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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Muris Muvazaası Nedeniyle Tapu İptal ve Tescil Davası

MAKALE ÖZETİ

Mirasçıdan mal kaçırma amacıyla yapılan satışa karşı dava ve ispat.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Muris muvazaası, miras bırakanın gerçekte bağışlamak istediği bir taşınmazı tapuda satış veya başka bir ivazlı işlem gibi göstererek belirli mirasçılardan mal kaçırması halinde gündeme gelir. Görünürdeki satış gerçek iradeyi yansıtmıyorsa ve gizli bağış da taşınmaz devrinin resmi şekil şartını taşımıyorsa, mirasçılar koşulları varsa tapu iptal ve tescil davası açabilir.

Ancak her düşük bedelli satış, her çocuğa yapılan devir veya mirasçılar arasında eşitsiz sonuç doğuran her işlem muris muvazaası değildir. Davanın merkezinde miras bırakanın gerçek amacı bulunur: devir gerçekten satış mıydı, yoksa tapuda satış gösterilerek karşılıksız kazandırma ve mirasçıdan mal kaçırma amacı mı vardı?

Muris muvazaası nedir?

Muris muvazaası, uygulamada “tapuya kayıtlı taşınmazlarda miras bırakan muvazaası” olarak da anılır. Miras bırakan ile devralan kişi, dışarıya karşı satış veya benzeri bir sözleşme gösterirken gerçekte bağış konusunda anlaşırlar. Görünürdeki sözleşme tarafların gerçek iradesine uymadığı için muvazaalı; gizli bağış ise taşınmaz devrinde gereken resmi şekle uyulmadığı için geçersiz hale gelir.

Bu hukuki yapı, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 01.04.1974 tarihli, 1974/1 E. ve 1974/2 K. sayılı kararıyla yerleşik hale gelmiştir. İçtihadın amacı, tapuda satış veya benzeri işlem görüntüsü altında mirasçıdan mal kaçırmaya yönelik temlikleri gerçek iradeye göre değerlendirmektir.

Her bağış veya her düşük bedelli satış muris muvazaası mıdır?

Hayır. Miras bırakan bir mirasçısına veya üçüncü kişiye mal devredebilir. Sağlığında bağış yapması da tek başına hukuka aykırı değildir. Muris muvazaasında sorun, gerçek bağış iradesinin tapuda satış gibi gösterilmesi ve bunun mirasçıları aldatma veya mal kaçırma amacıyla yapılmasıdır.

Satış bedelinin düşük olması tek başına yeterli değildir; fakat gerçek değer ile gösterilen bedel arasındaki aşırı fark, alıcının ödeme gücü, miras bırakanın paraya ihtiyacı bulunup bulunmadığı ve aile ilişkileriyle birlikte önemli bir delil olabilir.

Muris muvazaasının şartları nelerdir?

1. Miras bırakanın tapulu bir taşınmazı devretmiş olması.
2. Görünürde satış veya başka bir ivazlı işlem bulunmasına rağmen gerçek iradenin bağış olması.
3. Tarafların görünürdeki işlem ile gerçek irade arasındaki uyumsuzluk konusunda anlaşmış olması.
4. Miras bırakanın mirasçıdan mal kaçırma veya mirasçıyı aldatma amacının bulunması.
5. Gizli bağış işleminin taşınmaz devrinin resmi şekline uygun yapılmamış olması.

Muris muvazaası nasıl ispatlanır?

Miras bırakanın iç dünyasındaki amacı doğrudan belgeyle göstermek çoğu zaman mümkün değildir. Bu nedenle Yargıtay uygulamasında olayın bütün koşulları birlikte değerlendirilir. Kaynak eserde de tarafların ve miras bırakanın yaşam koşulları, ekonomik durumları ve işlem çevresindeki olguların birlikte tartılması gerektiği vurgulanmaktadır.

Özellikle şu olgular araştırılır:

- Miras bırakan ile devralan arasındaki beşeri ve ailevi ilişki.
- Miras bırakanın satış tarihinde gerçek bir para ihtiyacının bulunup bulunmadığı.
- Devralan kişinin satış bedelini ödeyebilecek ekonomik güce sahip olup olmadığı.
- Taşınmazın gerçek değeri ile tapuda gösterilen satış bedeli arasındaki fark.
- Miras bırakanın diğer mallarını nasıl paylaştırdığı ve diğer mirasçılara karşı davranışı.
- Miras bırakanın ölümü ile devir tarihi arasındaki süre ve sağlık durumu.
- Taşınmazın devirden sonra fiilen kim tarafından kullanıldığı ve gelirinin kime kaldığı.
- Aile içinde mal paylaştırmaya ilişkin gelenek, bakım ilişkisi veya haklı bir sebep bulunup bulunmadığı. Bu göstergelerin hiçbiri tek başına otomatik sonuç doğurmaz. Mahkeme, delilleri miras bırakanın gerçek amacını ortaya çıkaracak şekilde birlikte değerlendirir.

Kimler muris muvazaası davası açabilir?

