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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Miras Bırakanın Bedelini Ödeyip Başkası Adına Aldığı Taşınmaz Geri Alınabilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Muris taşınmazın parasını ödeyip tapuyu doğrudan başkasına aldırdıysa 1974 muris muvazaası içtihadı kural olarak uygulanmaz. Tenkis, denkleştirme ve inançlı işlem ayrı değerlendirilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Miras bırakan bir taşınmazın bedelini ödeyerek tapunun doğrudan çocuğu veya başka bir kişi adına düzenlenmesini sağlamışsa, diğer mirasçılar sırf bu nedenle taşınmazın tapusunu muris muvazaası davasıyla geri alamaz. Çünkü Yargıtayın 1 Nisan 1974 tarihli, 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı, kural olarak miras bırakanın **kendi adına kayıtlı taşınmazı** görünürde satış, gerçekte bağış amacıyla devretmesine ilişkindir. Miras bırakanın malvarlığından çıkan şey taşınmaz değil **satın alma için ödediği para** ise olay çoğunlukla gizli bağış kapsamında değerlendirilir. Şartları varsa **tenkis** veya **mirasta denkleştirme** gündeme gelebilir.

Örneğin bir baba satın alma bedelinin tamamını karşılayıp daireyi doğrudan oğlunun adına tescil ettirmiş olsun. Burada baba tapuda hiçbir zaman malik olmamıştır. Yıllar sonra diğer çocukların “Babamız bize mal bırakmamak için evi oğluna verdi” demesi, işlemi kendiliğinden 1974 tarihli muris muvazaası içtihadının kapsamına sokmaz. Önce **tapunun kimden kime geçtiği** ve **ödemenin hangi hukuki nedenle yapıldığı** belirlenmelidir.

Miras bırakan taşınmazı kendi adına alıp sonra devretseydi ne değişirdi?

Fark, satış sözleşmesindeki taraflar ve tapu kayıt zincirindedir. Miras bırakan taşınmazın maliki olmuş ve daha sonra satış göstererek mirasçılarından birine bağışlamışsa, görünürdeki satışın muvazaalı olduğu iddiasıyla muris muvazaasına dayalı tapu iptali ve tescil davası açılması değerlendirilebilir.

Buna karşılık taşınmaz üçüncü kişiden satın alınırken tapu **doğrudan yararlandırılmak istenen kişi adına** düzenlenmişse, miras bırakanın taşınmazı kendi malvarlığından devrettiği bir işlem yoktur. Bu durum, görünürde satış yapılmış olsa bile işlemin muris muvazaası olarak nitelendirilmesinin önünde önemli bir hukuki engeldir.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **2024/4437 E., 2024/5604 K.** sayılı kararı, bedeli miras bırakan tarafından ödenerek başka kişi adına edinilen taşınmazlarda 1974 tarihli kararın doğrudan uygulanamayacağını açıkça ortaya koyar. Benzer ayrım, Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **2025/764 E., 2025/621 K.** sayılı kararında da değerlendirilmiştir. İkinci kararda, doğrudan muris adına kayıtlı olmayan taşınmaz için muris muvazaası nedeniyle iptal yerine tenkis talebinin incelenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Tapuyu başkası adına aldırmak neden gizli bağış sayılabilir?

Bir kişi kendi parasıyla satın alınan taşınmazın bedelini ödeyip karşılıksız biçimde başkasının malik olmasını sağlıyorsa, yararlanan kişiye ekonomik bir kazandırma yapmış olur. Burada **kazandırmanın konusu ve biçimi** hukuki sonucu belirler. Yargıtay uygulamasında bu durum genellikle taşınmazın doğrudan bağışlanması değil, **paranın veya satın alma bedelinin bağışlanması** olarak ele alınır.

Ancak bedelin miras bırakan tarafından ödenmiş olması da her durumda bağış bulunduğunu kanıtlamaz. Ödeme bir **ödünç**, **aile içi borcun ifası**, **ortak yatırım** veya **inançlı edinim** kapsamında yapılmış olabilir. Banka kayıtları, satış sözleşmesi, bedelin kaynağı ve tarafların sonraki davranışları bu olasılıkları ayırmak için değerlendirilir.

