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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi Muris Muvazaası Sayılabilir mi?

HIZLI HUKUKİ DEĞERLENDİRME

Hukuki sonuç: Ölünceye kadar bakma sözleşmesi, TBK m. 611 gereğince karşılıklı edimler içeren gerçek bir sözleşmedir ve tek başına muris muvazaası sayılmaz. Ancak bakım vaadi gerçekte bağışı gizliyorsa ve murisin mirasçıdan mal kaçırma amacı kanıtlanırsa tapu iptali gündeme gelebilir.

Başvurulabilecek yol: Mirasçı, bakım akdinin kurulma zamanı, murisin sağlık ve bakım durumu, fiilen sağlanan hizmetler, devredilen taşınmazın terekeye oranı ve aile ilişkilerini birlikte değerlendirerek şartları varsa muris muvazaasına dayalı tapu iptali ve tescil; farklı koşullarda tenkis talebini inceletebilir.

Kritik koşul: Bakım borcunun gereği gibi ifa edilmemesi ile sözleşmenin baştan itibaren muvazaalı kurulması ayrı sebeplerdir. Murisin bakıma tamamen muhtaç olmaması da her durumda tek başına muvazaa kanıtı değildir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi gerçek bir bakım ve gözetme yükümlülüğü karşılığında kurulmuşsa, sırf miras bırakanın taşınmazı çocuklarından birine devretmesi nedeniyle muris muvazaası sayılmaz. Ancak sözleşme, gerçekte taşınmazı bağışlamak ve diğer mirasçıları miras hakkından yoksun bırakmak amacıyla **bakım sözleşmesi görünümünde** yapılmışsa muris muvazaasına dayalı tapu iptali ve tescil davası gündeme gelebilir.

Örneğin baba, tüm malvarlığını oğluna ölünceye kadar bakma sözleşmesiyle devretmiş olabilir. Oğul gerçekten uzun yıllar bakım vermişse bu bir değerlendirme unsurudur; ancak **tek başına işlemin**

bütün yönleriyle geçerli olduğunu ispatlamaz. Buna karşılık bakım alacaklısının sözleşme tarihinde tamamen yatağa bağımlı olmaması da muvazaanın otomatik delili değildir. **Asıl mesele murisin gerçek temlik amacıdır.**

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi nasıl bir hukuki işlemdir?

TBK m. 611 uyarınca ölünceye kadar bakma sözleşmesinde **bakım borçlusu**, bakım alacaklısını yaşadığı sürece bakıp gözetmeyi; bakım alacaklısı ise kararlaştırılan karşı edimi sağlamayı üstlenir. Bu nedenle sözleşme **ivazlı** bir işlemdir. Karşılık yalnız peşin para değildir; bakım ve gözetim yükümlülüğüdür.

Bakım alacaklısının taşınmazı devretmesi, doğrudan bağışlama ile aynı hukuki nitelikte değildir. Sözleşmenin şekli, kurulması, taşınmazın devri ve borçların kapsamı **TBK m. 611 ve devamı**, tapu ve miras hukuku hükümleriyle birlikte değerlendirilir.

Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi'nin *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları* eserinin **s. 39–56** arasındaki ikinci bölümü doğrudan **"Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi ile Yapılan Muris Muvazaası"** başlığını taşır. Kaynak, **gerçek bakım amacının** bulunup bulunmadığını belirleyici kabul eder.

Bakım sözleşmesi yapılırken murisin hasta olması şart mı?

Mutlaka hasta veya bakıma muhtaç olması gerekmez. Kişi gelecekte yaşlılık, hastalık veya başka nedenle ihtiyaç duyacağı bakımını güvenceye almak isteyebilir. Bu ihtimal tek başına hukuka aykırı değildir.

Bununla birlikte **sözleşme tarihi**, murisin yaşı, mevcut sağlık durumu, birlikte yaşama koşulları ve bakım ilişkisinin başlangıcı önemlidir. Çok kısa süre sonra ölüm gerçekleşmiş olması veya bakım alacaklısının o tarihte sağlıklı olması, diğer delillerle birlikte gerçek iradeyi aydınlatabilir. Fakat bunlar tek başına kesin geçersizlik sebebi oluşturmaz.

Devrin makul amacı, sözleşme tarihinde öngörülebilir bakım ihtiyacı ve bakım borçlusunun üstlendiği gerçek yükümlülükler bütünlük içinde incelenmelidir.

