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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Muvazaa İddiası Taraflar ve Üçüncü Kişiler Tarafından Nasıl İspatlanır?

HIZLI HUKUKİ DEĞERLENDİRME

Hukuki sonuç: Muvazaa iddiasının ispatı, iddiayı ileri sürenin görünürdeki sözleşmenin tarafı mı yoksa işlemden zarar gören üçüncü kişi mi olduğuna bağlıdır. Bu iki durumda tanık dinletme imkânı aynı değildir.

Başvurulabilecek yol: Tarafın iddiasında kural olarak senetle ispat hükümleri ve istisnaları; üçüncü kişinin iddiasında ise HMK m. 203/1-d kapsamında tanık dahil her türlü hukuka uygun delil değerlendirilir.

Kritik koşul: Mirasçının kendi miras hakkına dayanıp dayanmadığı veya murisin halefi sıfatıyla onun kişisel hakkını takip edip etmediği belirlenmelidir; delillerin serbestçe sunulabilmesi muvazaanın ispatlandığı anlamına gelmez.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Muvazaa iddiasını sözleşmenin tarafı ileri sürüyorsa kural olarak senetle ispat hükümleri; sözleşmenin dışında kalan üçüncü kişi ileri sürüyorsa tanık dâhil her türlü hukuka uygun delil gündeme gelir. Bu nedenle aynı tapu devri hakkında satıcının "işlem göstermelikti" demesi ile mirasçının kendi miras hakkına dayanarak "babamın satışı muvazaalıydı" demesi **aynı ispat rejimine** tabi olmayabilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 19 gereğince görünürdeki sözleşmenin başlığı değil, tarafların **gerçek ve ortak iradesi** önemlidir. Ancak gerçek iradenin ne olduğu mahkeme önünde ispatlanmalıdır. "Tapuda satış yazıyor ama para ödenmedi" veya "herkes bunun bağış olduğunu biliyordu" şeklindeki açıklamalar, dosyadaki delillerden bağımsız olarak kabul edilemez.

Muvazaayı ispatlamak zorunda olan kimdir?

Kural olarak iddia ettiği vakıadan kendi lehine hukuki sonuç çıkaran taraf ispat yükünü taşır. TMK m. 6 ile HMK m. 190 bu temel çerçeveyi düzenler. İşlemin muvazaalı olduğunu söyleyen kişinin, iddiasını destekleyen somut olguları ileri sürmesi ve uygun delillerle ortaya koyması gerekir.

Muvazaa, tarafların üçüncü kişilere karşı gerçekte istemedikleri bir hukuki görünüş yaratma konusunda anlaşmasıdır. Bu nedenle yalnız düşük satış bedeli, taraflar arasındaki yakınlık ya da taşınmazın fiilen eski malikte kalması **tek başına ve bütün olaylar için kesin muvazaa delili değildir**.

Mahkeme ödeme kayıtları, devir öncesi ve sonrası ilişkiler, ekonomik gereksinim, gerçek değer, tarafların davranışları ve tanık anlatımları gibi olguları birlikte değerlendirebilir. Fakat **hangi delilin kullanılabileceği**, iddia sahibinin hukuki sıfatına göre belirlenir.

İşlemin tarafı muvazaayı tanıkla ispatlayabilir mi?

Kural olarak yazılı sözleşmenin tarafı, o sözleşmeye aykırı muvazaa iddiasını yalnız tanık beyanıyla ispatlayamaz. HMK m. 200 ve 201'deki senetle ispat ve senede karşı senetle ispat kuralları uygulanabilir. Bu sınırlamanın sebebi, tarafın yazılı biçimde oluşturduğu hukuki görünüşün aksini ileri sürmesidir.

Örneğin tapuda satış sözleşmesini imzalayan kişi daha sonra “aslında evimi satmadım, yalnız göstermelik işlem yaptık” diyorsa, salt komşu veya akraba anlatımlarına dayanmak çoğu olayda yeterli olmayacaktır. İddianın **senetle ispat kuralları ve kanuni istisnalar** çerçevesinde kurulması gerekir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2017/2905 E., 2021/1214 K.** sayılı kararında da muvazaa sözleşmesinin geçerlilik için yazılı biçime bağlı olmaması ile **görünürdeki yazılı sözleşmeye karşı muvazaanın hangi delille kanıtlanacağı** birbirinden ayrılmıştır. Şekil serbestisi ile ispat serbestisi aynı şey değildir.

Üçüncü kişi muvazaayı nasıl ispatlar?

