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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Murisin Eşine Yaptığı Taşınmaz Devri Hangi Durumlarda Muvazaalı Sayılır?

MAKALE ÖZETİ

Miras bırakanın taşınmazını eşine tapuda satış göstererek devretmesi, tek başına muris muvazaası değildir. Devrin gerçekte bağış amacıyla yapıldığı ve diğe

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Miras bırakanın taşınmazını eşine tapuda satış göstererek devretmesi, tek başına muris muvazaası değildir. Devrin gerçekte bağış amacıyla yapıldığı ve diğer mirasçıların miras hakkını bertaraf etmeyi hedeflediği ispatlanırsa, şartları varsa **muris muvazaasına dayalı tapu iptali ve tescil** talep edilebilir. Buna karşılık eşin gerçekten bedel ödemesi, miras bırakana sağladığı bakım veya tarafların evliliğe ilişkin somut ve makul amaçları, mal kaçırma iddiasının değerlendirilmesini değiştirebilir.

Özellikle **ilk evlilikten çocuklar ile ikinci eş** arasındaki uyuşmazlıklarda, "ikinci eşe devredildiği için muvazaalıdır" veya "eşler arasında yapıldığı için dava açılamaz" şeklindeki iki uç sonuç da yanlıştır. Yargıtayın **2026 yılında verdiği iki farklı kararda**, eşe yapılan devirler yönünden delillerin durumuna göre birinde muvazaa kabul edilmiş, diğerinde ise kabul edilmemiştir.

Eşe yapılan taşınmaz devri hangi şartlarda muris muvazaası oluşturur?

Muris muvazaası, Türk Borçlar Kanunu m. 19 çerçevesindeki görünürdeki işlem ile gerçek irade ayrımına dayanır. **1 Nisan 1974 tarihli, 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı** uyarınca miras bırakan tapulu taşınmazını gerçekte bağışlamak istediği hâlde satış gibi göstermiş ve bunu mirasçılardan mal kaçırmak amacıyla yapmışsa tapu iptali ve tescil gündeme gelebilir.

Eşe yapılan devirde de bu şartların tamamı araştırılır. **Eşin mirasçı olması**, diğer mirasçıların muvazaa iddiasını kendiliğinden engellemez. Ancak satış bedelinin düşük gösterilmesi veya tapunun

eşe geçmesi de diğer unsurlar araştırılmadan davanın kazanılacağı anlamına gelmez.

Miras bırakanın **ölüm tarihi**, taşınmazın daha önce kimin adına kayıtlı olduğu ve devrin hangi resmî senetle yapıldığı incelenmelidir. Miras bırakan taşınmazın hiç maliki olmamış, yalnız bedelini ödeyerek doğrudan eşi adına alınmasını sağlamışsa bu olay başkası adına taşınmaz ediniminden doğan miras uyuşmazlığı bakımından ayrıca nitelendirilir.

İkinci eşe satış yapılması dava kazanmak için yeterli mi?

Hayır. Yargıtay **1. Hukuk Dairesinin 2 Haziran 2026 tarihli, 2025/6773 E., 2026/4499 K.** sayılı kararında; ilk evlilikten çocuklar tarafından ikinci eşe karşı açılan muris muvazaası davasında, taşınmazın önemli bir malvarlığı unsuru olmasının **tek başına mal kaçırma kastını göstermediği** vurgulanmıştır.

O olayda miras bırakan, taşınmazdaki **yarı payının çıplak mülkiyetini intifa hakkını kendisinde tutarak ikinci eşine devretmişti**. Daire; ileri yaş, evliliğin sürdürülmesi, bakım, eşin güvenceye alınması ve çocuklarla husumete ilişkin delillerin durumunu birlikte değerlendirerek muvazaanın ispatlanmadığı sonucuna varmış ve kabul hükmünü bozmuştur.

