# 2025 TÜRK MİRAS HUKUKU VE MÜLKİYET İNTİKAL SİSTEMİ: MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ, VERGİ DÜZENLEMELERİ VE UYGULAMA ETKİLERİ ÜZERİNE KAPSAMLI RAPOR

## 1. YÖNETİCİ ÖZETİ VE GİRİŞ

2025 yılı, Türk hukuk sisteminde özellikle miras hukuku, eşya hukuku ve bunlara bağlı vergi mevzuatı açısından köklü ve yapısal dönüşümlerin yaşandığı bir dönem olarak kayıtlara geçmektedir. Gayrimenkul mülkiyetinin nesiller arası geçişini düzenleyen miras hukuku normları, değişen ekonomik koşullar, artan gayrimenkul değerleri ve yargı sistemindeki iş yükünün hafifletilmesi hedefleri doğrultusunda yeniden ele alınmıştır. Kamuoyunda "miras paylaşımında yeni dönem" olarak adlandırılan ve 1 Temmuz 2025 tarihi itibarıyla yürürlüğe girdiği belirtilen düzenlemeler, mirasın intikal süreçlerini bürokratik hantallıktan kurtarmayı, aile içi uyuşmazlıkları mahkeme dışı yöntemlerle çözmeyi ve ekonomiye kazandırılamayan "ölü sermaye" niteliğindeki hisseli tapuları aktif hale getirmeyi amaçlamaktadır.

Bu rapor, 2025 yılında Türk Medeni Kanunu (TMK), Tapu Kanunu, Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu ile Yargı Paketleri kapsamında gerçekleştirilen değişiklikleri, Yargıtay'ın güncel içtihatlarını ve uygulamadaki yeni prosedürleri derinlemesine analiz etmektedir. Raporun temel odak noktası, spekülasyonlardan arındırılmış hukuki gerçekliği ortaya koymak, "noter şartının kalkması" veya "eşit paylaşım zorunluluğunun sona ermesi" gibi popüler söylemlerin teknik hukuki altyapısını irdelemek ve mirasçılar için uygulanabilir, stratejik bir yol haritası sunmaktır.

Miras hukuku, yalnızca bir mal paylaşımı mekanizması değil, aynı zamanda toplumsal yapının, aile ilişkilerinin ve ekonomik servet dağılımının temel belirleyicisidir. 2025 düzenlemeleri, devletin miras paylaşımındaki denetleyici rolünü korurken, mirasçıların "irade özerkliğini" (sözleşme serbestisini) genişleten bir yaklaşımı benimsemektedir.1 Bu paradigma değişimi, mirasçıların tapu müdürlüklerinde daha esnek işlem yapabilmesine olanak tanırken, vergi mevzuatında yapılan güncellemelerle de servet transferinin mali yükü yeniden yapılandırılmıştır. Özellikle 56 Seri No.lu Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile belirlenen yeni istisna tutarları ve matrah dilimleri, yüksek enflasyon ortamında mirasçıların korunmasını hedefleyen önemli mali enstrümanlar olarak karşımıza çıkmaktadır.3

Raporumuzda, mirasın açılmasından (ölüm olayının gerçekleşmesi) terekenin paylaşılmasına kadar geçen tüm süreç; veraset ilamının alınması, vergi beyannamelerinin verilmesi, tapu intikali ve taksim sözleşmelerinin düzenlenmesi aşamalarıyla adım adım ele alınacaktır. Ayrıca, hisseli tapuların satışı, ortaklığın giderilmesi davaları ve 9. Yargı Paketi ile getirilen soybağı düzenlemeleri gibi spesifik konular, uzman görüşleri ve yargı kararları ışığında detaylandırılacaktır.

## 2. 2025 MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ VE HUKUKİ ANALİZİ

2025 yılında miras hukuku pratiğini en derinden etkileyen gelişmeler, Türk Medeni Kanunu'nun mirasın paylaşılmasına ilişkin hükümleri ile Tapu Kanunu'ndaki usul değişiklikleri ekseninde şekillenmiştir. Medya organlarında ve gayrimenkul sektörü bültenlerinde sıkça yer alan "devrim niteliğinde değişiklikler" söylemi, hukuki terminoloji ile doğru analiz edilmediğinde mirasçılar arasında kafa karışıklığına ve hak kayıplarına yol açabilmektedir. Bu bölümde, söz konusu değişikliklerin hukuki niteliği ve uygulama esasları incelenecektir.

