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

GAYRİMENKUL HUKUKU

# İnançlı İşlem Sözleşmesinin Tapuda Yapılması Zorunlu mudur?

MAKALE ÖZETİ

Taşınmazın inançlı devrinde tapu işlemiyle inanç anlaşmasının şekli aynı değildir. Resmî şekil, yazılı ispat, geçerlilik ve geri devir talebi arasındaki farklar.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

**Taşınmazla ilgili inanç anlaşmasının mutlaka tapu müdürlüğünde düzenlenmesi gerekmez.** Ancak bu, taşınmaz mülkiyetinin tapu dışında yapılan bir kâğıtla devredilebileceği anlamına da gelmez. **Tapulu taşınmazın mülkiyetini geçiren işlem** ile tarafların bu devrin neden yapıldığını ve hangi şartlarda geri alınacağını belirleyen **inanç anlaşması** birbirinden ayrılmalıdır. Yargıtay uygulamasında inanç anlaşması bakımından resmî şekil bir geçerlilik şartı olarak aranmaz; buna karşılık anlaşmanın varlığını ispat etmek çoğu uyuşmazlıkta yazılı delile bağlıdır.

Örneğin borcuna güvence göstermek isteyen bir kişi evini alacaklısına tapuda devretmiş, ayrıca borç ödendiğinde evin geri verileceği kararlaştırılmış olabilir. Tapu devri gerçekleşmişse ev artık kural olarak devralanın mülkiyetindedir. Devredenin geri alma imkânı ise tapu kaydının kendisinden değil, ispatlanabilen inanç ilişkisindeki **geri devir borcundan** doğar.

## İnanç anlaşması ile tapuda yapılan devir neden ayrı işlemlerdir?

İnançlı işlemde iki hukuki katman bulunur. Birincisi, mülkiyetin veya başka bir hakkın inanılan kişiye gerçekten kazandırılmasıdır. İkincisi, inanılanın bu hakkı hangi amaçla kullanacağına ve amaç gerçekleştiğinde ne yapacağına ilişkin borçlandırıcı anlaşmadır.

Tarafların adlandırılması da önemlidir: Hakkı devreden **inanan**, devralıp anlaşmada belirlenen yükümlülükleri üstlenen ise **inanılan** kişidir. İnanan, inanç ilişkisinin sürmesi boyunca taşınmaz

üzerinde kendisini doğrudan malik sayamaz. İnanç anlaşması ona, şartları oluştuğunda karşı taraftan yeniden devir isteme yönünde kişisel bir hak sağlar.

Bu ayrım, inançlı işlemi sırf tapuda satış bedelinin farklı gösterildiği uyuşmazlıklardan da ayırır. İnançlı işlemde taraflar, mülkiyetin gerçekten inanılana geçmesini ister; asıl çekişme, bu devrin arkasındaki amaç ve geri verme yükümlülüğüdür.

## Tapulu taşınmazın devrinde resmî şekil zorunlu mu?

**Evet.** Türk Medeni Kanunu m. 706 ve Türk Borçlar Kanunu m. 237, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerde resmî şekil kuralını düzenler. Tapu Kanunu m. 26 ile tapu siciline ilişkin hükümler de devir işleminin nasıl gerçekleştirileceği bakımından önemlidir. Kanunun tanıdığı istisnalar saklı olmak üzere, sırf tarafların kendi aralarında imzaladığı bir belge taşınmazın mülkiyetini geçirmez.

Bunun pratik sonucu şudur: "Evi sana teminat olarak verdim" denilmesi ile **evin tapuda devredilmiş olması** aynı şey değildir. Ortada henüz geçerli bir tasarruf işlemi yoksa, yalnız inanç anlaşmasına dayanarak mülkiyetin zaten karşı tarafa geçtiği söylenemez.