Bu karar, **bütün ikinci eş devirlerinin geçerli olduğu** anlamına gelmez. Kararın somut olayındaki delillerin değerlendirilmesini gösterir. Ayrıca ilk derece mahkemesinin ret, bölge adliye mahkemesinin kabul, Yargıtayın ise bozma yönünde değerlendirme yapmış olması, aynı vakıaların hukuki sonuca etkisinin ne kadar dikkatli incelenmesi gerektiğini ortaya koyar.

Yargıtay hangi durumda eşe yapılan devri muvazaalı buldu?

Yargıtay **1. Hukuk Dairesinin 29 Eylül 2026 tarihli, 2026/1490 E., 2026/6531 K.** sayılı kararında ise ikinci eşe yapılan taşınmaz devri nedeniyle verilen **muris muvazaasına dayalı kabul kararı onanmıştır**.

Bu uyuşmazlıkta mahkemeler; **gerçek değer ile gösterilen satış bedeli arasında altı katı aşan fark**, satışın ekonomik bir gereksinime dayanmadığına ilişkin olgular, bedelin ödendiğinin gösterilememesi ve aile ilişkilerini birlikte değerlendirmiştir. Yargıtay, ilk derece ve istinaf değerlendirmesini usul ve kanuna uygun bularak kararı onamıştır.

Önceki örnekle buradaki fark yalnız davalının ikinci eş olması değildir. **İleri sürülen ödeme, bakım, ekonomik ihtiyaç ve mal kaçırma amacını gösteren deliller** farklıdır. Bu sebeple içtihatlara "eşe devir geçerlidir" veya "eşe devir muvazaalıdır" şeklinde tek cümlelik kesin kural yüklenemez.

Eşin satış bedelini ödeme gücü yoksa tapu iptal edilir mi?

Eşin **devir tarihindeki ekonomik gücü**, gerçek satış bedeliyle tapuda gösterilen bedel ve ödemenin nasıl yapıldığı önemli delillerdir. Ancak eşin bağımsız gelirinin düşük olması, devir bedelinin

kesinlikle ödenmediğini veya devrin mutlaka muvazaalı olduğunu göstermez.

Banka hareketleri, eşin daha önceki bir malını satıp satmadığı, ortak birikimler, aile içi borç ilişkileri ve ödemelerin kaynağı birlikte incelenebilir. Özellikle "parayı birlikte biriktirdik" savunması varsa, taşınmazın ilk edinim tarihiyle tapunun eşe devredildiği tarih birbirinden ayrılmalıdır.

Sadece resmî senette düşük bedel bulunması da tek başına dava kazanmak için yeterli değildir. Bedelin düşüklüğü diğer olgularla birlikte değerlendirilir; satıcı murisin satışa gerçekten ihtiyacı olup olmadığı ve davalı eşin savunmasının somut belgelerle ne ölçüde desteklendiği önemlidir.

Murisin intifa hakkını kendisinde bırakması muvazaa kanıtı mı?

Tek başına değil. Miras bırakan taşınmazın çıplak mülkiyetini eşine devredip **intifa hakkını kendi üzerinde** bırakmış olabilir. Bu işlem, onun ölümüne kadar taşınmazdan yararlanma isteğini gösterebilir; ancak tek başına diğer mirasçılardan mal kaçırma iradesini kesinleştirmez.

Yargıtayın **2025/6773 E., 2026/4499 K.** sayılı kararında da intifa hakkının saklı tutulması, eşe yapılan devrin kesin olarak muvazaalı sayılmasına yeterli görülmemiştir. Çünkü diğer olgular, eşin bakımının ve evliliğin sürdürülmesinin etkisini ortaya koymuştur.

Bunun tersine, intifa hakkının muriste tutulması, bedelin ödenmemesi ve başka mirasçılardan sistematik biçimde mal kaçırıldığına ilişkin deliller varsa **bu bütünlük farklı değerlendirmeye** yol açabilir. İntifa şerhi tek başına geçerlilik veya geçersizlik belgesi değildir.