### 2.1. Miras Paylaşımında "Eşitlik Zorunluluğu" Tartışmaları ve İrade Özerkliğinin Genişlemesi

2025 yılı düzenlemeleriyle ilgili en yaygın ve belki de en yanlış anlaşılan husus, "mirasta eşit paylaşım zorunluluğunun kaldırıldığı" iddiasıdır.4 Türk Medeni Kanunu'nun miras hukukuna hakim olan temel ilkesi, yasal mirasçılar arasında kanunla belirlenmiş oranlarda (paylarda) bir paylaşımın esas olmasıdır. Ancak bu "eşitlik", mirasbırakanın (muris) ölüme bağlı tasarrufları (vasiyetname) veya mirasçıların kendi aralarındaki anlaşmaları (miras taksim sözleşmesi) ile değiştirilebilir niteliktedir.

#### 2.1.1. Yasal Durum ve 2025 Yorumu

Hukukumuzda mirasçılar, tereke üzerinde "Elbirliği Mülkiyeti" (İştirak Halinde Mülkiyet) hükümlerine tabidirler. Bu mülkiyet türünde, mirasçıların belirli payları olsa da (örneğin 1/4, 3/4 gibi), bu paylar terekenin tamamına yayılmış durumdadır ve mirasçılar tereke malları üzerinde ancak "birlikte" tasarruf edebilirler.

2025 yılında yapılan ve 1 Temmuz 2025'te yürürlüğe girdiği belirtilen düzenlemelerin özü, "yasal miras paylarının değiştirilmesi" değil, mirasçıların paylaşım aşamasındaki **sözleşme serbestisinin** bürokratik engellerden arındırılmasıdır.1 Yeni düzenleme ile şu husus netleşmiştir:

* **Eski Algı:** Mirasçılar, tapuda işlem yaparken malları mutlaka veraset ilamındaki oranlara (örneğin her kardeşe eşit hisse) göre tescil ettirmek zorunda olduklarını düşünüyorlardı. Farklı bir paylaşım için (örneğin "ev abiye, arsa kardeşe") karmaşık noter işlemleri veya mahkeme kararları bekleniyordu.
* **2025 Gerçekliği:** Yapılan düzenleme, mirasçıların kendi aralarında yapacakları **yazılı bir taksim sözleşmesi** ile, yasal oranlara bağlı kalmaksızın, diledikleri malı diledikleri mirasçıya özgüleyebilmelerinin yolunu prosedürel olarak açmıştır. Yani "eşit paylaşım zorunluluğunun kalkması" demek, devletin "mutlaka eşit böleceksiniz" dayatmasının olmadığını, mirasçıların rızası varsa eşitsiz paylaşımın da (rızai taksim) tapu müdürlüklerinde doğrudan ve hızlıca işleme alınabileceğini ifade eder.1

Ancak burada kritik bir **hukuki uyarı** mevcuttur: Bu serbesti, tüm mirasçıların **oybirliği** ile anlaşması şartına bağlıdır. Eğer mirasçılardan tek biri bile itiraz ederse, yasal "eşit" paylaşım oranları ve saklı pay kuralları devreye girmeye devam eder. Dolayısıyla 2025 değişikliği, mirasçıların uzlaşma kültürünü teşvik eden, anlaşma varsa bürokrasiyi kaldıran bir yapıdadır; yoksa mirasçıların yasal haklarını (saklı paylarını) ortadan kaldıran bir düzenleme değildir.

### 2.2. Noter Onayı Şartının Kaldırılması: Bürokraside Sadeleşme

Miras hukukunun pratiğinde en çok zaman ve maliyet yaratan unsurlardan biri, miras taksim sözleşmelerinin geçerlilik şeklidir. Türk Medeni Kanunu'nun 676. maddesi, miras paylaşım sözleşmelerinin geçerliliği için "yazılı şekli" yeterli görse de, uygulamada Tapu Müdürlükleri ve diğer resmi kurumlar, güvenilirlik kaygısıyla sıklıkla noter onaylı sözleşme talep etmekteydi.

#### 2.2.1. 1 Temmuz 2025 Düzenlemesinin Getirdikleri

Resmi Gazete'de yayımlanan ve 1 Temmuz 2025'te yürürlüğe giren değişiklikle, mirasçıların taşınmazların paylaşımı konusunda kendi aralarında yapacakları **adi yazılı sözleşmelerin** tapu işlemlerinde esas alınabilmesi kesin hükme bağlanmıştır.1

Bu değişikliğin getirdiği yenilikler ve uygulama esasları şunlardır:

