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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Muris Muvazaasına Konu Taşınmaz İmar Uygulaması Görmüşse Ne Olur?

HIZLI HUKUKİ DEĞERLENDİRME

Hukuki sonuç: Muris muvazaasına konu taşınmazın imar veya parselasyon sonucu başka ada-parsellere dönüşmesi, geçmişteki muvazaalı devir iddiasını kendiliğinden ortadan kaldırmaz. Ancak hüküm artık yalnız kapanmış eski tapu kaydına dayandırılamaz.

Başvurulabilecek yol: Eski parselden yeni imar parsellerine uzanan kayıt zinciri çıkarılarak davalının hangi yeni taşınmazda ne kadar pay elde ettiği belirlenmeli; koşulları varsa bu güncel paylar için tapu iptali ve tescil istenmelidir.

Kritik koşul: İfraz, tevhit, DOP kesintisi, tahsis ve varsa sonraki satışlar ayrı ayrı incelenir. Davalının edinimiyle ilgisiz yeni paylar iptal kapsamına alınamaz; üçüncü kişi kazanımları ayrıca değerlendirilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Muris muvazaasına konu taşınmazın sonradan imar uygulaması görmesi, mirasçıların tapu iptali ve tescil talebini kendiliğinden ortadan kaldırmaz. Ancak dava konusu taşınmaz eski parsel numarasıyla artık tapuda bulunmuyorsa, mahkemenin yalnız eski kaydı iptal ederek karar vermesi yeterli değildir. **Muvazaalı devirle davalıya geçen payın hangi yeni imar parsellerine, hangi oranda yansıdığı** belirlenmeli; hüküm güncel ve infaza elverişli tapu kayıtlarına dayanmalıdır.

Örneğin muris, 100 ada 5 parseldeki yarım payını oğluna satış göstererek devretmiş olabilir. Bu taşınmaz yıllar sonra parselasyonla 250 ada 1 ve 251 ada 3 parsellere dönüşmüşse, mirasçıların davası sırf eski parsel kapandı diye konusuz kalmaz. Fakat **bütün yeni parsellerin tamamının iptali** de istenemez. Önce murisin devrettiği yarım payın yeni parsellerdeki karşılığı araştırılır.

İmar uygulaması muris muvazaasını ortadan kaldırır mı?

Hayır. Miras bırakanın tapuda yaptığı devrin görünürde satış, gerçekte bağış ve mirasçılardan mal kaçırma amacı taşıyıp taşımadığı, ilk işlemin hukuki niteliğine ilişkin bir sorudur. Daha sonra belediye veya ilgili idare tarafından imar uygulaması yapılması, tarafların geçmişteki gerçek iradesini değiştirmez.

Bununla birlikte imar uygulaması, taşınmazın **sicildeki kimliğini, yüzölçümünü, konumunu ve pay yapısını** değiştirebilir. Hukuki sebep yönünden dava devam edebilse bile davanın konusu olan taşınmazın hangi güncel kayıtla temsil edildiği ayrıca saptanmalıdır.

Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi'nin *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları* eserinde bu sorun, **"Muris Tarafından Devredilen Taşınmazın İmar Uygulamasına Tabi Tutulması"** başlığı altında, s. 297–305'te incelenmektedir. Eserdeki kararların ortak noktası, **imar sonrası pay dönüşümünün kayıtlar üzerinden izlenmesidir**.

Eski parsel kapandıysa hangi tapu kaydı dava konusu olur?

İlk aşamada **kök parselden güncel imar parsellerine uzanan tapu ve parselasyon zinciri** çıkarılır. Taşınmaz ifraz edilmiş, başka taşınmazlarla tevhit edilmiş, düzenleme ortaklık payı (DOP) kesilmiş veya çeşitli imar parsellerinden pay tahsis edilmiş olabilir.

Örneğin eski 300 parselin bir kısmı yeni 400 ada 2 parsele, kalan kısmı 401 ada 1 parsele yansımışsa, davalı adına oluşan hakların tespiti için yalnız güncel tek bir tapu kaydı yeterli olmayabilir. **Eski ve yeni kayıtların bağlantısı**, parselasyon cetvelleri ve ilgili tapu işlem belgeleriyle kurulmalıdır.