Sözleşmenin tarafı olmayan ve işlem nedeniyle hakkının etkilendiğini ileri süren üçüncü kişi, HMK m. 203/1-d uyarınca tanık dâhil her türlü hukuka uygun delile başvurabilir. Çünkü üçüncü kişinin taraflar arasındaki gizli anlaşmayı gösteren bir senedi önceden elde etmesi çoğu zaman mümkün değildir.

Bu kapsamda tapu kayıtları, banka hareketleri, satış bedelinin kaynağı, gerçek değer, tarafların ekonomik durumları, kullanım ve kira ilişkileri, yazışmalar ve somut olaya ilişkin tanık anlatımları birlikte incelenebilir. Ancak **delil serbestisi ispat yükünün kalkması anlamına gelmez**. Delillerin olayın gerçek niteliğini ortaya koyması gerekir.

Süleyman Sapanoğlu'nun *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları* eserinde, **“Üçüncü Kişilerin Muvazaa İddiasını İspat Etmeleri”** bölümü (s. 351 vd.) bu ayrım üzerine kuruludur. Üçüncü kişi iddiasının

değerlendirilmesi, sözleşmenin tarafına uygulanan yazılı delil sınırlarının otomatik tekrarıyla yapılamaz.

Mirasçı üçüncü kişi midir, yoksa sözleşmenin tarafı sayılır mı?

Bu soruya mirasçı sıfatına bakılarak otomatik yanıt verilemez; dava hangi hakka dayanılarak açılmışsa ona bakılır. Mirasçı, kendi miras hakkının ihlal edildiğini ileri sürerek **muris muvazaasına dayalı tapu iptali ve tescil** istiyorsa, miras bırakanın yaptığı sözleşmenin dışında kalan üçüncü kişi olarak değerlendirilebilir. Bu durumda tanık dâhil geniş delil imkânı gündeme gelir.

Fakat mirasçı, murisin **kendi kişisel hakkının veya borç ilişkisinin külli halefi** olarak onun sözleşmeden doğan bir iddiasını takip ediyorsa, murisin taraf sıfatından kaynaklanan ispat sınırları devam edebilir.

Sapanoğlu, **s. 351–353** arasında bu farkın altını çizer: Mirasçının kendi miras hakkına dayalı muris muvazaası iddiası ile miras bırakana teb'an ileri sürdüğü iddia farklı delil rejimlerine bağlanabilir. Bu nedenle “bütün mirasçılar her zaman üçüncü kişidir” ifadesi isabetli değildir.

HMK m. 202'deki delil başlangıcı neden önemli?

Delil başlangıcı, hukuki işlemi tümüyle ispatlamaya yetmese bile onun varlığını muhtemel gösteren ve aleyhine ileri sürülen kişiden veya temsilcisinden gelen belgedir. HMK m. 202'deki koşulları taşırsa, normalde senetle ispat gereken bir konuda **tanık dinlenebilmesinin yolunu açabilir**.

Örneğin görünürdeki satışın belirli bir amaçla yapıldığını gösteren yazılı veya elektronik bir açıklama bulunabilir. Fakat her mesaj, banka dekontu veya tek taraflı not otomatik biçimde delil başlangıcı kabul edilmez. **Belgenin kimden geldiği ve hangi iddiayı muhtemel gösterdiği** incelenmelidir.

Bu mesele, inançlı işlem sözleşmesinin hangi belgelerle ispatlanabileceği sorusuyla benzer delil araçlarını içerse de aynı dava sebebi değildir. İnançlı işlemde gerçek devrin ardından geri verme borcu; muvazaada ise görünürdeki işlemin gerçek ortak iradeyi yansıtıp yansıtmadığı araştırılır.

Tanıkla ispat yasağının başka istisnaları var mı?

Evet. HMK m. 203, aralarında belirli aile ilişkileri bulunan kişilerin işlemleri, senet alınmasının olağan görülmediği ilişkiler, irade bozuklukları ve üçüncü kişilerin muvazaa iddiaları gibi hâllerde tanık dinlenebilmesine ilişkin istisnalar düzenler. Ancak **her istisnanın kendi koşulları** değerlendirilir.

Örneğin tarafların kardeş olması, her uyuşmazlıkta hiçbir hukuki sınır olmaksızın iddianın kanıtlandığı anlamına gelmez. Kanuni istisna sadece uygun delilin kullanılmasına izin verir; **muvazaanın gerçekten mevcut olup olmadığı** yine araştırılır.

HMK m. 200/2 uyarınca karşı tarafın açık muvafakati hâlinde de tanık dinlenebilmesi söz konusu olabilir. Davayı hazırlarken tarafların konumları, ileri sürülen hukuki işlem ve istisnaların uygulanabilirliği tek tek belirlenmelidir.