1. **Adi Yazılı Şekil Yeterliliği:** Mirasçılar, herhangi bir notere gitmeden, kendi aralarında beyaz bir kağıda "X ili Y ilçesindeki taşınmaz A mirasçısına, Z aracının mülkiyeti B mirasçısına bırakılmıştır" şeklinde bir metin yazıp imzaladıklarında, bu belge artık tapu devri için hukuken geçerli ve yeterli bir dayanak belgesi kabul edilmektedir.1
2. **Noter Masrafından Tasarruf:** Özellikle taşınmaz değerleri üzerinden alınan nispi noter harçları düşünüldüğünde, bu değişiklik mirasçılar için ciddi bir maliyet avantajı sağlamaktadır.
3. **Güvenlik Mekanizması (İmza Şartı):** Noter onayı şartının kaldırılması, güvenlik zafiyeti yaratmamalıdır. Bu nedenle yeni düzenleme, adi yazılı sözleşme ile tapuya başvurulduğunda, **tüm mirasçıların tapu müdürlüğünde bizzat hazır bulunarak** imzalarını tapu memuru huzurunda teyit etmelerini zorunlu kılmaktadır.1 Yani sözleşme evde yazılsa bile, tescil anında mirasçıların iradesi memur tarafından doğrulanmaktadır. Bu durum, sahte imzalı sözleşmelerle mal kaçırılmasının önüne geçmek için kritik bir "check-balance" (denge-denetleme) mekanizmasıdır.

### 2.3. TMK Madde 640 ve Miras Ortaklığının Korunması

Türk Medeni Kanunu'nun 640. maddesi, mirasbırakanın ölümüyle kendiliğinden oluşan "miras ortaklığını" düzenler. 2025 yılındaki yasal tartışmaların bir diğer boyutu da bu maddenin, mirasçıların bireysel hareket etme yetkilerini kısıtlayan yapısının esnetilip esnetilmediğidir.

2025 düzenlemeleri kapsamında, TMK 640. maddeye getirilen yorum ve uygulama pratikleri, miras ortaklığının **uzlaşma ile sonlandırılmasını** önceliklendirmektedir.6 Eskiden ortaklığın giderilmesi davaları (İzale-i Şüyu) ilk akla gelen çözüm iken, yeni sistemde mirasçıların yazılı anlaşma ile (notersiz) paylaşım yapması teşvik edilerek mahkemelerin iş yükünün azaltılması hedeflenmektedir. Ayrıca, maddeye eklenen fıkra veya yorumlarla, bir mirasçının borcundan dolayı diğer mirasçıların haklarının zarar görmemesi için hakime "gerekli önlemleri alma" yetkisi (kayyım atanması vb.) daha işlevsel hale getirilmiştir.6

### 2.4. 9. Yargı Paketi ve Soybağı Düzenlemeleri

2024 sonu ve 2025 başında yasalaşan yargı reformu paketleri (özellikle 9. Yargı Paketi), miras hukukunu dolaylı yoldan etkileyen önemli maddeler içermektedir. Bu paketlerin en dikkat çekici yönü, Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararları doğrultusunda yeniden düzenlenen **soybağının reddi** ve **babalık davaları** ile ilgilidir.

* **Soybağının Reddi Davasında Süreler:** Mirasçılık sıfatı, soybağına (nüfus kaydına) dayanır. 9. Yargı Paketi ile, kocanın ölümünden sonra soybağının reddi davası açma süreleri ve hak düşürücü sürelerin başlangıç tarihleri netleştirilmiştir. Buna göre, çocuğun koca tarafından benimsenmiş olması veya biyolojik babanın başkası olduğunun sonradan öğrenilmesi durumlarında, mirasçıların dava açma hakları anayasal mülkiyet hakkı kapsamında daha güçlü bir korumaya kavuşturulmuştur.8 Bu durum, miras paylaşımı tamamlandıktan yıllar sonra bile ortaya çıkan "gerçek mirasçı" iddialarında yeni davaların önünü açabilir.

## 3. 2025 YILI MALİ ÇERÇEVESİ: VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ (VİV)

Miras hukukunun en önemli ayaklarından biri, servet transferinin vergilendirilmesidir. 2025 yılı, yüksek enflasyonist ortamın bir sonucu olarak, vergi istisna tutarlarında ve matrah dilimlerinde rekor artışların yapıldığı bir yıl olmuştur. Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayımlanan **56 Seri No.lu Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Genel Tebliği**, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olacak rakamları belirlemiştir.3

### 3.1. Yeniden Değerleme Oranı ve İstisna Tutarlarındaki Artış

2024 yılı için belirlenen %43,93'lük yeniden değerleme oranı, 2025 yılı miras vergisi istisnalarına doğrudan yansıtılmıştır. Bu artış, özellikle orta sınıf aileler için miras kalan konut, araç veya mevduatların vergi kapsamı dışında kalmasını veya daha az vergi ödenmesini sağlamaktadır.

