

BÜLTEN

19 Eylül 2025

KARŞILIKLI GÜVENE DAYANILARAK DEVREDİLEN TAŞINMAZ NASIL GERİ ALINIR: İNANÇLI İŞLEMLER VE İSPAT KOŞULLARI



Gündelik hayatın içinde sıklıkla karşılaşılan inançlı işlemler, temelinde güvene dayalı ancak hukuki sonuçları itibarıyla ciddi riskler taşıyan işlemlerdir. Bu bülten; inançlı işlemlerin amacını, türlerini, geçerliliğini ve taşıdığı riskleri irdeleyerek inançlı işlemler hakkında kapsamlı bir rehber sunmaktadır.

İnançlı İşlem Nedir?

İnançlı işlem, bir kişinin sahip olduğu bir eşyayı veya hakkını belirli bir amaç doğrultusunda ve geri almak üzere bir başkasına devrettiği sözleşmelerdir. Bu devir tapuda veya diğer resmi kayıtlarda bir satış işlemi gibi görünse de taraflar, aralarında yaptıkları gizli bir anlaşma ile devralan kişinin anlaşmaya konu ya da hakkı elinde tutarak belirli şartlar yerine geldiğinde onu asıl sahibine geri vermesi konusunda anlaşılırlar.

Yerleşik Yargıtay kararlarında inançlı işlem; “*inananın teminat oluşturmak veya yönetilmek üzere mal varlığı kapsamındaki bir şey veya hakkını, inanılana devretmesi ve inanılanın da inanç anlaşmasındaki koşullara uygun olarak inanç konusu şeyi kullanmasını, amaç gerçekleştiğinde ise belirlenen şekilde inanana iade etmesini içeren işlemler*” olarak tanımlanmaktadır.

Doktrinde ise; “*inananın, kendisine ait bir malvarlığı değerini, idare edilmek veya teminat oluşturmak amacıyla, belirli süre sonunda veya amaç gerçekleşince kendisine iade edilmek üzere inanılana kazandırdığı hukuki ilişki*” olarak tanımlanmaktadır.

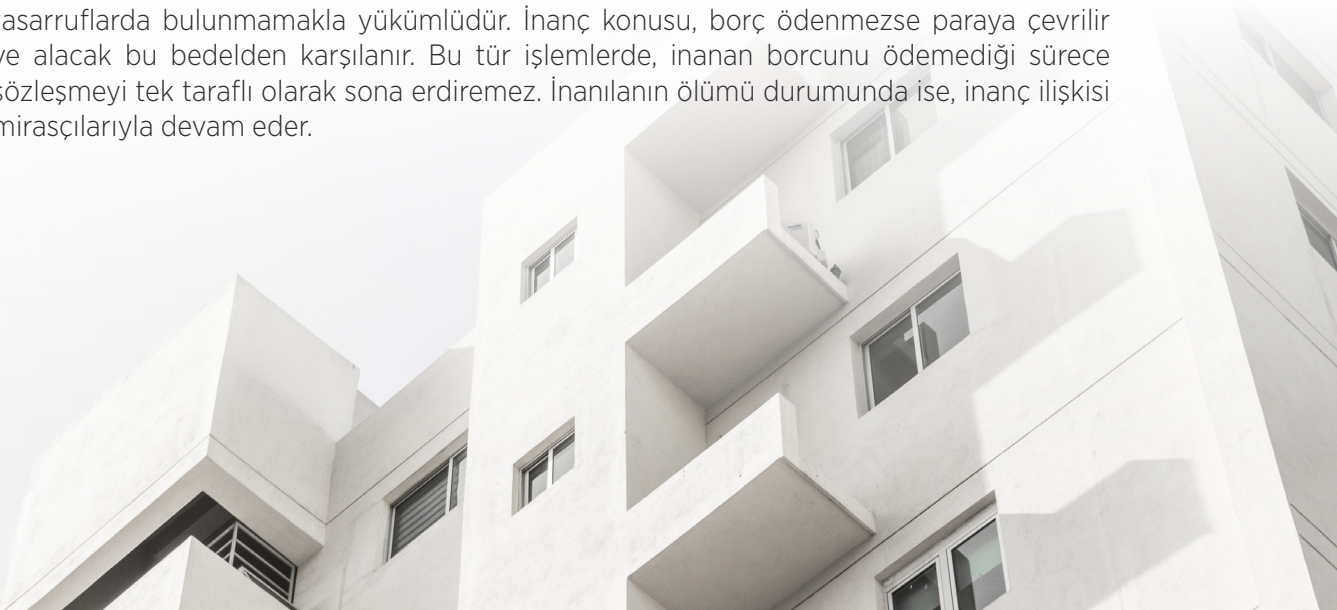
Bu kapsamda ifade etmek gerekirse, inançlı işlemler iki unsurdan meydana gelmektedir. İnançlı işlemin ilk unsuru inanç anlaşması ve diğer unsuru ise tasarruf işlemidir. Yani taraflar arasında devredilen şey veya hakkın geri verileceğine yönelik bir anlaşma olmalı ve bu kapsamda da tasarruf işlemi yapılarak ilgili şey veya hak devredilmiş olmalıdır. Bu şekilde bir inançlı işlem yapılmış olur.