Muris muvazaası nedeniyle miras hakkı zedelenen mirasçılar dava açabilir. 01.04.1974 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı bakımından, saklı pay sahibi olsun veya olmasın miras hakkı zedelenen mirasçılar koruma kapsamına girebilir.

Saklı payı olmayan mirasçı da dava açabilir. Çünkü 1 Nisan 1974 tarihli **1974/1 E., 1974/2 K.** sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı, görünürde satış ve gerçekte mirasçıdan mal kaçırma amaçlı bağış bulunan tapulu taşınmaz devirlerinde, **saklı paylı olup olmadığına bakılmaksızın miras hakkı zedelenen mirasçılara** bu imkânı tanır. Dolayısıyla davanın ön koşulu saklı pay değil, **mirasçılık sıfatı ve muvazaalı devrin miras hakkına etkisidir**.

Örneğin **miras bırakanın kardeşi**, mirasın açıldığı somut durumda gerçekten yasal mirasçıysa ve hakkı zedelenmişse, kardeşin **TMK m. 506 kapsamında saklı payı bulunmaması**, 1974 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararına dayalı davayı tek başına engellemez. Buna karşılık aynı kişi **tenkis** isteyecekse saklı pay sahibi olup olmadığı ayrı belirlenir. **Muris muvazaası ve tenkis aynı dava hakkı değildir.** Tapuda açıkça bağışlanan taşınmazlar için de ayrıca doğrudan bağışlamanın sonuçları incelenmelidir.

Mirasçılık sıfatı yoksa durum değişir: mirası geçerli biçimde reddeden kişi, mirasçılık sıfatını kaybettiren bir feragat sözleşmesi yapan kişi veya geçerli bir çıkarma nedeniyle mirasçı olmayan kişi kendi adına aynı miras hakkına dayanamayabilir. Ancak **TMK m. 528**, miras bırakanın sağlığında **usulüne uygun mirastan feragat sözleşmesi** yapmaya açıkça izin verir; bu sözleşme basitçe "mirası istemiyorum" demekten farklıdır. Feragatin altsoya etkisi, lehtarın durumu ve geçerliliği somut sözleşmeye göre belirlenir.

Mirasçı miras açıldıktan sonra ölürse, onun yerini alan mirasçıların hukuki konumu ayrıca değerlendirilir. Ruhi'nin *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları* kitabı **s. 366–370** arasında mirasçılık belgesi, mirasın reddi, halefiyet ve ölen kök mirasçının mirasçılarına ilişkin örnekler verir. **Yargıtay 1. HD, 2023/6122 E., 2024/866 K.** sayılı karar ise **mirasçının alacaklısının**, sırf alacaklı olması nedeniyle muris muvazaası davası açamayacağını; bu dava hakkıyla kanundaki özel **TMK m. 562 tenkis** yolunun karıştırılmaması gerektiğini açıklar.

Bu nedenle dava açılmadan önce yalnız "saklı payım var mı?" sorusu değil, **ölüm tarihindeki mirasçılık sırası, mirası ret/feragat belgeleri, mevcut mirasçılık belgesi ve davanın dayandığı hukuki sebep** incelenmelidir. Genel muvazaa davasını kimlerin açabileceği sorusu ayrıca değerlendirilmiştir.

Dava kime karşı açılır?

Dava, tapuda muvazaalı temlikle taşınmazı edinen kişiye karşı açılır. Taşınmaz daha sonra başka kişilere devredilmişse sonraki malikin iyi niyeti ve TMK m. 1023 koruması ayrıca değerlendirilir. Sonraki malik yolsuzluğu biliyor veya bilmesi gerekiyorsa koruma görmeyebilir.

Muris ölmeden dava açılabilir mi?

Kural olarak muris muvazaasına dayalı mirasçı davası miras bırakanın ölümünden sonra açılır. Miras hakkı ve mirasçılık sıfatı ölümle doğduğu için, miras bırakan hayattayken gelecekteki mirasçının muris muvazaası iddiasıyla tapu iptal ve tescil istemesi mümkün değildir.

Muris muvazaası davasında süre var mı?

Muris muvazaasına dayalı tapu iptal ve tescil davası, kaynağın aktardığı yerleşik uygulamada ayni hakka dayalı olduğundan kural olarak zamanaşımı veya hak düşürücü süreye tabi değildir. Bu nedenle dava, miras bırakanın ölümünden uzun süre sonra da gündeme gelebilir.

Ancak bu durum her olayda hiçbir süre tartışması olmayacağı anlamına gelmez. Kadastro tespitleri, özel kanunlardaki hak düşürücü süreler ve üçüncü kişinin iyi niyetli kazanımı gibi hususlar ayrıca incelenmelidir.

Görevli ve yetkili mahkeme hangisidir?

Muris muvazaasına dayalı tapu iptal ve tescil davaları asliye hukuk mahkemesinde görülür. Taşınmazın aynına ilişkin olduğundan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir. Birden fazla taşınmaz farklı yargı çevrelerinde bulunuyorsa yetki bakımından her taşınmaz ayrıca değerlendirilmelidir.