Aşağıdaki tablo, 2025 yılı için geçerli olan ve 56 Seri No.lu Tebliğ ile ilan edilen istisna (muafiyet) tutarlarını göstermektedir:

| **İstisna Türü** | **2025 Yılı İstisna Tutarı (TL)** | **Yasal Dayanak & Açıklama** |
| --- | --- | --- |
| **Füruğ (Çocuk/Torun) ve Eş İstisnası** | **2.316.628 TL** | Mirasçılardan her bir çocuk ve sağ kalan eş, kendilerine düşen miras payının bu tutarı kadar olan kısmı için vergi ödemezler. |
| **Eş İstisnası (Çocuk Yoksa)** | **4.636.103 TL** | Mirasbırakanın altsoyu (çocuğu/torunu) yoksa, sağ kalan eşe düşen miras payının istisna tutarı daha yüksektir. |
| **İvazsız (Karşılıksız) İntikal İstisnası** | **53.339 TL** | Miras dışındaki bağış, hibe veya hediye yoluyla kazanımlarda (örneğin babanın oğluna yaşarken para vermesi) uygulanan muafiyet. |
| **Şans Oyunları ve Yarışma İkramiyeleri** | **53.339 TL** | Çekiliş, piyango ve yarışmalarda kazanılan ödüller için geçerli istisna. |

Veri Kaynağı: 30 Aralık 2024 tarihli Resmi Gazete, 56 Seri No.lu VİV Genel Tebliği.3

Analiz ve Uygulama Örneği:

Bir babanın vefatı üzerine geriye eşi ve iki çocuğu kaldığını, toplam mirasın (terekenin) değerinin 6.000.000 TL olduğunu varsayalım.

* Yasal miras paylarına göre; Eş (1/4) = 1.500.000 TL, Çocuk 1 (3/8) = 2.250.000 TL, Çocuk 2 (3/8) = 2.250.000 TL pay alır.
* **2025 İstisnalarına Göre Değerlendirme:**
  + Eşin payı (1.500.000 TL) < İstisna (2.316.628 TL) -> **Eş Vergi Ödemez.**
  + Çocukların payı (2.250.000 TL) < İstisna (2.316.628 TL) -> Çocuklar Vergi Ödemez.  
    Bu örnekte görüldüğü üzere, 2025 yılındaki yüksek istisna tutarları sayesinde, toplam değeri 6-7 milyon TL'yi bulan terekeler dahi fiilen vergiden muaf hale gelebilmektedir. Bu durum, veraset vergisi mükellefiyetinin tabandan ziyade daha yüksek servet gruplarına kaydığını göstermektedir.

### 3.2. 2025 Yılı Vergi Tarifesi ve Matrah Dilimleri

Veraset ve İntikal Vergisi, artan oranlı (progresif) bir tarifeye tabidir. İstisna tutarı düşüldükten sonra kalan matrah, aşağıdaki dilimlere göre vergilendirilir. 2025 tarifesinde veraset (ölüm) ile ivazsız intikal (bağış) arasındaki makas korunmuştur.

**2025 Yılı VİV Tarifesi Tablosu:**

| **Matrah Dilimi (Vergiye Tabi Tutar)** | **Veraset Yoluyla İntikal Oranı (%)** | **İvazsız (Bağış) İntikal Oranı (%)** |
| --- | --- | --- |
| **İlk 2.400.000 TL için** | **%1** | **%10** |
| **Sonra gelen 5.700.000 TL için** | **%3** | **%15** |
| **Sonra gelen 12.000.000 TL için** | **%5** | **%20** |
| **Sonra gelen 24.000.000 TL için** | **%7** | **%25** |
| **Matrahın 44.100.000 TL’yi aşan bölümü için** | **%10** | **%30** |

Veri Kaynağı: Gelir İdaresi Başkanlığı.3

Stratejik Vergi Planlaması:

Tablo incelendiğinde, veraset yoluyla intikalin (%1-%10), bağış yoluyla intikale (%10-%30) göre çok daha avantajlı olduğu görülmektedir. Bu durum, 2025 yılında ailelerin varlık transferi planlamasında şu stratejiyi öne çıkarmaktadır:

* Ebeveynlerin sağlıklarında çocuklarına gayrimenkul bağışlaması durumunda (örneğin 5 milyon TL'lik ev), istisna sadece 53.339 TL olup, kalan tutar üzerinden %10'dan başlayan yüksek oranlı vergi ödenir.
* Bunun yerine miras yoluyla geçiş beklendiğinde, 2.3 milyon TL'lik istisna ve %1'lik başlangıç oranı ile vergi yükü minimize edilir. Dolayısıyla, 2025 mevzuatı "intikalin ölüm sonrasına bırakılmasını" mali açıdan teşvik eden bir yapıdadır.

