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

GAYRİMENKUL HUKUKU

# İnançlı İşlemden Doğan İade Alacağında Zamanaşımı Ne Zaman Başlar?

MAKALE ÖZETİ

İnançlı işleme dayalı tapu iadesi taleplerinde genel zamanaşımı süresi on yıldır. Süre tapudaki devirle değil, iade borcunun muacceliyetiyle ilişkilidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

**İnançlı işleme dayalı taşınmazın geri devrini isteme hakkı, kural olarak on yıllık zamanaşımına tabidir.** Ancak bu on yıl her durumda tapunun devredildiği gün başlamaz. Esas olan, inanç anlaşmasına göre taşınmazın geri verilmesinin **ne zaman istenebilir hâle geldiğidir**. Yargıtay kararlarında bu başlangıç, somut olayın özelliklerine göre *iade borcunun muacceliyeti* ve *ferağ umudunun yitirilmesi* kavramları üzerinden değerlendirilir.

Örneğin 2015 yılında teminat amacıyla devredilmiş bir taşınmaz için 2026 yılında dava açılması, tek başına davanın zamanaşımına uğradığını göstermez. Borç henüz ödenmemiş olabilir; tarafların belirlediği geri devir koşulu daha sonra gerçekleşmiş olabilir veya inanılanın devri yapmayacağı daha yakın bir tarihte açıklığa kavuşmuş olabilir. Aynı şekilde, "karşı taraf tapuyu hâlâ geri vermedi" demek de zamanaşımının hiçbir zaman işlemeyeceği anlamına gelmez.

## İnançlı işleme dayalı tapu iptali davasında süre neden on yıldır?

İnançlı işlemler için Türk Borçlar Kanunu'nda özel bir zamanaşımı süresi düzenlenmemiştir. Bu nedenle **TBK m. 146'daki on yıllık genel zamanaşımı** uygulanır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 12 Kasım 2014 tarihli, 2014/801 E., 2014/891 K. sayılı kararı da inanç konusunun iadesine, iade mümkün değilse şartları oluşan tazminat talebine ilişkin dava hakkı bakımından on yıllık süreyi esas alır.

Buradaki önemli hukuki ayrım şudur: İnanan, mülkiyeti gerçekten inanılana geçirmiştir. Dava açarken "ben zaten tapu malikiyim" diyerek doğrudan ayni hakkını ileri sürmekten ziyade, **inanç sözleşmesinden doğan geri devir alacağını** talep etmektedir. Bu kişisel hakka dayalı istemin zamanaşımına tabi olması bu sebeple önemlidir.

Bununla birlikte somut uyuşmazlık inançlı işlem yerine başka bir hukuki sebebe dayanıyorsa, o sebebin kendine özgü süreleri ayrıca incelenmelidir. Yalnız dilekçeye “inançlı işlem” yazılması uyuşmazlığı kendiliğinden on yıllık rejime sokmaz.

## Zamanaşımı tapuda satışın yapıldığı tarihte mi başlar?

**Kural olarak hayır.** Tapu devri, inanç ilişkisinin kurulmasına ilişkin olaydır; geri verme borcunun doğmuş ve istenebilir hâle gelmiş olmasıyla aynı değildir.

TBK m. 149 uyarınca zamanaşımı alacağın muaccel olmasıyla işlemeye başlar. Taraflar “borç tamamen ödendiğinde geri devredilecek” diye anlaşmışlarsa, devir tarihinde borç ödenmemiş olabilir. Bu durumda sırf tapu devri gerçekleşti diye geri devir alacağının da o tarihte muaccel olduğu söylenemez.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2014/801 E., 2014/891 K. sayılı kararında da **iade zamanı henüz gelmemiş ve inanılan taşınmazı elinde tutmakta haklıysa zamanaşımının başlamayacağı** açıklanmıştır.

Dolayısıyla dava açmadan önce yalnız tapu senedindeki tarih değil, **inanç anlaşması, borç belgeleri, ödemeler ve geri devir koşulu** birlikte incelenmelidir.

## Borç ödendiğinde on yıllık süre mutlaka başlamış olur mu?

Borcun ödenmesi çoğu teminat amaçlı inançlı işlemde geri verme yükümlülüğünün doğması bakımından belirleyicidir; ancak sözleşmenin başka koşulları, hesaplaşma yükümlülükleri veya tarafların sonraki davranışları da önem taşıyabilir.

