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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Tapuda Satış Gösterilen İşlem Gerçekte Bağışsa Ne Olur? (Miras Dışında)

HIZLI HUKUKİ DEĞERLENDİRME

Hukuki sonuç: Taraflar taşınmazı gerçekte bağışlamak üzere anlaşmış, tapu senedinde ise satış iradesi açıklamışsa görünürdeki satışın muvazaası ve gizli bağışın resmî şekle uygunluğu ayrı incelenir. Ancak bedelsizlik iddiası tek başına bu iki unsurun varlığını kanıtlamaz.

Başvurulabilecek yol: İşlemin tarafı veya somut hakkı etkilenen kişi, sıfatına ve delillerine göre TBK m. 19 ile TMK m. 706 ve TBK m. 237 çerçevesinde muvazaa ve uygun koşullarda tapu sicilinin düzeltilmesini ileri sürebilir; sonraki maliklerin kazanımı ayrıca araştırılır.

Kritik koşul: 1974 tarihli muris muvazaası İçtihadı Birleştirme Kararı miras dışı ilişkilerde doğrudan dava dayanağı değildir. Kimlerin hangi hakka dayanacağı ve senede karşı ispat sınırlamaları somut olayda belirlenmelidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Tapuda satış gösterilen bir taşınmaz devri gerçekte bağış amacıyla yapılmışsa, mirasçılardan mal kaçırma iddiası bulunmasa da muvazaa ve resmî şekil kuralları bakımından incelenebilir. Ancak **satış bedelinin ödenmemesi ile tarafların baştan itibaren satış yapmak istememesi aynı şey değildir**. Gerçek satışta yalnız bedel borcunun ifa edilmemesi, tapu kaydını kendiliğinden geçersiz kılmaz.

Örneğin A, arkadaşına bir daireyi karşılıksız vermek istemiş fakat tapu müdürlüğünde satış sözleşmesi düzenlemiştir. Tarafların gerçekten **bağış üzerinde anlaştığı** ispatlanırsa ortada görünürde satış ve gizli bağış tartışması bulunur. Buna karşılık A daireyi gerçekten satmış, alıcı vaat ettiği bedeli ödememişse sorun başka bir hukuki ilişkiye dayanır.

Görünürde satış, gerçekte bağış ne demektir?

Nispi muvazaa, tarafların üçüncü kişilere gösterdikleri hukuki işlemin niteliğiyle gerçekten aralarında kurmak istedikleri işlemin farklı olmasıdır. Taşınmazda bu durum, tarafların tapuda satış iradesi açıklaması fakat aralarında karşılıksız kazandırma, yani **bağışlama**, konusunda anlaşması biçiminde ortaya çıkabilir.

TBK m. 19 uyarınca sözleşmenin niteliği belirlenirken tarafların kullandığı sözcüklerden çok **gerçek ve ortak iradeleri** araştırılır. Bu nedenle tapudaki işlem adı araştırmayı sona erdirmez; ancak resmî senedin varlığı da hiçbir delil olmadan göz ardı edilemez.

Süleyman Sapanoğlu'nun *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları* kitabının **"Muvazaalı İşlemlerin Hüküm ve Sonuçları"** kısmı (s. 255–263), görünürdeki işlemle gizli işlemin ayrı geçerlilik denetimine tabi olduğunu açıklar. Genel muvazaanın bu yapısı, muris muvazaası dışındaki uyuşmazlıklarda da önem taşır.

Gizli bağış yapılmışsa tapu neden tartışmalı hâle gelir?

Görünürdeki satış, tarafların gerçek iradesini yansıtmadığı için muvazaa sebebiyle hükümsüz olabilir. Fakat bu tespit, **gizli bağışın kendiliğinden geçerli olduğu** anlamına gelmez. Tapulu taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşmelerde **TMK m. 706, TBK m. 237 ve Tapu Kanunu m. 26** uyarınca resmî şekil şartı dikkate alınır.

Gerçekte bağış konusunda anlaşılmış olmasına rağmen tapuda **satış bedeli karşılığında devir** iradesi açıklanmışsa, resmî senedin gizli bağışın temel unsuru olan karşılıksızlığı uygun biçimde içerip içermediği tartışılır. **Şekle aykırılığın sonucu**, ispatlanan gerçek hukuki ilişki ve somut olayın özellikleri değerlendirilerek belirlenir.

Bu nedenle "tapu zaten devredilmiş, gizli bağış da mutlaka geçerlidir" veya "satış bedeli ödenmemiş, tapu kesinlikle iptal edilir" sonuçlarının ikisi de aşırı genellemedir. Muvazaanın ve resmî şekil eksikliğinin dayanağı somutlaştırılmalıdır.

1974 tarihli muris muvazaası kararı burada uygulanır mı?

Doğrudan uygulanmaz. Yargıtayın **1 Nisan 1974 tarihli, 1/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı**, miras bırakanın mirasçılarından mal kaçırmak amacıyla gerçekleştirdiği tapulu taşınmaz temliklerini konu alır. Miras hakkının ihlali, o uyuşmazlığa özgü önemli bir unsurdur.

Bir kişinin hayattayken arkadaşına, birlikte yaşadığı kişiye veya başka birine yaptığı devrin gerçekte bağış olduğu ileri sürülüyorsa, **mirasçılık ilişkisi kurulmadan** bu karar üzerinden otomatik tapu iptali istenemez. Genel muvazaa bakımından **TBK m. 19**, geçerlilik ve şekil şartları ile davacının kendi hukukî menfaati değerlendirilmelidir.

