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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Muvazaalı Taşınmaz Devrine Karşı Kimler Dava Açabilir?

HIZLI HUKUKİ DEĞERLENDİRME

Hukuki sonuç: Bir taşınmaz devrinin muvazaalı olduğunu düşünmek tek başına herkese dava hakkı vermez. Davacının işlem nedeniyle korunan ve somut olarak etkilenen bir hakkı ile uygun hukuki talebi bulunmalıdır.

Başvurulabilecek yol: Sözleşmenin tarafı TBK m. 19'a dayanabilir; mirasçı kendi miras hakkı zedeleniyorsa muris muvazaasını ileri sürebilir; alacaklı ise somut olaya göre TBK m. 19'a dayalı iddiası ile İİK m. 277 vd. tasarrufun iptalini ayrı ayrı değerlendirmelidir.

Kritik koşul: Miras bırakanın ölüp ölmediği, davacının kendi hakkına mı yoksa murisin halefliğine mi dayandığı, icra takibinin ve alacağın durumu, güncel tapu maliki ve HMK m. 114/1-h'deki hukuki yarar araştırılır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Muvazaalı olduğunu düşündüğü bir taşınmaz devrine karşı herkes tapu iptali ve tescil davası açamaz. Devrin tarafı, mirasçı, alacaklı veya başka bir hak sahibi ancak **kendisine ait ve hukukça korunan bir hakkın** bu işlemden etkilendiğini somutlaştırabiliyorsa uygun dava yolunu değerlendirebilir. Üstelik açılabilecek dava, ileri sürülecek deliller ve talep edilebilecek sonuç da davacının sıfatına göre değişir.

Örneğin babasının evini kardeşine satış göstererek devrettiğini öğrenen çocukla, borçlusunun taşınmazını bir yakınına devrettiğini öğrenen alacaklı aynı hukuki durumda değildir. İlkinde **muris muvazaası**, ikincisinde **genel muvazaa veya tasarrufun iptali** gündeme gelebilir. Dava yolunu belirlerken ilk soru **"işlem muvazaalı mı?"** kadar **"bu işlemin hangi hakkı zedelendi?"** olmalıdır.

Muvazaalı sözleşmenin tarafı dava açabilir mi?

Kural olarak evet, korunmaya değer hukuki yararı varsa. Tapuda satış yapan veya taşınmazı devralan kişi, görünürdeki işlemin gerçek ve ortak iradeyi yansıtmadığını ileri sürebilir. Böyle bir iddia **TBK m. 19** çerçevesinde değerlendirilir.

Ancak işlem tarafının **muvazaa iddiasını ispat etme biçimi**, sözleşmenin dışındaki üçüncü kişiye göre daha sıkı kurallara tabi olabilir. HMK m. 200 ve 201'deki senetle ispat ve senede karşı senetle ispat ilkeleri ile istisnaları somut olaya göre uygulanır. Yalnız "aslında satış yapmadık" denmesi tapu kaydını kendiliğinden kaldırmaz.

Tarafın açacağı davada hangi hukuki sonucun istendiği de önemlidir: görünürdeki sözleşmenin hükümsüzlüğünün tespiti mi, tapu iptali ve tescil mi, yoksa başka bir alacak mı? **Dava sıfatı, talep sonucu ve geçersizliğin nedeni** bir arada kurulmalıdır.

Miras bırakan öldükten sonra çocuklar ve diğer mirasçılar dava açabilir mi?

Miras hakkı zedelenen mirasçılar, şartları varsa 1 Nisan 1974 tarihli, 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı çerçevesinde **muris muvazaasına dayalı tapu iptali ve tescil davası** açabilir. Bu davada amaç, miras bırakanın gerçekte bağışlamak istediği tapulu taşınmazı **satış veya benzeri ivazlı işlem gibi göstererek mirasçılardan mal kaçırdığı** iddiasını inceletmektir.