Bir örnek düşünelim: Taşınmaz 2018'de devredilmiş, güvence altına alınan borç 2023'te tamamen kapanmış ve anlaşmada başka bir koşul öngörülmemiş olsun. Bu olayda **2023'te geri devir alacağının muaccel olduğu** yönünde güçlü bir değerlendirme yapılabilir. Fakat bu sonuç, gerçekten tüm borcun ödendiğinin ve başkaca iade koşulu bulunmadığının ispatına bağlıdır.

Ödemenin hangi borca mahsup edildiği çekişmeliyse, kısmi ödeme yapılmışsa veya teminatın birden fazla borcu kapsadığı iddia ediliyorsa, başlangıç tarihi ayrıca tartışılır. Yargıtay uygulamasında geri devir talebinin değerlendirilmesi sırasında borcun gerçek miktarının tespit edilmesi ve gereğinde kalan tutarın depo ettirilmesi de gündeme gelebilir.

## Ferağ umudunun yitirilmesi ne anlama gelir?

Yargıtay kararlarında geçen **“ferağ umudunun yitirilmesi”**, inananın karşı tarafın tapuyu anlaşmaya uygun biçimde geri devredeceğine ilişkin beklentisinin ortadan kalktığı durumu anlatır. Bu ölçüt, yalnız takvim hesabından ibaret değildir.

Örneğin iade koşulu gerçekleşmesine rağmen inanılanın tapuyu kesin biçimde geri vermeyeceğini bildirmesi, önceki anlaşmayı inkâr etmesi veya taşınmazı kendi malı olarak elden çıkarması, taraflar arasında iade konusunda gerçek bir çekişmenin doğduğunu gösterebilir. Ancak her anlaşmazlık, kendiliğinden aynı tarihte zamanaşımının başladığı anlamına gelmez; **alacağın muacceliyeti ve anlaşmanın içeriğiyle birlikte** değerlendirilir.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 2023/3629 E., 2024/3023 K. sayılı kararında, geri devir taahhüdüne rağmen dava öncesinde iadenin reddedildiğini gösteren bir çekişme bulunmadığı olayda, davacıların ferağ umudunu dava tarihinde yitirdikleri kabul edilerek daha eski tapu devrine bakılarak zamanaşımı nedeniyle ret doğru bulunmamıştır. Bu, **her inançlı işlemde sürenin mutlaka dava tarihinde başlayacağı** şeklinde genelleştirilemez.

## İhtarname gönderilmesi zamanaşımının başlangıcını değiştirir mi?

Geri devir istemi içeren bir ihtarname, karşı tarafın tutumunu ve aradaki çekişmenin tarihini ortaya koymak bakımından önemli delil olabilir. Özellikle inanılanın ihtara karşı tapuyu vermeyeceğini açıkça bildirdiği hâllerde bu yanıt, iade iradesine ilişkin belirsizliği giderebilir.

Bununla birlikte “ihtar çekilmedikçe zamanaşımı hiç başlamaz” veya “süre her zaman ihtarın tebliğiyle başlar” demek doğru değildir. **TBK m. 149/2**, alacağın muaccel olmasının bildirime bağlı olduğu hâllerde zamanaşımının **bildirimin yapılabileceği günden** başlayacağını düzenler. Bu nedenle bildirimin gönderildiği tarihe otomatik olarak üstünlük tanınamaz.

Somut olayda ihtarın işlevi belirlenmelidir: İhtar, daha önce muaccel olmuş borcun ifasını mı istiyor, geri verme zamanı konusunda taraflar arasındaki anlaşmazlığı mı somutlaştırıyor, yoksa sözleşmede gerçekten muacceliyet için öngörülmüş bir bildirimi mi yerine getiriyor? Bunlar farklı sonuçlara yol açabilir.

## Sözleşmede belirli bir geri devir tarihi varsa ne olur?

Sözleşmede “1 Temmuz 2024'te tapu geri verilecektir” gibi açık ve koşulsuz bir düzenleme bulunması, başlangıç tarihi bakımından önemli bir dayanak oluşturur. Ancak tarih, borcun ödenmesi gibi başka bir koşula bağlanmışsa yalnız takvim gününe bakılamaz.

