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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Tapu Satış Bedelinin Ödenmemesi Tek Başına Muvazaa Sayılır mı?

HIZLI HUKUKİ DEĞERLENDİRME

Hukuki sonuç: Tapuda gerçek bir satış yapılmışsa satış bedelinin sonradan ödenmemesi, tek başına mülkiyet devrini muvazaalı veya geçersiz hâle getirmez. Alıcının bedeli ödeme borcuyla tapu kaydının geçerliliği ayrı meselelerdir.

Başvurulabilecek yol: Gerçek satışta ödenmeyen bedel için koşulları varsa alacak ve takip yolları değerlendirilir. Satışın baştan beri göstermelik olduğu veya mirasçıdan mal kaçırmak için bağışın satış gibi gösterildiği ileri sürülüyorsa muvazaanın bütün unsurları ayrıca ispatlanmalıdır.

Kritik koşul: Satış bedelinin ertelenip ertelenmediği, ödeme belgeleri, dönme hakkının açıkça saklı tutulup tutulmadığı, alıcının ödeme gücü, murisin satış gereksinimi ve tarafların gerçek iradesi birlikte değerlendirilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Tapuda satılan taşınmazın bedelinin ödenmemiş olması, tek başına satışın muvazaalı olduğu veya tapunun iptal edileceği anlamına gelmez. Satıcı gerçekten taşınmazı satmak istemiş, alıcı da satın almayı kabul etmişse alıcının sonradan bedeli ödememesi çoğu durumda **sözleşmeden doğan bir alacak sorunudur**. Buna karşılık görünürde satış gösterilip gerçekte bağış yapılmak istenmişse **muvazaa** iddiası ayrıca incelenebilir.

Örneğin baba evini oğluna tapuda satış göstererek devretmiş, banka hesabına herhangi bir ödeme gelmemiş olabilir. Diğer çocukların “para ödenmedi, o hâlde satış muvazaalıdır” demesi **önemli bir emareye** işaret edebilir; fakat davayı tek başına kazanmak için yeterli değildir. **Muris muvazaasında mirasçılardan mal kaçırma amacı**, gerçek satışta ise **bedel borcunun ödenip ödenmediği** belirleyici farklılıklardır.

Gerçek satışta para ödenmezse tapu iptal edilir mi?

Kural olarak hayır. Satış sözleşmesinde alıcı, kararlaştırılan bedeli ödemekle yükümlüdür. Ancak bedelin ifa edilmemesi, satış sözleşmesinin baştan beri göstermelik olduğunu kanıtlamaz. Gerçekten yapılan satışın ardından ödeme yükümlülüğünün ihlal edilmesi, ilk aşamada **alacak hakkının ileri sürülmesini** gerektirebilir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2017/1274 E., 2021/1242 K.** sayılı kararı bu farkı açık biçimde ele alır. Kararda, **satış bedeli ödenmediği için tapu kaydının kendiliğinden iptal edilemeyeceği**; satış sözleşmesinden doğan bedel hakkı ile dönme ve geri alma koşullarının ayrı değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu sonuç, her olayda satıcının sadece alacak davası açabileceği anlamına da gelmez. Başka bir geçersizlik, irade bozukluğu veya sözleşmede özel biçimde saklı tutulmuş dönme hakkı varsa **farklı hukuki yollar** gündeme gelebilir. Ancak bunların şartları **sadece ödeme yapılmadı** gerekçesiyle varsayılamaz.

Tapuda “bedel alındı” yazıyorsa ancak banka kaydı yoksa ne olur?

Tapu resmî senedindeki bedel açıklaması, sözleşme ve ödeme iddiası bakımından önemlidir; fakat **bankadan ödeme görünmemesi her olayda bedelin hiç ödenmediğini ispatlamaz.** Bedel elden ödenmiş, daha önce teslim edilmiş, başka bir borçla mahsup edilmiş veya hukuken geçerli başka bir ifa biçimi gerçekleşmiş olabilir.

Diğer yandan “elden ödedim” savunmasının da yalnız ileri sürülmesi yeterli değildir. Ödeme yükümlülüğünün yerine getirildiği iddia ediliyorsa ilgili **ispat ve delil kuralları** uygulanır. Banka dekontları, ödeme makbuzları, borç mahsuplaşma kayıtları ve tarafların açıklamaları karşılaştırılır.

