Miras Payını Senetle Satmak

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 7. Hukuk Dairesi	15.06.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/2410	2026/3223	TMK 677, TMK 640, HMK 362

ÖZET

Mirasçılardan birinin babasından kalan tarla ve ev hissesini 'bilumum' ifadesiyle kardeşine yazılı senetle satması TMK 677/1 uyarınca geçerli sayıldı; payın tapuda iptali ile alıcının mirasçıları adına tesciline ilişkin istinaf kararı onandı. Kesinlik sınırında dava tarihi esas alındı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/miras-payinin-adi-senetle-satisi-bilumum-2026-3223/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

7. Hukuk Dairesi 2026/2410 E. , 2026/3223 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi

EK KARAR TARİHİ : 03.03.2026

SAYISI : 2024/1672 E., 2026/47 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Kayseri 8. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2019/21 E., 2024/223 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar vekili dava dilekçesinde; müvekkillerinden ...'nin muris ...'nin eşi, diğer müvekkillerinin de murisin çocukları olduğunu, davalı ... ile ...'nin kardeş olduğunu, ... ile ...'nın babaları adına kayıtlı 21, 236, 362, 377, 408, 540, 622, 698, 708, 710, 729, 756, 857, 1290, 1296,1297, 1302,

1376, 1571, 1572, 1491, 14 92... parsel sayılı taşınmazların bulunduğunu, dava konusu 23 adet taşınmazın 1980 yılında kadastro çalışmaları neticesinde ... adına tescil edildiğini, henüz intikal işleminin gerçekleşmediğini, davalının muhtar senedi ile dava konusu taşınmazların tamamında bulunan miras hisselerini müvekkillerinin babası ... 'ya sattığını ileri sürerek, dava konusu taşınmazların davalı adına düşecek hisselerinin tapusunun iptali ile müvekkilleri adına tescil edilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde; sözleşmesinin geçerli olmadığını, gerçeğe aykırı olarak düzenlendiğini, hak düşürücü ve zamanaşımı sürelerinin dolduğunu, dava konusu taşınmazların mirasçılar arasında taksim edilmediğini, taşınmazların iştirak hâlinde mülkiyete tâbi olduğunu, bu anlamda elbirliği mülkiyetinden mirasçıların tümünün birlikte hareket etmesi gerektiğini, dava konusu taşınmazlarla müvekkilinin de ilgilendiğini tasarrufta bulunduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile "davaya dayanak 18/05/1985 tarihli belge incelendiğinde, tarafların miras payının devri hususlarında net ve somut olarak anlaşmaya varmadıkları, zira sözleşme içeriğinde devre konu edilen herhangi bir taşınmaz bilgisinin yer almadığı, nitekim UYAP sisteminden yapılan sorgulamada muris ... adına 23 adet taşınmaz kaydının bulunduğu, sözleşme içeriğinde hangi taşınmaz(lar)ın devredildiğinin belirtilmediği, her ne kadar belge içeriğinde "bilumum" ibaresi yer almakta ise de; bu ibarenin terekeye konu taşınmazlara mı, yoksa davalının miras payına mı ilişkin olduğu hususunda netlik bulunmadığı gibi yoruma da açık olduğu, dolayısıyla davacılar vekili tarafından yasanın aradığı anlamda bir miras payının devri sözleşmesinin dosyaya ibraz edilemediği" gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

1. İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacılar vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile "taşınmazın 03.07.2003 tarihinde ... oğlu ...'ya satılarak devredildiği, bu parselle ilgili yargılama sırasında isim tashihi yapılmadığı, 18.03.1985 tarihli "Senettir" başlıklı sözleşmenin düzenlendiği esnada dava konusu taşınmazlar iştirak halinde mülkiyet hükümlerine tabi olup, dava konusu taşınmazlarda, kayıt malikinin mirasçıları olduğu anlaşılan taraflar arasında yapılan ve miras payının devrine ilişkin bulunan dayanak sözleşmenin TMK'nın 677. maddesi hükmü uyarınca kural olarak geçerli ve sonuç doğuran bir sözleşme olduğu, senet içeriğinde yazılı "babamdan düşen tarla ve ev hissemi bilumum olarak sattım" ibaresi ile miras hissesinin tamamının satıldığının anlaşıldığı, aksi durumda yani bir veya birkaç taşınmazdaki hissesinin satılması halinde bu durumun açıkça yazılması gerektiği, "bilumum" ibaresinin kullanılması ile tüm miras hissesinin satılmasının hayatın olağan akışına uygun olduğu, kaldı ki senetteki imzanın davalı tarafça inkar edilmediği gibi dinlenilen senet tanığı ve taşınmazları icar suretiyle kullandığı anlaşılan ... beyanlarından davalının miras hisselerini davacılar murisine sattığı ve bedelini de

