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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Ortaklığın Giderilmesi Davasında Ev Değerinin Altında Satılabilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Evet, ortaklığın giderilmesi (izale-i şuyu) satışında taşınmazın gerçek piyasa değerinden daha düşük bir bedelle satılması mümkündür. Ancak bunun hukuka uygunluğu, kıymet takdirinin doğru yapılıp yapılmadığına, artırmanın türüne ve ihalenin kanuni teklif eşiklerine uygun yürütülmesine bağlıdır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Evet, ortaklığın giderilmesi (izale-i şuyu) satışında taşınmazın gerçek piyasa değerinden daha düşük bir bedelle satılması mümkündür. Ancak bunun hukuka uygunluğu, kıymet takdirinin doğru yapılıp yapılmadığına, artırmanın türüne ve ihalenin kanuni teklif eşiklerine uygun yürütülmesine bağlıdır.

Özellikle **31 Temmuz 2026 değişikliği**, bütün malikleri taşınmazı miras yoluyla edinmiş belirli taşınmazlarda ilk artırma için daha yüksek bir teklif eşiği getirmiştir. Bu değişiklik bütün paylı mülkiyet satışlarında asgari fiyatın yüzde yüz olduğu anlamına gelmez.

Ortaklığın giderilmesi davasında taşınmazın fiyatını kim belirler?

Sulh hukuk mahkemesinin satış yoluyla ortaklığın giderilmesine karar vermesinin ardından satış işlemleri mahkemenin görevlendirdiği satış memuru eliyle yürütülür. Taşınmazın artırmaya esas **muhammen kıymeti**, satış aşamasındaki değerleme ve ilgili bilirkişi işlemleriyle belirlenir.

Davanın ilk aşamasında hazırlanan değerleme raporunun, satış sırasında her durumda otomatik güncel fiyat olarak kullanılacağı varsayılmamalıdır. Satış memurluğu dosyasında ayrıca hangi tarihli kıymet takdirinin bulunduğu kontrol edilmelidir.

Muhammen bedel ile piyasa değeri aynı mıdır?

Hayır. Muhammen bedel, satış usulünde kullanılan resmî tahmini kıymettir; piyasa değeri ise taşınmazın belirli koşullarda serbest piyasada alıcı bulabileceği tutara ilişkin değerlendirmedir. Her zaman birebir eşit olmayabilirler.

Örneğin binanın kullanım durumu, ruhsat ve imar koşulları, üzerindeki sınırlı ayni haklar, kiracılık ilişkisi ve satışın gerçekleşeceği tarihteki piyasa değişiklikleri bedeli etkileyebilir. Bu nedenle bir emlak ilanına bakarak kıymet takdirinin mutlaka hukuka aykırı olduğu sonucu çıkarılamaz.

Ev muhammen bedelin yüzde ellisine satılabilir mi?

Genel elektronik artırma rejiminde kanuni teklif eşiği bakımından muhammen kıymetin yüzde ellisi önem taşır; ancak bu oran tek başına yeterli değildir. İcra ve İflâs Kanunu m. 114'teki öncelikli alacaklar ve paraya çevirme-paylaştırma masraflarıyla ilgili tutarlar ayrıca dikkate alınmalıdır.

Yüzde elli, taşınmazın mutlaka bu tutardan satılacağı anlamına gelmez. Başka tekliflerin bulunması hâlinde bedel yükselebilir; yasal eşik sağlanmazsa satış sonuçlanmayabilir.

2026'da miras kalan evin ilk ihalesinde yüzde elli kuralı uygulanır mı?

Kanuni özel şartlar gerçekleşmişse **uygulanmaz**. 7589 sayılı Kanunla İİK m. 114'e eklenen hükme göre, tüm maliklerin taşınmazı miras yoluyla edindiği ve mirasçılar dışında malik bulunmadığı ortaklığın giderilmesi satışlarında birinci artırma yalnız malik mirasçılar arasında yapılır.

Bu özel artırmada teklifin **muhammen kıymetin yüzde yüzünü ve ilgili masrafları geçmesi** gerekir. İlk özel artırma usulü bir defa uygulanır; ikinci artırmada genel teklif koşulları gündeme gelir. İlanı 31 Temmuz 2026'dan önce yapılmış artırmalarda ise eski usule ilişkin geçici kural korunur.

Mirasçı evi düşük fiyatla satmak istemiyorsa ne yapabilir?

Önce satış kararının kesinleşme durumu, kıymet takdirinin tebliği, ilan koşulları ve artırmanın tarihleri araştırılmalıdır. Taşınmazın bölünebilirliği veya aynen paylaşma imkânı mahkeme aşamasında tartışılmış olabilir; satış aşamasında her iddianın yeniden aynı şekilde ileri sürülebileceği varsayılmamalıdır.

Taşınmazın değerinin yanlış belirlendiği düşünülüyorsa kıymet takdirine ilişkin kanuni şikâyet yolu, doğru merci ve süre yönünden değerlendirilmelidir. Şikâyet başvurusu ile ihalenin feshi aynı yol değildir.

Kıymet takdirine kaç gün içinde itiraz edilir?

İİK m. 128/a'da, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren **yedi günlük şikâyet süresi** öngörülmüştür. Ancak ortaklığın giderilmesi satışlarında HMK m. 322/2 gereği satış memurluğunun işlemlerine karşı şikâyetleri inceleyen merci, ortaklığın giderilmesine karar veren **sulh hukuk mahkemesidir**. Bu ayrım, başvurunun yanlış mahkemeye yöneltilmemesi açısından önemlidir.