Tapuda gösterilen satış bedelinin düşük olması muvazaa delili mi?

Gerçek değer ile tapuda yazan bedel arasındaki belirgin fark **önemli bir emare olabilir**. Ancak hiçbir zaman "bedel düşükse mutlaka muvazaa vardır" biçiminde otomatik karar verilemez. Devrin yapıldığı tarihteki piyasa koşulları, gerçek ödeme, tarafların ekonomik durumu ve satışın makul nedeni birlikte incelenmelidir.

Banka hareketleri paranın transferini gösterebilir; fakat aktarımın **hangi hukuki ilişkiye bağlı olduğu** ayrıca araştırılabilir. Aynı şekilde alıcının gelirinin az olması da tek başına imkânsız ödeme sonucunu doğurmaz.

Özellikle muris muvazaasında miras bırakanın sağlık durumu, malvarlığı, aile içi ilişkiler, temlikin makul nedeni ve diğer mirasçılara sağladığı menfaatler bir arada değerlendirilebilir. Muris muvazaasına dayalı tapu iptali ve tescil davası başlıklı yazıda bu uyuşmazlığın kapsamı ayrıca açıklanmıştır.

Elektronik yazışma ve banka kaydı tek başına yeterli mi?

HMK m. 199 anlamında elektronik yazışmalar ve kayıtlar **belge niteliğinde olabilir**. Ancak belge sayılmak ile belirli vakıayı kesin olarak ispatlamak ayrı şeylerdir. Mesajın kime ait olduğu, bütünlüğü, hangi işleme ilişkin olduğu ve neyi ifade ettiği belirlenmelidir.

Banka dekontunun üzerinde yalnız "ev parası" yazması, tarafların **görünürdeki sözleşmeden farklı bir irade üzerinde anlaştığını** her durumda kanıtlamaz. Ödemelerin gerçekliği, toplam bedel, para hareketlerinin zamanı ve başka destekleyici deliller önemlidir.

Delil listesi hazırlanırken belge yalnızca sayıca çoğaltılmamalı; **hangi iddia edilen vakıayı ispatladığı** da gösterilmelidir. Böylece mahkemenin delilleri bütünlük içinde değerlendirmesi kolaylaşır.

Üçüncü kişi muvazaayı ispatlarsa tapu kendiliğinden iptal olur mu?

Hayır. Önce işlemin hukuki etkisi, taraf sıfatı ve talep sonucu incelenir. Özellikle muvazaalı ilk işlemden sonra taşınmaz başka kişilere devredilmişse, **TMK m. 1023 ve 1024 uyarınca sonraki kazanımın korunup korunmadığı** ayrıca araştırılır.

Muvazaanın belirlenmesi, her tapu kaydının ve her üçüncü kişi kazanımının otomatik silineceği anlamına gelmez. Ayrıca dava **tapu iptali ve tescil** yerine başka bir hukuki sonuca ilişkinse ispatın etkisi farklılaşabilir.

Muvazaa ile alacaklıdan mal kaçırmaya karşı tasarrufun iptali arasındaki fark da burada önemlidir. Gerçek fakat alacaklıya zarar veren işlemle baştan beri görünürde yapılan işlem aynı değildir.

İspat stratejisi nasıl kurulmalı?

Önce şu üç soru cevaplanmalıdır: **Muvazaa iddiasını kim ileri sürüyor? Bu kişi sözleşmenin tarafı mı yoksa kendi hakkına dayanan üçüncü kişi mi? Hangi hukuki sonucu talep ediyor?** Ardından yazılı delil, delil başlangıcı, tanık ve diğer belgelerin kullanılabilirliği belirlenir.

Tarafın ispat edemediği bir muvazaa iddiası, aynı vakıaları üçüncü kişinin ileri sürmesi hâlinde farklı delil rejimi nedeniyle araştırılabilir. Ancak **farklı delil rejimi, aynı uyuşmazlığın otomatik olarak kazanılacağı anlamına gelmez**.

Kaynak: Süleyman Sapanoğlu, *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları*, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022, özellikle “Muvazaanın İleri Sürülmesi” s. 313–318 ve “Muvazaanın İspatı ve İspat Vasıtaları/Delilleri” s. 330–353; ayrıca HMK m. 190, 199–203, TBK m. 19 ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2017/2905 E., 2021/1214 K. Kaynağın açıklamaları aynen aktarılmamış, ilgili hukuki ayrımlar yeniden değerlendirilmiştir.

Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.