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

GAYRİMENKUL HUKUKU

# Borç Ödendiği Hâlde Tapu Geri Verilmiyorsa Hangi Dava Açılır?

MAKALE ÖZETİ

Borç için güvence olarak devredilen taşınmaz, borç tamamen ödendiği hâlde geri verilmiyorsa kural olarak inançlı işleme dayalı tapu iptali ve tescil davası

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

**Borç için güvence olarak devredilen taşınmaz, borç tamamen ödendiği hâlde geri verilmiyorsa kural olarak inançlı işleme dayalı tapu iptali ve tescil davası açılması değerlendirilebilir.** Ancak davanın kazanılması için yalnız borcun ödendiğini göstermek yeterli değildir. Önce **tapunun geri verilmesi koşuluyla devredildiği**, ardından anlaşmada öngörülen **iade şartının gerçekleştiği** ispatlanmalıdır. Tapu başka bir kişiye geçmişse davanın yöneltileceği kişi ve istenebilecek sonuç da değişebilir.

Örneğin bir kişi kredi borcunu güvence altına almak üzere dairesini alacaklıya devretmiş, borcu son taksidine kadar ödemiş fakat alacaklı tapuda geri devir işlemini yapmamış olabilir. Burada borcun kapandığını gösteren dekontlar önemlidir; ancak **devir işleminin teminat amaçlı olduğunu gösteren anlaşma** da ayrıca dosyaya konulmalıdır.

## Tapu hangi nedenle geri verilmiyor olabilir?

Önce uyuşmazlığın hukuki sebebi doğru belirlenmelidir. Taraflar taşınmazı **gerçekte satmışsa** ve satıcının sonradan tek taraflı olarak pişman olması söz konusuysa, sırf önceki malik olmak tapu iadesi hakkı vermez. Buna karşılık taraflar **borcun teminatı olmak üzere gerçek mülkiyet devri** yapmış ve borç kapanınca iade konusunda anlaşmışsa, inançlı işlem söz konusu olabilir.

İkinci olasılıkta inanılan, yani tapuyu devralan kişi, mülkiyeti kendi adına kazanmıştır; fakat onu koşulları gerçekleştiğinde geri verme borcu altındadır. Bu nedenle dava, "tapu başından beri benimdi" iddiasına değil, çoğu kez **geri devir borcunun ifa edilmemesine** dayanır.

İnançlı işlemin muvazaadan farkı burada önem taşır. Taraflar görünürdeki satışın sonuçlarını hiç istememişlerse muvazaa iddiası; mülkiyetin gerçekten geçmesini ama sonra geri verilmesini istemişlerse inançlı işlem iddiası incelenir.

## İnançlı işleme dayalı tapu iptali ve tescil davasının şartları nelerdir?

**Üç temel olgu** araştırılır: taşınmazın inançlı olarak devredilmesi, geri verme yükümlülüğünün kapsamı ve bu yükümlülüğün istenebilir hâle gelmesi.

Birincisi, tapu devir işleminin hangi borcu teminat altına aldığı açıklanmalıdır. Devrin sözleşmeyle ilişkisinin ve tarafların kim olduğunun belirlenmesi gerekir. İkincisi, borç ödenince taşınmazın **eski malike veya anlaşmada gösterilen kişiye** devredileceği hususunun ispatı önemlidir. Üçüncüsü, ödeme, vade veya başka bir koşul gerçekleşmiş olmalıdır.

Borcun kısmen kapanmış olması her zaman tam tapu iadesi sonucunu doğurmaz. Teminatın birden fazla borcu kapsadığı iddia ediliyorsa bu iddianın sözleşmeye ve belgelere dayanıp dayanmadığı araştırılır. Başka bir borcu teminat kapsamına **sonradan ve tek taraflı eklemek** ise ayrı bir hukuki değerlendirme gerektirir.

## Kredi kapandıysa banka dekontları yeterli midir?

**Kredi borcunun ödendiğini göstermekle tapu iadesi anlaşmasını ispatlamak iki ayrı meseledir.** Bankadan alınan borcu yoktur yazısı, hesap hareketleri ve ödeme makbuzları ilkini destekleyebilir. Ancak parayı kimin hangi sebeple ödediği ile inanılanın tapuyu geri devretmeyi üstlenip üstlenmediği ayrı incelenir.