Örneğin bedeli baba ödemiş ancak oğul parayı daha sonra geri vereceğini yazılı olarak taahhüt etmişse, bu işlem doğrudan karşılıksız kazandırma sayılamayabilir. Ya da oğul babası adına hareket edip taşınmazı belirli koşulda ona devretmeyi üstlenmiş olabilir. Böyle bir olayda inançlı işlem iddiasının ispatı gündeme gelir. **Tapu kaydından tek başına hangi ilişkinin bulunduğu anlaşılamaz.**

Diğer mirasçılar tapu iptali yerine tenkis davası açabilir mi?

Saklı paylarının zedelendiğini ileri süren mirasçılar, şartları varsa tenkis davası açabilir. Türk Medeni Kanunu m. 560 ve devamı uyarınca tenkis, miras bırakanın tasarruf edebileceği kısmı aşan kazandırmaların saklı payı karşılayacak ölçüye indirilmesini amaçlar.

Bir çocuğun diğerlerine göre daha fazla yararlandırılmış olması, tenkis için tek başına yeterli değildir. Miras bırakanın ölümünde kalan tereke, borçlar, diğer bağışlar, saklı paylar ve uygulanacak kazandırma hükümleri birlikte hesaplanmalıdır. Özellikle TMK m. 565 kapsamında tenkise tabi bir sağlararası kazandırma bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır.

Tenkisin sonucu da her durumda taşınmazın tapusunun mirasçılar adına geçirilmesi değildir. Murisin doğrudan taşınmazı devretmediği, satın alma parasını karşıladığı olaylarda kazandırmanın

niteliğine göre parasal hesaplaşma ön plana çıkabilir. İptal ve tescil istemiyle tenkis isteminin birbirinin yerine otomatik kullanılması bu nedenle doğru değildir.

Ahmet Cemal Ruhi'nin *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları* eserinde, üçüncü kişiden alınan taşınmazın doğrudan mirasçı adına tescili ayrı bir başlık altında incelenmiştir. Buradaki temel ayrım, miras bırakanın tapudan yaptığı devir ile bedelini ödeyerek sağladığı kazandırmanın birbirinden farklı olmasıdır.

Saklı payı olmayan mirasçının da dava hakkı var mı?

Bu sorunun yanıtı **hangi dava hakkının ileri sürüldüğüne** bağlıdır. Muris muvazaasına ilişkin 1974 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı kapsamında saklı payı olmayan mirasçılar da belli koşullarda tapu iptali ve tescil talep edebilir. Ancak doğrudan başkası adına satın alma olayında aynı kararı genişleterek uygulamak doğru değildir.

Tenkis davası, saklı payın korunmasına hizmet eder; saklı payı bulunmayan mirasçı yalnız bu sıfatla tenkis talep edemez. Buna karşılık mirasta denkleştirme veya murisin sözleşmeden doğan bir alacağının mirasçılara geçmesi gibi başka hukuki sebepler varsa bunlar ayrıca değerlendirilir.

Bu nedenle “mirasçıyım, dolayısıyla bedeli babamın ödediği evde tapu payım var” düşüncesi ile “murisin yaptığı kazandırma miras paylaşımında hesaba katılmalıdır” düşüncesi ayrı tutulmalıdır.

Mirasta denkleştirme istenebilir mi?

Miras bırakan, yasal mirasçılarından birini sağlığında karşılıksız bir kazandırmayla yararlandırmışsa **TMK m. 669 ve devamındaki denkleştirme hükümleri** gündeme gelebilir. Özellikle altsoya yapılan karşılıksız kazandırmalarda kanuni karine ve miras bırakanın denkleştirme konusundaki iradesi önem taşır.

Ancak her taşınmaz alımı otomatik denkleştirme borcu doğurmaz. Ödemenin bağış olup olmadığı, yararlananın yasal mirasçı sıfatı, kazandırmanın denkleştirme kapsamında bulunup bulunmadığı ve miras bırakanın bu konudaki açıklamaları incelenmelidir.

Denkleştirme ile tenkis de aynı işlem değildir. **Denkleştirme**, mirasçıların kendi aralarında paylaşım dengesi kurar; **tenkis** ise saklı payı korumak için kanunun çizdiği sınırları uygular. Bazı olaylarda her iki kurum da tartışılabilse de birinin koşullarının gerçekleşmesi diğerinin koşullarını kendiliğinden sağlamaz.

Babanın ödediği para borç veya emanet ise tapu istenebilir mi?

Gerçek ilişki bir bağış değil de **inançlı edinim** ise, tapu maliki ile bedeli ödeyen kişi arasında bir geri devir yükümlülüğü kurulmuş olabilir. Bu durumda talep, miras bırakanın ölümünden sonra

mirasçılarına geçen kişisel hakka dayanabilir. Fakat böyle bir hak, yalnız miras bırakanın parayı ödemesiyle kendiliğinden doğmaz.

