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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Muris Muvazaasına Konu Taşınmaz Üçüncü Kişiye Satılmışsa Ne Yapılabilir?

HIZLI HUKUKİ DEĞERLENDİRME

Hukuki sonuç: Muris muvazaalı ilk devir kanıtlanmış olsa bile son alıcı TMK m. 1023 koşullarında korunabilir. Yolsuz tescili bilen veya bilmesi gereken son malik aynı korumadan yararlanmaz.

Başvurulabilecek yol: Dava öncesi devirde son tapu malikinin kazanımı değerlendirilir. Dava sırasında davalı devretmişse HMK m. 125 kapsamında davaya devralana karşı devam etmek veya devreden hakkındaki davayı tazminata dönüştürmek seçenekleri incelenir.

Kritik koşul: İlk temlikin muvazaası, son alıcının bilgisi, devir tarihi, güncel tapu kaydı ve davacının miras payı ayrı ayrı ispatlanmalıdır. Tedbir kendiliğinden doğmaz.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Miras bırakanın muvazaalı biçimde devrettiği taşınmaz daha sonra üçüncü kişiye satılmışsa, ilk işlemin muvazaalı olduğunun ispatlanması tapunun mutlaka geri alınacağı anlamına gelmez. Son alıcının tapu siciline güvenerek ayni hak kazanıp kazanmadığı ayrıca incelenir. **İyi niyetli son malikin kazanımı korunabilir; yolsuz tescili bilen veya bilmesi gereken sonraki alıcı ise bu korumadan yararlanamaz.** Üstelik satışın **dava açılmadan önce mi, yargılama sırasında mı yapıldığı**, izlenecek usulü değiştirebilir.

Örneğin baba, evini oğluna tapuda satış gibi göstererek devretmiş; oğul da babanın ölümünden sonra evi başka bir kişiye satmış olabilir. Mirasçıların hangi dava yoluna başvuracağını belirleyen yalnızca ilk devir değildir: **son tapu maliki, satışın tarihi, alıcının bilgisi ve dava devam ediyorsa HMK m. 125** ayrıca değerlendirilmelidir.

İlk muris muvazaası ispatlanırsa son alıcının tapusu da iptal edilir mi?

Otomatik olarak hayır. 1 Nisan 1974 tarihli, 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca, miras bırakanın gerçekte bağışlamak istediği tapulu taşınmazı mirasçılardan mal kaçırmak amacıyla satış gibi göstermesi, görünürdeki işlemin ve şekle aykırı gizli bağışın geçerliliği bakımından incelenir. İlk devrin muvazaalı olması, ilk devralanın adına oluşan tapu kaydının **yolsuz tescil** niteliği taşımasına yol açabilir.

Fakat taşınmaz bu kayıt üzerinden sonraki kişiye geçmişse **TMK m. 1023 ve 1024** ayrıca uygulanır. İyi niyetle yolsuz tescile dayanarak mülkiyet kazanan kişinin hakkı korunabilir. Yolsuzluğu bilen veya bilmesi gereken kişi aynı korumadan yararlanamaz.

Bu nedenle davanın ilk adımı **muris muvazaası**, ikinci adımı ise **son malikin kazanımının hukuki niteliğidir**. Bu iki aşamadan birini atlamak eksik incelemeye yol açar. İlk devrin genel koşulları muris muvazaasına dayalı tapu iptali ve tescil yazımızda açıklanmıştır.

Üçüncü kişinin iyi niyeti nasıl değerlendirilir?

Alıcının önceki kaydın yolsuz olduğunu bilip bilmediği veya bilmesinin gerekip gerekmediği araştırılır. Yalnızca tapuda malik olarak görünen kişiden taşınmaz alınması her somut olayda korumayı kesinleştirmez; öte yandan davalıların akraba veya tanıdık olması da tek başına kötü niyet kanıtı değildir.

Alıcıyla ilk devralanın ilişkisi, gerçek bedelin ödenip ödenmediği, alıcının ekonomik gücü, taşınmazın fiilen kimin kullanımında kaldığı, devirlerin zamanlaması ve alıcının önceki uyuşmazlığı öğrenebileceği koşullar birlikte değerlendirilebilir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **2025/3149 E., 2026/2639 K.** sayılı kararında, ilk devrin muris muvazaası niteliğinde olduğu kabul edildikten sonra **son alıcının ilk devralanla yakınlığı, gerçek bedel konusunda yeterli delil bulunmaması ve fiilî kullanımın değişmemesi** önemsenerek iyi niyet değerlendirmesinin hatalı yapıldığı sonucuna ulaşılmıştır. Kararın anlamı "tanıdığımdan ev alırsam tapum iptal edilir" değil, **iyi niyetin somut delillerle denetlenmesidir**.

