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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Teminat İçin Devredilen Taşınmaz Borç Ödenmeyince Alacaklıya Kalır mı?

MAKALE ÖZETİ

Teminat amaçlı inançlı devirde alacaklı zaten tapu maliki olsa da borcun ödenmemesi teminat değerinin tamamını koşulsuz sahiplenme yetkisi vermez.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Teminat amacıyla tapusu alacaklıya devredilmiş bir taşınmaz, borç ödenmedi diye alacaklıya koşulsuz ve kesin olarak "kalmış" sayılmaz. İnançlı devirde mülkiyet zaten tapu devriyle inanılana geçmiş olabilir; fakat bu mülkiyetin **borcu güvence altına almak için** kazanıldığı unutulamaz. Borcun ödenmemesi hâlinde teminatın nasıl değerlendirileceği, borçla taşınmaz değeri arasındaki farkın ne olacağı ve tarafların anlaşmasının sınırları ayrıca incelenir.

Örneğin 1 milyon TL borca karşılık 5 milyon TL değerindeki bir ev alacaklıya devredilmişse, borçlunun vadesinde ödeme yapamaması alacaklının 4 milyon TL'lik farkı hiçbir hesaplaşma olmaksızın kazanmasını haklı kılmaz. Buna karşılık borçlu da teminat borcunu ifa etmeden "ev benimdi, tapuyu hemen geri ver" diyemez. **Geri verme borcu ile teminatın tasfiyesi birbirinden farklı aşamalardır.**

İnançlı devirde borç ödenmeden önce tapunun sahibi kimdir?

Tapu devri geçerli biçimde yapılmışsa taşınmazın maliki, **inanılan** sıfatındaki alacaklıdır. İşlemi yalnız ipotek kurulmuş gibi anlatmak doğru değildir. İpotekte malik borçlu olarak kalırken teminat amaçlı inançlı devirde mülkiyet baştan karşı tarafa geçer.

Bununla birlikte inanılanın tapu maliki olması, inanç anlaşmasını ortadan kaldırmaz. Taraflar arasındaki anlaşma taşınmazın hangi borca güvence oluşturduğunu, inanılanın bu hakkı nasıl

kullanacağını, borç ödenince kime geri devredileceğini ve ödeme yapılmazsa hangi hesaplaşmanın gerçekleştirileceğini belirleyebilir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2022/544 E., 2023/1117 K. sayılı kararında da mülkiyet devri ile inananın kişisel geri devir hakkı arasındaki fark vurgulanmıştır. **Tapuda malik olmak**, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerden bütünüyle kurtulmak demek değildir.

Borç zamanında ödenmezse alacaklı taşınmazı satabilir mi?

Teminat amaçlı inançlı işlemde, anlaşma ve hukuki sınırlar elveriyorsa inanılan taşınmazı paraya çevirerek alacağını tahsil edebilir. Ancak bunun **hangi yöntemle yapılacağı**, sözleşmedeki tasfiye kayıtları ve somut olayın gereği dikkate alınarak belirlenir.

Bu işlem, ipoteğin paraya çevrilmesiyle birebir aynı mekanizma değildir. İnanılan tapu maliki olduğundan teminatın özel satış veya başka bir değerleme yoluyla tasfiyesi gündeme gelebilir. Taşınmazın değeri alacağı karşılamaya yetmezse bakiye alacak bakımından temel borç ilişkisi de ayrıca değerlendirilir.

İbrahim Oğuz Bilgili'nin teminat amaçlı inançlı işlem incelemesinde özellikle vurgulanan nokta, **inanılanın alacağını aşan değeri inanana iade etmesi gerektiğidir**. Teminat ilişkisi, alacaklının borçlunun malvarlığından borcunu aşan bir kazanç elde etmesine aracılık etmemelidir.

Alacaklı taşınmazı satmadan kendisi tutarsa ne olur?

Taşınmazın inanılanın elinde tutulması ile **değerinin tamamının hiçbir hesaplaşma yapılmadan nihai olarak sahiplenilmesi** aynı şey değildir. Borcun ödenmediği durumda taşınmaz satılmadan bir mahsup veya tasfiye yapılması kararlaştırılmışsa, değerleme yöntemi, alacağın gerçek tutarı ve aşan değerin iadesi üzerinde durulmalıdır.