Dava konusu taşınmaz artık tek bir parsel olarak bulunmadığında, **hüküm fıkrasında güncel ada, parsel ve paylar** gösterilmelidir. Eski kayıt tarihsel uyuşmazlığın sebebini açıklasa da sicilde karşılığı olmayan parselin tek başına iptaline hükmedilmesi infazda sorun yaratabilir.

Mahkeme yeni parsellerdeki hangi payı iptal edebilir?

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **27.05.2021 tarihli, 2019/4381 E., 2021/2876 K.** sayılı kararında, muristen davalıya geçen yarım payın hangi imar parsellerine ne miktarda yansıdığının belirlenmesi gerektiği vurgulanmıştır. Kitapta s. 297–299 arasında aktarılan kararda, **imar uygulaması, tevhit ve ifraz sonrası payların bilirkişi raporuyla saptanması** ve bunun üzerinden miras payı oranında karar verilmesi istenmiştir.

Burada ölçü, yeni parsellerin tümü değil, **muvazaalı devir nedeniyle davalıya geçen ve güncel kayıtta karşılığı bulunan paydır**. Davalının ayrıca başka bir kişiden bedelini ödeyerek edindiği payın, sırf aynı yeni parsel içinde bulunduğu için muris muvazaası kapsamında iptal edilmesi doğru olmaz.

Birden fazla mirasçının dava açması hâlinde de her davacının talep ettiği hak ve miras payı belirlenir. Mahkeme, **dava konusu devrin sınırını ve taleple bağlılık ilkesini** gözeterek karar kurmalıdır.

İmar uygulamasında ifraz ve tevhit yapılmışsa dava nasıl etkilenir?

İfraz, taşınmazın bölünmesi; **tevhit** ise birden fazla taşınmazın birleştirilmesidir. Bu işlemlerden sonra yeni parselde farklı kök parsellerden gelen paylar bulunabilir. Muristen gelen payın diğer taşınmazlardan gelen paylarla karışmış görünmesi, maddi hak zincirinin araştırılmasını daha da önemli kılar.

Bu nedenle kadastro paftası, **tahsis ve dağıtım cetvelleri**, eski tapu kayıtları, tescil bildirimleri ve güncel tapu kütüğü birlikte incelenmelidir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **2021/1656 E., 2021/5182 K.** sayılı kararında, imar uygulamasına ilişkin eksik kayıtlar tamamlanmadan ve yeni parsellerde davalıya isabet eden karşılık belirlenmeden eski kayda dayalı hüküm kurulması isabetsiz bulunmuştur.

Bu değerlendirme, parselasyon planının iptali sonrasında tapuların durumuyla aynı konu değildir. Burada esas dava, idari işlemin hukuka uygunluğu değil, **miras bırakanın gerçekleştirdiği özel hukuk devrinin muvazaalı olup olmadığıdır**.

Dava eski parsel üzerinden açılmışsa tamamen yeniden mi açılmalı?

Otomatik olarak hayır. Öncelikle imar işleminin davadan önce mi, dava sırasında mı gerçekleştiği; taşınmazın güncel hukuki durumu ve tarafların talepleri incelenir. Davanın ilerleyen aşamasında tapu kaydı değiştiyse bu değişikliğin dosyaya yansıtılması, gerekli usuli işlemlerin yapılması ve hükmün güncel kayıtlar üzerinden kurulması gündeme gelebilir.

Bununla birlikte yeni maliklerin ortaya çıkması, yeni taşınmaz paylarının davaya konu edilmesi veya dava konusunun üçüncü kişilere devredilmesi gibi durumlar **taraf teşkili ve HMK m. 125 bakımından** ayrıca değerlendirme gerektirebilir.

Özellikle imar değişikliğinin ardından dava konusuna dâhil edilmek istenen payların, **başlangıçtaki muvazaalı devirden kaynaklanıp kaynaklanmadığı** netleştirilmelidir. Usuli işlemler bu sınır belirlenmeden şekillendirilmemelidir.

Yeni oluşan parsel üçüncü kişiye satılmışsa ne olur?