Tapuda devir yapılmışsa da inanç anlaşmasının bulunması, mülkiyeti kendiliğinden eski malike döndürmez. Borç ödenip geri devir koşulu gerçekleştiğinde yeni bir tescil işlemi yapılması; uyuşmazlık varsa mahkeme kararı alınması gerekebilir.

## İnanç sözleşmesinin ayrıca noter veya tapu huzurunda düzenlenmesi gerekir mi?

Yerleşik Yargıtay yaklaşımında **hayır**. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 9 Aralık 2020 tarihli, 2019/737 E., 2020/1021 K. sayılı kararında, kazandırıcı işlemin resmî şekilde yapılması ile inanç anlaşmasının ispatı birbirinden açıkça ayrılmış; inanç anlaşmasında yazılı belgenin **geçerlilik değil, ispat** bakımından önem taşıdığı belirtilmiştir.

Burada doktrinde görüş birliği bulunduğu da söylenemez. İnanç anlaşmasının taşınmaz devrinin hukukî sebebini oluşturduğu düşüncesinden hareketle resmî şekil aranması gerektiğini savunan görüşler vardır. Ancak yargısal uygulamada esas alınan yaklaşım, tapudaki kazandırıcı işlemin şekliyle tarafların aralarındaki inanç anlaşmasının şeklini aynılaştırmamaktadır.

**Noter onayı bulunmaması, tek başına inanç ilişkisini geçersiz kılmaz.** Bununla birlikte yalnız sözlü anlaşmaya güvenerek dava kazanılabileceği düşünülmemelidir. İspat sorunu, şekil sorunundan ayrı ve çoğu zaman daha belirleyicidir.

## Adi yazılı bir inanç sözleşmesi yeterli olabilir mi?

Evet. Yargıtayın 5 Şubat 1947 tarihli, 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı çerçevesinde, inançlı işlem iddiası kural olarak **şekle bağlı olmayan yazılı delille** kanıtlanır. Belgenin tarafların ilişkisini, devir

amacını ve geri verme yükümlülüğünü göstermesi gerekir.

Özellikle devralanın imzasını taşıyan ve taşınmazın hangi koşul gerçekleşince geri verileceğini açıklayan belge, yalnızca “satış yapılmadı” diyen belirsiz bir yazışmaya göre çok daha güçlüdür. Belgenin tarihinin, taraflarının, taşınmaz bilgilerinin ve borçla bağlantısının açık olması da uyuşmazlık ihtimalini azaltır.

Belge yoksa davanın mutlaka reddedileceği söylenemez; karşı taraf kaynaklı **delil başlangıcı**, ikrar veya usulüne uygun başvurulan yemin gibi olanaklar ayrıca değerlendirilebilir. Ancak sırf tanık anlatımının her durumda yeterli olduğu şeklindeki yaklaşım doğru değildir. Yazılı delil, delil başlangıcı ve kesin delillerin ayrımı inançlı işlemin hangi belgelerle ispatlanabileceğini ele alan yazımızda incelenmiştir.

## Tapuda satış gösterilmişse inanç ilişkisi yine de ileri sürülebilir mi?

**Evet, koşulları varsa.** Tapuda satış işleminin bulunması, taraflar arasında geri devir yükümlülüğü doğuran bir inanç anlaşmasının hiç bulunamayacağı anlamına gelmez. Ancak davacının iddiasını tapu kaydına karşı ileri sürmesi, yazılı ispat koşullarını daha da önemli hâle getirir.

Örneğin taraflar aralarındaki borcun teminatı olarak taşınmazın devrini kararlaştırmış, tapuda devir işlemini tamamlamış ve borç kapatıldığında taşınmazın geri verileceğini ayrıca belgelemiş olabilir. Bu durumda talep, görünürdeki satışın her durumda yok sayılması değil, taraflar arasındaki **geri verme borcunun yerine getirilmesi** üzerine kurulabilir.

