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

GAYRİMENKUL HUKUKU

# Borca Teminat Olarak Tapu Devri Yapılması Hukuken Geçerli midir?

MAKALE ÖZETİ

Borcun güvencesi olarak taşınmazın alacaklıya tapuda devredilmesi inançlı işlem olarak geçerli olabilir. İpotekten farkı, ispatı ve geri devir riskleri.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

**Bir borcun teminatı olarak taşınmazın tapuda alacaklıya devredilmesi, koşulları varsa teminat amaçlı inançlı işlem olarak hukuken geçerlidir.** Ancak burada sıradan bir ipotek kurulmaz: Tapudaki devir gerçekten yapılmışsa **mülkiyet alacaklıya geçer**. Borçlu, borcunu ödediğinde taşınmazın geri verilmesini isteme yönündeki hakkını ise taraflar arasındaki inanç anlaşmasından alır.

Örneğin 2 milyon TL borç için 6 milyon TL değerindeki bir dairenin alacaklıya devredilmesi, sırf taşınmazın borçtan değerli olması nedeniyle kendiliğinden geçersiz sayılmaz. Buna karşılık bu işlem, alacaklıya dairenin değerinin tamamını koşulsuz olarak kazanma yetkisi de vermez. **Devrin hukuki sebebi, geri verme şartı ve borç ödenmezse yapılacak tasfiye** ayrı ayrı incelenmelidir.

## Teminat amacıyla tapu devri ne demektir?

Teminat amaçlı inançlı işlemde taşınmazın maliki, bir borcu güvence altına almak için mülkiyeti alacaklıya veya anlaşmada belirlenen inanılana gerçekten devreder. İnanılan, hakkı inanç anlaşmasındaki amaç ve sınırlar çerçevesinde kullanmayı; güvence altına alınan borç sona erdiğinde de taşınmazı geri devretmeyi üstlenir.

İşlemin iki yönü vardır. Tapuda gerçekleşen mülkiyet devri **aynî sonuç** doğurur. Buna eşlik eden inanç anlaşması ise kimin hangi borcu ödeyeceğini, taşınmazın hangi koşulda geri verileceğini ve teminatın nasıl tasfiye edileceğini belirleyen **borçlandırıcı ilişkiyi** kurar.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2022/544 E., 2023/1117 K. sayılı kararında da inançlı temlikte borçlunun alacaklıya ipotekten daha güçlü bir güvence sağladığı; mülkiyet devrinin gerçek olduğu

ve eski malikin geri verme yönünde kişisel bir talep hakkı bulunduğu açıklanır. Bu nedenle sırf tapudaki işleme bakmak, ilişkinin tamamını anlamaya yetmez.

## İpotek yerine tapuyu devretmek arasında nasıl bir fark vardır?

**İpotekte mülkiyet borçluda kalır; inançlı devirde ise mülkiyet inanılana geçer.** Bu, iki güvence yönteminin en önemli farkıdır.

İpotek alacaklıya, koşulları oluştuğunda taşınmazı paraya çevirterek alacağını elde etme imkânı sağlayan sınırlı aynî haktır. Borçlu taşınmazın maliki olmaya devam eder. Teminat amaçlı inançlı devirde ise alacaklı artık taşınmazın tapu malikidir; önceki malik, geri alma talebini inanç anlaşmasına dayandırır.

Bu fark yalnız teorik değildir. İnanılanın taşınmazı başkasına satması, üzerinde ipotek kurması, kendi borçları nedeniyle haciz veya iflasla karşılaşması gibi riskler, inananı ipotek ilişkisinden farklı biçimde etkileyebilir. İnanılanın sözleşmeye aykırı davranması kişisel sorumluluk doğurabilirse de, **üçüncü kişilere karşı tapu sicili kuralları ayrıca uygulanır**.

İpoteğin çeşitleri ve kapsamı üst sınır ipoteği ile anapara ipoteği arasındaki fark başlıklı yazımızda ayrıca incelenmiştir.

