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

GAYRİMENKUL HUKUKU

İnançlı İşlemle Devredilen Taşınmaz Üçüncü Kişiye Satılırsa Ne Olur?

HIZLI HUKUKİ DEĞERLENDİRME

Hukuki sonuç: İnanılanın taşınmazı üçüncü kişiye satması inanç sözleşmesini kendiliğinden ortadan kaldırmaz; ancak taşınmazın aynen geri alınmasını güçleştirir. İlk inançlı devir gerçekten geçerli bir mülkiyet kazandırması olduğundan sonraki satışın otomatik geçersiz olduğu söylenemez.

Başvurulabilecek yol: Önce ilk inanç sözleşmesi ve geri verme borcu ispatlanır; ardından son malikin edinimi, ileri sürülen muvazaa veya başka sakatlık ve davaya katılması gereken kişiler belirlenir. Tapu geri alınamıyorsa inanılana karşı sözleşmeye aykırılık nedeniyle tazminat incelenebilir.

Kritik koşul: Son malik için TMK m. 1023–1024 yalnız yolsuz tescil ve ona güvenerek kazanım koşulları varsa doğrudan önem taşır. Geçerli ilk tescil ile görünüşteki sonraki devir birbirine karıştırılmamalı; ihtiyati tedbir ve delil güvenliği geciktirilmemelidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

İnançlı işlemle devredilen taşınmazın üçüncü kişiye satılması, eski malikin tapuyu her durumda geri alabileceği anlamına gelmez. İnançlı işlemde taşınmazın mülkiyeti kural olarak gerçekten inanılana geçer; buna karşılık inanılan, kararlaştırılan amaç gerçekleştiğinde veya geri verme koşulu doğduğunda taşınmazı iade etmeyi üstlenir. İnanılanın bu yükümlülüğe aykırı biçimde taşınmazı başkasına satması, **inananın sözleşmeden doğan hakkı** ile **son malikin mülkiyet kazanımını** karşı karşıya getirir.

Örneğin bir kişi borcuna güvence olsun diye evini alacaklıya devretmiş, borcunu kapatmış ama alacaklı evi bir başkasına satmış olabilir. Burada yalnız “borç ödendi” demek veya son alıcının

önceki malikle akraba olduğunu ileri sürmek davanın sonucunu belirlemez. Önce **ilk devrin inançlı olduğunun**, sonra **son devir işleminin hukuki niteliğinin** ortaya konulması gerekir.

İlk inançlı devir geçerliyse üçüncü kişiye yapılan satış neden kendiliğinden geçersiz olmaz?

İnançlı işlemi muvazaadan ayıran temel özellik, tarafların **mülkiyetin gerçekten inanılana geçmesini istemeleridir**. Sözleşmedeki geri verme taahhüdü, inanılanın taşınmazı kullanma ve tasarruf etme yetkisini taraflar arasındaki borç ilişkisi yönünden sınırlar. Ancak bu kişisel taahhüdün varlığı, tapuda malik görünen inanılanın üçüncü kişiyle kurduğu her işlemi otomatik olarak hükümsüz kılmaz.

İbrahim Oğuz Bilgili'nin *Taşınmazların Teminat Amaçlı İnançlı İşlemle Devri* kitabında, **inanılanın üçüncü kişiler karşısındaki durumu ve korunma yolları** (s. 133–153) bu ayrım üzerinden tartışılır. Özellikle inanç anlaşmasından kaynaklanan sınırlamaların kural olarak **taraflar arasında** sonuç doğurması ile son alıcının hakkına yöneltilebilecek taleplerin ayrı ele alınması gerekir.

Bu nedenle son alıcıya karşı açılacak davada yalnız inançlı işlemi ileri sürmek yetmez; **son tescilin neden ortadan kaldırılabileceği** açıklanmalıdır. İnançlı işlem ile muvazaa arasındaki fark tam da burada belirleyicidir.

Son malik iyi niyetli olduğunu söylerse tapu geri alınabilir mi?

TMK m. 1023, tapu sicilindeki **yolsuz tescile** iyi niyetle güvenerek ayni hak kazanan üçüncü kişiyi korur. **TMK m. 1024** ise yolsuzluğu bilen veya bilmesi gereken kişiyi bu korumadan yararlandırmaz. Ne var ki **inançlı işlem sonucu yapılan ilk tescil her zaman yolsuz değildir**; ilk devrin geçerli olduğu olaylarda son alıcının durumu sırf “TMK 1023'e göre iyi niyetli mi?” sorusuna indirgenemez.