İmar uygulamasından sonra davalı, kendisine tahsis edilen payı başka bir kişiye satmış olabilir. Bu durumda yalnız muris ile ilk devralan arasındaki işlemi incelemek yeterli değildir; **son malikin kim olduğu ve tapuyu hangi koşullarda kazandığı** da araştırılır.

TMK m. 1023 ve 1024 çerçevesinde tapu siciline güvenerek kazanım ve kötü niyet değerlendirmesi gündeme gelebilir. Sonraki devirler bazı olaylarda aynen tescili güçleştirebilir; koşulları varsa alternatif parasal talepler ayrıca incelenebilir.

Ancak her imar uygulaması üçüncü kişiye devir anlamına gelmediği gibi, her üçüncü kişi devri de otomatik iptal edilemez. Önce **idari parselasyonla gerçekleşen kayıt değişikliği** ile **özel hukuk satışını** birbirinden ayırmak gerekir.

İmar uygulamasının iptali için idare mahkemesinde dava açmak gerekir mi?

Muris muvazaasına dayalı tapu iptali ve tescil davasının konusu, kural olarak **miras bırakanın yaptığı devrin geçerliliği** ve buna dayanan mülkiyet talebidir. İmar uygulamasının hukuka aykırılığını ileri sürerek parselasyon işlemini iptal ettirmek ise **ayrı idari yargı kuralları** kapsamındaki bir uyuşmazlık olabilir.

Dolayısıyla "muris muvazaası davası açıldıysa imar uygulaması da iptal edilir" veya "imar yapılmışsa mutlaka önce idare mahkemesine gidilmelidir" şeklinde genel sonuç kurulamaz. Somut olarak hangi işlemden kaynaklanan hangi hakkın talep edildiği belirlenmelidir.

Sırf güncel ada-parsel numarası değişti diye idari işlemin iptalini istemek gerekmez; ancak idari işlemin bizzat hukuka aykırı olduğu ileri sürülüyorsa bu iddianın şartları ve süreleri ayrıca değerlendirilir.

Hangi evrak ve bilirkişi incelemesi gerekir?

Eski tapu kütüğü, murisin resmî devir senedi, veraset ilamı, parselasyon planı, encümen kararları, tahsis/dağıtım cetvelleri, DOP kayıtları, ifraz-tevhit belgeleri ve güncel tapu kayıtları birlikte incelenmelidir. Birden fazla imar uygulaması yapılmışsa her aşamanın bağlantısı çıkarılmalıdır.

Bilirkişiye sorulacak temel soru yalnız "eski parselin yeni numarası nedir?" değildir. **Muris tarafından devredilen belirli pay, hangi işlemler sonucunda hangi güncel parsellerde, davalı üzerinde hangi büyüklükte karşılık bulmuştur?** Bu soruya hesaplamalı, denetlenebilir ve tescile elverişli cevap verilmelidir.

İmar uygulamasında aynı yerden tahsis zorunluluğu ve eşdeğer tahsis başka uyuşmazlıklara da neden olabilir; fakat bu yazıda onların idari hukuka ilişkin esasları değil, muris muvazaası davasındaki **kayıt takibi** önemlidir.

Sonuç: İmar gören taşınmaz için muris muvazaası davası açılabilir mi?

Evet, koşulları varsa açılabilir veya mevcut dava sürdürülebilir. İmar uygulaması geçmişteki muvazaa iddiasını silmez; yalnız doğru davalı, güncel tapu kaydı ve iptal edilebilecek payın tespiti

bakımından ek araştırma gerektirebilir. **Eski parselin tamamı ile davalıya geçmemiş payların iptali istenmemeli; kök parselin yeni sicildeki gerçek karşılığı gösterilmelidir.**

Kaynak: Canan Ruhi – Ahmet Cemal Ruhi, *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları*, 7. baskı, Seçkin Yayıncılık, 2025, s. 297–305, "Muris Tarafından Devredilen Taşınmazın İmar Uygulamasına Tabi Tutulması"; Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 27.05.2021, 2019/4381 E., 2021/2876 K.; Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 2021/1656 E., 2021/5182 K. Kitaptaki anlatım ve kararlar aynen aktarılmamış, hukuki mesele tarafımızca değerlendirilmiştir.

Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.