Dava hakkı yalnız saklı pay sahibi çocuklarla sınırlı değildir. Mirasçı sıfatı, devrin niteliği ve miras hakkının zedelenmesi ayrıca araştırılır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2023/493 E., 2025/356 K.** sayılı kararında, mirasçıların kendi miras haklarının ihlali nedeniyle dava açmakta hukuki yararları bulunduğu ve bu durumda sözleşmenin dışında üçüncü kişi konumunda oldukları açıklanmıştır.

Bununla birlikte miras bırakanın doğrudan ve resmî şekilde yaptığı bağışlama ile görünürde satış gösterdiği işlem aynı değildir. Babam evi abime bağışladıysa hangi dava açılabilir? başlıklı yazımız bu ayrımı ele alır.

Baba veya anne hayattayken gelecekteki mirasçı dava açabilir mi?

Yalnız ileride mirasçı olma ihtimali, muris muvazaası davası için yeterli değildir. Miras hakkı kural olarak ölümle doğar; TMK m. 575 gereğince miras, miras bırakanın ölümüyle açılır. Anne veya baba hayattayken çocuğun gelecekte alacağı miras payı, onu her taşınmaz devrine müdahale edebilen mevcut malik hâline getirmez.

Ancak kişinin mirasçılık beklentisinden **bağımsız, bugün mevcut başka bir hukuki hakkı** varsa bu hakkın korunması ayrıca değerlendirilebilir. Örneğin kişi işlemin tarafı, alacaklı veya başka bir ayni hak sahibi olabilir. Bu nedenle "miras bırakan hayattaysa hiçbir dava açılamaz" ifadesi de mutlak bir kural değildir.

Muris muvazaası davalarında ölüm şartı ile miras bırakanın kendi sağlığında ileri sürebileceği **genel muvazaa iddiası** birbirinden ayrılmalıdır.

Yargıtayın 16 Nisan 2026 tarihli, 1. Hukuk Dairesi 2026/2248 E., 2026/3059 K. sayılı kararında, miras bırakanın dava tarihinde hayatta olması nedeniyle gelecekte mirasçı olabilecek kişilerin **muris muvazaası sebebiyle dava hakkının henüz doğmadığı** kabul edilmiştir. Ruhi'nin *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları* kitabında **s. 364–366** aynı kuralı ele alır; ayrıca **Yargıtay 1. HD, 2014/22012 E., 2017/2508 K.** sayılı karar yer alır.

Dava hakkının henüz doğmamış olması, çocuğun genel olarak mahkemeye başvurma ehliyetinden yoksun olduğu anlamına gelmez. Sorun, gelecekteki miras beklentisine dayanan **bu özel talebin henüz mevcut olmamasıdır**. Miras bırakanın kendisi ise şartları varsa kendi hukuki işlemine ilişkin muvazaa veya başka geçersizlik iddiasını ileri sürebilir; çocuk da kendi adına bugün mevcut bağımsız bir ayni veya alacak hakkına sahipse o hakkını ayrı dava sebebiyle koruyabilir.

Miras bırakan sonradan ölürse, eski davanın kendiliğinden muris muvazaası davasına dönüşeceği varsayılamaz. Önceki davanın tarafları, talep sonucu, hükmün kesinleşmesi ve yeni dava sebebinin doğduğu tarih incelenir. Nitekim **Yargıtay 1. HD, 2023/6122 E., 2024/866 K.** sayılı kararda muris hayattayken açılan önceki uyuşmazlığın, ölümden sonra ileri sürülen muris muvazaası istemi için kendiliğinden kesin hüküm oluşturmadığı belirtilmiştir.

Alacaklı, borçlusunun yaptığı göstermelik tapu devrine karşı dava açabilir mi?

Alacaklı, borçlunun yaptığı işlem nedeniyle alacağını tahsil edemiyorsa farklı hukuki yolları değerlendirebilir. İşlem **gerçekte yapılmamış, yalnız görünürde kurulmuşsa** TBK m. 19'a dayanan genel muvazaa iddiası gündeme gelebilir. İşlem gerçek olmakla birlikte alacaklıya zarar verme koşulları varsa **İİK m. 277 ve devamındaki tasarrufun iptali** ayrıca incelenir.