Örneğin 4 milyon TL'lik taşınmazın 1,5 milyon TL borca karşı teminat olarak devredildiği olayda, “ödeme yapılmadı; bütün ev ve tüm değeri alacaklıya aittir” kaydı ciddi hukuki sakıncalar taşır. Ancak bu olayın çözümü, **inançlı devrin otomatik olarak hükümsüz sayılması** da değildir. İlk devir, geri verme yükümlülüğü, teminatın değeri ve tasfiye koşulları ayrı ayrı incelenir.

Öğretide bir görüş, inanılan zaten malik olduğu için ipotek hukukundaki mülkiyetin alacaklıya geçmesi yasağının inançlı temlike doğrudan uygulanamayacağını savunur. Diğer yaklaşımlar ise böyle bir sonucun yasağı dolanmak amacıyla kullanılmasına ve borçlunun değer kaybına karşı korunmasına ağırlık verir. **Bu görüş ayrılığını gizleyerek “her durumda geçerli” veya “her durumda yasak” demek doğru değildir.**

Lex commissoria yasağı inançlı devirde nasıl tartışılır?

Türk Medeni Kanunu m. 873/2'ye göre, **borç ödenmezse rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin anlaşma geçersizdir**. Bu, klasik taşınmaz rehni bakımından açık kanuni yasaktır ve *lex commissoria* olarak anılır.

Teminat amaçlı inançlı devirde ise mülkiyetin borç ödenmediği anda **ilk kez** alacaklıya geçmesi söz konusu değildir; taşınmaz zaten baştan devredilmiştir. Bu sebeple m. 873/2'nin aynı biçimde uygulanıp uygulanmayacağı doktrinde tartışılır. Teminat amaçlı inançlı devirlerin kural olarak hukuk düzenince tanınması, alacaklıya taşınmazın alacağı aşan değerini de sebepsiz biçimde kazanma serbestisi tanımaz.

Özellikle **gerçek teminat ilişkisini saklayan**, borçlunun ekonomik durumundan haksız biçimde yararlanan veya borç ödenmediğinde değerin tamamını alacaklıya bırakan hükümler, emredici kurallar, dürüstlük ilkesi ve sözleşmenin geçerliliği açısından ayrıca denetlenmelidir. Somut olayda ayrıca gerçek bir ipotek kurulmuşsa yasağın doğrudan uygulanacağı alan da farklılaşır.

Borcun tamamı ödenmemişse borçlu tapusunu geri isteyebilir mi?

Kural olarak geri devir şartı henüz gerçekleşmemişse isteyemez. Sözleşmede geri verme yükümlülüğü borcun tamamen kapanmasına bağlanmışsa, ödenmeyen bakiye bulunduğu durumda inanılanın taşınmazı iade borcu henüz muaccel olmamış olabilir.

Bununla birlikte borç miktarının gerçekliği, daha önce yapılan ödemeler, faiz ve gider hesabı ile teminatın hangi borçları kapsadığı tartışmalıysa dosya bu yönleriyle aydınlatılmalıdır. Teminatın asıl borca bağlı niteliği, inanılanın borç kalemlerini keyfî biçimde artırabileceği anlamına gelmez.

Yargılama sırasında kalan borcun yatırılması veya tarafların hesaplaşması yoluyla geri devir koşulunun gerçekleşip gerçekleşemeyeceği somut anlaşmaya ve mahkemenin araştırmasına bağlıdır. **Kısmi ödeme, her zaman taşınmazda kısmi mülkiyetin otomatik geri dönmesi sonucunu doğurmaz.**

Borç bittiğinde taşınmazın mülkiyeti otomatik olarak geri döner mi?

Hayır. Borcun ödenmesi geri verme yükümlülüğünü doğursa bile taşınmazın mülkiyeti kural olarak yeniden tapu işlemi veya gerekli hâllerde mahkeme kararıyla devredilir. İnanan, tapu hâlen inanılan adına kayıtlıyken kendisini yalnız ödeme dekontuna dayanarak tapu maliki sayamaz.

