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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Alacaklıdan Mal Kaçırmak İçin Yapılan Tapu Devri: Muvazaa mı, Tasarrufun İptali mi?

MAKALE ÖZETİ

Borçlunun taşınmazını başkasına devretmesine karşı TBK 19 muvazaa ve İİK 277 tasarrufun iptali yolları farklı şartlara, delillere ve sürelere bağlıdır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Borçlunun taşınmazını alacaklıdan mal kaçırmak amacıyla devretmesi, her durumda aynı davayı gerektirmez. Tarafların gerçekte yapmak istemediği **danışıklı bir devir** varsa Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 19 kapsamında muvazaa iddiası gündeme gelebilir. Devir gerçekte yapılmış olmakla birlikte alacaklıların tahsilini engelleyen **kanunen iptale tabi bir tasarruf** niteliğindeyse İcra ve İflas Kanunu (İİK) m. 277 ve devamına dayalı tasarrufun iptali davası değerlendirilir.

Bu iki yolun amacı borçlunun mal kaçırma girişimine karşı alacaklıyı korumak olabilir; fakat **ispatlanacak vakıalar, icra takibi ve aciz belgesinin rolü, süreler ve hükmün sonucu farklıdır**. Yanlış hukuki nitelendirme, özellikle süre ve dava şartları bakımından önemli kayıplara yol açabilir.

Muvazaalı devir ile iptale tabi gerçek devir arasındaki fark nedir?

Muvazaada borçlu ile taşınmazı devralan kişi dışarıya karşı bir satış yapmış gibi görünürken, gerçekte bu satışın sonuçlarını doğurmak istemeyebilir. Örneğin borçlunun evini kardeşine satmış göstermesi, fakat bedel ödenmemesi, borçlunun evde yaşamaya devam etmesi ve tarafların tapu devrini yalnız alacaklıları yanıltmak için kullanması **muvazaa iddiasını destekleyebilecek** olgulardır. Bunlardan hiçbiri tek başına muvazaayı kesin olarak kanıtlamaz.

Tasarrufun iptalinde ise borçlunun yaptığı devir, taraflar arasında **gerçek ve geçerli** olabilir. Alacaklı, işlemin İİK m. 278, 279 veya 280'deki şartları taşıdığını kanıtladığında bu tasarrufun **kendi alacağı bakımından etkisiz bırakılmasını** isteyebilir. Alacaklıların zarara uğraması ihtimali, her gerçek satışı otomatik muvazaalı yapmaz.

Süleyman Sapanoğlu, *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları* adlı eserinde alacaklıdan mal kaçırmak için yapılan muvazaalı temlikleri, hakkın gerçekten ve teminat veya geri devir borcuyla devredildiği inançlı işlemlerden de ayırır. Bu ayrım önemlidir: **İnançlı devir, muvazaalı devir ve iptale tabi tasarruf aynı hukuki kurum değildir.**

Alacaklı TBK m. 19'a dayanarak hangi durumda dava açabilir?

Alacaklı, gerçek bir alacağının bulunduğunu ve borçlunun üçüncü kişiyle yaptığı danışıklı işlemin bu alacağın tahsilini engellemek amacı taşıdığını ileri sürebilir. Böyle bir davada çekişmenin merkezinde **borçlu ile devralanın gerçek iradesi** bulunur.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin **16 Şubat 2026 tarihli, 2025/9160 E., 2026/932 K.** sayılı kararında, İİK m. 277 ve devamına dayalı iptal davası ile TBK m. 19'daki muvazaa davasının farklı nitelikleri açıklanmıştır. Daire, alacaklının açıkça muvazaaya da dayandığı bir davanın yalnız aciz belgesi yokluğu gerekçesiyle reddedilemeyeceğini; önce ileri sürülen alacağın gerçek olup olmadığının değerlendirilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Ancak **TBK m. 19'a dayanmak, her şüpheli satışı otomatik geçersiz kılmaz**. Borçlunun satış bedeline gerçekten ihtiyacı bulunması, bedelin ödenmesi, taşınmazın gerçek değerine yakın bir fiyatla satılması veya devralanın bağımsız davranması gibi somut vakıalar, muvazaa değerlendirmesini değiştirebilir.

İİK m. 277'ye dayalı tasarrufun iptali davasının şartları nelerdir?

İİK m. 277 ve devamına dayalı dava, alacaklının borçlunun belirli tasarrufları nedeniyle alacağını elde edemediği hâllere yönelik özel bir yoldur. Uygulamada özellikle **gerçek alacak, kesinleşmiş icra takibi, takip konusu borcun tasarruftan önce doğmuş olması ve geçici veya kesin aciz belgesi** koşulları araştırılır.

Borçlu adına haczedilebilir mal bulunamadığını gösteren haciz tutanağının aciz belgesi niteliği taşıyıp taşımadığı da somut kayıt içeriğine bağlıdır. Her haciz tutanağına otomatik olarak aciz vesikası niteliği verilemez.