Yargıtayın **5 Şubat 1947 tarihli, 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı** çerçevesinde inanç anlaşması kural olarak yazılı delille ispatlanır. Bununla birlikte HMK m. 202'deki koşulları taşıyan bir delil başlangıcı varsa tanık dâhil diğer deliller değerlendirilebilir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2021/483 E., 2023/218 K.** sayılı kararında, krediye ilişkin ödeme makbuzlarının delil başlangıcı niteliği somut olayın koşulları içinde tartışılmıştır.

Her banka dekontu otomatik olarak delil başlangıcı sayılmaz; belgeyle iddia edilen inanç ilişkisinin bağlantısı ve HMK m. 202'nin koşulları incelenmelidir. İspat yolları inançlı işlem sözleşmesi hangi belgelerle ispatlanabilir? başlıklı yazımızda ayrıca ele alınmıştır.

## Alacaklı "hâlâ borcun var" derse nasıl hesaplaşılır?

Davalının bakiye borç bulunduğunu savunması hâlinde mahkeme yalnız taraflardan birinin hesabını kabul ederek karar veremez. **İnanç anlaşmasının kapsadığı borçlar**, ödeme tarihleri, geçerli faizler, mahsuplar ve geri devir koşulu somutlaştırılmalıdır.

Yargıtay **1. Hukuk Dairesinin 3 Kasım 2021 tarihli, 2021/2312 E., 2021/6406 K.** sayılı kararında, inanç sözleşmesinin varlığı sabitken kalan borcun hatalı yöntemle hesaplanması ve buna göre depo istenmesi isabetsiz bulunmuştur. Kararda, sözleşmedeki vade ve borç miktarıyla ödemelerin esas alınması gerektiği vurgulanmıştır.

Bundan çıkan pratik sonuç, **depo edilecek tutarın varsayıma dayalı veya keyfî biçimde belirlenemeyeceğidir**. Ödeme belgeleri önce incelenmeli; gerçekten kalan borç varsa sözleşme ve hukuka uygun hesap yapılmalıdır.

## Mahkeme neden kalan borcun depo edilmesini isteyebilir?

Türk Borçlar Kanunu m. 97, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde kendi edimini ifa etmeyen veya ifasını önermeyen tarafın, karşı edimi doğrudan isteyememesi ilkesini düzenler. İnançlı işlemde geri devir, borcun ödenmesine bağlıysa bu hüküm önem kazanır.

Yargıtay uygulamasında inançlı işlem ispatlandıktan sonra **bakiye borcun olup olmadığı araştırılıp**, gerekli görülürse davacıya mahkeme veznesine depo için süre verilmesi gerektiğine ilişkin kararlar bulunmaktadır. Ancak bu, **her inançlı işlem davasında mutlaka depo yapılır** anlamına gelmez. Borç tümüyle ödenmişse aynı tutarın yeniden yatırılmasının istenmesi farklı bir sorun doğurur.

Özellikle kredi ödemeleri ile nakit borçların karıştığı olaylarda hangi ödeme hangi borca mahsup edilmiş, sözleşme hangi faizleri kabul etmiş ve devir hangi borçları güvenceye almış soruları açıklığa kavuşturulmalıdır. Borcun ödenmiş olması ispatlanamıyorsa geri verme koşulunun gerçekleştiği de kabul edilmeyebilir.

## Tapu iptali ve tescil davası kime karşı açılır?

**Taşınmaz hâlen inançlı işlemle devralan kişinin adına kayıtlıysa**, tapu sicilinin değiştirilmesine ilişkin talep kural olarak o kayıt malikine yöneltilir. Ancak inanılan ölmüş, taşınmaz mirasçılarına geçmiş veya üçüncü kişiye devredilmişse taraf teşkili yeniden değerlendirilmelidir.

Taşınmaz üçüncü kişiye devredildiğinde, ilk inanç anlaşması tarafının borca aykırılık sorumluluğuyla son malikin tapusunun iptal edilip edilemeyeceği aynı mesele değildir. Devri alan kişinin hak kazanma durumu, **TMK m. 1023 ve 1024** ile somut tapu zinciri çerçevesinde ayrıca araştırılır.

Son malikin hakkı korunuyor ve tapu iadesi artık mümkün olmuyorsa, inanılana karşı **sözleşmeye aykırılıktan doğan tazminat** talebi değerlendirilebilir. Bu ihtimal inançlı işlemde tapu iadesi mümkün değilse tazminat başlıklı makalede ayrıntılı incelenmiştir.