İnanılan geri devretmezse, ilişkinin hangi belgelerle ispatlanacağı ve geri verme alacağının zamanaşımı ayrı ayrı araştırılır. Özellikle borcun ne zaman kapandığının kanıtlanması, dava sonucunu doğrudan etkileyebilir.

Taşınmaz üçüncü kişiye satılmışsa, inananın geri devir talebinin kimlere yöneltilebileceği ve tapu siciline güven ilkesi nedeniyle bir tazminat isteminin gündeme gelip gelmeyeceği ayrıca incelenmelidir.

Taşınmazın değerinin borcu aşması nasıl hesaplanır?

Teminatın tasfiyesinde önce **hangi alacağın** güvence altında olduğu ve bu alacağın hangi tarihte ne kadar bulunduğu belirlenmelidir. Ardından taşınmazın satışı veya kararlaştırılmış tasfiye yönteminin sağladığı değer incelenir. Sözleşmeye uygun giderler, geçerli faiz ve diğer borç kalemleri de ancak hukuki dayanakları ölçüsünde hesaba katılabilir.

Örneğin teminatın tasfiyesi sonucunda 5 milyon TL elde edilmiş, güvence altındaki geçerli alacak ve hesaba katılabilecek giderler toplamı 2 milyon TL olmuşsa, **aradaki 3 milyon TL'nin inanana ait olup olmadığı** teminatın niteliği gereği esaslı sorudur. Hesaplaşmada taşınmazın gerçek değerinin çok altında gösterilmesi de ayrıca uyuşmazlığa neden olabilir.

Satış yapılmadan taşınmazın alacaklıda tutulduğu olaylarda ise **hangi tarihteki değerin**, hangi usulle tespit edildiği tartışılır. Yalnız tapu harç matrahı veya yıllar önceki satış bedeliyle nihai teminat hesabı yapmak güvenilir olmayabilir.

İnanılanın taşınmazı üçüncü kişiye satması geçerli olur mu?

Tapu maliki olan inanılanın üçüncü kişiyle yaptığı devir, taraflar arasındaki inanç anlaşmasına aykırı olsa dahi üçüncü kişinin kazanımının geçersizliği **kendiliğinden** ortaya çıkmaz. İşlemin niteliği ve üçüncü kişinin konumu değerlendirilir. Mülkiyeti geri almak mümkün değilse inanılana karşı sözleşmeye aykırılıktan doğan parasal talepler gündeme gelebilir.

Bu nedenle “alacaklı taşınmazı satamaz” şeklinde kesin bir sonuca yalnız inanç anlaşmasından varılamaz. Sözleşmedeki satmama yükümlülüğünün, tapu sicilindeki işlem ve üçüncü kişilerin kazanımı üzerindeki etkisi ayrı meseledir.

Borç ödenmediğinde uyuşmazlık nasıl çözülür?

Önce tapu devrinin gerçekten inançlı teminat amacı taşıyıp taşımadığı saptanmalıdır. İkinci aşamada **temel borcun miktarı, vadesi ve ödemeleri** açıklığa kavuşturulur. Üçüncü aşamada inanç anlaşmasının **geri verme veya tasfiye düzeni** ve taşınmazın güncel hukuki durumu incelenir.

İnanılanın alacağına kavuşması meşru amaçtır; buna karşılık inananın teminatın borcu aşan değerinden bütünüyle yoksun kalması otomatik sonuç değildir. Öte yandan borçlunun ödeme yapmadan tapu iadesini talep etmesi de sırf taşınmazın eski maliki olmasına dayanarak kabul edilemez.

Sonuç olarak soru, “borç ödenmediğinde tapu kimin üzerinde kalır?” sorusundan daha geniştir. Tapu inanılana devredilmiş olabilir; fakat inanç ilişkisinin hesabı, teminatın değerlendirilmesi ve olası değer farkının iadesi ayrıca hukuki denetime tabidir.

Bu makaledeki hukuki bilgiler, İbrahim Oğuz Bilgili, *Taşınmazların Teminat Amaçlı İnançlı İşlemle Devri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, kitabından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.