Örneğin taşınmaz gerçekten inanılana geçmiş ve inanılan bu malı geçerli bir satışla üçüncü kişiye devretmişse, yeni alıcının mülkiyet kazanımını yalnız önceki inanç anlaşmasını biliyor diye kendiliğinden geçersiz saymak doğru değildir. Buna karşılık **sonraki satışın da görünüşte yapıldığı**, başka bir geçersizlik sebebinin bulunduğu veya üçüncü kişinin özel bir hukuki sorumluluğunun doğduğu iddia ediliyorsa o iddianın koşulları ayrı araştırılır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2022/202 E., 2023/1138 K.** sayılı kararında, son kayıt malikine yöneltilen inançlı işlem uyuşmazlığında önce ilk devralanla kurulan ilişkinin ispatı, ardından son malikin ediniminin hukuki durumunun değerlendirilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Bu karar **her sonraki satışın muvazaalı olduğu** sonucunu vermez.

Sonraki satış muvazaalıysa hangi iddia ileri sürülür?

İnanılan, iade borcundan kaçınmak için taşınmazı bir yakınına **gerçekte mülkiyet devretme iradesi bulunmaksızın satış göstermişse**, sonraki işlem bakımından TBK m. 19'a dayanan **muvazaa** iddiası

gündeme gelebilir. Bunun ispatında satış bedelinin ödenmemesi, kısa aralıklarla yapılan devirler, kullanımdaki değişiklikler, alıcı ile satıcı arasındaki ilişki ve diğer olgular birlikte değerlendirilir.

Ancak üçüncü kişiye yapılan **gerçek satışın inanç anlaşmasına aykırı olması**, satışın sırf bu nedenle muvazaalı olduğu anlamına gelmez. Gerçek mülkiyet devri ile görünüşte devir aynı kavramlar değildir. İnanılan geri verme borcunu ihlal etmiş olabilir; fakat bundan otomatik olarak üçüncü kişinin tapusunun yolsuz olduğu sonucu çıkarılamaz.

Bu fark muvazaa iddiasının nasıl ispatlanacağı konusunda da önem taşır. Hangi sözleşmenin muvazaalı olduğu açıkça gösterilmelidir: **ilk inançlı temlik mi, yoksa sonradan yapılan satış mı?**

İnançlı işlemi ispat etmeden son alıcının tapusu iptal ettirilebilir mi?

İnançlı işlem iddiasına dayanan davada önce ilk ilişkinin ispatı kritik önemdedir. İlk devir kesin satış olarak kalıyor ve davacı geri verme taahhüdünü ispatlayamıyorsa, son alıcının durumuna ilişkin iddiaları tek başına inançlı işlemin varlığını yaratmaz.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **2023/4250 E., 2024/5601 K.** sayılı kararı, taşınmazın birden çok kez el değiştirdiği inançlı işlem iddiasında ilk inanılanla aradaki ilişkinin aydınlatılması gereğine ilişkindir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2022/202 E., 2023/1138 K.** sayılı kararında da önce ilk temlikin niteliğinin ortaya konulması gerektiği belirtilmiştir.

İnanç anlaşmasının ispatında **5 Şubat 1947 tarihli, 20/6 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı** doğrultusunda yazılı delil ve kanuni istisnalar önemlidir. HMK m. 202 koşullarını taşıyan delil başlangıcı varsa tanık dinlenmesi değerlendirilebilir. Salt “evimi güvenerek verdim” beyanı yazılı ispat sorununu çözmez.

Davayı yalnız son tapu malikine karşı açmak yeterli mi?

Her olayda yeterli olmayabilir. İnançlı işlem iddiası son malike yöneltilmiş olsa bile, inanç anlaşmasının tarafı olan **ilk inanılanın** davada yer alması ihtiyacı doğabilir. Çünkü son kaydın hukuki akıbetinden önce ilk devrin hangi sözleşmeye dayandığının belirlenmesi gerekir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2022/202 E., 2023/1138 K.** sayılı kararında, önceki devralanın taraf olduğu ilişkinin ortaya çıkarılması için onun davada yer almasının sağlanması gerektiği kabul edilmiştir. Bu kararın taraf teşkili bakımından sonucu, **her dava için bütün eski maliklerin zorunlu davalı olduğu** şeklinde genişletilmemelidir.

Somut olayda son malik, ilk inanılan, birden çok ara malik ve varsa mirasçılar arasında **davanın dayandığı hak ve istenen hüküm** esas alınarak taraf teşkili kurulmalıdır. Son malik değişmişse HMK m. 125'in uygulanabilirliği de incelenebilir.

Alıcıyla satıcı arasında yakın akrabalık bulunması kötü niyeti kanıtlar mı?

Akrabalık **tek başına yeterli değildir**; fakat devir tarihleri, gerçek bedel, taşınmazın kullanımının kime ait olduğu ve alıcının inanç ilişkisi konusunda hangi bilgilere sahip bulunduğu gibi olgularla birlikte değerlendirilebilir.