Taşınmazın başkası adına alınmasının hangi amaçla kararlaştırıldığı ve tapu malikinin **geri verme taahhüdü** incelenmelidir. İnançlı işlem sözleşmesinin hangi belgelerle ispatlanabileceği özellikle burada önemlidir. Banka dekontu para hareketini gösterebilir; ancak tek başına mutlaka geri devir anlaşması bulunduğunu ortaya koymayabilir.

Miras bırakanın gerçekte alacaklı olduğu bir ödünç ilişkisinde ise mirasçılar taşınmazın kendisini değil, koşullarına göre **para alacağını** ileri sürebilir. Hukuki sebep belirlenmeden yalnız tapu iptal davası açılması hak kaybına yol açabilir.

Tenkis davası ne kadar süre içinde açılmalı?

TMK m. 571 uyarınca tenkis davası açma hakkı, mirasçının **saklı payının zedelendiğini öğrendiği tarihten itibaren bir yıl** ve sağlararası kazandırmalarda kural olarak **mirasın açılmasından itibaren on yıl** içinde kullanılmalıdır. Bunlar hak düşürücü sürelerdir. Ölüm tarihi ve öğrenme tarihi ayrı ayrı araştırılmalıdır.

Örneğin miras bırakan 2022'de ölmüş, mirasçı saklı payının zedelendiğini 2025'te öğrenmiş olabilir. Bu olayda yalnız ölümden sonraki on yıllık süreye bakıp davanın güvenli olduğunu söylemek mümkün değildir; **bir yıllık öğrenme süresinin** nasıl hesaplandığı da belirleyicidir.

Miras bırakanın ölümünün çok eski tarihte gerçekleştiği dosyalarda ise **o tarihte yürürlükte bulunan kanun** ayrıca değerlendirilmelidir. Güncel TMK m. 571'i eski ölümlere geriye dönük ve otomatik uygulamak doğru değildir.

Hangi belgelerle taşınmazın bedelini kimin ödediği ispatlanır?

Satın alma tarihindeki **banka havaleleri, ödeme dekontları, kredi dosyası, satış bedelinin kaynağı, resmî senet ve tapunun ilk tescil kaydı** birlikte incelenmelidir. Taşınmazın başta muris adına mı, yoksa doğrudan son malik adına mı tescil edildiği tapu kayıtlarından açıkça görülmelidir.

Alıcının satın alma tarihinde yeterli ekonomik güce sahip olmaması önemli bir emare olabilir; ancak tek başına murisin ödeme yaptığını veya yapılan ödemenin bağış olduğunu kesinleştirmez. Aynı şekilde taşınmazın daha sonra kim tarafından kullanıldığı ve gelirinin kime kaldığı da olayın aydınlatılmasına hizmet edebilir.

Dava hazırlığında önce şu kronoloji kurulmalıdır: **Satış kiminle yapıldı? Bedeli kim ödedi? İlk tescil kimin adına gerçekleşti? Karşılıksız kazandırma mı, ödünç mü, inançlı edinim mi söz konusu? Miras bırakan ne zaman öldü ve mirasçılar kazandırmayı ne zaman öğrendi?** Bu sorular yanıtlanmadan dava türünü belirlemek güvenilir değildir.

Bedeli miras bırakanın ödediği taşınmaz gerçekten geri alınabilir mi?

Bazı durumlarda hak talep edilebilir; fakat aynı olayda herkes için tek bir tapu iptal yolu yoktur. Miras bırakan tapulu taşınmazını kendisi devretmişse muris muvazaası; doğrudan bir mirasçı adına edinim sağlamışsa gizli bağış, tenkis veya denkleştirme; geri devir taahhüdü varsa inançlı işlem; ödünç verilmişse para alacağı değerlendirilir.

Pratikte en önemli hata, **"mirasçıdan mal kaçırma" amacının bulunmasını tek başına muris muvazaası davasını kazandıran bir unsur saymaktır**. Önce tapu zinciri ve kazandırmanın gerçek hukuki niteliği belirlenmelidir. Ancak ondan sonra taşınmazın aynına mı, tereke hesabına mı, yoksa parasal bir alacağa mı ilişkin talep kurulacağı sağlıklı biçimde seçilebilir.

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Ahmet Cemal Ruhi, *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2025, kitabından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.