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

GAYRİMENKUL HUKUKU

İnançlı İşlem ile Muvazaa Arasındaki Fark Davanın Sonucunu Nasıl Etkiler?

MAKALE ÖZETİ

İnançlı işlemde mülkiyet gerçekten devredilir; muvazaada görünürdeki işlem gerçek iradeyi yansıtmaz. Bu ayrım dava sebebini, ispatı ve talep sonucunu etkiler.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İnançlı işlem ile muvazaa arasındaki temel fark, tarafların taşınmazın mülkiyetinin gerçekten el değiştirmesini isteyip istemedikleridir. İnançlı işlemde taraflar tapunun devrini **gerçekten ister**; ancak yeni malikin taşınmazı belirli bir amaçla tutmasını ve şartları oluşunca geri vermesini kararlaştırır. Muvazaada ise tapuda görünen işlem, tarafların gerçek iradesini yansıtmaz. Bu ayrım yalnız hukuki tanımı değil, **hangi vakıaların ispatlanacağını, hangi talebin ileri sürüleceğini ve davanın sonucunu** değiştirir.

Örneğin A, borcuna teminat olmak üzere evini B'ye gerçekten devredip borç ödendiğinde geri verileceğini kabul ettirmişse uyuşmazlık **inançlı işlem** eksenindedir. A ile B, mülkiyet değişmiş gibi göstermek dışında herhangi bir devir sonucu doğmasını istememişse **muvazaa** iddiası gündeme gelebilir. Her iki olayda tapuda “satış” yazması, bu iki hukuki durumu aynı hâle getirmez.

İnançlı işlemde tapu neden gerçekten devredilmiş sayılır?

İnançlı işlemde **inanan**, bir mülkiyet veya alacak hakkını **inanılana** kazandırır. İnanılan, bu hakkı inanç anlaşmasındaki amaçla sınırlı kullanma ve koşul gerçekleştiğinde geri verme borcu altına girer. Böylece mülkiyetin devri ile geri verme taahhüdü aynı hukuki ilişkide yan yana bulunur.

Önemli sonuç, eski malikin hak durumudur: **İnanan, tapu devrinden sonra sırf inanç anlaşması var diye mülkiyeti üzerinde tutmaz.** Geri devir şartı gerçekleştiğinde inanılana karşı kişisel bir alacak hakkı ileri sürebilir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 17 Mayıs 2000 tarihli, **2000/2-888 E., 2000/885 K.** sayılı kararında da inançlı işlemlerin, hakların güven esasına göre gerçekten devredildiği fakat devralanın kullanım ve iade yükümlülükleri altına girdiği ilişkiler olduğu vurgulanmıştır.

Muvazaada tapuda görünen satış neden sorunludur?

Türk Borçlar Kanunu m. 19 uyarınca bir sözleşmenin türü ve içeriği belirlenirken tarafların kullandığı sözlerden çok **gerçek ve ortak iradelerine** bakılır. Taraflar tapuda satış yapmış görünmelerine rağmen bu satışın hukuki sonuçlarını hiç istemiyorlarsa **mutlak muvazaa**; gerçekte başka bir işlem yapmak isteyip onu satışın arkasında gizliyorlarsa **nispi muvazaa** söz konusu olabilir.

Örneğin görünürdeki satışın arkasında gerçek bağış iradesi varsa gizli işlemin şekil şartları ayrıca incelenir. Taşınmazın bağışlanmasına ilişkin gerekli resmî şekle uyulmamışsa bu durum tapu tescilinin hukuki sebebini etkileyebilir. Ancak sırf satış bedelinin ödenmemiş olması, tarafların gerçek iradelerinin mutlaka muvazaalı olduğunu kanıtlamaz.

İnançlı işlemi "aslında satış hiç yapılmadı" diye tarif etmek bu nedenle isabetsizdir. **İnançlı işlemde devrin gerçekliği, muvazaada ise görünürdeki işlemin gerçek iradeye uygunluğu** tartışılır.

Teminat için tapu devri muvazaa mıdır?

Sırf teminat amacı taşıdığı için değildir. Borçlu bir taşınmazı alacaklıya güvence olarak tapuda devretmiş ve alacaklıya borç ödendiğinde geri verme yükümlülüğü yüklemiş olabilir. Böyle bir işlemde taraflar devrin gerçekleşmesini gerçekten istemişlerse, işlemin teminat amacı taşıması onu kendiliğinden muvazaalı yapmaz.