Devredilen taşınmazın tüm malvarlığını oluşturması önemli mi?

Evet, önemli bir emare olabilir. Muris tek konutunu veya malvarlığının büyük bölümünü bakım sözleşmesiyle bir mirasçısına devretmişse **devredilen değer ile beklenen ve fiilen sağlanan bakım arasındaki makul denge** araştırılmalıdır.

Ancak bu değerlendirme **matematiksel bir yüzde testi değildir**. Bakım ihtiyacı, murisin yaşam süresi, bakımın niteliği, birlikte yaşama, tarafların ekonomik durumları ve temlik dışı kalan malvarlığı değişebilir. Taşınmazın değerli olması tek başına muvazaa sonucuna götürmez.

Ruhi'nin **s. 40**'taki açıklamalarında da murisin **terekesine oranla makul sayılabilecek bir taşınmaz devredip devretmediğinin** incelenmesi gerektiği belirtilir. Bu ilke, 1974 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararındaki **mirasçıdan mal kaçırma iradesinin** araştırılmasına hizmet eder.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2025/808 sayılı kararında neye hükmetti?

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **10 Aralık 2025 tarihli, 2024/563 E., 2025/808 K.** sayılı kararı, konunun güncel ve somut bir örneğidir.

Uyuşmazlıkta miras bırakan, **tek önemli malvarlığı unsurunun çıplak mülkiyetini iki oğluna ölünceye kadar bakma sözleşmesiyle devretmiş**, kız çocukları ise miras haklarının ihlal edildiğini ileri sürmüştür. Hukuk Genel Kurulu, bütün olguları birlikte değerlendirerek **gerçek bakım amacının değil, mirasçılardan mal kaçırma amacının üstün geldiği** sonucuna varmış; bakımın varlığına dayanılarak verilen direnme kararını uygun bulmamıştır.

Bu karar, 2025/808 sayılı HGK karar metni üzerinden de incelenebilir. **Kararın anlamı, her bakım sözleşmesinin muvazaalı olduğu değil, bakım görünümünün gerçek temlik amacını sorgulamayı engellemediğidir.**

Bakım gerçekten yapılmışsa muris muvazaası davası reddedilir mi?

Her zaman değil. Bakım borçlusunun fiilen hizmet vermesi, gerçek bir bakım sözleşmesi bulunduğunu destekleyebilir. Ancak murisin taşınmazı devretmesindeki **baskın amaç**, diğer mirasçıları dışlamaksa, yalnız belirli bakım davranışlarının yerine getirilmiş olması bütün uyuşmazlığı çözmez.

Öte yandan **bakım hizmeti sağlandığına ilişkin somut deliller**, devredilen taşınmazın murisin ekonomik durumuyla orantısı ve taraflar arasındaki gerçek bağ karşılıklı değerlendirilmelidir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **21.05.2026 tarihli, 2025/6411 E., 2026/4334 K.** sayılı kararında, gerçek bakım amacı savunmasına rağmen taşınmazlar arasındaki değer farkı, mirasçılarla yaşanan anlaşmazlık ve bakımın niteliği birlikte değerlendirilerek **muris muvazaasını kabul eden karar onanmıştır** (resmî karar).

Bir dosyada muvazaa kabul edilmiş olması, farklı aile ilişkileri ve bakım ihtiyacı bulunan diğer dosyada da aynı sonucun zorunlu olduğu anlamına gelmez.

Bakım borçlusu babama bakmadıysa tapu iptal edilir mi?

Bu iddia ile muris muvazaası birbirinden ayrılmalıdır. Gerçekten kurulmuş bir bakım sözleşmesinin gereği gibi yerine getirilmemesi, **sözleşmeye aykırılık ve fesih/dönme sonuçları** bakımından değerlendirilir. Muvazaa iddiası ise **sözleşmenin kurulduğu anda tarafların gerçek amacına** ilişkindir.

Bu nedenle "babamı son yıllarında başka biri baktı" cümlesi tek başına muvazaa kanıtı değildir. Bakım borçlusunun sözleşmeyi neden, hangi koşullarda ve ne ölçüde yerine getirmediği ayrıca araştırılmalıdır.

Ruhi'nin **s. 40–47** arasında aktarılan kararları da murisin kendisine bakılmadığı yönündeki sözleşmesel talepleri ile **mirasçıların kendi miras haklarına dayalı muvazaa iddiasını** ayrı ele alır. Bakım alacaklısına tanınan fesih veya dönme haklarının mirasçılara geçip geçmediği de somut hukuki sebebe göre ayrıca incelenmelidir.

