bedeli Nasıl Paylaştırılır?

MAKALE ÖZETİ

İzale-i şuyu satışından elde edilen para her zaman kişi sayısına göre eşit bölünmez. Paylı mülkiyette tapu payı, elbirliği mülkiyetinde miras payı, karma mülkiyette her ikisi esas alınır; giderler ve muhdesat ayrıca değerlendirilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Ortaklığın giderilmesi davasında ev veya arsa satıldığında **satış bedeli paydaş sayısına göre otomatik olarak eşit bölünmez**. Paylı mülkiyette kural olarak **tapudaki pay oranları**, elbirliği mülkiyetinde **mirasçılık belgesindeki haklar** esas alınır. Her iki mülkiyet türü bir aradaysa iki kayıt birlikte değerlendirilir.

Üstelik herkesin hesabına yatacak tutar, çoğu zaman ihalenin brüt satış bedeli değildir. **Satış giderleri, taşınmaz veya pay üzerindeki hukuki kayıtlar ve muhdesata ilişkin haklar** dağıtımı etkileyebilir.

Ortaklığın giderilmesi satışında para kime ve hangi oranda verilir?

İlk iş, satışa konu taşınmazın **mülkiyet türünü** tespit etmektir. Aynı evde dört kişinin hak sahibi bulunması, her birinin dörtte bir pay alacağını göstermez.

Mülkiyet durumu	Dağıtımda temel alınacak kayıt
Paylı mülkiyet	Tapu sicilindeki pay oranları
Elbirliği mülkiyeti	Güncel mirasçılık belgesindeki miras payları
Paylı ve elbirliği mülkiyetinin birlikte bulunması	Tapudaki ana paylar ve elbirliği grubunun kendi içindeki miras payları

Orhan Eroğlu'nun *Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1* içindeki "Birlikte Mülkiyet - El Birliği Mülkiyeti" bölümünde de satış bedelinin bu ayrıma göre dağıtılması ve satışın satış memuru aracılığıyla yürütülmesi açıklanır.

Tapuda hisseler farklıysa satış parası eşit dağıtılabilir mi?

Kural olarak **hayır**. Üç paydaşın tapu payları 1/2, 1/4 ve 1/4 ise, örnek olarak masraflar ve diğer haklar ayrıldıktan sonra dağıtılacak **4.000.000 TL** için haklar sırasıyla 2.000.000 TL, 1.000.000 TL ve 1.000.000 TL olur.

Kardeş olmaları veya evin kullanımında eşit biçimde söz sahibi olmaları tapu paylarının yerine geçmez. Tapunun yanlış olduğu iddia ediliyorsa dağıtımın dışında bir mülkiyet uyuşmazlığı doğabilir; yalnızca satış memurluğuna "aslında daha çok hakkım var" demek yeterli değildir.

Miras kalan ev satılırsa para mirasçılara nasıl bölünür?

Miras kalan taşınmazda elbirliği mülkiyeti devam ediyorsa **veraset ilamındaki oranlar** önem taşır. Örneğin ölen kişinin sağ kalan eşi ve iki çocuğu varsa, yasal mirasçılık durumuna göre eşin 1/4, çocukların ayrı ayrı 3/8 pay sahibi olması mümkündür. Bu durumda üç mirasçı bulunduğu için parayı üçe bölmek yanlış olur.

Ancak şu sorular önceden yanıtlanmalıdır:

- Tapu yalnızca mirasbırakana mı aitti, yoksa muris taşınmazın belirli payına mı sahipti?
- Daha önce ölmüş bir mirasçının alt mirasçıları var mı?
- Sonradan miras payı devri veya paylaşma sözleşmesi yapılmış mı?
- Birden fazla mirasçılık belgesi veya hak sahipliği uyuşmazlığı bulunuyor mu?

Yalnızca evi kimin kullandığı veya vergilerini kimin ödediği dağıtım oranını kendiliğinden değiştirmez.

Tapuda hem paylı hem elbirliği mülkiyeti varsa bedel nasıl hesaplanır?

Bu durum özellikle taşınmazın bir hissedarının ölmesiyle ortaya çıkar. Örneğin evde A'nın **1/2 payı**, ölen B'nin de **1/2 payı** bulunduğunu; B'nin mirasçıları C ve D'nin miras paylarının eşit olduğunu düşünelim.