Genel çerçeve için tapu siciline güven ve iyi niyetli üçüncü kişinin korunması yazımız incelenebilir.

Taşınmaz dava açılmadan önce üçüncü kişiye satılmışsa ne olur?

Miras bırakanın ölümünden sonra veya öncesinde birden fazla satış gerçekleşmiş olabilir. **Dava tarihinde tapu kimin adına kayıtlıysa**, tapu iptali ve tescil talebinin yöneltileceği taraf ve istenecek hüküm buna göre belirlenmelidir.

Örneğin muris A'ya, A da B'ye devretmişse, mirasçıların yalnız A'nın eski tapu kaydını iptal ettirmeyi istemesi yeterli değildir. **B'nin güncel malik olduğu ve ediniminin hangi sebeple korunamayacağı** dava konusu yapılmalıdır. A'nın murisle yaptığı işlem ile B'nin edinimi farklı işlemlerdir.

B'nin iyi niyetle korunması hâlinde tapu iptali istemi sonuçsuz kalabilir. Bu durumda ilk devralana yöneltilebilecek **parasal istemin hukuki dayanağı, tarafları ve zararın hesabı** ayrıca araştırılır. İlk işlemin muvazaalı sayılması, her durumda belirli bir miktarda tazminata otomatik hükmedileceği anlamına gelmez.

Dava sırasında davalı taşınmazı başkasına satarsa HMK m. 125 nasıl uygulanır?

Dava açıldıktan sonra davalı dava konusunu üçüncü kişiye devrederse, HMK m. 125/1'in öngördüğü seçimlik haklar gündeme gelir. Davacı, koşulları varsa **devredenle davasına devam etmekten vazgeçerek devralana karşı devam edebilir** veya **devreden davalı hakkındaki davasını tazminat davasına dönüştürebilir**.

Bu iki seçenek aynı değildir. İlkinde talep, güncel tapu malikine karşı ayni sonucun elde edilmesi yönünde devam eder; son malikin kazanımının korunup korunmadığı incelenir. İkincisinde ise dava **parasal talebe dönüşür** ve bunun hukuki dayanağı ile miktarı değerlendirilir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **2021/7568 E., 2023/1019 K.** sayılı kararında, muris muvazaasına dayalı davanın devamı sırasında taşınmazın üçüncü kişiye devredildiği anlaşılınca, **HMK m. 125'teki seçimlik hakkın davacıya hatırlatılması** gerektiği vurgulanmıştır. Ruhi'nin *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları* eserinin **s. 399–409** arasındaki karar derlemesinde de bu ayrım ele alınmaktadır.

Mahkeme tapu devrini fark ederse kendiliğinden ne yapmalıdır?

Yargılama sırasındaki devir söz konusuysa mahkemenin güncel tapu kayıtlarını incelemesi ve HMK m. 125'in uygulanabilirliğini değerlendirmesi gerekir. Davacıya seçimlik hakkını kullandırmadan yalnız “eski davalı artık malik değil” gerekçesiyle hüküm kurulması, somut olayda hukuki dinlenilme ve taraf teşkili sorununa yol açabilir.

Taşınmazın dava tarihinde zaten başka bir kişiye ait olmasıyla **dava açıldıktan sonra devredilmesi** aynı değildir. HMK m. 125, dava konusunun **yargılama devam ederken** devrine ilişkin usul kuralıdır. Bu nedenle hangi tarihte kimin malik olduğu **tedavüllü tapu kaydıyla** belgelenmelidir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **2026/934 E., 2026/1579 K.** sayılı kararında, devir nedeniyle tazminata dönüşen talepte **esastan incelemenin yapılması**, sırf devreden artık kayıt maliki olmadığı için davanın usulden reddedilmemesi gerektiği tartışılmıştır. Bu sonuç, talep tazminata dönüştürüldüğünde davanın hukuki niteliğinin değiştiğini gösterir.

Dava devam ederken satış cebrî icrayla yapılmışsa sonuç farklı mı?

Dava konusu taşınmazın **icra yoluyla satılması** da yeni bir hak sahibinin ortaya çıkmasına yol açabilir. Bununla birlikte cebrî satışın kendi usulü, kesinleşme durumu ve son kayıt malikinin kazanımı ayrıca incelenir. **"Cebrî satış oldu, muris muvazaası davası kendiliğinden bitti"** biçimindeki yaklaşım doğru değildir.

Bu durumda da dava konusunun yargılama sırasında el değiştirmesine ilişkin **HMK m. 125'in uygulanıp uygulanmayacağı**, devrin hukuki niteliği ve taraf teşkili üzerinden değerlendirilmelidir. Mevcut tapu kaydında yeni hak sahipleri veya sınırlı ayni haklar varsa bunların da belirlenmesi gerekir.