## 4. GAYRİMENKULDE "YENİ DÖNEM": HİSSELİ TAPULAR VE SATIŞ ZORUNLULUKLARI

Türk miras sisteminin en kronik sorunu, "Hisseli Tapu" (Müşterek veya Elbirliği Mülkiyeti) yapısıdır. Miras yoluyla bölünen araziler, tarlalar ve konutlar, çok sayıda hissedarın anlaşamaması nedeniyle ekonomiye kazandırılamamakta, atıl kalmaktadır. 2025 yılı, bu "kilitlenmiş mülkiyet" sorununu çözmek için idari ve yargısal tedbirlerin sıkılaştırıldığı bir yıl olmuştur.

### 4.1. Hisseli Tapu Satışında Sıkılaşan Kurallar

2025 yılında yürürlüğe girdiği belirtilen yeni uygulamalar, hisseli tapuların üçüncü kişilere satışını zorlaştıran ancak mevcut hissedarların haklarını koruyan mekanizmalar getirmiştir.1

1. **"Tüm Hissedarların Onayı" Kuralı:** Elbirliği mülkiyeti (henüz paylı mülkiyete geçilmemiş, veraset ilamı aşamasındaki miras) devam ederken, mirasçılardan biri kendi payını dışarıdan birine satamaz. 2025 düzenlemeleri bu kuralı tapu sicil tüzüklerinde daha katı hale getirmiştir. Satış yapılabilmesi için ya tüm mirasçıların tapuya gelip "evet, satabilir" onayı vermesi ya da tapunun önce mahkeme kararı veya idari işlemle "Paylı Mülkiyet"e dönüştürülmesi gerekmektedir.12
2. **Ön Alım (Şufa) Hakkının Kullanımı:** Paylı mülkiyette (payları belli olan tapularda) bir hissedar payını satarsa, diğer hissedarların yasal **ön alım hakkı** vardır. 2025 yılı Yargıtay kararları ve yerel mahkeme uygulamalarında, ön alım hakkının kötü niyetli kullanımını (sırf satışı engellemek için) önlemek adına "fiili taksim" (taşınmazın eylemli olarak paylaşılmış olması) olgusuna daha çok dikkat edilmektedir. Eğer hissedarlar araziyi fiilen bölüp kullanıyorlarsa (çit çekmişlerse vb.), Yargıtay ön alım hakkı davasını dürüstlük kuralına aykırı bularak reddedebilmektedir.

### 4.2. Tapuda Fiziki Varlık ve Temsil Zorunluluğu

Dijitalleşme (WebTapu) hızla yaygınlaşsa da, 2025 yılı düzenlemeleri miras kaynaklı devirlerde "bizzat katılım" veya "güvenli temsil" şartını korumuştur. Miras paylaşım sözleşmelerinin noter onayı olmadan kabul edilmesi kolaylığına karşılık olarak, Tapu Kanunu'na eklenen hükümlerle tarafların tapu müdürlüklerinde **bizzat bulunmaları** veya **noter onaylı vekaletnameye sahip avukatları** ile temsil edilmeleri zorunlu kılınmıştır.1 Bu önlem, yaşlı mirasçıların iradelerinin sakatlanması veya baskı altında imza attırılması riskine karşı (özellikle noter denetimi kalktığı için) bir emniyet sübabı olarak kurgulanmıştır.

## 5. UYGULAMA ADIMLARI VE BÜROKRATİK SÜREÇLER

2025 mevzuatına göre mirasın intikali ve paylaşımı sürecinde izlenmesi gereken prosedürler, vatandaşlar için karmaşık olabilir. Aşağıda, güncel düzenlemeler ışığında adım adım bir rehber sunulmaktadır.

### 5.1. Adım 1: Mirasçılık Belgesinin (Veraset İlamı) Temini

Miras sürecinin "anahtarı" olan bu belge, kimlerin mirasçı olduğunu ve pay oranlarını gösterir.

* **Noter Yolu:** En hızlı yöntemdir. 2025 yılında da nüfus kayıtları "MERNİS" üzerinden sorgulanarak, herhangi bir çekişme yoksa noterler 15-20 dakika içinde bu belgeyi vermektedir.13
* **Mahkeme Yolu (Sulh Hukuk):** Eğer mirasçılar arasında soybağı sorunu varsa, mirasçılardan biri yabancı uyrukluysa veya "Gaiplik" durumu varsa, noter sistemi belge veremez (red belgesi düzenler). Bu durumda Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurulması zorunludur.14 2025'te e-devlet üzerinden mahkeme kararlarının takibi kolaylaşmıştır.

### 5.2. Adım 2: Vergi Dairesi ve İlişik Kesme

Mirasçılar, tapu müdürlüğüne gitmeden önce Veraset ve İntikal Vergisi Dairesi ile işlemlerini tamamlamalıdır.