Dağıtılabilir net tutar 4.000.000 TL ise, A'ya tapu payı karşılığı 2.000.000 TL ayrılır. B'den kalan 2.000.000 TL ise C ve D arasında miras paylarına göre 1.000.000'er TL olarak bölünür.

Burada C ve D'nin doğrudan taşınmazın yarısının değil, **B'ye ait yarım payın içindeki miras haklarının** sahibi olduğu unutulmamalıdır.

Satış bedelinden hangi masraflar kesilir?

İhale bedeli ile paydaşlara dağıtılabilecek para aynı kalem değildir. Satış işlemleri için yapılan ve dosyada hukuken yükletilen giderler ile uygulanabilir harç ve vergiler ilgili mevzuata göre dikkate alınır.

Örneğin satış ilanı, bilirkişi, elektronik artırma ve diğer satış işlemi giderlerinin ne şekilde karşılandığı **satış memurluğu hesabından** görülebilir. Ortaklığın giderilmesi davasındaki yargılama giderleri ile satış aşamasındaki giderler aynı kalem olmayabilir.

Bu nedenle dağıtım örneğinde "net bedel" dendiğinde **hak sahiplerine dağıtıma esas kalan tutar** anlaşılmalıdır; ihale ekranında görünen rakamdan herkesin payı doğrudan hesaplanmamalıdır.

Ev üzerindeki bina veya ağaç bir mirasçıya aitse daha fazla para alır mı?

Bazı koşullarda evet; ancak otomatik olarak değil. Başkasına veya paydaşlardan birine ait olduğu ileri sürülen yapı, ağaç ve benzeri kalıcı unsurlar uygulamada **muhdesat** olarak adlandırılır.

Önemli olan, muhdesatın kime ait olduğunun ve satış değerine etkisinin hukuken belirlenmesidir. Bu aidiyet tapu kaydından anlaşılabilir, bütün paydaşlarca kabul edilmiş olabilir veya uyuşmazlık hâlinde ayrı bir tespit yargılaması gerekebilir.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **12.01.2022 tarihli, E. 2021/6363, K. 2022/349** sayılı kararı, muhdesatın satış bedelinden ayrılmasına ilişkin hesaplama ve hükümde oranların gösterilmesi bakımından uygulamaya ışık tutar. Muhdesatın **taşınmazın değerine yaptığı katkı** ile arzın değeri ayrı değerlendirilerek uygun oranlar belirlenebilir.

Örneğin yalnızca açıklama amacıyla, satış bedelinin 4.000.000 TL ve bunun 1.000.000 TL'lik bölümünün bütün paydaşlarca bir paydaşa ait olduğu kabul edilen muhdesat değerini temsil ettiğini varsayalım. Masraflar ve diğer haklar hariç olmak üzere, önce muhdesata isabet eden 1.000.000 TL hak sahibine ayrılır; kalan 3.000.000 TL ise tapu paylarına göre dağıtılır. **Bu örnek muhdesat tespitinin her olayda aynı biçimde yapılacağını göstermez.**

Sırf inşaat masraflarını ben ödedim demek yeterli mi?

Hayır. Banka dekontları ve faturalar önemlidir, fakat **bir masrafı karşılamış olmak ile muhdesatın ayni veya ekonomik aidiyetinin belirlenmesi** farklı hukuki sorulardır. Yapının ne zaman ve hangi hukuki ilişki içinde yapıldığı, paydaşların rızası ve taşınmazın güncel değeri incelenmelidir.

İpotek veya haciz varsa satış parası nasıl paylaştırılır?

Tapu üzerindeki **ipotek, haciz, intifa veya başka takyidatlar** satış sonucunun mali ve hukuki etkisini değiştirebilir. Ancak her ipotek veya haczin bütün paydaşların parasından eşit biçimde düşüleceği ya da satışla kendiliğinden silineceği söylenemez.

Öncelikle kısıtlamanın **taşınmazın tamamını mı, belirli bir payı mı** etkilediği; alacaklının öncelik hakkı; satışın haklarla birlikte mi veya kanuni koşulları çerçevesinde hakların bedel üzerinde korunarak mı yapıldığı incelenir. İlgili icra dosyaları, tapu takyidat belgesi ve satış memurluğu hesabı birlikte okunmalıdır.

Kendi payına haciz konulmuş mirasçının borcunun, diğer mirasçıların borcuymuş gibi otomatik dağıtılması doğru değildir.

Geçmişte bir kardeşe ev veya para verilmişse ihale payı azaltılır mı?