Aksine, gerçekte sıradan bir satış yapılmış ve sonradan geri verme konusunda bağlayıcı bir anlaşma kurulmamışsa, yalnız satış bedelinin düşük olması veya tarafların akraba olması inanç ilişkisini kanıtlamaz. Bu nedenle inançlı işlem iddiası ile yolsuz tescil nedeniyle tapu iptali davası her olayda aynı hukuki zemine oturmaz.

## Teminat amacıyla devredilen taşınmaz borç ödenince kendiliğinden geri geçer mi?

Hayır. İnançlı devirde borcun ödenmesi veya kararlaştırılan amacın gerçekleşmesi, kural olarak inanılanın **geri devir yükümlülüğünü muaccel hâle getirir**. Taşınmazın mülkiyeti ise sırf ödeme nedeniyle tapu sicilinde kendiliğinden eski malik adına yazılmaz.

İnanılan geri devre yanaşmıyorsa, inanç anlaşmasının ispatı ve kendi edimini yerine getirme durumu değerlendirildikten sonra tapu iptali ve tescil talebi gündeme gelebilir. Ödenmemiş bir teminat borcu bulunuyorsa mahkeme, tarafların karşılıklı edimlerini ve gerekli hâllerde kalan ödemenin depo edilmesini ayrıca inceleyebilir.

**Borcun ödenmesi ile mülkiyetin geri kazanılması iki ayrı aşamadır.** Aynı şekilde geri devir isteminin ne zaman doğduğu, inançlı işlemde zamanaşımının başlangıcı bakımından da önem taşır.

## Sözleşme hazırlarken hangi kayıtlar gerçekten önemlidir?

İnanç ilişkisinin ispatı için yalnız “bu taşınmaz emaneten devredilmiştir” yazılması çoğu olayda yetersiz tartışmalara neden olur. Metnin, taraflar arasındaki ilişkinin mahiyetini anlaşılır biçimde kurması gerekir. Uyuşmazlık öncesinde özellikle şu sorular cevaplanmalıdır:

- Devredilen taşınmazın tapu bilgileri ve devrin amacı nedir?
- Teminat alınan borç kime aittir, miktarı veya belirlenme yöntemi nedir?
- Borcun tamamen veya kısmen ödenmesi nasıl belgelenecektir?
- Geri devir için belirli tarih mi, ödeme mi, başka bir koşul mu kararlaştırılmıştır?
- Devir ve geri devir giderleri, yararlanma ve taşınmazın yönetimi nasıl paylaşılacaktır?
- İnanılan taşınmazı üçüncü kişiye satarsa veya üzerinde başka hak kurarsa bunun sözleşmesel sonucu ne olacaktır?

Bu kayıtların bulunması, tarafların üçüncü kişilere karşı her durumda korunacağını garanti etmez. Özellikle tapu siciline güvenerek hak kazanan kişilerin durumu ayrı kurallara tabidir; tapu siciline güven ilkesi bu noktada belirleyici olabilir.

## Tapuda yapılmayan inanç anlaşması için hangi dava açılır?

Davanın adı, yalnız belgenin başlığına göre seçilmez. Tapu gerçekten inanılana devredilmiş, geri verme yükümlülüğü doğmuş ve yerine getirilmemişse **inançlı işleme dayalı tapu iptali ve tescil** istemi değerlendirilebilir. Taşınmazın geri verilmesi hukuken mümkün değilse somut ilişkiye göre tazminat talebi de gündeme gelebilir.

Mahkemede önce tarafların gerçekten bir inanç anlaşması yapıp yapmadığı, sonra anlaşmanın kapsamı ve geri verme koşulunun gerçekleşip gerçekleşmediği araştırılır. Bu nedenle **“noterde yapmadık, dava açamayız”** kadar **“tapuya devrettik, artık hiçbir hakkımız kalmadı”** sonucu da yanlıştır. Belirleyici olan tapu işlemi, borç ilişkisi ve kullanılabilir delillerin birlikte değerlendirilmesidir.

Bu makaledeki hukuki bilgiler:


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


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