Eşin yıllarca bakım yapmış olması satışın geçerli olduğu anlamına gelir mi?

Her olayda değil. Eşin miras bırakana verdiği gerçek ve yoğun bakımın, temlikin nedeni olup olmadığı araştırılabilir. Kimi olayda sağlanan bakım, hayat arkadaşlığı, evliliği sürdürme ve eşin geleceğini güvence altına alma isteği **makul bir temlik nedeni** olarak değerlendirilebilir.

Ancak bir eşin olağan evlilik ilişkisi kapsamında yerine getirdiği davranışların, her taşınmaz devrini otomatik olarak karşılıklı edimli satış hâline getirdiği de söylenemez. Murisin sağlık durumu, bakıma muhtaçlık derecesi, bakımın süresi ve niteliği, sağlanan hizmetle devredilen malın değeri ve geride kalan malvarlığı göz önünde tutulmalıdır.

Örneğin miras bırakanın bütün malvarlığını ciddi bir bakım ihtiyacı bulunmadan eşine devretmesi ile, uzun yıllar kendisine fiilen bakmış eşine belirli bir taşınmaz payını devretmesi aynı olay değildir. **Asıl araştırılacak şey miras bırakanın gerçek iradesidir.**

Evliliğin sürdürülmesi veya eşin korunması geçerli devir nedeni olabilir mi?

Somut olayda **evliliğin sürdürülmesi ve eşin geleceğinin güvence altına alınması** miras bırakanın gerçek temlik amacını açıklayabilir. Nitekim 2 Haziran 2026 tarihli Yargıtay kararında bu olgular bakım ve aile ilişkileriyle birlikte değerlendirilmiştir.

Fakat yalnız "eşimi korumak istedim" açıklaması bütün kazandırmaları kayıtsız şartsız korumaz. Murisin diğer mirasçılarla ilişkileri, bakım ihtiyacı, devredilen taşınmazın toplam malvarlığına oranı ve satış bedeli birlikte değerlendirilir.

Miras bırakanın eşine gerçek bir bağış yapmak istemesi de başlı başına hukuka aykırı değildir. Muris muvazaası, **bağış iradesinin satış gibi gösterilmesiyle birlikte mirasçılardan mal kaçırma amacının** bulunması hâlinde gündeme gelir. Gerçekten ve geçerli biçimde yapılan bir kazandırma ayrıca saklı payları zedeliyorsa **tenkis** hükümlerinin uygulanabilirliği başka bir sorudur.

Eşe yapılan devre ilk evlilikten çocuklar itiraz edebilir mi?

Miras hakkı zedelenen çocuklar da **diğer mirasçılar gibi** muris muvazaası iddiasına dayanabilir. Saklı pay sahibi olunması, 1974 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararına dayalı davanın tek koşulu değildir. Bununla birlikte mirasçılık sıfatının ve murisin ölümünden sonra dava hakkının bulunup bulunmadığının belirlenmesi gerekir.

İlk evlilikten çocuk olmak tek başına davayı kazandırmaz. Aynı şekilde sağ kalan eşin mirasçılık hakkına sahip olması, ona yapılan bütün devirleri denetim dışında bırakmaz. **Aile içi husumetin varlığı veya yokluğu** mahkemenin araştırdığı olgulardan biridir; kesin karar verdiren tek unsur değildir.

Davacı mirasçılar, gerçek iradenin bağış olduğunu ve bunun **mirasçılardan mal kaçırma amacıyla gizlendiğini** gösterecek delillere dayanmalıdır. Eşin karşılığında bedel ödemesi ya da bakım ve başka gerçek edimler ifa etmesi yönündeki savunmalar da incelenmelidir.

Muvazaa ispatlanamazsa tenkis davası açılabilir mi?