Bununla birlikte tarafların "inançlı işlem" adını kullanması da hukuki ilişkiyi otomatik geçerli kılmaz. **Gerçekte devir iradesi hiç yoksa**, yalnız icra takibinden mal kaçırmak amacıyla şekli bir tapu hareketi yapılmışsa veya emredici kurallardan kaçınılmışsa muvazaa ya da başka geçersizlik nedenleri ayrıca araştırılır.

İbrahim Oğuz Bilgili'nin *Taşınmazların Teminat Amaçlı İnançlı İşlemle Devri* kitabında bu konu, inançlı işlemlerin muvazaalı işlemden ayırt edilmesi ve muvazaa bakımından geçerlilik sorunu olarak ele alınır. Önemli olan işlemin başlığı değil, **tarafların gerçekten neyi amaçladığıdır**.

İki iddiada ispat kuralları neden farklı sonuç doğurur?

İnançlı işleme dayalı tapu iadesi talep eden kişi, yalnız devri değil **inanç anlaşmasını ve geri verme yükümlülüğünü** ispatlamalıdır. Yargıtayın 5 Şubat 1947 tarihli, **20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı** uyarınca inanç ilişkisi kural olarak yazılı delille kanıtlanır; koşulları varsa HMK m. 202 kapsamında delil başlangıcı ve buna bağlı diğer deliller, ikrar veya yemin değerlendirilebilir.

Muvazaa iddiasında ise **iddianın işlemin tarafınca mı, yoksa üçüncü kişi tarafından mı ileri sürüldüğü** önemlidir. Sözleşmenin tarafı olan kimsenin görünürdeki işlemin gerçeğe aykırılığını

ispatında senetle ispat hükümleri ve istisnaları gündeme gelebilir. İşleme taraf olmayan üçüncü kişiler ise kendilerine karşı ileri sürülen muvazaayı somut olayın şartlarına göre tanık dahil delillerle kanıtlayabilir.

Bu ayrım, her “tapu muvazaalıdır” iddiasında sınırsız tanık dinlenebileceği veya her “inançlıdır” iddiasında belge olmaksızın sonuca ulaşılabileceği anlamına gelmez. İnançlı işlem bakımından ayrıntılı belge incelemesi hangi belgelerle ispatlanabileceği başlıklı makalede açıklanmıştır.

İnançlı işlemde hangi dava, muvazaada hangi dava açılır?

İnançlı işlemde **geri devir koşulu gerçekleşmişse**, inanılanın bu borcunu yerine getirmemesi nedeniyle **inançlı işleme dayalı tapu iptali ve tescil** istemi değerlendirilebilir. Buradaki talep, baştan itibaren hiç mülkiyet devredilmemiş olduğunu söylemekten değil, geçerli bir geri verme taahhüdünün ifasından kaynaklanır.

Muvazaada ise talebin temeli, görünürdeki işlemin tarafların gerçek iradesine uymaması ve taşınmaz üzerindeki kaydın **geçerli bir hukuki sebebe dayanıp dayanmadığıdır**. Şartları varsa yolsuz tescile dayalı kayıt düzeltme ve tapu iptali talepleri gündeme gelebilir. Yolsuz tescil nedeniyle tapu iptali ve tescil davası bu temel üzerinde kuruludur.

İki dava da sonuçta tapu siciline ilişkin bir karar doğurabilir. Ancak **dilekçede yazan talep benziyor diye hukuki sebepler aynı sayılamaz**. İnançlı işlemde ödeme ve iade şartının gerçekleşip gerçekleşmediği; muvazaada ise işlemin gerçek ortak iradeyi yansıtıp yansıtmadığı belirleyicidir.

Borç henüz ödenmediyse inançlı işlem davası nasıl etkilenir?

Taşınmazın teminat amacıyla devredildiği olaylarda inanç anlaşması çoğu kez geri devri **borcun tamamen ödenmesine** bağlar. Borç henüz ödenmemişse veya bakiye tartışmalıysa tapu iadesi talebinin muaccel olup olmadığı araştırılmalıdır. Mahkeme somut ilişkiye göre karşılıklı edimleri, ödemeleri ve gerekli hâllerde kalan borcun depo edilmesini inceleyebilir.

Muvazaa iddiasında ise uyuşmazlığın merkezi bu tür bir ödeme koşulundan farklıdır. Tarafların gerçek iradesiyle hiç yapılmamış bir satışın geçerliliği tartışılıyorsa, borcun ödenmesi her zaman aynı hukuki önemi taşımaz.

