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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Muris Muvazaası Davasında Tapu Miras Payı Oranında mı, Tereke Adına mı Tescil Edilir?

HIZLI HUKUKİ DEĞERLENDİRME

Hukuki sonuç: Muris muvazaası nedeniyle kendi miras hakkı ihlal edilen mirasçı, şartları varsa yalnız kendi miras payı oranında tapu iptali ve tescil talep edebilir. Ancak taşınmazın terekeye döndürülmesi veya bütün mirasçılar adına tescil istenmesi aynı usulî talep değildir.

Başvurulabilecek yol: Dilekçede önce talep sahibi ve kapsam belirlenmelidir: davacı mirasçının kendi payı için tescil mi, yoksa tereke bütünlüğünü ilgilendiren sonuç mu isteniyor? Tereke adına talepte tüm mirasçıların birlikte hareketi, muvafakati veya TMK m. 640 uyarınca temsilci gerekebilir.

Kritik koşul: Ölmüş miras bırakan adına hükmen tescil kurulmamalı; tüm mirasçıların payı veya terekeye dönüş isteniyorsa taraf teşkili ve temsil durumu denetlenmelidir. Tereke temsilcisi atanması dava takip yetkisini ve hüküm sonucunu etkileyebilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Muris muvazaası davasında tapu, davacının talebine ve davanın hangi hakka dayandığına göre miras payı oranında tescil edilebilir veya taşınmazın terekeye döndürülmesine ilişkin hüküm kurulabilir. Fakat bu iki sonuç birbirinin yerine geçmez. **Bir mirasçının kendi payı için açtığı dava ile bütün mirasçıların hakkını ilgilendiren terekeye iade davasında taraf teşkili, dava değeri ve hüküm fıkrası farklılaşabilir.**

Örneğin üç kardeşten biri, babalarının evinin diğer kardeşe muvazaalı satışla devredildiğini ileri sürüyor olsun. Davacı sadece **kendi miras payının adına tescilini** isteyebileceği gibi taşınmazın **terekeye döndürülmesini** de talep etmiş olabilir. Ancak ikinci talep, birincinin yalnız daha büyük tutarlısı değildir; miras ortaklığına ilişkin kurallar gündeme gelir.

Bir mirasçı yalnız kendi payı için dava açabilir mi?

Evet, muris muvazaasının özel koşulları varsa. 1 Nisan 1974 tarihli, 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına dayalı olarak mirasçı, miras bırakanın muvazaalı devriyle **kendi miras hakkının ihlal edildiğini** ileri sürebilir. Bu durumda murisin tarafı olduğu sözleşmeye karşı **kendi hakkına dayanan üçüncü kişi** konumundadır.

Bu istisna nedeniyle her mirasçının mutlaka diğer bütün mirasçılarla birlikte dava açması gerektiği söylenemez. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **2023/3558 E., 2024/4072 K.** sayılı kararında, mirasçının kendi payı oranında tapu iptali ve tescil isteyebilmesine ilişkin ayrım açıkça ortaya konulmuştur.

Ancak **yalnız kendi payı için dava açma hakkı**, davacıya diğer mirasçıların payları hakkında kendiliğinden hüküm verilmesini isteme yetkisi tanımaz. Başlangıçta hangi payın ve kimin adına tescilinin istendiği dilekçede tereddütsüz yazılmalıdır.

Terekeye iade istemek neden farklıdır?

Tereke, miras bırakanın ölümünde mirasçılara birlikte geçen malvarlığı ve haklarla ilgili hukuki bütündür. TMK m. 640 uyarınca mirasçılar, miras ortaklığı devam ettiği sürece **terekeye elbirliğiyle sahip olur**; kanundan veya temsil yetkisinden kaynaklanan istisnalar dışında terekeye ait haklar üzerinde birlikte hareket ederler.

Muris muvazaası iddiasıyla **taşınmazın tamamının terekeye döndürülmesi** istendiğinde, talep sonucu tek mirasçının kişisel payını aşar. Böyle bir talep bakımından **diğer mirasçıların davaya katılması, muvafakati veya terekenin usulüne uygun temsili** tartışılır.