Dava dosyasında, cebrî satışın **ihale tarihi ile kesinleşmesi**, tescil bilgileri, önceki tedbirler ve son malikin hukuki durumu açıkça gösterilmelidir.

Tapu iptali mümkün olmazsa mirasçı hangi bedeli isteyebilir?

Tapunun aynen iadesiyle tazminat aynı hüküm değildir. Son alıcının korunması veya yargılama sırasında devrin gerçekleşmesi nedeniyle bedel talep edilecekse, **davacının miras payı, dava konusu malın hukuken esas alınacak değeri, talebin kimden istendiği ve faiz başlangıcı** gibi konular ayrı araştırılır.

Özellikle **HMK m. 125/1 kapsamında tazminata dönüştürülen dava** ile daha baştan terditli olarak ileri sürülmüş parasal istem, talep sonuçlarının kapsamı ve usul işlemleri açısından ayrıca incelenmelidir.

Birden fazla mirasçıdan yalnız biri dava açmışsa tazminatın veya iptal ve tescilin **tüm tereke adına mı, miras payı oranında mı** istendiği açıklığa kavuşturulmalıdır. Bu hususu muris muvazaasında miras payı ile tereke adına tescil ayrımı yazımızda ayrıntılı ele aldık.

Davadan önce veya dava sırasında ihtiyati tedbir istenmeli mi?

HMK m. 389 ve devamına göre ihtiyati tedbir, taşınmazın bir kez daha devredilmesi nedeniyle hakkın elde edilmesinin ciddi ölçüde güçleşmesi tehlikesine karşı değerlendirilebilir. Ancak tedbir **kendiliğinden verilmez**; davanın dayanağı ve somut tehlike bakımından yaklaşık ispat gerekir.

Dava açılırken güncel tapu kaydının alınması, satışlar ve şerhler zincirinin çıkarılması ve dava konusu payın **ada, parsel ve bağımsız bölüm bilgileriyle doğru gösterilmesi** önemlidir. Tedbir kararıyla yalnızca davanın tapuya şerh edilmesi de aynı sonuçları doğurmayabilir; talebin kapsamı doğru kurulmalıdır.

Tedbirin bulunmaması **sonraki her satışın korunacağı** anlamına gelmez. Tedbir bulunması da bütün üçüncü kişilerin kazanımına ilişkin tartışmaları otomatik çözmez.

Yargıtay kararları bu uyuşmazlıkta neyi gösteriyor?

İki farklı karar aynı olay sınıfındaki kritik ayrımı somutlaştırır:

- **Yargıtay 1. HD, 2025/3149 E., 2026/2639 K.:** İlk muris muvazaası kabul edildiği hâlde son alıcı yönünden iyi niyet incelemesinin yeterli olup olmadığı tartışılmış; alıcının bilgisine ilişkin somut olgular esas alınmıştır.
- **Yargıtay 1. HD, 2021/7568 E., 2023/1019 K.:** Dava devam ederken yeni bir devir gerçekleştiği için **HMK m. 125'teki seçimlik hak kullandırılmadan** hüküm kurulmasının isabetsizliği değerlendirilmiştir.

İlk karar **maddi hukukta son kazanımın korunmasına**, ikinci karar ise **davada taraf ve talebin devir sonrasında nasıl devam edeceğine** ilişkindir. Bunları karıştırmak, doğru hakka yanlış davalı veya yanlış talep yöneltilmesine neden olabilir.

Sonuç: Muris muvazaasına konu taşınmazın üçüncü kişiye satılması davayı kendiliğinden sona erdirmez. Fakat **ilk muvazaa ispatı tek başına son tapunun iptali için yeterli değildir**. Son kazanımın TMK m. 1023–1024 kapsamındaki durumu ve devir yargılama sırasında gerçekleşmişse **HMK m. 125'teki seçimlik haklar** ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Kaynaklar: Canan Ruhi – Ahmet Cemal Ruhi, *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları*, 7. baskı, Seçkin Yayıncılık, 2025, özellikle **s. 103–119** (iyi niyet ve üçüncü kişiler), **s. 399–422** (dava sırasında devir, üçüncü kişiye devir ve parasal istemler); Yargıtay 1. Hukuk Dairesi **2025/3149 E., 2026/2639 K.**, **2021/7568 E., 2023/1019 K.** ve **2026/934 E., 2026/1579 K.** sayılı kararları; HMK m. 125 ve 389 vd.; TMK m. 1023–1024. Kaynak kararlar ve kanun hükümleri farklı işlemlere uygulanabilecek sonuçlar bakımından karşılaştırılmıştır.

Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.