Satış memuru kendi kendine pay kesintisi yapamaz. Mirasbırakanın sağlığında bir mirasçıya karşılıksız kazandırma yapmış olması, TMK m. 669 ve devamındaki **mirasta denkleştirme** veya bazı koşullarda tenkis uyuşmazlığı doğurabilir. Ancak böyle bir iddia, tapu veya mirasçılık belgesindeki oranları herhangi bir işlem olmadan değiştirmez.

Buket Bozkurt'un Ankara Üniversitesinde 2026 yılında hazırladığı *Mirasbırakanın Sağlığında Mirasçılardan Birine Yapmış Olduğu Önemli Kazandırmalar* başlıklı doktora tezinde de denkleştirmenin koşulları, iadeyle veya **miras payına mahsup yoluyla** yerine getirilmesi ve buna ilişkin yargılama sorunları ayrıntılı biçimde incelenir.

Örneğin babanın sağlığında çocuklardan birine ayrı bir taşınmaz bağışlamış olması, miras kalan başka bir evin ihale bedelinin satış memurluğunda keyfî olarak o çocuğa daha az ödenmesini haklı kılmaz. Böyle bir uyuşmazlığın **hukuki nitelendirilmesi, ispatı ve gerekli yargısal işlemleri** ayrı ele alınmalıdır.

Satış bedeli ne zaman ve nasıl ödenir?

Ödeme, yalnızca ihalenin kapandığı anda yapılmaz. Artırmanın sonuçlanması, ihalenin kesinleşmesine ilişkin işlemler, alıcının bedeli ödeme yükümlülüğü, satış memurluğunun hesap işlemleri ve varsa itiraz veya şikâyetler önem taşır.

Paydaş veya mirasçı, satış memurluğu dosyasındaki **dağıtım hesabını** görmeli; hesabın kendisine düşen tutar yönünden doğru olup olmadığını incelemelidir. Ödeme yapılacak banka hesabı, hak sahibi adına temsil veya vekâletle tahsil koşulları ve gerektiğinde tevdi işlemleri kontrol edilir.

Satış memurunun işlemlerine karşı başvurularda HMK m. 322/2'nin sulh hukuk mahkemesine ilişkin özel kuralı ile ilgili icra hükümleri ve **süreler** birlikte değerlendirilmelidir. Dağıtım hesabında hata olduğu düşünülüyorsa tebliğ veya öğrenme tarihi gözden kaçırılmamalıdır.

2026 miras taşınmazı ihalesi satış bedelini etkiler mi?

7589 sayılı Kanunla İcra ve İflâs Kanunu m. 114'e eklenen özel ilk artırma usulü, şartları gerçekleşen miras taşınmazlarında **ilk artırmaya kimlerin katılacağını ve teklif eşiğini** etkiler. Ancak mirasçının

satış parasındaki hak oranını değiştirmez. Bu iki konu karıştırılmamalıdır.

Kıymet takdiri ve düşük bedelli satış sorunları için ev değerinin altında satılabilir mi? yazımıza; katılım kuralları için 2026 mirasçı ihalesi yazımıza bakılabilir.

Sık sorulan sorular

İki kardeşiz, izale-i şuyu satış parası yarı yarıya mı bölünür?

Yalnızca ikinizin de hak oranı 1/2 ise. Sayının iki olması tek başına payları eşit kılmaz.

Tapu payım 1/4 ama evin bütün masrafını ben ödedim. Daha çok alabilir miyim?

Masraf alacağı veya muhdesat iddiasının hukuki koşulları varsa ayrı hesaplaşma gündeme gelebilir; tapu payı yalnızca ödeme yaptığınız için kendiliğinden büyümez.

Evde ipotek varsa bütün mirasçıların parasından mı kesilir?

İpoteğin kapsamı, derecesi ve hangi hak üzerinde kurulduğu belirlenmeden böyle bir sonuç söylenemez.

Mahkeme kararı çıktı, paramı hemen alabilir miyim?

Hayır. Satışın yapılması, bedelin ödenmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması gerekir.

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. Buket Bozkurt'un Ankara Üniversitesinde 2026 yılında hazırladığı *Mirasbırakanın Sağlığında Mirasçılardan Birine Yapmış Olduğu Önemli Kazandırmalar* başlıklı doktora tezi (YÖK Ulusal Tez Merkezi, tez no. 996904).

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