Örneğin borcun tamamen ödendiği gün taşınmazın inanılanın kardeşine devredildiği, alıcının ödeme gücünün bulunmadığı, fiilî kullanımın değişmediği ve üçüncü kişilerin devri engelleme amacıyla hareket ettiği iddia edilebilir. Bu hâlde **son devirde muvazaa veya başka hukuka aykırılık bulunduğu** yönündeki somut deliller önem kazanır.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **2024/5504 E., 2025/4874 K.** sayılı kararında da son malikin kazanımı ve iyi niyeti hakkında yeterli inceleme yapılmadan hüküm kurulmasının sakıncaları ele alınmıştır. Ancak bu karar, üçüncü kişinin akraba olduğu her olayda tapunun iptal edileceği anlamına gelmez.

Üçüncü kişi bilinçli olarak zarara neden olmuşsa tazminat istenebilir mi?

İnanılan, iade borcunu ihlal ederek inanana karşı **sözleşmeye aykırılık** sorumluluğu altına girebilir. Üçüncü kişi bakımından ise sırf taşınmazı satın almış olması tek başına aynı borcu doğurmaz. Ayrı bir hukuka aykırı fiil, zarar, nedensellik ve kusur koşulları gündeme gelebilir.

Bilgili, **s. 143–145** arasında özellikle üçüncü kişinin inananı zarara uğratma amacı taşıyan davranışları bakımından **TBK m. 49/2** kapsamında sorumluluk ihtimalini tartışır. Burada inanç anlaşmasını **bilmenin tek başına yeterli olmadığı**, kanundaki ahlaka aykırı biçimde kasten zarar verme koşullarının araştırılması gerektiği önemlidir.

Dolayısıyla son alıcı aleyhine tazminat düşünülüyorsa, yalnız ilk inanılanın sözleşme ihlaline dayanılmamalı; **son alıcıya yüklenen ayrı fiil ve zarar bağlantısı** açıkça ortaya konulmalıdır.

Tapunun iadesi artık mümkün değilse hangi talep öne çıkar?

Son malik geçerli biçimde hak kazanmış ve taşınmazın aynen iadesi hukuken mümkün değilse, inananın **ilk inanılana karşı sözleşmeden doğan tazminat hakkı** gündeme gelebilir. Ancak her durumda taşınmazın bugünkü piyasa değeri kadar tazminat alınacağı veya borç ödenmeden tüm taşınmaz değerinin istenebileceği söylenemez.

İnanç anlaşmasındaki teminat ilişkisi, borcun ne ölçüde ödendiği, taşınmazın satışından elde edilen değer ve diğer zarar kalemleri ayrı hesaplanmalıdır. İnançlı işlemde tapu iadesi mümkün değilse tazminat yazısı **parasal talebin dayanağı ve hesabını** inceler; burada ise **son malikin tapusu ve davanın tarafları** üzerinde duruyoruz.

Taşınmaz yeniden satılmadan ne yapılabilir?

Geri devir davası hazırlığında güncel tapu kaydı, ilk ve sonraki resmî senetler, inanç belgesi, ödeme dekontları, banka ve kredi sözleşmeleri, alıcılar arasındaki ilişkiyi gösteren somut belgeler birlikte toplanmalıdır. Davanın dayanağı elverişli ise **HMK m. 389 ve devamı uyarınca ihtiyati tedbir** istenmesi düşünülebilir.

Ancak ihtiyati tedbir otomatik olarak verilmez; somut hak ve tehlike yönünden yaklaşık ispat gerekir. İnanılanın tapuyu devretmiş olması, **son alıcının hakkının kesinlikle iptal edileceği** anlamına gelmez. Dava kurulurken inançlı ilişkinin ispatı, son kazanımın niteliği ve hangi davalıdan ne istendiği birbirinden ayrılmalıdır.

Sonuç: İnançlı işlemde taşınmazın üçüncü kişiye satılmasıyla ilk inanılanın geri verme yükümlülüğü ortadan kalkmaz. Buna karşılık **geçerli mülkiyet kazanımına sahip üçüncü kişinin tapusu yalnız bu sözleşmeye dayanılarak otomatik iptal edilemez**. Önce inanç ilişkisi, ardından son devir ve son alıcının hukuki konumu araştırılır.

Kaynaklar: İbrahim Oğuz Bilgili, *Taşınmazların Teminat Amaçlı İnançlı İşlemle Devri*, Seçkin Yayıncılık, 2019, özellikle s. 133–153; Süleyman Sapanoğlu, *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları*, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022, "İnançlı İşlemler" bölümü, s. 523 vd. (kitaptaki genel açıklamalar); Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2022/202 E., 2023/1138 K.; Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 2023/4250 E., 2024/5601 K.; 2024/5504 E., 2025/4874 K. İçtihat metinlerinin güncel erişilebilir örnekleri ayrıca karşılaştırılmıştır.

Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.