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

GAYRİMENKUL HUKUKU

İnançlı İşlem Sözleşmesi Hangi Belgelerle İspatlanabilir?

MAKALE ÖZETİ

İnançlı işleme dayalı tapu davasında yazılı delil, delil başlangıcı, banka dekontu, yazışmalar, ikrar ve yemin ayrı şartlarla değerlendirilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

İnançlı işlem sözleşmesi, kural olarak taraflar arasındaki güven ilişkisinin ve geri devir yükümlülüğünün varlığını gösteren yazılı delille ispatlanır. Tapulu taşınmazlara ilişkin uyuşmazlıklarda yalnız "evi geçici olarak devrettik" şeklindeki tanık anlatımı çoğu zaman yeterli olmaz. Buna karşılık karşı tarafın imzasını taşıyan inanç belgesi, belirli koşulları karşılayan yazışmalar ve **delil başlangıcı** niteliğindeki belgeler, davanın sonucunu değiştirebilir.

Burada iki ayrı soruyu birbirine karıştırmamak gerekir: **Taşınmaz gerçekten devredildi mi?** sorusunun yanıtı tapu kaydındadır. **Bu devir geri vermek üzere, belirli bir amaçla mı yapıldı?** sorusunun yanıtı ise tapu senedinin dışında kalan inanç ilişkisinin ispatına bağlıdır.

İnançlı işlemde yazılı delil neden bu kadar önemlidir?

Yargıtayın 5 Şubat 1947 tarihli, 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı, inançlı işlem iddiasının ispatında temel dayanaklardan biridir. Uygulamada, davayı açan tarafın inanç ilişkisinin varlığını ve ileri sürdüğü geri devir koşullarını **yazılı delille** kanıtlaması aranır.

Türk Medeni Kanunu m. 6 ile Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 190 uyarınca ispat yükü, kural olarak ileri sürdüğü vakıadan lehine hukuki sonuç çıkaran taraftadır. Bu nedenle tapu maliki olan kişiye karşı inançlı işlem iddiası ileri süren kimse, yalnızca tapunun neden onun üzerinde bulunduğuna ilişkin kendi anlatımıyla yetinemez.

İnanç anlaşmasının yazılı delille ispatı, anlaşmanın mutlaka noterde yapılması gerektiği anlamına gelmez. Bu iki hususun ayrımı inançlı işlem sözleşmesinin tapuda yapılmasının zorunlu olup olmadığına ilişkin makalede incelenmiştir.

Hangi yazılı belge inanç sözleşmesini kanıtlayabilir?

En açık örnek, inanan ile inanılan arasındaki ilişkiyi gösteren ve özellikle **inanılanın imzasını taşıyan** yazılı anlaşmadır. Metnin yalnız bir borcu değil, taşınmazın hangi amaçla devredildiğini ve hangi koşulda geri verileceğini ortaya koyması beklenir.

Örneğin "Şu ada ve parseldeki taşınmaz, belirlenen borcun teminatı olarak adıma devredilmiştir; borcun tamamı ödendiğinde eski malike geri devredeceğim" şeklindeki açık bir kayıt, yalnız "para aldım" ibaresinden farklıdır. İki belge de hukuken önemli olabilir; fakat ikinci belge tek başına taşınmazın geri verileceğini göstermeyebilir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 9 Aralık 2020 tarihli, 2019/737 E., 2020/1021 K. sayılı kararında, şekle bağlı olmayan yazılı delilin inanç anlaşmasının ispatındaki yeri açıklanmıştır. Bu yaklaşımda **imzalı inanç belgesi**, tapu devrini yapan resmî işlemle aynı hukuki işlevi görmez; taraflar arasındaki borçlandırıcı ilişkiyi kanıtlar.

Banka dekontu inançlı işlemi tek başına kanıtlar mı?

Her zaman hayır. Banka dekontu, belirli tarihte belirli tutarda para gönderildiğini gösterir. Ancak paranın kredi geri ödemesi, bağış, kira, adi borç veya başka bir ödeme olup olmadığını tek başına kesin biçimde açıklamayabilir.

Örneğin taşınmazın tapu sahibi adına kredi taksitlerinin başka biri tarafından ödenmesi önemli bir olgu olabilir. Ne var ki bu ödeme, taşınmazın mutlaka geri devir şartıyla edinildiğini tek başına ispatlamaz. Yargıtayın 20 Mart 2025 tarihli bir uyuşmazlıkta, inanç ilişkisine yönelik yazılı belge bulunmadığında banka dekontları ile makbuzların tek başına ispat için yeterli olmadığı değerlendirmesi de bu ayrımı gösterir.