Davacı tüm tapunun iptalini mi isteyebilir?

Davacının miras payı ve dava konusu talep biçimi önemlidir. Tek bir mirasçı kendi miras hakkına dayanarak dava açıyorsa, koşullara göre kendi payı oranında iptal ve tescil talep etmesi gerekebilir. Tüm mirasçılar birlikte hareket ediyor veya tereke adına usulüne uygun bir talep kuruluyorsa sonuç farklı olabilir.

Kaynak eserde, davacının talebini aşacak biçimde tüm taşınmazın iptaline karar verilmesinin usul sorununa yol açabileceği özellikle gösterilmektedir. Bu nedenle dava dilekçesinde istek sonucu, miras payı ve taraf yapısı birlikte kurulmalıdır.

Muris muvazaası ile tenkis davası aynı şey midir?

Hayır. Muris muvazaasında temel iddia, tapuda görünen işlemin gerçek iradeyi yansıtmaması ve gizli bağışın şekil nedeniyle geçersiz olmasıdır. Tenkiste ise geçerli bir kazandırmanın saklı payı ihlal ettiği kabul edilerek belirli ölçüde azaltılması istenir.

Bu iki hukuki sebep aynı olayda alternatifli veya kademeli olarak gündeme gelebilir; ancak mahkemenin her talebi kendi şartlarına göre değerlendirmesi gerekir. Muvazaa ispatlanamazsa, sırf taşınmaz mirasçılardan birine devredildi diye kendiliğinden tenkis sonucu doğmaz.

Miras bırakan bakım amacıyla taşınmaz devrettiyse ne olur?

Miras bırakanın bakılma ihtiyacı, devralanın uzun süre bakım sağlaması, minnet duygusu veya aile içindeki makul paylaşım amacı, mal kaçırma iddiasının değerlendirilmesinde önemlidir. Gerçek bir karşı edim veya haklı ve makul neden varsa devir muvazaa olarak kabul edilmeyebilir.

Üçüncü kişiye satış yapılmışsa tapu geri alınabilir mi?

Muvazaalı ilk devralan taşınmazı başka kişiye satmışsa, sonraki kişinin iyi niyeti ayrıca incelenir. Tapu siciline güvenerek iyi niyetle ayni hak kazanan üçüncü kişi TMK m. 1023 uyarınca korunabilir. Yolsuzluğu bilen veya bilmesi gereken kişi ise TMK m. 1024 kapsamında bu korumadan yararlanamaz.

Dava sırasında devir yapılmışsa HMK m. 125'teki seçimlik haklar da gündeme gelir. Önceki devir, sonraki malikin kazanımı ve bedel istemi muris muvazaasına konu taşınmazın üçüncü kişiye satılması yazımızda ayrıca incelenmiştir.

Dava açmadan önce hangi belgeler ve olgular toplanmalı?

- Taşınmazın tapu kaydı ve geçmiş tedavül kayıtları.
- Mirasçılık belgesi ve aile nüfus kayıtları.
- Devir tarihindeki resmi senet ve gösterilen satış bedeli.
- Taşınmazın devir tarihindeki yaklaşık gerçek değeri.
- Miras bırakan ile devralanın ekonomik durumunu gösteren belgeler.
- Miras bırakanın sağlık, bakım ve para ihtiyacına ilişkin kayıtlar.
- Aile içindeki paylaşım biçimini ve işlem amacını bilen tanıklar.
- Devirden sonra taşınmazı kimin kullandığına ve gelirini kimin aldığına ilişkin deliller.

Sık Sorulan Sorular

Muris muvazaası davalarında mirasçılar özellikle tapudaki satışın gerçek niteliğini, miras bırakma amacını ve hangi delillerin kullanılabileceğini sorar. Aşağıdaki yanıtlar genel kuralları özetler.

Tapuda satış yazıyorsa muris muvazaası yine de ileri sürülebilir mi?

Evet. Davanın konusu zaten görünürdeki satış kaydı ile gerçek irade arasındaki farktır. Ancak satışın gerçekte bağış ve mal kaçırma amacı taşıdığının ispatlanması gerekir.

Satış bedeli çok düşükse dava kesin kazanılır mı?

Hayır. Bedel farkı önemli bir emare olabilir fakat tek başına yeterli değildir. Miras bırakanın amacı diğer tüm olaylarla birlikte araştırılır.

Saklı payım yoksa dava açabilir miyim?

Yerleşik muris muvazaası uygulamasında yalnız saklı paylı mirasçılar değil, miras hakkı zedelenen diğer mirasçılar da koşulları varsa dava açabilir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 2 adlı eserin Erhan Günay tarafından kaleme alınan “Tapu İptali ve Tescil Davaları” bölümünden damıtılmıştır. Ek inceleme kaynakları: Canan Ruhi – Ahmet Cemal Ruhi, *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları*, 7. baskı, 2025, s. 366–370; 01.04.1974 tarihli 1974/1 E., 1974/2 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı; TMK m. 506, 528 ve 575; Yargıtay 1. HD 2023/6122 E., 2024/866 K. sayılı kararı.

Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.