Bu ön koşulların varlığı, davanın mutlaka kabul edileceği anlamına gelmez. Mahkeme ayrıca tasarrufun **İİK m. 278, 279 veya 280'de sayılan iptal nedenlerinden** birine girip girmediğini inceler. Davacı, hangi sebebe dayandığını ve buna ilişkin delilleri açık biçimde ortaya koymalıdır.

2025 sonunda değişen İİK m. 278 neden önemli?

24 Aralık 2025 tarihli 7571 sayılı Kanun'la İİK m. 278 yeniden düzenlendi. Bu nedenle eski kitap ve kararlarda yer alan süre ve kanuni varsayımlar, güncel madde metnine bakılmadan kullanılmamalıdır.

Güncel m. 278 kapsamında alışılmış hediyeler dışındaki bağışlamalar ve ivazsız tasarruflar için, geçici veya kesin aciz belgesi yahut aynı nitelikteki haciz tutanağının düzenlenmesinden veya iflasın açılmasından **önceki bir yıllık dönem** esas alınmaktadır. Kanun ayrıca gerçek değere uygun karşılıkla yapıldığı ispatlanmadıkça belirli yakınlar arasındaki işlemleri; pek düşük karşılıkla yapılan devirleri ve belirli şartlarda ömür boyu gelir, intifa ve ölünceye kadar bakma işlemlerini bağışlama sayan hükümler içermektedir.

Ancak m. 278'deki **bir yıllık inceleme dönemi**, İİK m. 284'teki **beş yıllık hak düşürücü süreyle** aynı değildir. Ayrıca m. 279'da belirli teminat ve ödemelere ilişkin bir yıllık özel hâller, m. 280'de ise zarar verme kastı ve diğer tarafın bilgisiyle bağlantılı ayrı koşullar bulunmaktadır. Her olayı "son beş yılda satılmışsa iptal edilir" biçiminde değerlendirmek doğru değildir.

Muvazaa davasında aciz belgesi şart mı?

TBK m. 19'a dayalı muvazaa davası için İİK m. 277'deki aciz belgesi şartı aranmaz. Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 2025/9160 E., 2026/932 K. sayılı kararı bu ayrımı açıkça teyit eder. İİK m. 277 ve devamındaki özel iptal davasında ise aciz belgesi, kanun ve yerleşik uygulama çerçevesinde değerlendirilmesi gereken temel koşullardandır.

Buna karşılık muvazaa yoluna başvurulması, **gerçek bir alacağın bulunduğunun ispatı** sorununu ortadan kaldırmaz. Borçluyla danışıklı hareket edildiği iddia edilen üçüncü kişi, alacağın gerçekte bulunmadığını ileri sürebilir. Bu nedenle alacak sözleşmesi, fatura, senet, ödeme belgeleri ve borcun doğum tarihi önem taşır.

Aynı kararda Yargıtay, alacağın gerçekliği tartışmalı olduğundan bu konunun ayrıca araştırılması gerektiğini vurgulamıştır. **Aciz belgesi aranmaması, dava konusu alacağın varsayılması anlamına gelmez.**

Her iki dava için beş yıllık süre var mı?

Hayır. İİK m. 284'e göre özel tasarrufun iptali davası hakkı, iptali istenen tasarrufun yapıldığı tarihten itibaren **beş yıl geçmekle düşer**. Bunun yanında iptal nedenlerinin kendi süre ve koşulları ayrıca incelenir.

TBK m. 19'a dayalı muvazaa iddiası için ise **İİK m. 284'teki beş yıllık hak düşürücü süre uygulanmaz**. Yargıtayın 16 Şubat 2026 tarihli kararında da bu fark belirtilmiştir. Ancak bu durum, alacak hakkının kendi zamanaşımı veya başka usulî sorunları bulunamayacağı anlamına gelmez.

Dolayısıyla tasarruf tarihinin eski olması, dosyada İİK m. 277 yolunu engelleyebilecek olsa da muvazaa iddiasının bütün koşullarıyla ayrıca değerlendirilmesi gerekebilir. Tersinden, İİK'ya dayalı özel sürenin açık bulunması da tek başına hangi hukuki yolun uygun olduğunu belirlemez.

Alacaklı dava açarsa taşınmaz kendi adına mı tescil edilir?

Genellikle hayır. Alacaklı, mülkiyetin kendi adına geçirilmesini değil, **alacağını tahsil edebilmesini** amaçlar.

İİK m. 283/1 uyarınca tasarrufun iptali davası kabul edilirse, taşınmazın üçüncü kişi adına olan tapu kaydının düzeltilmesine gerek olmaksızın alacaklıya **haciz ve satış isteme yetkisi** tanınabilir. Bu hüküm, borçlunun yaptığı satışın bütün kişiler bakımından yok sayılmasıyla aynı şey değildir; iptal sonucunun alacaklıya sağladığı nispi cebri icra imkânıdır.