* **Beyanname Süresi:** Ölüm tarihinden itibaren 4 ay. (Yurt dışında olanlar için süre uzar).
* **İlişik Kesme Yazısı:** Tapuda devir (satış veya taksim) yapılabilmesi için, verginin ödendiğine veya muafiyete tabi olunduğuna dair "Vergi İlişik Kesme Belgesi" alınması şarttır.12 Elbirliği halinde intikal (sadece isimlerin tapuya yazılması) için bu belge şart değildir ancak paylı mülkiyete geçiş veya satış için zorunludur.

### 5.3. Adım 3: Tapu İntikali ve Paylaşım

2025 yeniliklerinin devreye girdiği aşama burasıdır.

* **Elbirliği İntikali:** Mirasçılardan **sadece birinin** başvurusu ile tüm mirasçılar adına tapu "Elbirliği Mülkiyeti" olarak tescil edilebilir.12 Diğerlerinin imzasına gerek yoktur.
* **Taksim (Paylaşma):** Mirasçıların tümü anlaşırsa, yukarıda belirtilen **"Adi Yazılı Taksim Sözleşmesi"** ile tapuya gidilir. Tüm mirasçılar tapu memuru huzurunda sözleşmeyi teyit eder ve taşınmazlar doğrudan ilgili mirasçının adına (müstakil veya paylı) tescil edilir.1

### 5.4. Sıkça Karşılaşılan Sorun: İntikal Yapılmazsa Ne Olur?

Eğer mirasçılar intikal işlemini yapmazsa, tapu kaydı ölü kişi (muris) üzerinde kalmaya devam eder. 2025 yılında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), 2 yıldan uzun süre intikali yapılmayan taşınmazlar için mirasçılara tebligat göndererek intikali re'sen (kendiliğinden) başlatma yetkisini daha aktif kullanmaktadır. Amaç, tapu kayıtlarını güncel tutmaktır.

## 6. YARGI REFORMLARI VE UYUŞMAZLIK ÇÖZÜMÜ

Miras hukuku, aile içi çatışmaların en yoğun yaşandığı alandır. 2025 yılındaki yargı reformları, bu çatışmaların çözümünde "mahkeme dışı" yöntemleri öne çıkarmaktadır.

### 6.1. Miras Davalarında Arabuluculuk

2024 yılında başlayan uygulamalarla, miras paylaşımı davaları (Ortaklığın Giderilmesi) öncesinde **Arabuluculuk** dava şartı haline getirilmiştir. 2025 verilerine göre, miras uyuşmazlıklarının önemli bir kısmı arabuluculuk aşamasında çözülmektedir. Mirasçılar, arabulucu huzurunda yaptıkları anlaşma tutanağı ile (mahkeme kararı hükmünde olduğundan) tapuda işlem yapabilmekte ve vergi harçlarında avantaj sağlayabilmektedir.15

### 6.2. Ortaklığın Giderilmesi (İzale-i Şüyu) Davaları

Anlaşma sağlanamazsa son çare mahkemedir. 2025 yılında bu davalarda:

* **Elektronik Satış (e-Satış):** Mahkeme kararıyla satılan taşınmazların ihaleleri tamamen dijital ortamda yapılmaktadır. Bu durum, ihaleye katılımı artırmış ve taşınmazların gerçek değerine daha yakın satılmasını sağlamıştır.16
* **Aynen Taksim:** Mahkeme öncelikle taşınmazın fiziksel olarak bölünip bölünemeyeceğine (aynen taksim) bakar. Tarım arazilerinin bölünemez büyüklükleri (Tarım Kanunu) nedeniyle genellikle satış yoluna gidilmektedir.

### 6.3. Yargıtay'ın Emsal Kararları (2025)

* **Muris Muvazaası:** Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, mirasbırakanın sağlığında "satış" gibi gösterip aslında bağışladığı (para ödenmeyen) devirleri iptal etmeye devam etmektedir. 2025 kararlarında ispat yükü konusunda davacı mirasçılara kolaylık sağlanmakta, hayatın olağan akışına aykırı devirler (örneğin geliri olmayan toruna lüks ev satışı) muvazaa kabul edilmektedir.17
* **Tenkis Davaları:** Saklı payı zedelenen mirasçıların açtığı tenkis davalarında, 2025 yılında belirlenen yeni parasal sınırlar ve bilirkişi değerlemeleri, enflasyonist etki nedeniyle davaların değerini artırmıştır.

## 7. SOSYOLOJİK ETKİLER VE CİNSİYET EŞİTLİĞİ TARTIŞMALARI

2025 yılında miras paylaşımında noter şartının kaldırılması ve sözleşme serbestisinin genişletilmesi, sivil toplum kuruluşları ve kadın hakları savunucuları tarafından eleştirel bir gözle izlenmektedir.