Dekontun açıklama bölümü, kimin hesabından çıktığı, alıcı tarafından nasıl karşılandığı ve diğer yazışmalarla birlikte oluşturduğu bütün önemlidir. **"Tapu iade borcuna ilişkin ödeme"** ifadesini taşıyan ve başka belgelerle desteklenen bir kayıt ile açıklamasız havale aynı ispat gücünde olmayabilir.

Ayrıca taşınmazın geri devri ispatlanamasa dahi gerçekten yapılmış ödemelerin iadesi için farklı bir hukuki talep bulunup bulunmadığı ayrı değerlendirilmelidir. Tapu isteminin reddi, her parasal istemin de otomatik reddi demek değildir.

Yazılı delil başlangıcı nedir, hangi belgeler bu niteliği taşıyabilir?

HMK m. 202'ye göre **delil başlangıcı**, ileri sürülen hukuki işlemi tam olarak ispatlamaya yetmemekle birlikte onun gerçekleşmiş olabileceğini gösteren ve aleyhine ileri sürülen kişi veya temsilcisinden kaynaklanan belgedir.

Bu noktada belgenin yalnız varlığı değil, **karşı tarafla bağlantısı** belirleyicidir. İnanılanın gönderdiği bir mektup, imzasız fakat ona ait olduğu belirlenebilen yazı, paraflı belge veya inanç ilişkisini kabul eden bir mesaj somut koşullara göre delil başlangıcı olarak tartışılabilir. Buna karşılık davacının tek başına hazırladığı not, sırf yazılı olduğu için karşı taraf aleyhine delil başlangıcı sayılmaz.

Delil başlangıcının önemi, HMK m. 202 çerçevesinde **tanık dahil diğer delillerin dinlenmesinin yolunu açabilmesidir**. Ancak bir belgenin gerçekten bu nitelikte olup olmadığı mahkemenin somut değerlendirmesine bağlıdır; her mesaj veya dekont otomatik olarak delil başlangıcı değildir.

WhatsApp mesajları veya e-postalar delil olabilir mi?

Olabilir. HMK m. 199'daki geniş belge kavramı, elektronik verilerin de dosyada değerlendirilmesine imkân tanır. Fakat **elektronik mesajın belge sayılabilmesi ile inanç anlaşmasını ispat edecek güce sahip olması** aynı şey değildir.

Öncelikle mesajı kimin gönderdiği, içerikte hangi taşınmazdan bahsedildiği, geri verme şartının açık olup olmadığı ve mesajın bütünlüğü incelenir. Sadece ekrana alınmış bir görüntüye dayanıldığında karşı taraf yazışmanın kendisine ait olmadığını veya içeriğin bağlamından koparıldığını ileri sürebilir. Bu durumda cihaz kayıtları, yazışma bütünlüğü ve gerektiğinde teknik inceleme önem kazanır.

Örneğin tapu maliki tarafından gönderildiği doğrulanan “borç bitince tapuyu geri vereceğim” içerikli bir mesaj, açıklamasız banka havalesinden farklı ağırlığa sahip olabilir. Yine de elektronik iletiyi **imzalı inanç senediyle otomatik olarak eşdeğer** saymamak gerekir; delil başlangıcı, başka belge veya kesin delil niteliği somut olayda belirlenir.

Yazılı belge yoksa tanık dinlenebilir mi?

Kural olarak yalnız tanık anlatımıyla inanç sözleşmesinin varlığını kanıtlama yoluna gidilemez. Ancak **karşı taraf kaynaklı delil başlangıcı varsa**, HMK m. 202 kapsamında tanık beyanları da değerlendirmeye alınabilir.

Bu yüzden davacının “satışı bütün aile biliyor” demesi ile karşı tarafın geri verme taahhüdünü gösteren bir mesajın ayrıca bulunması arasında ciddi bir fark vardır. Tanıklar devir amacına, ödemenin nasıl yapıldığına ve tarafların sonraki davranışlarına ışık tutabilir; fakat tanık dinlenebilmesinin usulî koşulları baştan araştırılmalıdır.

Kanunda senetle ispat kuralının istisnaları da bulunur. Bunlar her uyuşmazlıkta kendiliğinden uygulanmaz; somut olayın HMK'nın ilgili hükümlerine gerçekten girip girmediği ayrı değerlendirilmelidir.

Karşı taraf mahkemede inanç ilişkisini kabul ederse ne olur?

HMK m. 188 kapsamında **ikrar**, kanundaki koşulları gerçekleştiğinde ispat bakımından önemli bir kesin delildir. Tapu maliki, taşınmazın gerçekten geri verilmek üzere devralındığını açıkça kabul ediyorsa davanın ispat dengesi değişebilir.