## Tapuda satış yapılmışsa gerçekte teminat ilişkisi bulunduğu ileri sürülebilir mi?

**Evet.** Tapudaki işlem satış olarak düzenlenmiş olsa bile, tarafların borca güvence sağlama ve borç ödenince taşınmazı geri verme konusunda ayrıca anlaştıkları iddia ve ispat edilebilir. Burada belirleyici nokta tapuda yazan işlem türünü tek başına değiştirmek değil, **gerçek mülkiyet devrine eşlik eden inanç anlaşmasını** ortaya koymaktır.

Muvazaalı satışla fark buradadır. Muvazaada taraflar görünürdeki işlemin hukuki sonuçlarını gerçekte istememiş olabilir. İnançlı devirde ise taşınmazın inanılana gerçekten geçmesi amaçlanır; fakat inanılan bu mülkiyeti belirli bir amaç için kullanmayı ve koşulları oluşunca geri vermeyi borçlanır.

Sırf tapu satış bedelinin düşük olması, tarafların akraba bulunması veya borç ilişkisi içinde olmaları **tek başına inançlı işlem kanıtı değildir**. Yazılı anlaşma, karşı tarafın beyanları ve diğer kullanılabilir delillerin taşınmaz devriyle bağlantısı gösterilmelidir.

## Bu tür bir sözleşmenin yapılması için tapuda ayrıca inanç anlaşması düzenlenmesi şart mı?

Tapulu taşınmazın mülkiyetini geçiren işlem bakımından resmî şekil ve tescil kuralları geçerlidir. Ancak bu devirle bağlantılı inanç anlaşmasının mutlaka tapuda düzenlenmesi gerektiği sonucuna varılamaz. Yargıtay uygulamasında **devir işleminin geçerliliği ile inanç anlaşmasının ispatı** birbirinden ayrılır.

Bununla birlikte "noterde yapılması gerekmiyor" demek, anlaşmanın belgesiz bırakılmasının güvenli olduğu anlamına gelmez. İnançlı işlem iddiası, 5 Şubat 1947 tarihli ve 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı doğrultusunda kural olarak yazılı delille kanıtlanır. İmzalı sözleşme bulunmuyorsa delil başlangıcı, ikrar ve yemin gibi imkânların uygulanabilirliği özel olarak incelenmelidir.

Bu iki husus inanç anlaşmasının tapuda yapılmasının zorunlu olup olmadığı ve hangi belgelerle ispatlanabileceği başlıklı yazılarımızda ayrıntılandırılmıştır.

## Borca teminat için tapu devri her koşulda geçerli midir?

**Hayır.** İnançlı işlemlerin hukuk düzenince tanınması, her teminat düzenlemesini geçerli kılmaz. Öncelikle tapu devrinin hukuken geçerli biçimde gerçekleştirilmiş olması, tarafların iradesinin ve anlaşmanın gerçekten bulunması gerekir. Ayrıca sözleşme, Türk Borçlar Kanunu'nun emredici kurallarına, ahlaka ve kamu düzenine aykırı hükümler içeremez.

Özellikle borç ödenmediğinde **değer hesabı yapılmaksızın taşınmazın tamamının alacaklı tarafından tutulmasını** öngören düzenlemeler ayrı bir geçerlilik sorununa yol açar. Buradaki tartışma, Türk Medeni Kanunu m. 873/2'de yer alan rehinli taşınmazın mülkiyetini alacaklıya bırakma yasağı (*lex commissoria*) ile teminat amaçlı inançlı devrin ilişkisine uzanır.

İnançlı devirde mülkiyetin baştan inanılana geçmesi, onu klasik rehin ilişkisinden ayırır; bu nedenle m. 873/2'nin **doğrudan veya kıyasen uygulanmasına ilişkin öğretide farklı yaklaşımlar vardır**. Bununla birlikte teminatın alacak miktarını aşan değeri üzerinde alacaklının sınırsız biçimde zenginleşmesinin kabul edilmemesi, teminatın tasfiyesi bakımından temel bir denetim noktasıdır. Konu borç ödenmeyince taşınmazın alacaklıya kalıp kalamayacağı başlıklı yazıda ayrıca ele alınmıştır.