Yeniden bilirkişi incelemesi yapılması için gerekli giderlerin yatırılması ve işlem türüne ilişkin özel koşullar da gözetilmelidir. İlgili raporun gerçekten tebliğ edilip edilmediği başvuru süresinin değerlendirilmesinde önemlidir.

İhalenin feshi hangi durumlarda istenebilir?

Artırma hazırlığı, satış ilanının usulüne uygun tebliği, teklif koşulları veya ihalenin yürütülmesiyle ilgili kanuni aykırılıklar somut olayda ihalenin feshi talebine konu olabilir. Ancak sırf daha yüksek bedel beklendiği hâlde ihalenin daha düşük fiyata sonuçlanması her zaman fesih sebebi değildir.

İİK m. 134 kapsamında genel olarak **ihale tarihinden itibaren yedi günlük** hak düşürücü süre söz konusudur; kanunun öngördüğü öğrenmeye bağlı istisnalar ayrıca değerlendirilir. Ortaklığın giderilmesi satışlarında HMK m. 322/2 uyarınca satış memurluğunun işlemlerine karşı görevli merciye ilişkin özel kural dikkate alınır.

Satış ilanının ilgili paydaşa usulüne uygun tebliği, olası şikâyet ve ihalenin feshi taleplerinin değerlendirilmesinde önem taşır. Bu nedenle yalnızca ihale sonucunu değil satış ilanı ve tebligat belgelerini de incelemek gerekir.

Satış ilanı mirasçıya gönderilmezse ihale geçersiz olur mu?

Satış ilanının ilgili kişiye kanunen gerekli şekilde tebliğ edilmemesi önemli bir usul sorunudur ve ihalenin feshi değerlendirmesinde belirleyici olabilir. Ancak her olayda önce tebligatın gerçekten yapılmadığı, usulsüz olup olmadığı ve ilgilinin hangi tarihte öğrendiği belgeler üzerinden tespit edilmelidir.

Bu nedenle tebligat belgeleri incelenmeden süre ve başvuru hakkı konusunda varsayım yapılmamalıdır.

Bir mirasçı açık artırmada evi kendisi satın alabilir mi?

Koşulları sağlanıyorsa evet. Ancak ortaklığın giderilmesi satışında paydaşın artırmaya katılması, diğer paydaşların paylarının bedelsiz olarak kendisine geçmesi anlamına gelmez. İhale koşulları, teminat, teklif ve ödeme yükümlülükleri ayrıca uygulanır.

Özel mirasçı ilk artırmasının bulunmadığı veya ikinci artırmaya geçildiği dosyalarda üçüncü kişilerin katılımı da gündeme gelebilir. İhale tarihine göre uygulanacak kanun ve artırma türü belirlenmelidir.

Satış gerçekleşirse para mirasçılar arasında nasıl bölüşülür?

Satış bedelinin dağıtılmasında taşınmazın paylı mülkiyete mi, elbirliği mülkiyetine mi konu olduğu ve varsa ikisinin birleşip birleşmediği belirlenir. Tapudaki paylar ve mirasçılık belgesi gerekli olduğu ölçüde birlikte değerlendirilir; satış giderleri ve hukukî kayıtlar ayrıca hesaba katılır.

Muhdesatın belirli bir paydaşa ait olması, bunun tapuya şerh edilmiş bulunması veya diğer paydaşlarca kabul edilmesi hâlinde satış bedelinin paylaşılması ayrıca inceleme gerektirebilir. Yalnızca taşınmazın brüt ihale bedeline bakılarak her mirasçının alacağı net tutar hesaplanamaz.

Satış öncesinde hangi evrak kontrol edilmeli?

Güncel tapu, mirasçılık belgesi, kesinleşmiş ortaklığın giderilmesi kararı, satış memurluğu dosyası, kıymet takdiri raporu, satış ilanı ve tebligat kayıtları, elektronik artırma takvimi ve varsa taşınmaza ilişkin takyidatlar birlikte incelenmelidir. Süreli itirazlar bakımından özellikle her belgenin tebliğ veya öğrenme tarihi not edilmelidir.

Sık sorulan sorular

İzale-i şuyu satışında ev yarı fiyatına gider mi?

Bazı satışlarda genel teklif eşiği muhammen kıymetin yüzde ellisiyle bağlantılıdır; bu oran bir satış garantisi değildir. Özel mirasçı ilk artırmasında daha yüksek eşik uygulanır.

Değer düşük belirlenirse ihaleden sonra itiraz edebilir miyim?

Kıymet takdirine süresinde şikâyet ile ihalenin feshi farklı yollardır. Süresi kaçırılmış bir değerleme itirazı ihale sonrasında her durumda yeniden ileri sürülemeyebilir.

İhalenin feshi için süre kaç gündür?

İİK m. 134'te genel olarak yedi günlük süre bulunur; öğrenmeye bağlı kanuni istisnalar ve özel görev kuralları ayrıca incelenmelidir.

İlgili makaleler

- Miras Kalan Evde Bir Mirasçı Oturuyorsa Diğerleri Kira veya Ecrimisil İsteyebilir mi?
- Ortaklığın Giderilmesi Davası Ne Kadar Sürer, Masrafları Kim Öder?
- Miras kalan taşınmazda satışa itiraz

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.