Miras bırakanın devri miras hakkını etkiliyorsa muris muvazaası nedeniyle tapu iptali ve tescil davası yazımız farklı dava sebebini açıklar. Bu makalede ise **mirasçıdan mal kaçırma kastının aranmadığı**

genel muvazaa üzerinde duruyoruz.

Satış bedelinin ödenmemesi bağışı ispatlar mı?

Tek başına hayır. Alıcı parayı sonradan ödeyecek olabilir, bedel daha önce elden verilmiş olabilir veya taraflar satış bedeli borcunu başka bir alacakla mahsup etmiş olabilirler. Bu olasılıkların her biri belge ve somut olay üzerinden incelenmelidir.

Gerçekten hiç bedel ödenmemesi, alıcının ödeme gücünün bulunmaması, malikin taşınmazı bedelsiz vermeye yönelik yazışmaları ve sonrasındaki davranışlar **gizli bağış iddiasını destekleyen olgular** olabilir. Fakat asıl belirlenmesi gereken, **tapudaki satış sırasında tarafların ortak iradesinin ne olduğudur**.

Gerçek satışta ödenmeyen bedel için alacak talebiyle muvazaaya dayalı tapu iptali talebinin farkını satış bedelinin ödenmemesi muvazaa sayılır mı? yazısında ayrıca ele aldık.

Satışı yapan kişi sonradan “aslında bağışladım” diyebilir mi?

İleri sürebilir; ancak iddianın ispatı farklı bir meseledir. Görünürdeki sözleşmenin tarafı, resmî senette açıkladığı iradenin aksini ileri sürdüğünde **HMK m. 200–203 kapsamındaki senetle ispat kuralları ve istisnaları** değerlendirilir.

İşlemin dışında kalmış ve doğrudan kendi hakkı etkilenmiş üçüncü kişi için **HMK m. 203/1-d** kapsamında tanık dâhil hukuka uygun deliller kullanılabilir. Ancak üçüncü kişinin ispat imkânının geniş olması **dava açmakta hukuki yararının bulunduğu** veya muvazaayı ispatladığı anlamına gelmez.

Aile yakınlığı, sözlü anlatımlar, banka kayıtları ve yazışmalar tek başlarına değil, uygulanabilir delil rejimi içinde ele alınır. Ayrıntı için muvazaa iddiasını taraflar ve üçüncü kişiler nasıl ispatlar? yazımıza bakılabilir.

Daireyi bağışladığını söyleyen kişi onu geri isteyebilir mi?

Yalnızca “gerçekte karşılıksız vermiştim” demek yeterli değildir. Devrin gerçekten muvazaalı olup olmadığı, gizli işlemin geçerliliği, **davacının hangi hakka dayanarak talepte bulunduğu** ve tapunun kimin adına kayıtlı olduğu incelenmelidir.

Buna karşılık kişi **tapuda açıkça ve geçerli biçimde bağışlama** yapmışsa bu işlem, görünürde satışla gizlenmiş bağıştan farklıdır. Açık bağışın sonradan geri alınabilmesi, koşulları varsa **TBK m. 295 ve devamındaki bağışlamadan dönme sebepleri** kapsamında ayrıca değerlendirilir; her pişmanlık bağıştan dönme hakkı doğurmaz.

Dolayısıyla uyuşmazlık daha başında **açık bağış mı, gizli bağış mı, yoksa bedeli ödenmeyen gerçek satış mı?** sorusuyla sınıflandırılmalıdır.

Taşınmaz daha sonra üçüncü bir kişiye satılmışsa ne olur?

İlk devir muvazaalı olsa bile taşınmaz daha sonra başka bir kişiye devredilmişse **son tapu kaydı kendiliğinden iptal edilmez**. Tapu sicilinin gerçeğe aykırı hâle gelip gelmediği ve üçüncü kişinin **TMK m. 1023–1024** kapsamında korunup korunmayacağı ayrıca araştırılır.

Son alıcının ilk ilişkideki muvazaayı bildiği veya bilmesi gerektiği ileri sürülüyorsa bunu destekleyen somut olgular gösterilmelidir. Kişilerin akraba olması, satış bedelinin düşük olması veya devirlerin kısa sürede yapılması ayrı ayrı değerlendirilir; **hiçbiri tek başına evrensel ispat kuralı değildir**.

Tapu iptali ve tescil talebinde güncel kayıt malikinin davadaki konumu da önemlidir. Aynı şekilde yalnız geçersizliğin tespitini istemek ile **tapu kaydının düzeltilmesini** istemek farklı usul sonuçları doğurabilir.

Sonuç: Tapudaki işlemin adı mı, gerçek irade mi belirleyici?

Esas olan tarafların gerçek ortak iradesidir; ancak bu iradenin ispatı ve taşınmaz devrinin şekil şartları ayrıca zorunludur. Miras ilişkisi bulunmayan bir olayda satış görünümünde bağış iddiası genel muvazaa kurallarıyla incelenir. Gerçek satışın bedelinin ödenmemesi ise aynı dava sebebini oluşturmaz.

Kaynaklar: Süleyman Sapanoğlu, *Muvazaa ve İnançlı İşlem Davaları*, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022, özellikle **s. 255–263** (görünürdeki işlem ve gizli işlemin hüküm ve sonuçları) ve s. 313 vd. (muvazaanın ileri sürülmesi); TBK m. 19, 237, 295 vd.; TMK m. 706, 1023–1025; Tapu Kanunu m. 26; HMK m. 200–203. Taşınmazda gizli bağışın şekil sorunu için ayrıca İstanbul Hukuk Mecmuası'nda yayımlanan akademik inceleme karşılaştırılmıştır.

Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.