## Görevli ve yetkili mahkeme hangisidir?

İnançlı işleme dayalı **tapu iptali ve tescil** isteminde, özel bir görev kuralı bulunmadığı sürece **asliye hukuk mahkemesi** görevlidir. Taşınmaz üzerindeki ayni hakka ve tapu kaydının değiştirilmesine

yönelik dava bakımından **HMK m. 12 uyarınca taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin kesin yetkisi** göz önünde tutulmalıdır.

Yalnız alacak veya tazminat talep edilen farklı hukuki ilişkilerde görev ve yetki ayrıca tartışılabilir. Bu nedenle tapu iadesi ile sadece para alacağını talep eden iki davanın her durumda aynı mahkemede açılması gerektiği varsayılamaz.

Dava dilekçesinde **ada, parsel, bağımsız bölüm ve güncel tapu maliki** doğru gösterilmelidir. Taşınmazın sonradan imar uygulaması veya parsel yenilemesi görmesi hâlinde eski ve yeni kayıtlar birbirine bağlanmalıdır. Hükmün infazında tereddüt yaratmayacak tapu bilgileri önemlidir.

## Dava sürerken alacaklı taşınmazı başkasına satabilir mi?

Tapuda malik gözüken inanılanın taşınmazı üçüncü kişiye devretmesi, davacının tapu iadesi talebini güçleştirebilir. Bu nedenle somut olay elveriyorsa **HMK m. 389 ve devamı uyarınca ihtiyati tedbir** istenmesi değerlendirilebilir. Tedbir için dava konusu hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağı veya ciddi zarar tehlikesi bulunduğu ortaya konulmalıdır.

Tedbir kararı verilmesi otomatik değildir. Davanın dayanağı, taşınmazın mevcut kaydı, karşı tarafın davranışları ve yaklaşık ispat şartları incelenir. Tedbir talebinin mümkünse dava açılırken ve güncel tapu kaydı üzerinden kurulması, yeni bir devir ihtimali karşısında önem taşıyabilir.

Tapuda tedbir bulunmaması nedeniyle taşınmaz üçüncü kişiye geçmişse, **bu yeni devir kendiliğinden geçersiz olmaz**. Sonraki malik yönünden ayrı hukuki değerlendirme gerekir.

## İnançlı işlemde tapu iadesi için zamanaşımı ne zaman başlar?

İnançlı işlemden kaynaklanan geri devir alacağı bakımından **kural olarak TBK m. 146'daki on yıllık genel zamanaşımı** gündeme gelir. Bununla birlikte süreyi her olayda tapudaki ilk devir tarihinden başlatmak doğru değildir. Alacağın muacceliyeti, iade koşulunun gerçekleşmesi ve somut anlaşmanın içeriği önem taşır.

Borcun 2018'de güvenceye bağlanıp 2025'te kapandığı bir olayda yalnız "tapu yedi yıldır başkasının adına" demek zamanaşımını çözmez. Ödeme ve geri verme tarihleri ayrıca belirlenmelidir. Ayrıntı için inançlı işlemden doğan iade alacağında zamanaşımı incelenebilir.

## Dava açılmadan önce hangi belgeler bir araya getirilmeli?

Tapunun ilk devir ve sonraki kayıtları, tapudaki resmî senet, inanç anlaşması veya geri verme taahhüdü, kredi sözleşmesi, banka ödeme kayıtları, borcu yoktur yazısı, hesap mutabakatları ve ihtarnameler birlikte değerlendirilmelidir. **Ödeme yapan kişiyle tapuyu devreden kişinin farklı olması** hâlinde aralarındaki ilişkinin de açıklanması gerekir.

Ayrıca taşınmaz üzerinde sonradan ipotek, haciz veya başka ayni haklar kurulup kurulmadığı; inanılanın taşınmazı devredip devretmediği ve talep edilecek sonucun hâlâ hukuken mümkün olup olmadığı araştırılmalıdır. Her belge aynı şeyi kanıtlamaz: tapu kaydı mülkiyeti, dekont ödemeyi, inanç belgesi ise **geri verme borcunu** gösterebilir.

**Sonuç olarak borç ödendiği hâlde tapunun geri verilmemesi, doğru hukuki sebep ve delillerle tapu iptali ve tescil davasına konu edilebilir.** Ancak ödeme, inanç ilişkisinin ispatından ayrı bir unsur olduğu için yalnız borcun kapanmasına dayanarak tapunun otomatik eski malike döndüğü söylenemez.

Bu makaledeki hukuki bilgiler, İbrahim Oğuz Bilgili, *Taşınmazların Teminat Amaçlı İnançlı İşlemle Devri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, kitabından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.