Bu iki talep aynı değildir. Tasarrufun iptali, işlemi bütün kişiler bakımından geçmişe etkili olarak hükümsüz kılmak yerine **alacaklıya belirli koşullarla haciz ve satış yoluyla tatmin imkânı** sağlayabilir. TBK m. 19'a dayalı iddiada ise görünürdeki işlemin geçerliliği tartışılır.

Alacağın varlığı, icra takibinin aşaması, aciz belgesi gerekip gerekmediği, dava süresi ve istenebilecek sonuç **hangi dava yolunun seçildiğine** göre belirlenir. Alacaklıdan mal kaçırma: muvazaa mı, tasarrufun iptali mi? yazımız bu seçimi ayrıntılı açıklar.

Eş, kardeş veya başka bir akraba sırf yakınlık nedeniyle dava açabilir mi?

Hayır. Davacının devri yapan kişinin eşi, kardeşi veya akrabası olması, tek başına bağımsız bir tapu iptali hakkı doğurmaz. Kişinin **miras hakkı, mal rejimi alacağı, mevcut alacak hakkı, ayni hakkı veya başka korunan bir menfaati** bulunup bulunmadığı incelenmelidir.

Örneğin eşin mal rejiminden kaynaklanan katılma alacağıyla mirasçı olarak açtığı muris muvazaası davası farklı hukuki kurumlara dayanır. Mal rejiminden doğan hak bakımından **TMK m. 229 ve 241** gibi hükümler olayın şartlarına göre gündeme gelebilir; fakat eşe yapılan her tapu devri bu maddeler nedeniyle otomatik olarak iptal edilmez.

Kardeş açısından da yakınlık yetmez. Kişinin **gerçekten mirasçı olduğu**, miras bırakanın öldüğü ve ilgili devrin miras hakkına etkisi belirlenmeden dava hakkı hakkında kesin sonuç kurulamaz.

Satış vaadi alacaklısı veya başka bir üçüncü kişi dava açabilir mi?

İşlem tarafı olmayan kişinin **somut bir sözleşmesel veya ayni hakkı** etkilenmişse bu hakkı korumaya yönelik dava gündeme gelebilir. Örneğin geçerli bir taşınmaz satış vaadinin alacaklısı, vaat borçlusunun taşınmazı üçüncü kişiye yalnız görünürde devrettiğini ileri sürebilir. Ancak satış vaadi alacaklısının tapu tescili talebi ile sonraki devre ilişkin muvazaa iddiası farklı koşullar taşır.

Bu ihtimal muvazaalı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sonuçları yazısında ayrıca ele alınmıştır. Bir taşınmazla hiçbir hukuki ilişkisi bulunmayan kişinin "şüpheli satış gördüm" demesi ise **tek başına dava hakkı yaratmaz**.

HMK m. 114/1-h kapsamında **hukuki yarar** dava şartıdır. Hukuki yararın ne şekilde sağlandığı, açılacak davanın türüne ve istenen sonuca göre değerlendirilir.

Mirasçı kendi hakkına mı, miras bırakanın hakkına mı dayanıyor?

Bu ayrım **dava hakkını ve ispat kurallarını** etkileyebilir. Mirasçı muris muvazaasında doğrudan **kendi miras hakkının ihlal edildiğini** ileri sürüyorsa görünürdeki sözleşmenin dışında kalan üçüncü kişi olarak değerlendirilir. Buna karşılık murisin sözleşmeden doğan kişisel hakkını **külli halef sıfatıyla** izliyorsa murisin konumundan doğan ispat sınırları gündeme gelebilir.

Süleyman Sapanoğlu'nun *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları* eserinde **"Muvazaanın İleri Sürülmesi" (s. 313–318)** ve **"Taraf ve Dava Ehliyeti" (s. 415 vd.)** başlıkları bakımından bu ayrım önem taşır.

Özellikle mirasçı "muris satış gibi gösterip aslında bağışladı" diyorsa ileri sürdüğü hakkın kapsamı ile "muris bir borcunu tahsil edemedi, o alacak terekeye geçti" iddiasının sonucu aynı değildir. İspat ve talep sonuçları ayrı kurulmalıdır.

Bir mirasçı tek başına tapu iptali ve tescil isteyebilir mi?