aldığı" gerekçesiyle davacılar vekilinin istinaf başvurusunun kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, davanın kısmen kabulü ile dava konusu 21, 236, 362, 377, 408, 540, 622, 698, 708, 710, 729, 756, 857, 1290, 1296,1297, 1302, 1376 (ifraz sonrası aynı yer 1722, 17 23... parsel sayılı taşınmazlar), 15 71... (ifrazdan önce eski 699 parsel) ,14 91... (ifrazdan önce eski 649 parsel) sayılı taşınmazlar yönüyle davanın kabulüne, muris ... adına olan tapu kaydının Kayseri 5. Sulh Hukuk Mahkemesinin 23.03.2019 tarihli ve 2019/621 Esas, 2019/993 Karar sayılı veraset ilâmına göre davalı ... hissesine isabet eden 56640/691200 payın iptali ile davacılar adına muris ... 'nın Kayseri 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 21.06.2019 tarihli ve 2019/915 Esas, 2019/981 Karar sayılı veraset ilâmındaki payları oranında tapuya tesciline, kalan payın tapu maliki ... üzerinde bırakılmasına, 755 parsel sayılı taşınmaz yönünden davanın pasif husumet yokluğundan reddine kesin olmak üzere karar verilmiştir.

2. Bölge Adliye Mahkemesinin kararının davalı vekili tarafından temyizi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince 03.03.2026 tarihli ek karar ile davalı vekilinin temyiz dilekçesinin kesinlik nedeniyle reddine karar verilmiştir.

3. İlk Derece Mahkemesince karar 14.01.2026 tarihinde kesinleştirilmiştir.

V. TEMYİZ

A.Temyiz Sebepleri

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen asıl ve 03.03.2026 tarihli ek kararına karşı süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

Davalı vekili temyiz dilekçesinde;

1. Bölge Adliye Mahkemesi kararının temyize kabil olduğu, davanın açıldığı tarihteki dava değerinin esas alınması gerektiğini,

2. Sözleşmenin resmî şekilde yapılmadığını, hukuken geçerli olmadığını davanın kabul edilmemesi gerektiğini,

3. Müvekkilinin dava konusu taşınmazlar üzerinde hem babasından hem annesinden gelen miras hisseleri olduğunu, davalının anne tarafından gelen miras hisselerinin dikkate alınmadığını, bildirmiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, miras payının devri hukuki nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.
1. Somut olayda, davacının yargılama sırasına talebini 121.226,99 TL üzerinden harçlandırdığı, Bölge Adliye Mahkemesince 14.01.2026 tarihinde karar verildiği, temyiz kesinlik sınırının belirlenmesinde dava tarihinin esas alınması gerektiği, dava tarihi olan 2019 yılı itibariyle değerin 58.800,00 TL olan temyiz kesinlik sınırının üstünde kaldığı anlaşıldığından temyiz dilekçesinin kesinlik nedeniyle reddine ilişkin ek kararı hatalıdır. Bu nedenle Bölge Adliye Mahkemesinin 03.03.2026 tarihli ek kararının ve İlk Derece Mahkemesinin 14.01.2026 tarihli kesinleşme şerhinin ortadan kaldırılması gerekmektedir.

2. Davanın esası hakkında yapılan temyiz itirazlarına gelince;

Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 371. maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür. Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere göre usul ve kanuna uygun olup davalı vekilinin ileri sürdüğü nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Bölge Adliye Mahkemesince verilen 03.03.2026 tarihli ek kararın ve İlk Derece Mahkemesinin 14.01.2026 tarihli kesinleşme şerhinin ORTADAN KALDIRILMASINA,

2. Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanun'un 370/1 hükmü uyarınca ONANMASINA,

Fazla yatırılan temyiz karar harcının yatırana iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

15.06.2026 tarihinde kesin olmak üzere oy birliğiyle karar verildi.