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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Babam Evi Abime Bağışladı: Dava Açabilir miyim?

HIZLI HUKUKİ DEĞERLENDİRME

Hukuki sonuç: Tapudaki resmî senette açıkça bağışlama yapılmışsa, görünürde satış bulunmadığından 1 Nisan 1974 tarihli 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına dayalı muris muvazaası sebebiyle iptal kural olarak istenemez.

Başvurulabilecek yol: Miras açıldıktan sonra saklı payı zedeleyen bağış için TMK m. 560 ve 565 uyarınca tenkis; altsoya yapılan karşılıksız kazandırmanın miras payına mahsubu gerekiyorsa TMK m. 669 uyarınca denkleştirme gündeme gelebilir.

Kritik koşul: Önce bağışın tapu senedindeki niteliği, babanın ölüm tarihi, mirasçılık ve saklı pay hesabı incelenmelidir. Tenkiste TMK m. 571 uyarınca öğrenmeden itibaren bir yıllık ve kural olarak mirasın açılmasından itibaren on yıllık süreler önemlidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Babanız sağlığında evini tapuda doğrudan abiniz adına bağışladıysa, bu işlem sırf diğer çocuklardan mal kaçırmak amacıyla yapıldığı iddiasıyla klasik muris muvazaası davasında iptal edilemez. Ancak babanız vefat etmişse ve bağış **saklı payınızı zedeliyorsa tenkis**, kardeşinize yapılan kazandırmanın miras payına mahsup edilmesi gerekiyorsa **mirasta denkleştirme** talep edilebilir. Önemli olan, evin tapuda **bağış mı yoksa satış mı gösterildiğidir**.

Tapuda bağış yapılan eve karşı muris muvazaası davası açılır mı?

Kural olarak hayır. Yargıtayın 1 Nisan 1974 tarihli, **1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı**, miras bırakanın aslında bağışlamak istediği taşınmazı tapuda **satış gibi gösterdiği** işlemlere ilişkindir. Baba tapu müdürlüğünde iradesini açıkça **bağışlama** olarak açıklamışsa gizlenmiş bir satış veya bağış iradesinden söz edilemez.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, **30.09.2025 tarihli, 2024/4229 E., 2025/4104 K.** sayılı kararında da açık bağışlamaya 1974 tarihli içtihadın uygulanamayacağını belirtti. Kararda tenkis de reddedildi; çünkü davacılar miras bırakanın **kardeşleriydi ve saklı payları yoktu**. Bu ayrıntı önemlidir: Aynı sonuç, saklı pay sahibi çocukların tenkis hakkının da bulunmadığı anlamına gelmez.

Peki bağışlanan ev için hangi haklarım var?

Tenkis: Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 560 ve 565 uyarınca, saklı payı zedeleyen ve kanunen tenkise tabi bir bağışlama, şartları oluştuğunda **tenkis davasına** konu edilebilir. Özellikle TMK m. 565/4, saklı pay kurallarını etkisiz kılmak amacıyla yapıldığı açık olan kazandırmaları düzenler. Ancak **her bağış otomatik olarak iptal edilmez**; tereke ve saklı pay hesabı yapılır.

Mirasta denkleştirme: TMK m. 669 uyarınca miras bırakanın altsoyuna karşılıksız yaptığı malvarlığı kazandırmaları, aksi açıkça belirtilmedikçe miras payına mahsup edilmek üzere **denkleştirmeye tabidir**. Denkleştirme, bağışlanan evin tapusunun kendiliğinden diğer kardeşlere geçmesi anlamına gelmez; miras paylaşımında kazandırmanın hesaba katılmasıdır.

Tapuda bağışlama için akıl sağlığı raporu zorunlu mu?

Herkes için zorunlu değil. Ancak **Tapu Sicili Tüzüğü m. 19** uyarınca tapu müdürlüğü, bağışlayanın **fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığını araştırır**. Görevli, kişinin ifade, tavır veya davranışları nedeniyle **ayırt etme gücünden şüphelenirse** sağlık raporu ister. **65 yaşını aşmış olmak tek başına rapor zorunluluğu yaratmaz.** Raporun hangi durumda isteneceği yaşa göre değil, somut şüpheye göre belirlenir.

Sağlık raporu alınması da davayı kesin olarak önlemez. TMK m. 13–15 gereğince esas olan, bağışlayanın **işlem tarihinde ayırt etme gücünün bulunup bulunmadığıdır**. Sonradan ehliyetsizlik ileri sürülürse sağlık kayıtları, mevcut raporlar ve gerektiğinde uzman incelemesiyle işlem tarihindeki durum araştırılabilir. Bu iddia, muris muvazaası ve tenkisten **ayrı bir hukuki geçersizlik sebebidir**.

Babam hayattaysa veya aradan yıllar geçtiyse?

Babanız hayattaysa, miras henüz açılmadığından miras hakkına dayalı tenkis ve denkleştirme talepleri kural olarak ileri sürülemez. Vefat sonrasında ise **tenkis için TMK m. 571'deki süreler** önemlidir: Saklı payın zedelendiğinin öğrenilmesinden itibaren **bir yıl**, kural olarak mirasın

açılmasından itibaren **on yıl**. Denkleştirme ile tenkisin dava şartları ve süreleri birbirine karıştırılmamalıdır.

Dava yolunu belirlemeden önce taşınmazın **tapu resmî senedindeki işlem türü**, bağış tarihi, mirasçılık durumu ve diğer tereke değerleri incelenmelidir. Tapuda satış gösterilen gizli bağışlar için muris muvazaası nedeniyle tapu iptali ve tescil davası yazımıza; babanın bedeli ödeyip taşınmazı doğrudan başkası adına aldırdığı farklı durum için ilgili incelememize bakabilirsiniz.

Sonuç: Tapuda açıkça bağış yapılmış olması, diğer mirasçıların bütün haklarını ortadan kaldırmaz. Fakat başvurulabilecek yol, klasik muris muvazaası değil; **koşulları varsa tenkis veya mirasta denkleştirmedir**.

Kaynaklar: Canan Ruhi – Ahmet Cemal Ruhi, *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları*, 7. baskı, Seçkin Yayıncılık, 2025, s. 57 ve 72–74; Süleyman Sapanoğlu, *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları*, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022, s. 400–402; Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 30.09.2025, 2024/4229 E., 2025/4104 K. (karar metni).

Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.