Koşulları varsa evet. Ancak **muris muvazaası ile tenkis aynı dava nedeni değildir**. Muvazaa iddiasında görünürdeki satışın ve tapu kaydının geçerliliği tartışılır. Tenkiste ise saklı payı aşan kazandırmaların kanundaki sınırlara indirilmesi amaçlanır.

Bu sebeple muvazaa ispatlanamaması, her zaman tenkis talebinin kabul edileceği anlamına gelmez. **Gerçek, karşılıklı edimli bir satış** varsa ortada tenkise tabi karşılıksız kazandırma bulunmayabilir. Eşe geçerli bir bağış yapılmışsa ise saklı pay hesabı ayrıca gündeme gelebilir.

Tenkiste **TMK m. 560 ve devamı** ile özellikle **m. 571'deki hak düşürücü süreler** değerlendirilmelidir. Muris muvazaasına dayalı taleple tenkis isteminin farklı hukuki koşulları bulunduğundan dava dilekçesinde terditli talep kurulması somut olaya göre ayrıca incelenebilir.

Eşe devredilen taşınmaz başkasına satılmışsa ne yapılabilir?

Taşınmazın eşten sonraki bir kişiye devredilmesi hâlinde **muris muvazaasına dayalı ilk işlemin sakatlığı**, sonraki malikin hakkının kendiliğinden iptal edileceği anlamına gelmez. Tapu siciline güven ilkesi ve son malikin kazanım koşulları ayrıca araştırılmalıdır.

TMK m. 1023 ve 1024, yolsuz tescile güvenerek hak kazanan iyi niyetli üçüncü kişilerin korunması ve kötü niyetli edinimler bakımından önem taşır. Taşınmazın geri alınması mümkün değilse davanın temel hukuki sebebine göre parasal talepler ayrıca değerlendirilebilir.

İyi niyet, tapuya kayıtlı malik olan eşin devrini sırf kötüye kullanmış olabileceği düşüncesinden hareketle otomatik reddedilemez. Devir zinciri, satış bedelleri, tarafların bağlantıları ve sonraki malikin bilgisi somutlaştırılmalıdır.

Muris muvazaası davası için hangi belgeler önemlidir?

Tapu kaydı ve resmî senet, ilk devir ve sonrasındaki malik zincirini göstermek için gereklidir. Satış bedelinin gerçekliği bakımından banka kayıtları, ödeme belgeleri, alım gücü ve taşınmazın **devir tarihindeki gerçek değeri** araştırılabilir.

Murisin hastalık ve bakım durumu ileri sürülüyorsa sağlık kayıtları, fiilî bakım süresi, beraber yaşama koşulları ve aile bireylerinin tanıklıkları değerlendirilir. Eşin daha önceki malvarlığı, birlikte edinilmiş taşınmazlar ve mevcut mal rejiminden doğan haklar da devir amacını açıklayabilir.

Muris muvazaasının genel şartları, ispat kuralları ve tapu iptali sonucuna ilişkin temel açıklamalar muris muvazaası nedeniyle tapu iptali ve tescil davası başlıklı makalede yer almaktadır.

Eşe yapılan satışın muvazaalı olup olmadığı nasıl anlaşılır?

Tek bir emareye değil, bütün olguların birlikte oluşturduğu sonuca bakılır. Eşin kimliği, kaçıncı evlilik olduğu, devir sırasında murisin yaşı, bakım ihtiyacı, bedelin ödenip ödenmediği, malın değerinin terekeye oranı ve diğer mirasçılarla ilişkiler birlikte değerlendirilmelidir.

2026 tarihli iki Yargıtay kararının farklı sonuçları da bunu gösterir. Bir dosyada **bakım ve evliliğin sürdürülmesi amacına ilişkin deliller** ön plandayken diğerinde **bedel farklılığı, ödeme eksikliği ve makul satış nedeni bulunmaması** belirleyici olmuştur. Dolayısıyla "eşe satış" başlığı altında tek bir değişmez sonuç yoktur.

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları*, 7. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2025, kitabından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.