Bu sebeple tapu devri bir krediye veya ödünç ilişkisine bağlıysa **kredi sözleşmesi, banka kayıtları ve geri verme protokolü** dava türünün belirlenmesinde doğrudan önem kazanır.

Taşınmaz üçüncü kişiye satılmışsa ayrım hâlâ önemli mi?

Evet. İnançlı işlemde inanılan tapunun gerçek maliki olduğundan üçüncü kişiye yaptığı tasarrufun etkisi, taraflar arasındaki yükümlülüklerle birlikte değerlendirilir. İnanılanın sözleşmeye aykırı davranmış olması, üçüncü kişiye yapılan her devri kendiliğinden hükümsüz kılmaz.

Muvazaalı bir ilk işlemde ise daha baştan tapunun hukuki sebebi tartışmalı olabilir. Fakat **üçüncü kişinin ediniminin korunması** yine ayrıca incelenir. Tapu siciline güven ilkesi, TMK m. 1023 ve kötü niyetli edinimlere ilişkin TMK m. 1024 bu noktada önem taşır.

Dolayısıyla iki durumda da "taşınmaz üçüncü kişiye geçtiyse artık dava yoktur" veya "ilk işlem tartışmalıysa son tapu da kesin iptal olur" şeklindeki otomatik sonuçlar yanlıştır. Tapu siciline güven ilkesi ve iyi niyetli üçüncü kişi ayrıntılı incelenmelidir.

Aynı olayda hem inançlı işlem hem muvazaa ileri sürülebilir mi?

İleri sürülen vakıaların yapısı buna elveriyorsa farklı hukuki nedenlerin birlikte veya terditli olarak tartışılması mümkündür. Ancak tarafların taşınmazın gerçekten devredilmesini istediği iddiasıyla, hiçbir gerçek devir iradesinin bulunmadığı iddiası arasında maddi vakıa bakımından farklılık bulunduğu unutulmamalıdır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun Adalet Bakanlığının resmî içtihat sisteminde yayımlanan bir kararında, inançlı işlem ile muvazaanın ayrı kurumlar olduğu, fakat bazı somut ilişkilerde birlikte gündeme gelebileceği açıkça belirtilmiştir. Bu nedenle bütün seçenekleri tek cümlede birbirine karıştırmak yerine **asıl ve alternatif vakıaların ne olduğu**, hangi ispat araçlarına dayanıldığı ve hangi hükmün talep edildiği açıklanmalıdır.

Hâkim HMK m. 33 uyarınca Türk hukukunu kendiliğinden uygular; ancak bu ilke tarafların dayanmadıkları vakıaları kendiliğinden dosyaya ekleyebileceği veya talep edilmeyen sonucu sınırsız biçimde hükme bağlayabileceği anlamına gelmez. HMK m. 26'daki **taleple bağlılık** ilkesi ve iddia-savunmanın genişletilmesi sınırları gözetilmelidir.

Miras bırakanın yaptığı devirde hangi muvazaa türü araştırılır?

Miras bırakan kendi üzerine kayıtlı taşınmazını tapuda satış göstererek aslında bağışlamışsa, koşulları varsa **muris muvazaası** hukuki nedeni söz konusu olabilir. Ancak miras bırakan üçüncü kişiden alınan taşınmazın bedelini ödeyip doğrudan mirasçısı adına tescil sağlamışsa aynı hukuki değerlendirme otomatik uygulanmaz.

Bu ikinci durum, miras bırakanın bedelini ödediği taşınmazın başka kişi adına alınması başlıklı makalede ayrı değerlendirilmiştir. İnançlı işlem, muris muvazaası ve gizli bağış kavramlarının birbirinin yerine kullanılması özellikle miras uyuşmazlıklarında yanlış dava kurulmasına neden olabilir.

Uyuşmazlıkta önce hangi soru sorulmalı?

Tapuya bakılarak değil, **mülkiyetin gerçekten devredilmesinin amaçlanıp amaçlanmadığı** araştırılarak başlanmalıdır. Ardından geri verme anlaşması, borç ilişkisi, ödeme belgeleri, tarafların gerçek ortak iradesi ve taşınmazın son malikinin durumu incelenmelidir.

İnançlı işlemde amaç **geri devir borcunun ifasını** sağlamak olabilir. Muvazaada ise **görünürdeki işlemin hukuki etkisinin bulunmadığını** ortaya koymak gerekebilir. İspat biçimi, dava şartları, alacağın muacceliyeti ve üçüncü kişilerin durumu aynı sonuçları doğurmadığından, yanlış hukuki etiketin neden olacağı risk yalnız terminolojiyle sınırlı değildir.

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.