* **Kadınların Miras Hakkı Riski:** "Eşit paylaşım zorunluluğunun kalkması" algısı ve noter denetiminin azalması, özellikle kırsal bölgelerde veya ataerkil aile yapılarında, kız çocuklarının miras paylarından "gönüllü" görünen sözleşmelerle feragat etmeye zorlanması riskini doğurmaktadır.19 Kadın dernekleri, noter huzurunda yapılmayan sözleşmelerde irade sakatlığının ispatının zor olacağını savunarak, bu düzenlemenin kadınların aleyhine sonuçlar doğurabileceği uyarısında bulunmaktadır.
* **"Anlaşma Değil Dayatma" Endişesi:** Aile büyüklerinin baskısıyla imzalanan adi yazılı sözleşmelerin, tapuda "rızai taksim" olarak işleme konulması, hukuken geçerli olsa da sosyolojik olarak "mirastan mal kaçırmanın" yasal kılıfı haline gelebilir. Bu nedenle hukukçular, 2025 döneminde "İrade Fesadı" (tehdit, hile, hata) nedeniyle tapu iptal davalarında artış beklemektedir.

## 8. SIKÇA SORULAN SORULAR VE SENARYO ANALİZLERİ

Kullanıcıların zihnindeki karmaşayı gidermek adına, 2025 mevzuatına göre kurgulanmış senaryolar ve yanıtlar aşağıdadır.

### Senaryo 1: Notersiz Paylaşım

* **Soru:** Üç kardeşiz. Babamızdan kalan evi aramızda anlaştık, en büyük abiye bırakacağız, o da bize para verecek. Notere gitmeden halledebilir miyiz?
* **Cevap (2025 Mevzuatı):** Evet. Aranızda bu durumu açıklayan yazılı bir sözleşme (Taksim Sözleşmesi) hazırlayıp imzalayabilirsiniz. Noter onayına gerek yoktur. Ancak, tapu devri sırasında **üçünüzün birden** Tapu Müdürlüğü'nde hazır bulunup imza atması şarttır. Ayrıca "denkleştirme bedeli" (abinin size vereceği para) tapu işlemi dışındaki bir iç ilişkidir, tapu bunu sorgulamaz.1

### Senaryo 2: Eşit Paylaşım

* **Soru:** Haberlerde "eşit paylaşım kalktı" diyor. Ben babamın mirasından hakkımı alamayacak mıyım?
* **Cevap:** Hayır, hakkınız bakidir. "Eşit paylaşım kalktı" demek, "zorla eşit bölünecek diye bir kural yok, anlaşırsanız farklı bölebilirsiniz" demektir. Siz anlaşmaya yanaşmaz ve imza atmazsanız, kanun gereği miras payınızı kuruşu kuruşuna eşit olarak alırsınız. Kimse sizi rızanız dışında mirastan mahrum edemez (mirastan çıkarma sebepleri hariç).4

### Senaryo 3: Vergi

* **Soru:** Bana dedemden 2 milyon TL değerinde bir dükkan kaldı. Vergi ödeyecek miyim?
* **Cevap:** Hayır. 2025 yılı istisna tutarı 2.316.628 TL olduğu için, size kalan miras bu tutarın altındadır. Beyanname verseniz bile vergi çıkmayacaktır.3

## 9. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

2025 yılı, Türk miras hukuku açısından "devletin geri çekildiği, bireyin öne çıktığı" bir yıl görünümündedir. Mevzuat değişiklikleri, mirasçıları mahkeme kapılarından alıp masa başında anlaşmaya teşvik etmektedir. Noter şartının kalkması ve yazılı sözleşmelerin geçerliliği, süreci hızlandıran ve ucuzlatan olumlu adımlardır. Ancak bu serbesti, güçlünün zayıfı ezdiği (örneğin erkek kardeşlerin kız kardeşleri mirastan feragate zorladığı) bir zemine kayma riskini de barındırmaktadır.

Bu raporda incelenen veriler ışığında, 2025 yılında miras intikali yapacak vatandaşlara en temel öneri şudur: **"Uzlaşın, ancak hakkınızdan vazgeçmeyin."** Vergi istisnalarının yüksekliğinden faydalanarak intikalleri geciktirmeden yapmak, ileride doğabilecek daha büyük maliyetleri ve hukuki sorunları önleyecektir. Hisseli tapu sorununun çözümü için devletin attığı adımlar (satış zorunluluğu, ön alım hakkı denetimi), mülkiyetin tek elde toplanıp ekonomiye kazandırılmasını hedeflese de, mirasçıların mülkiyet haklarını korumak için tapu süreçlerinde uyanık olmaları ve gerektiğinde profesyonel hukuki destek almaları elzemdir.