Örneğin “en geç 1 Temmuz 2024'e kadar borcun tamamı ödenirse tapu iade edilecektir” kaydı, “1 Temmuz 2024'te koşulsuz olarak iade edilecektir” kaydıyla aynı değildir. Birinde ödeme yükümlülüğünün yerine getirilmesi, diğerinde ise belirli vadeye bağlanmış bir iade borcu tartışılır.

Sözleşmedeki kelimeler kadar tarafların gerçekten nasıl davrandıkları da önemlidir. Ödeme belgeleri, hesap mutabakatları, ek protokoller ve geri devir yönündeki yazışmalar tarihin belirlenmesine yardımcı olabilir. **Muacceliyet ispatı ile inanç ilişkisinin varlığının ispatı** da ayrı sorulardır.

## İnanılan taşınmazı üçüncü kişiye devretmişse zamanaşımı nasıl değerlendirilir?

İnanılanın taşınmazı üçüncü kişiye satması, inanç anlaşmasının kapsamına göre sözleşmeye aykırılık oluşturabilir ve aynen geri verme imkânını etkileyebilir. İnananın üçüncü kişiye karşı tapu istemi ile inanılana karşı **tazminat istemi** aynı koşullara bağlı değildir.

Hukuk Genel Kurulunun 2014/801 E., 2014/891 K. sayılı kararında, taşınmaz inanılanın elinden çıkmışsa koşulları oluşan tazminat istemi için de on yıllık zamanaşımı yaklaşımı benimsenmiştir. Buna karşılık tazminat alacağının **hangi olayla muaccel hâle geldiği**, taşınmazın ne zaman ve nasıl devredildiği ile inanç anlaşmasındaki yükümlülüklere göre ayrıca belirlenmelidir.

Üçüncü kişinin tapusunun korunup korunmadığı da farklı bir meseledir. Tapu siciline güven ilkesi kapsamında iyi niyet koruması söz konusu olabilir; sırf inanç ilişkisi var diye bütün sonraki devirlerin kendiliğinden geçersiz olduğu söylenemez.

## Zamanaşımı ileri sürülmüşse dava dosyasında neler araştırılmalı?

Önce sözleşmenin gerçekten mevcut olduğu kanıtlanmalıdır. İnanç ilişkisinin hangi belgelerle ispatlanabileceği ayrı bir sorundur; yazılı ispat sorunu çözülmeden yalnız süre hesabı yapmak davanın esasını aydınlatmaz.

Ardından taşınmazın devir tarihi, geri vermeyi gerektiren koşul, borcun ödeme tarihleri, karşı tarafın açık ret beyanı, ihtarnameler ve varsa ek anlaşmalar kronolojik olarak karşılaştırılır. Borcun kabulü, dava veya icra takibi gibi zamanaşımını etkileyebilen işlemler bakımından TBK'nın durma ve kesilme hükümleri de somut olaya göre incelenir.

Zamanaşımı ayrıca **hak düşürücü süreyle aynı değildir**. Kural olarak mahkeme, zamanaşımını kendiliğinden uygulamaz; borçlunun usulüne uygun ileri sürmesi gerekir. Bununla birlikte uyuşmazlığın kadastro veya başka özel düzenlemelerle bağlantılı olması hâlinde farklı süre ve sonuçlar doğabileceğinden sırf on yıllık genel kural ile yetinilmemelidir.

## Eski tarihli tapu devri için hâlâ dava açılabilir mi?

**Mümkün olabilir.** İnançlı işlemde belirleyici soru, taşınmazın kaç yıl önce devredildiği değil; geri devir isteminin ne zaman doğduğu, karşı tarafın yükümlülüğünü ne zaman yerine getirmediği ve aradan zamanaşımını dolduracak sürenin geçip geçmediğidir.

Davanın başarısı yalnız sürenin dolmamış olmasına da bağlı değildir. İnanç anlaşmasının ispatı, devredilen taşınmazın kimde olduğu, geri devir koşulları ve inananın kendi yükümlülüklerini yerine getirip getirmediği birlikte değerlendirilmelidir. Bu nedenle eski devirlerde **önce belgelerin ve tarihlerin kronolojisi çıkarılmalı**, ardından dava türü ile talep sonucu belirlenmelidir.

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Süleyman Sapanoğlu'nun *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları* (3. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022) kitabından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.