## Borçlu yerine üçüncü bir kişi taşınmazını teminat olarak devredebilir mi?

Evet, somut ilişki buna elveriyorsa, borcun asıl borçlusu dışında bir kişi de kendi taşınmazını teminat amacıyla inanılana devredebilir. Bu durumda **asıl borç ilişkisi ile taşınmazı devreden kişinin üstlendiği yükümlülükler** açıkça ayrılmalıdır.

Örneğin şirketin borcunu güvence altına almak için şirket ortağı kendi dairesini devretmiş olabilir. Sözleşmede şirketin hangi borçlarının teminat kapsamında kaldığı, toplam limit, feriler, teminatın ne

zaman sona ereceği ve taşınmazın kime geri verileceği belirlenmemişse ciddi uyuşmazlık doğabilir.

Taşınmazı devreden üçüncü kişinin otomatik olarak asıl borcun kişisel borçlusu hâline geldiği de varsayılamaz. Üçüncü kişinin borç üstlenip üstlenmediği veya ayrıca kefalet verip vermediği başka hukuki işlemlerin koşullarına bağlıdır.

## Teminat için devredilen tapu borç ödendiğinde kendiliğinden eski malike döner mi?

**Hayır.** Teminat altına alınan borcun ifası, inanç anlaşmasında öngörülen geri verme koşulunu gerçekleştirebilir. Ancak tapu sicilindeki mülkiyet kaydı sırf ödeme yapıldı diye kendiliğinden değişmez. İnanılanın geri devri yapması gerekir.

Borç ödendiği hâlde devre yanaşılmıyorsa, anlaşma ve ifanın ispatına göre **inançlı işleme dayalı tapu iptali ve tescil** talebi gündeme gelebilir. Taşınmazın üçüncü kişiye geçmesi gibi sebeplerle geri devir mümkün değilse farklı tazminat istemleri değerlendirilebilir. Talebin ne zaman istenebilir hâle geldiği ayrıca inançlı işlemde zamanaşımı bakımından önemlidir.

Borç henüz tamamen kapanmamışsa, sırf geri devir talep edildi diye mahkemenin her durumda tapuyu eski malike döndürmesi beklenemez. Sözleşmedeki bakiye borcun ve karşılıklı edimlerin belirlenmesi gerekebilir.

## Tapu devri yapılmadan önce hangi riskler araştırılmalı?

İnançlı tapu devrinin geçerli olabilmesi ile borçlu açısından **güvenli bir teminat yöntemi olması** farklı konulardır. Tapu devrinden önce borç miktarı ve hangi borçların güvenceye alındığı, taşınmazın değeri, geri verme koşulu, vade, ödeme delilleri, tasfiye yöntemi, değerin borcu aşması hâlinde mahsup ve iade hesabı somutlaştırılmalıdır.

Özellikle inanılanın taşınmazı başkasına devretme veya rehin verme yetkisini sınırlayan sözleşmesel hükümler, üçüncü kişileri her durumda bağlamayabilir. Sözleşmesel güvence ile tapuya yansıyabilen aynî güvenceler aynı şey değildir. Bu yüzden işlem, sadece “güvendiğim kişiye devrediyorum” düşüncesiyle kurulacak basit bir satış gibi değerlendirilmemelidir.

**Sonuç olarak teminat amaçlı tapu devri hukuk düzenince tanınan bir yöntemdir; fakat mülkiyetin gerçekten el değiştirmesi nedeniyle ipoteğe göre farklı ve ağır riskler taşır.** Uyuşmazlık çıktığında sorulacak ilk soru, tapuda kimin malik olduğu değil; devrin hangi borcu hangi koşullarla teminat altına aldığı ve buna ilişkin inanç anlaşmasının ispat edilip edilemediğidir.

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.