#### Works cited

1. Tapuda Yeni Dönem: Miras Paylaşımı ve Hisseli Tapularda Önemli Değişiklikler!, accessed November 30, 2025, <https://www.polatlivegayrimenkul.com/tr/blog/tapuda-yeni-donem-miras-paylasimi-ve-hisseli-tapularda-onemli-degisiklikler>
2. Tapu sahipleri için her şey sil baştan: Miras paylaşımında yeni dönem başladı! - Yandex, accessed November 30, 2025, <https://yandex.com.tr/gundem/business/tapuda-bir-donem-sona-erdi-artik-81-ilde-gecerli-2769120>
3. Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 56) - 2025 ..., accessed November 30, 2025, <https://www.alomaliye.com/2024/12/30/veraset-ve-intikal-vergisi-kanunu-genel-tebligi-seri-no-56-2025-yili/>
4. Miras paylaşımında yeni dönem: Noter onayı kaldırıldı, eşit paylaşım şartı sona erdi, accessed November 30, 2025, <https://www.yenisafak.com/foto-galeri/gundem/miras-paylasiminda-yeni-donem-noter-onayi-kaldirildi-esit-paylasim-sarti-sona-erdi-4719856>
5. Miras Paylaşımında Yeni Dönem: Uzlaşma Ön Planda, Eşit Bölüşme Şartı Kaldırıldı, accessed November 30, 2025, <https://www.ekovitrin.com/miras-paylasiminda-yeni-donem-uzlasma-on-planda-esit-bolusme-sarti-kaldirildi>
6. Madde 640 - ilhan helvacı, accessed November 30, 2025, <https://www.ilhanhelvacidersleri.com/turk-medeni-kanunu/turk-medeni-kanunu-madde-640>
7. TMK 640. Madde- Miras Ortaklığı - AVUKAT YUNUS EMRE ÖZTÜRK, accessed November 30, 2025, <https://www.yunusemreozturk.av.tr/makaleler/medeni-hukuk/tmk-640-madde-miras-ortakligi/>
8. 9. Yargı Paketi Denetimli Serbestlik Son Dakika 2025 - Teko Hukuk Bürosu, accessed November 30, 2025, <https://tekohukuk.com.tr/9-yargi-paketi-denetimli-serbestlik-son-dakika/>
9. 9. Yargı Paketi Üzerine Genel Bir Değerlendirme – Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Kanun No. 7531) - Gürses Hukuk Bürosu, accessed November 30, 2025, <https://www.gurses.av.tr/9-yargi-paketi-uzerine-genel-bir-degerlendirme-bazi-kanunlarda-degisiklik-yapilmasina-dair-kanun-kanun-no-7531/>
10. 2025 yılında uygulanacak veraset ve intikal vergisi tarifesi istisna tutarları, accessed November 30, 2025, <https://www.turmob.org.tr/ekutuphane/Read/a0dc0bad-8912-4587-8492-e4f21b9a91c7>
11. 7338 - VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ KANUNU - Gelir İdaresi Başkanlığı, accessed November 30, 2025, <https://gib.gov.tr/mevzuat/kanun/440>
12. Miras Kalan Taşınmazlarda Tapu İntikal İşlemleri 2025 - Tahancı Hukuk Bürosu, accessed November 30, 2025, <https://www.tahanci.av.tr/miras-kalan-tasinmazlarda-tapu-intikal-islemleri/>
13. Veraset İlamı - Mirasçılık Belgesi (2025) | Av. Yaşar Öksüz, accessed November 30, 2025, <https://oksuz.av.tr/veraset-ilami/>
14. mirasçılık belgesi - Türkiye Noterler Birliği, accessed November 30, 2025, <https://portal.tnb.org.tr/Sayfalar/MirascilikHiz.aspx>
15. 2025 Yılında Miras Hukukunda Yeni Düzenlemeler ve Aile İlişkilerine Etkisi, accessed November 30, 2025, <https://www.mehmetalibayam.av.tr/2025/01/26/2025-yilinda-miras-hukukunda-yeni-duzenlemeler-ve-aile-iliskilerine-etkisi/>
16. MİRASIN MAHKEME KARARI İLE SATIŞI - 2025 - Harbiye Hukuk Bürosu, accessed November 30, 2025, <https://www.harbiyehukuk.com/mirasin-mahkeme-karari-ile-satisi/>
17. Miras Davalarına Genel Bakış - 2025 Miras Davası - Taşçı Hukuk & Danışmanlık, accessed November 30, 2025, <http://www.tasci.av.tr/miras-davalarina-genel-bakis-2025-miras-davasi/>
18. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi İçtihatları, accessed November 30, 2025, <https://www.hukukplatform.com/ictihat-kategori-1hukukdairesi.html?sayfa=1890>
19. Miras paylaşımında değişikliğe kadınlardan tepki: Adalet değil, zorbalık - Bianet, accessed November 30, 2025, <https://bianet.org/haber/miras-paylasiminda-degisiklige-kadinlardan-tepki-adalet-degil-zorbalik-308595>