

MAKÜ | #evdekal

www.mesutkoc.com

Tapu Mevzuatı II

■ Tapu İşlemleri (Miras Taksimi)

Kaynak: Tapu İşlemleri Uygulama ve Mevzuat, Metin Yeşil, 2016.
Tapu İşlemleri, Gürsel Öcal Dörtgöz, Dorlion, 2017.
Uygulamada Tapu Kadastro Mevzuatı, Niyazi Gökçe, Legal, 2017.

Tapu İşlemleri (8)

MİRAS TAKSİMİ

Miras taksimi, ölen bir kimseden (muris) mirasçılara kalan (intikal eden) taşınmazların, mirasçılar arasında paylaşımıdır. Muristen intikal eden hisseli taşınmazlarda, taksime mirasçılar dışında diğer hissedarların katılması zorunlu olmadığı gibi, miras taksimine terekeye dahil tüm taşınmazların dahil edilmesi zorunlu değildir. Ancak taksime tüm mirasçılarının katılması zorunludur. Bir kısım mirasçının kendilerine intikal eden taşınmazlardaki miras paylarını karşılıklı değişimleri, taksim olarak değil trampa olarak kabul edilecektir.

Miras taksiminde, taksim sözleşmesi, Tapu Müdürlüğünde düzenlenebileceği gibi mirasçı veya bunların temsilcileri sözleşmeyi noterde de düzenlettirebilir. Miras taksim sözleşmesini, bu ikisinin dışında, mirasçılar tarafından kendi aralarında yazılı şekilde düzenleyebilirler. (Sadece taşınmaz miras kaldı ise.) Kendi aralarındaki yazılı sözleşmeyi notere onaylatmadan Tapu Müdürlüğüne giderlerse tapu tescil isteminde bulunacaklardır. Yaptıkları yazılı sözleşmede taksimden hiçbir şey almayan mirasçı olmamalıdır.

Noterde düzenlenen miras taksim sözleşmesinin, Tapu Müdürlüğü'ne ibrazı ile ayrıca resmi senet tanzim edilmeksizin işlemin tapu kütüğüne tescili yapılmaktadır. Miras taksim sözleşmesinde tescil için mirasçılardan birisine ayrıca yetki verilmiş ise bütün mirasçılarının tapu sicil müdürlüğüne müracaatları zorunlu olmayıp tescil hususunda yetki verilen mirasçının talebi üzerine işlem yerine getirilmektedir.

Tapu İşlemleri (8)

MİRAS TAKSİMİ

Mirasçılardan herhangi biri veraset ilamı, tapu kaydı örneği, belediye rayiç bedel yazısı, vergi dairesinden alınan ilişiksiz belgesi ve mirasçılarının kimlik fotokopileri ile Tapu Müdürlüğüne başvurarak gayrimenkulün mirasçılar adına **elbirliği** şeklinde intikalini sağlayabilir. Elbirliği mülkiyeti gayrimenkulün tüm mirasçılara yasal miras payları oranında intikali anlamına gelmektedir. Mirasçılarının bu şekliyle paylarını üçüncü bir şahsa satmaları mümkün değildir. Yapılacak bir sözleşme veya açılacak bir miras davası ile bu durum değiştirilebilir.

Eğer mirasçılar mirasın paylaşımı konusunda hem fikir iseler noterden yapacakları bir miras taksim sözleşmesi ile mirası kendi aralarında belirleyecekleri şekilde paylaşabilirler. (Önceki slaytta yer verildi.) Bu paylaşım paylı mülkiyet şeklinde olabileceği gibi, gayrimenkullerin paylaşılması şeklinde de olabilir. Paylı mülkiyetin elbirliği mülkiyetinden farkı; paylı mülkiyette mirasçılardan herhangi birinin payını üçüncü şahsa satabilmesidir. Ancak burada da diğer mirasçılarının **önalım** yani öncelikle satın alma hakkı bulunmaktadır.

Eğer mirasçılar mirasın paylaşılması konusunda anlaşamıyorlarsa veya mirasçılardan herhangi birinin saklı miras payını ihlal eder şekilde mirasın sağlığında gerçekleştirdiği bir muvazaalı devir söz konusu ise yahut da diğer mirasçılarının riayet etmediği bir vasiyetname söz konusu ise artık miras davası açmak gerekecektir.

Tapu İşlemleri (8)

MİRAS TAKSİMİ

İşleminin Mali Yönü

Taşınmaz malların miras yoluyla intikalinde tapu harcı ödenmez. Ancak intikal öncesi vergi ilişik belgesi gerekli olduğu için taşınmazların önceden varsa **emlak vergisi** ve **veraset ve intikal vergisi** borçları ödenecektir. Yine, Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.



MAKÜ | #evdekal

Teşekkür Ederim.

Tapu Mevzuatı II