Gerçek satış bedeliyle tapuda gösterilen bedelin farklı olması da başka bir sorundur. Düşük gösterilmiş resmî bedel, tek başına muvazaa veya bağış sonucunu doğurmaz; işlemin gerçek amacı ve somut olgular araştırılır.

Satıcı satış bedelini sonradan almayı kabul etmişse sonuç değişir mi?

Evet, vade ve dönme koşulları bakımından önem taşır. Taraflar bedelin tamamının tapu devrinden sonra ödeneceğini kararlaştırabilir. **TBK m. 246** uyarınca taşınır satışına ilişkin bazı kurallar taşınmaz satışına kıyas yoluyla uygulanabilir. **TBK m. 235** çerçevesinde, satılan teslim edilip bedel ödenmemişse satıcının temerrüt nedeniyle dönerek taşınmazı geri istemesi, ilgili koşullara ve **dönme hakkının açıkça saklı tutulmasına** bağlı olabilir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2017/1274 E., 2021/1242 K.** sayılı kararında da bedelin ödenmemesi hâlinde tapunun geri alınabilmesi ile **bedelin tahsil edilmesi** arasındaki bu fark

vurgulanmıştır.

Dolayısıyla “satışı yaptım, bedelini altı ay sonra ödeyecekti ama ödemedi” biçimindeki uyuşmazlıkta ilk incelenecek belgeler **gerçek satış anlaşması, ödeme vadesi, senetler, ihtarlar ve varsa dönme hakkına ilişkin açık kayıt** olmalıdır.

Para hiç ödenmediyse satışın baştan beri göstermelik olduğu söylenebilir mi?

Olası bir emaredir, kesin sonuç değildir. Muvazaadan söz etmek için tarafların görünürdeki sözleşmenin sonuçlarını gerçekte istemediği veya görünürdeki satışın arkasında başka bir gerçek irade bulunduğu ortaya konulmalıdır. Gerçek satış yapıp sonradan borcunu ödemeyen alıcıyla, **satış görüntüsü altında bağış yapılan** kişi aynı hukuki durumda değildir.

Örneğin satıcıya hiç para ödenmemiş, satıcının satışa ihtiyacı bulunmamış, alıcının ekonomik gücü yetersiz kalmış ve taşınmazı devreden kişi aynı evde kullanmaya devam etmişse bu olgular **birlikte** değerlendirilir. Ancak davacı yine de iddia ettiği hukuki sebebi ispatlamak zorundadır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2023/270 E., 2024/507 K.** sayılı kararında, bedelin ödendiğine dair delil bulunmaması **gerçek değer farkı, murisin ekonomik durumu ve aile ilişkileri** gibi diğer olgularla birlikte değerlendirilmiştir. Karar, **tek bir banka dekontunun yokluğundan otomatik iptal** sonucuna ulaşmanın gerekçesi değildir.

Muris muvazaasında satış bedelinin ödenmemesi ne kadar önemlidir?

Muris muvazaası, miras bırakanın gerçekte bağışlamak istediği tapulu taşınmazı, **mirasçılardan mal kaçırmak amacıyla tapuda satış veya başka bir ivazlı işlem gibi göstermesine** ilişkindir. Bu nedenle bedelin ödenmediği iddiası **görünürdeki satışın gerçek olup olmadığını** aydınlatabilir.

Fakat diğer temel unsur **mirasçılardan mal kaçırma amacı**dır. Ödeme yapılmamış olsa bile aile içi ekonomik dayanışma, önceki borç ilişkileri, bakım ve başka makul nedenler nedeniyle murisin gerçek amacı farklı olabilir. Her durum olayın bütününden anlaşılır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2023/493 E., 2025/356 K.** sayılı kararında da mirasçıdan mal kaçırma amacı ve davacının ispat yükü önemle açıklanmıştır. **Muris muvazaasına dayalı tapu iptali ve tescil davası** hakkında genel koşullar ayrı incelememizde ele alınmaktadır.

Satış gerçek ama bedel ödenmediyse hangi dava açılır?

Satıcının gerçek iradesi taşınmazı satmaksa ve bedel ödeme borcu yerine getirilmemişse, somut anlaşmaya göre bedel alacağının tahsili için dava veya icra takibi düşünülebilir. Faiz, temerrüt, vade, alacağın muaccel olması ve zamanaşımı ayrı değerlendirilmelidir.