Ruhi'nin *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları* kitabında **"Ölen Kişi Adına Tapu İptal ve Tescil İstenilemez" (s. 370 vd.)**, **"Tüm Mirasçıların Payları Oranında Tescil Talep Edilebilir" (s. 382 vd.)** ve **"Terekeye Temsilci Atanması" (s. 384 vd.)** başlıkları bu farkları incelemektedir.

Taşınmaz ölen babanın adına yeniden tescil edilebilir mi?

Ölen kişinin adına sanki hayattaymış gibi tescil kararı kurulması doğru değildir. Miras, ölüm anında açılır ve mirasçılara kanun gereği geçer. "Eski malik murise geri verilsin" biçimindeki talep ve hüküm, **mirasçılık ilişkisi ile infazı mümkün sicil kaydı** bakımından sorun doğurur.

Ruhi kitabının **s. 370–382** arasındaki açıklama ve kararlarında özellikle ölen kişi adına tescil kurulmasının sakıncaları belirtilir. **Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 2018/1834 E., 2018/9368 K.** sayılı kararında da ölüm tarihinde terekenin elbirliği mülkiyeti oluşturduğu, davada talep edilen sonuca göre diğer mirasçıların durumu araştırılmadan ve **ölü kişi adına** tescil hükmü kurulamayacağı vurgulanır.

Hükümde tapuya işlenecek **güncel hak sahipleri ve pay kapsamı** açık olmalıdır. Mahkemenin gerekçesinde muvazaa kabul edilmiş olsa bile hüküm fıkrası infaza elverişsizse uyuşmazlık usulen

tamamlanmış sayılmaz.

Bütün mirasçılar adına miras payları oranında tescil istenebilir mi?

İstenebilir; fakat talep bütün mirasçıların hakkını kapsıyorsa birlikte hareket ve temsil kuralları göz ardı edilemez. Bir davacı kendi hakkı için talepte bulunurken bütün mirasçıların paylarının da tescilini isteyerek dava kapsamını genişletmiş olabilir.

Ruhi'nin **s. 382–384** arasındaki açıklamalarında, bütün mirasçıların payları oranında tescil talebinin **taşınmazın terekeye döndürülmesi istemi** niteliğinde değerlendirilmesi ve bu durumda diğer mirasçıların olurlarının alınması yahut terekeye temsilci atanmasının gerekebilmesi anlatılır.

Dolayısıyla "Ben dava açtım, mahkeme kendiliğinden diğer kardeşlerin de paylarını tescil eder" denilemez. Özellikle davalı da mirasçılardan biriyse ve çıkar çatışması bulunuyorsa **usulüne uygun taraf teşkili** daha da önem kazanır.

Tereke temsilcisi ne zaman gerekir?

Mirasçılar birlikte hareket edemiyor ve davacı tereke adına hak ileri sürüyorsa, TMK m. 640 uyarınca sulh hukuk mahkemesinden **miras ortaklığına temsilci atanması** gündeme gelebilir. Temsilci atandıktan sonra terekeye ilişkin davanın nasıl takip edileceği ve mirasçıların dava takip yetkilerinin durumu belirlenmelidir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **2023/2340 E., 2024/5113 K.** sayılı kararında, **terekeye iade talebi ve tereke temsilcilerinin davada bulunması** karşısında miras payına göre iptal ve tescil hükmü kurulması isabetsiz bulunmuştur. Çünkü **talep edilen hukukî sonuçla hüküm uyuşmalıdır**.

Temsilci atanmış olması, her davada diğer mirasçıların davasını otomatik kazanacağı anlamına gelmez; temsilin kapsamı, dava konusu ve hukuki sebep incelenir.

Kendi payı için açılan dava ile terekeye iade davasının harç ve dava değeri aynı mı?

Her zaman aynı değildir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **2023/6220 E., 2024/1254 K.** sayılı kararında, kendi miras payı oranında açılan muris muvazaası davasındaki **davacı payına düşen değer** ile **terekeye iade istenen taşınmaz değerinin** ayrı değerlendirilmesi gerektiği açıklanmıştır.