Ancak "davacı bana para gönderdi" şeklindeki kabul ile "taşınmazı borç kapanınca geri verme yükümlülüğüm var" şeklindeki kabul aynı değildir. İkrarın **hangi vakıayı kapsadığı** ve dava dosyasındaki bütün beyanlarla nasıl ilişkilendirileceği dikkatle incelenmelidir.

Davalının kısmen kabul ettiği bir olaydan, kabul etmediği bütün sözleşme şartlarının ispatlandığı sonucu çıkarılamaz. Özellikle borç miktarı, ödeme koşulları ve geri devir zamanı ayrıca çekişmeli olabilir.

Yemin deliline dayanmak mümkün mü?

Yazılı delil veya delil başlangıcı bulunmaması hâlinde dahi, usulüne uygun başvurulan **yemin delili** somut olayda belirleyici olabilir. Yargıtay uygulaması, 1947 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı kapsamındaki ispat sorunlarında HMK m. 225 ve devamındaki yemin hükümlerini de dikkate alır.

Ancak dilekçeye yalnız **"sair deliller"** veya **"her türlü delil"** yazmak, otomatik olarak yemin deliline dayanıldığı anlamına gelmez. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun 3 Mart 2017 tarihli, 2015/2 E., 2017/1 K. sayılı kararı da yemin delilinin açıkça gösterilmesi bakımından önem taşır.

Bu nedenle yemin delilinin kullanılabilirliği, dilekçelerde nasıl ileri sürüldüğü ve yeminin hangi vakıaya yöneltilebileceği bakımından usulî denetim gerektirir. Eksik delil listesinin yargılamanın her aşamasında serbestçe tamamlanabileceğini düşünmek risklidir.

Tapu, ödeme ve anlaşma belgeleri birlikte nasıl değerlendirilir?

İnançlı işlem uyuşmazlıklarında belgelerin farklı hukuki işlevleri vardır. Tapu kaydı **mülkiyet devrini**, banka kayıtları **para hareketlerini**, inanç belgesi veya yazışmalar **devir amacını ve geri verme yükümlülüğünü**, ihtarnameler ise **iade talebini ve uyuşmazlığın oluşmasını** gösterebilir.

Örneğin taşınmaz 2020 yılında inanılana devredilmiş, 2022 yılında borç ödenmiş ve 2023 yılında geri devir istenmiş olabilir. Tapu belgesi ilk olguyu, dekont ikinci olguyu, inanç sözleşmesi ise iki olgu arasındaki geri verme bağını kanıtlamaya hizmet eder. Belgelerden yalnız biri bulunduğunda, diğer olguların da ispat edildiği varsayılamaz.

Bu tarihsel bağlantı ayrıca inançlı işlemde zamanaşımı başlangıcı bakımından önemlidir. Dava dosyası hazırlanırken devir tarihinden sonraki her ödeme ve yazışmanın konu, taraf ve tarihe göre sıralanması yararlı olur.

Dava açmadan önce hangi belgeler toplanmalı?

Somut olaya göre tapu kayıtları ve resmî senet, inanç anlaşmasının aslı, ödeme makbuzları ve banka hareketleri, borç veya kredi sözleşmeleri, yazışmalar, ihtarnameler ile tarafların mahkeme dışındaki kabul beyanları araştırılmalıdır. Özellikle elektronik kayıtlar bakımından kaynağın ve bütünlüğün korunmasına dikkat edilmelidir.

Asıl mesele çok sayıda belge sunmak değil, **üç temel halkayı** kurabilmektir: Taşınmaz veya hakkın devri, bu devrin geçici veya teminat amaçlı olduğuna dair anlaşma, geri verme borcunun doğması. Bu üç halka birbirinden ayrı delillerle desteklenebilir; ancak hiçbiri varsayımla tamamlanamaz.

İmzalı inanç belgesi bulunması önemli bir avantajdır, fakat tek başına davanın bütün şartlarını çözmez. Belgede geri devir koşulu gerçekleşmemişse veya taşınmaz üçüncü kişiye devredilmişse dava sonucu değişebilir. Tersine, imzalı sözleşme bulunmadığında da delil başlangıcı, ikrar ve usulüne uygun başvurulan yemin ihtimalleri incelenmeden kesin bir sonuca varılmamalıdır.

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Süleyman Sapanoğlu, *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları*, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.
2. İbrahim Oğuz Bilgili, *Taşınmazların Teminat Amaçlı İnançlı İşlemle Devri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.