Örneğin kalan satış bedeli için bono verilmişse bu senetlerin geçerliliği ve tahsili başka hukuki sorunlar doğurabilir. **Bedel alacağına dayanılarak açılacak davayı**, görünürdeki satışın muvazaalı olduğuna dayalı **tapu iptali davasıyla** karıştırmak, talep sonucunu yanlış kurmaya yol açabilir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **2016/4714 E., 2019/6184 K.** sayılı kararında da gerçek satış iradesi mevcutken ödeme uyuşmazlığının tapu iptali sebebi olarak görülmemesi gerektiği açıklanmıştır.

Alıcı satıcıyı aldatarak tapuyu aldıysa bu da muvazaa mıdır?

Hayır, otomatik olarak değil. Muvazaada taraflar görünürdeki sözleşme hakkında **ortak ve gerçek dışı bir görünüş** yaratırlar. Aldatmada ise taraflardan biri diğerinin iradesini yanıltarak işlem yapmasını sağlar. **TBK m. 36** kapsamındaki aldatma iddiası, muvazaayla aynı unsurlara dayanmaz.

Örneğin alıcı, satış bedelini tapudan sonra ödeyeceğini söyleyip başlangıçtan itibaren aldatma kastıyla hareket etmişse, diğer koşulların varlığına göre **irade bozukluğu** değerlendirmesi gündeme gelebilir. Fakat **her borcunu ödemeyen alıcının baştan beri dolandırmak veya aldatmak istediği** söylenemez.

İrade bozukluğu iddiasında **TBK m. 39'daki süre**, işlem tarihi ve aldatmanın ne zaman öğrenildiği önem taşır. Bu ihtimalin farklılığı, gerçek satışta ödenmeyen bedelin tek başına tapu iptalini haklı kılmaması kuralını ortadan kaldırmaz.

Bedel tapuda piyasa değerinden çok düşük gösterildiyse ne olur?

Değer farkı dikkate alınabilir; ancak muvazaayı tek başına ispatlamaz. Tarafların satışın gerçek bedeli konusunda ayrıca anlaştıkları, işlemin gerçekten bağış olduğu veya mal kaçırma amacı bulunduğu yönündeki iddialar **birbirinden ayrı** hukukî sonuçlar doğurabilir.

Muris muvazaasında alıcının satın alma gücü, murisin satışa ihtiyacı, aile ilişkileri ve devirden sonraki kullanım; muvazaa iddiasında ise **tarafların gerçek ortak iradesi** özellikle incelenir. Bedel farkını değerlendirebilmek için **devir tarihindeki değer** ve hangi ödeme yönteminin kararlaştırıldığı belirlenmelidir.

Sırf “tapudaki bedel düşük” denerek özel hukukta bütün satışlar bağış olarak kabul edilmez. İspat rejimi hakkında muvazaa iddiasının taraflar ve üçüncü kişilerce ispatı başlıklı yazıya bakılabilir.

Tapu satış bedeli ödenmediğinde hangi belgeler toplanmalı?

Tapu resmî senedi, bedelin belirlenme ve ödeme koşullarını gösteren diğer sözleşmeler, banka kayıtları, nakit ödeme makbuzları, senet ve bonolar, borç mahsuplaşmaları, ödeme ihtarnameleri ile

varsa dava ve takip dosyaları birlikte incelenmelidir.

Muris muvazaasında bunlara ek olarak **muris ve alıcının devir tarihindeki malvarlıkları**, satışa duyulan ihtiyaç, taşınmazın gerçek değeri, taraflar arasındaki ilişkiler ve murisin sonraki davranışları araştırılabilir. Tanık imkânı da işlemin tarafının mı yoksa üçüncü kişinin mi dava açtığına göre farklılaşır.

Sonuç: Satış bedelinin ödenmemesi **bir borca aykırılık** olabilir; tek başına **muvazaa veya tapu iptal sebebi değildir**. Buna karşılık satışın gerçekte yapılmadığı yahut murisin bağışı satış gibi göstererek mirasçıdan mal kaçırdığı somut delillerle ortaya konursa farklı hukuki sonuçlar doğabilir.

Kaynaklar: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2017/1274 E., 2021/1242 K. (gerçek satış ve bedelin ödenmemesi); Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2023/270 E., 2024/507 K. (muris muvazaasında delillerin birlikte değerlendirilmesi); Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2023/493 E., 2025/356 K. (ispat ve mirasçıdan mal kaçırma amacı); Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 2016/4714 E., 2019/6184 K.; TBK m. 19, 35–39, 235, 246. Bu değerlendirme, yukarıdaki Yargıtay kararlarının gerekçeleri ile kanun hükümleri esas alınarak hazırlanmıştır.

Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.