Davanın hangi hakka dayandığına göre değişir. Muris muvazaasında mirasçı, kendi miras hakkı nedeniyle **miras payı oranında** iptal ve tescil isteyebilir. Buna karşılık terekeye ait bir hakkın **miras ortaklığı adına** takip edilmesi söz konusuysa elbirliği mülkiyetinin birlikte hareket ve taraf teşkili kuralları gündeme gelebilir.

TMK m. 640 ve 702 ile HMK'nın taraf teşkiline ilişkin hükümleri, tereke adına açılan davalarda önemlidir. Tek mirasçının kendi hakkına dayalı talebi ile bütün tereke adına tasarruf sonucunu doğuracak talebi birbirine karıştırmak davanın usulden veya esastan sorun yaşamasına yol açabilir.

Bu nedenle dilekçede **“benim miras payımın tescili”** ile **“taşınmazın tereke adına tescili”** taleplerinin hangi hukuki sebebe dayandığı açıkça gösterilmelidir.

Tapu başkasına geçmişse dava kime karşı açılır?

Tapu iptali ve tescil talebinde güncel kayıt malikinin davada yer alması kural olarak önemlidir. Taşınmaz dava öncesinde veya sırasında el değiştirmişse yeni malikin tespit edilmesi, uygun taraf teşkili ve gerektiğinde HMK m. 125'in değerlendirilmesi gerekir.

Ancak **muvazaa iddiasının tarafı** ile **tapu kaydını elinde bulunduran kişi** her zaman aynı değildir. Birden fazla işlemin muvazaalı olduğu ileri sürülüyorsa hangilerinin geçersizliğinin ve hangi kaydın iptalinin istendiği ayrı ayrı açıklanmalıdır.

Sonraki malikin kazanımı **TMK m. 1023 ve 1024** uyarınca korunabiliyorsa veya başka bir hukuki nedenle iptal mümkün değilse aynı ayni sonuç elde edilemeyebilir. “Herkese dava açarım ve tüm tapular iptal edilir” yaklaşımı doğru değildir.

Dava açmadan önce hangi belgelerle hak ve sıfat belirlenir?

Mirasçı bakımından **ölüm kaydı ve veraset ilamı**, tapunun eski ve yeni kayıtları, resmî devir senetleri ve gerekirse miras payı hesabı; alacaklı bakımından **borç ilişkisi, takip dosyası ve borcun muacceliyetine** ilişkin belgeler; diğer üçüncü kişiler bakımından da **korunan hakkın dayanağı** incelenmelidir.

İspat bakımından delil rejimi ayrıca belirlenir: Tarafın iddiasında HMK m. 200–203 hükümleri; sözleşmenin dışında kalan üçüncü kişinin iddiasında HMK m. 203/1-d gündeme gelebilir. Taraflar ve üçüncü kişiler muvazaayı nasıl ispatlar? yazımız bu konunun delil boyutunu ele alır.

Sonuç: Muvazaalı tapu devrine karşı dava açma hakkı, **işlemin etkilemiş olduğu somut hakka** bağlıdır. Mirasçı, alacaklı, sözleşmenin tarafı ve başka bir üçüncü kişi farklı hukuki sebeplere dayanabilir; her birinin dava türü, tarafları ve talep edebileceği sonuç ayrı belirlenir.

Kaynaklar: Süleyman Sapanoğlu, *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları*, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022, özellikle “Muvazaanın İleri Sürülmesi” (s. 313–318) ve “Taraf ve Dava Ehliyeti” (s. 415 vd.); Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2023/493 E., 2025/356 K.; Türk Medeni Kanunu m. 575, 640, 702; Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 114, 190, 200–203; Türk Borçlar Kanunu m. 19 ve İcra ve İflas Kanunu m. 277 vd.

Ek inceleme kaynakları: Canan Ruhi – Ahmet Cemal Ruhi, *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları*, 7. baskı, 2025, s. 364–366; Yargıtay 1. HD 2014/22012 E.,

2017/2508 K., 2026/2248 E., 2026/3059 K. ve 2023/6122 E., 2024/866 K. sayılı kararları.

Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.