TBK m. 19'a dayalı muvazaa davalarında da alacaklının amacı taşınmazın aynına ilişkin bir mülkiyet talebi değil, kendi alacağını tahsil etmekse Yargıtay uygulamasında **İİK m. 283/1'in kıyasen uygulanması** gündeme gelebilir. Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 2025/9160 E., 2026/932 K. sayılı kararı bu sonucu da açıkça belirtir.

Bu nedenle dava dilekçesinde istem sonucu yazılırken “tapunun iptali”, “borçlu adına tescil” ve “alacakla sınırlı haciz-satış yetkisi” ifadelerinin aynı sonucu doğurduğu varsayılmamalıdır.

Tapu satış bedelinin düşük olması davayı kazandırır mı?

Tek başına değil. Bedelin gerçek değerden çok düşük gösterilmesi, bedelin gerçekten ödenmemesi, devralanın borçlunun yakını olması, borçlunun taşınmazı kullanmaya devam etmesi ve devirlerin icra takibine yakın tarihlerde yapılması somut olaya göre önemli emarelerdir.

Ancak bu emarelerin **hangi dava türünde hangi hukuki şartı desteklediği** ayrı tutulmalıdır. Örneğin m. 278'de pek düşük karşılıkla yapılan devirlere ilişkin kanuni değerlendirme ile TBK m. 19'da tarafların gerçekte devri istemeyip istemedikleri aynı ispat konusu değildir.

Ayrıca muvazaa, taşınmazın yalnız alacaklıdan mal kaçırma amacıyla devredildiği iddiasından ibaret değildir. Gerçekte bedeli ödenmiş bir satışta borçlunun alacaklıyı zor duruma düşürme saiki bulunsa bile, tarafların işlemi gerçekten yapma iradesi varsa TBK m. 19 bakımından farklı değerlendirme gerekir.

Borçlu taşınmazı birden fazla kişiye devretmişse ne yapılır?

Birbiri ardına satış yapılmışsa **ilk devrin niteliği, sonraki devralanların konumu ve işlemlerin gerçekliği** ayrı ayrı araştırılır. Başlangıçta muvazaalı bir işlem bulunduğunun ispatı, bütün sonraki tapu devirlerinin her durumda kendiliğinden geçersiz olduğu sonucuna götürmez.

Tasarrufun iptali davasında da taşınmazın devralanın elinden çıkması, İİK m. 283/2 kapsamında **yerine geçen değer ve tazminat** tartışmalarını doğurabilir. Dava konusu malın son durumda kimde

olduğu, haciz ve satış yetkisinin hangi taşınmaz üzerinde kullanılabileceğini veya hangi üçüncü kişiye hangi ölçüde talep yöneltilebileceğini etkiler.

Bu nedenle yalnız eski tapu kaydı değil, devir zinciri ve tarihler, resmî senetler, satış bedelleri ve taraflar arasındaki bağlantılar birlikte incelenmelidir.

Hangi davanın açılacağı nasıl belirlenmeli?

İlk adım, alacağın gerçekten varlığını ve **borcun doğum tarihini** belirlemektir. Ardından taşınmazın kimlere hangi tarihlerde devredildiği, bedelin gerçekte ödenip ödenmediği ve borçlunun malvarlığının tahsile elverişli olup olmadığı araştırılır.

İkinci adım, **devir gerçekte istenmiş mi, yoksa yalnız alacaklıyı yanıltmak için mi yapılmış?** sorusudur. Gerçek bir devir varsa İİK'daki iptal şartları; danışıklı bir görünüş varsa TBK m. 19'daki muvazaa koşulları gündeme gelir. Somut olayda her iki hukuki sebebin birbirini dışlamadığı durumlarda talep sonucunun ve terditli istemlerin usulüne uygun kurulması ayrıca değerlendirilebilir.

Üçüncü adım, süreler ve elde edilmek istenen sonuçtur. Alacaklının nihai hedefi çoğu zaman taşınmaza malik olmak değil, **alacağıyla sınırlı olarak haciz ve satış isteyebilmektir**. Bu hedefle uyumsuz şekilde kurulan bir tapu iptal ve tescil talebi, uyuşmazlığı gereksiz yere başka bir noktaya taşıyabilir.

Sonuç olarak mal kaçırma iddiasının adı tek başına dava türünü belirlemez. İşlemin gerçek olup olmadığı, alacak ilişkisinin belgeleri, aciz durumu, güncel İİK hükümleri ve talep edilen cebri icra sonucu birlikte değerlendirilmelidir.

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Süleyman Sapanoğlu, *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları*, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, kitabından damıtılmış; 24 Aralık 2025 tarihli 7571 sayılı Kanun ile Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 16 Şubat 2026 tarihli, 2025/9160 E., 2026/932 K. sayılı kararı ayrıca değerlendirilmiştir. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.