Örneğin taşınmazın dava değeriyle üç mirasçıdan birinin talep ettiği payın karşılığı farklı olabilir. Bu fark **harç, kanun yolu kesinlik sınırı ve yargılama masrafı hesabını** etkileyebilir. Dava değeri belirlenirken salt tapuda geçmişte gösterilen satış bedeli esas alınmamalı; talep edilen hak ve hukuken uygulanacak değerleme esasları incelenmelidir.

Dolayısıyla dilekçedeki tescil talebini değiştirmek yalnız bir kelime düzeltmesi değildir. **Talep kapsamı yargılamanın bütününe** etki edebilir.

Muvazaa dışında vekâletin kötüye kullanılması iddiası varsa?

Burada özel bir risk vardır. Davacı muris muvazaası iddiasıyla **kendi miras payı** oranında dava açabilirken, murisin **vekâlet görevinin kötüye kullanılmasından doğan kişisel hakkını** külli halef sıfatıyla takip ediyorsa, tereke adına birlikte dava açma kuralları uygulanabilir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **2024/1066 E., 2025/5590 K.** sayılı kararı, **muris muvazaasına dayanılan kendi payı talebiyle**, murisin haklarına halef olunduğu iddiasının aynı usul rejimine tabi tutulamayacağını göstermesi bakımından önemlidir.

Bu nedenle dava dilekçesinde **"muris muvazaası, olmazsa vekâletin kötüye kullanılması"** gibi sebepler ileri sürüldüğünde her sebebin **talep sonucu ve taraf teşkili** ayrı değerlendirilmelidir. Aynı tapu devriyle ilgili olmaları, dava nedenlerinin aynı olduğu anlamına gelmez.

Birden fazla davacı varsa dava payları nasıl belirlenir?

Mirasçılık belgesi, payların belirlenmesinin başlangıç noktasıdır. Davacıların her birinin hangi miras payına dayanarak ne kadar tapu iptali ve tescil istediği açıklanmalıdır. Mirasçılar arasında sağ kalan eş, altsoy veya başka dereceden mirasçılar bulunması **pay oranlarını değiştirir**.

Örneğin yalnız bir kardeş dava açmışsa onun payı üzerinden; birkaç mirasçı birlikte kendi haklarına dayanan dava açmışsa her birinin hakkı üzerinden değerlendirme yapılır. Dava doğrudan terekeye iade amacı taşıyorsa **bu farklı talep biçimi ayrıca belirtilmelidir**.

Dava sırasında mirasçılardan birinin ölmesi, mirasçılık paylarının değişmesi veya yeni bir mirasçılık belgesinin düzenlenmesi **taraf teşkilinin yeniden incelenmesine** yol açabilir. Hüküm, mevcut dava ve somut hak sahipliği üzerinden kurulmalıdır.

Sonuç: Davada hangi tescil talebi seçilmeli?

Muris muvazaası davasında önce davacının hangi hakkı takip ettiği belirlenmelidir. Kendi miras payına dayanan davacı, kural olarak kendi payı oranında tapu iptali ve tescil isteyebilir. **Bütün terekeye dönüş** veya **diğer mirasçıların paylarını kapsayan tescil** talebinde ise miras ortaklığının temsili ve birlikte hareket kuralları incelenmelidir.

Kaynaklar: Canan Ruhi – Ahmet Cemal Ruhi, *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları*, 7. baskı, Seçkin Yayıncılık, 2025, **s. 370–398**, özellikle "Ölen Kişi Adına Tapu İptal ve Tescil İstenilemez", "Tüm Mirasçıların Payları Oranında Tescil Talep Edilebilir" ve "Terekeye Temsilci Atanması"; Yargıtay 1. HD 2023/3558 E., 2024/4072 K.; 2023/2340 E., 2024/5113 K.;

2023/6220 E., 2024/1254 K.; 2024/1066 E., 2025/5590 K.; TMK m. 575, 640 ve 702; HMK m. 26 ve 114.

Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.