Sözleşmeye karşı hangi mirasçılar dava açabilir?

Miras hakkı zedelenen mirasçılar, şartları varsa 1 Nisan 1974 tarihli, 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına dayalı **muris muvazaası davası** açabilir. Dava yalnız saklı pay sahibi mirasçılara özgü değildir; ancak miras bırakanın gerçekten mal kaçırma amacı taşıdığı somut delillerle ispatlanmalıdır.

Muris henüz hayattayken salt gelecekte mirasçı olunacağı düşüncesiyle aynı miras hakkına dayanılması farklıdır. TMK m. 575 uyarınca miras ölümle açılır. **İşlemin tarafı bakım alacaklısının** kendi sözleşmesel haklarıyla **mirasçının kendi hakkı** da birbirine karıştırılmamalıdır.

Tapu iptali ve tescil talebinin **miras payı oranında mı, yoksa tereke adına mı** kurulacağı ayrıca önemlidir. Bu usul sorununu muris muvazaasında tescilin kapsamı başlıklı yazımızda açıklıyoruz.

Muris muvazaası ispatlanamazsa tenkis istenebilir mi?

İhtimale göre değerlendirilebilir; otomatik olarak değil. Gerçekten ve karşılıklı edimler içeren bakım sözleşmesi kural olarak **bağış** niteliğinde değildir. Bu nedenle her bakım sözleşmesinin saklı payın zedelenmesi sebebiyle tenkise tabi olduğu sonucu çıkarılamaz.

Buna karşılık görünürdeki bakım sözleşmesinin arkasında **karşılıksız kazandırma** bulunduğu, bu kazandırmanın hukuken geçerli olduğu ve tenkis koşullarını taşıdığı iddia ediliyorsa **TMK m. 560 ve devamı** ayrıca tartışılır. Muvazaa ile tenkis **farklı dava sebepleridir**.

Tenkis için **TMK m. 571'deki süreler** önemlidir. Dava dilekçesinde muvazaa ve koşulları varsa tenkis taleplerinin **terditli** biçimde kurulup kurulamayacağı somut durum üzerinden değerlendirilmelidir.

Hangi deliller mahkemenin kararını etkiler?

Tapu resmî senedi, ölünceye kadar bakma sözleşmesi, murisin sağlık kayıtları, bakım hizmeti, birlikte yaşama, masrafların kimce karşılandığı, aile ilişkileri ve taşınmazın devir tarihindeki değeri temel belgelerdir.

Muris taşınmazını bir mirasçıya devretmiş, diğer çocuklarla uzun süredir husumet yaşamış veya evin devriyle malvarlığının neredeyse tamamından çıkmış olabilir. Bunların her biri önemlidir; fakat **yalnız bir emareyi seçerek** muvazaa hakkında kesin hüküm kurulamaz.

Mahkemece murisin temlikteki gerçek iradesi, bakım ilişkisi ve devrin ekonomik yönü birlikte ortaya çıkarılmalıdır. Görünürdeki işlemle asıl amaç arasındaki fark, **tanık dâhil hukuka uygun delillerle** ispatlanmalıdır.

Sonuç: Bakma sözleşmesiyle de mirastan mal kaçırılabilir mi?

Evet, sözleşme gerçekte bağışı gizliyorsa ve mirasçıdan mal kaçırma amacı ispatlanıyorsa muris muvazaası gündeme gelebilir. Ancak gerçek bakım ve gözetme karşılığında yapılan her taşınmaz devri muvazaalı değildir. Ölçüt, sözleşmenin adı değil, murisin **temlikteki gerçek iradesidir**.

Kaynaklar: Canan Ruhi – Ahmet Cemal Ruhi, *Muris Muvazaası Hukuksal Nedenine Dayalı Tapu İptal ve Tescil Davaları*, 7. baskı, Seçkin Yayıncılık, 2025, **s. 39–56**, "Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi ile Yapılan Muris Muvazaası"; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu **10.12.2025, 2024/563 E., 2025/808 K.**; Yargıtay 1. HD **2025/6411 E., 2026/4334 K.**; TBK m. 611 ve devamı, TMK m. 560, 571, 575; 1.4.1974 tarihli 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı.

Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.