İnançlı İşlemin Tarafları Kimdir? İnançlı İşlemlerin Türleri Nelerdir ve Hangi Hükümler Uygulanır?

İnançlı işlemde, inanan ve inanılan olmak üzere iki taraf bulunur. Sahip olduğu eşyayı veya hakkı geri almak üzere devreden kişi inanan, devredilen eşya ya da hakkı elinde tutan ve gerekli şartlar gerçekleştiğinde ya da kararlaştırılan süre dolduğunda geri verme taahhüdünde bulunan kişi ise inanılan olarak ifade edilmektedir. İnançlı işlemler, taşıdığı özelliklere göre iki ana türe ayrılır:

- a. **Saf İnançlı İşlemler;** inananın menfaatine yapılır. İnanılanın, inanç konusu eşya veya hakkı inananın veya gösterdiği kişinin yararına olarak elinde bulundurduğu ve inananın talimatına uygun olarak kullandığı işlemlerdir. Bu işlemlerde devralan kişi, bir vekil gibi hareket eder ve inananın talimatına uygun olarak mülkü kullanır. Bu işlemlere vekalet sözleşmesi hükümleri kıyasen uygulanır. Bu duruma örnek olarak; bir taşınmazın yönetilmek üzere birine devredilmesi veya bir senedin tahsil edilmesi amacıyla birine ciro edilmesi verilebilir. Vekil gibi hareket eden inanılan, ciro edilen senedi inanan hesabına tahsil eder ve tahsil ettiği bedeli inananına vermekle yükümlü olur. Bu tür inançlı işlemlerde inanılan, mülkü özenle yönetmek, inana hesap vermek ve ilişki sona erince kendisine devredilmiş olan şey veya hakkı iade etmekle yükümlüdür. İnanç ilişkisi kural olarak her zaman sonlandırılabilir. Ayrıca, inanılanın ölümü, iflası veya ayırt etme gücünü yitirmesi durumunda da inanç anlaşması sona erer.
- b. **Karma İnançlı İşlemlerde** ise daha çok devralanın (inanılanın) menfaatleri ön plandadır. Bu işlemlerde inanan, bir borcunun teminatı olarak mülkiyeti devralana devreder. Amaç; alacaklı olan inanılanı diğer teminat türlerine nazaran daha güçlü bir konuma getirmektir. Devralan kişi, alacağı tamamen ödenene kadar mülkü elinde tutma ve hatta sürenin dolması halinde devredilen şeyi satarak alacağını bundan tahsil etme hakkına sahiptir. Karma inançlı işlemlere taşınır ve taşınmaz rehni hükümleri ile vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümler inanç ilişkisine uyduğu ölçüde kıyasen uygulanır.

İnanılan, mülkü özenle korumak ve borç ödenene kadar teminat amacının dışında tasarruflarda bulunmamakla yükümlüdür. İnanç konusu, borç ödenmezse paraya çevrilir ve alacak bu bedelden karşılanır. Bu tür işlemlerde, inanan borcunu ödemediği sürece sözleşmeyi tek tarafı olarak sona erdiremez. İnanılanın ölümü durumunda ise, inanç ilişkisi mirasçılıyla devam eder.



İnançlı işlemler hangi amaçlarla yapılır?

Uygulamada inançlı sözleşmelerdeki amaç; gizlenmek, teminat, alacaklıdan mal kaçırmak, kanunların elverişsiz hükümlerinden kaçınmak, bir alacağın tahsili, malın idaresi gibi nedenler olarak ortaya çıkabilmektedir.

Gündelik hayatta en çok karşılaşılan inançlı işlemler kredi sağlama ve teminat amaçlı olarak yapılan inançlı işlemlerdir. Bu şekilde yapılan işlemlerle bir kişi bir başkasından aldığı borcun teminatı olarak örneğin bir taşınmazını tapuda satış göstermek yoluyla o kişiye devreder. Görünürdeki işlem tapuda taşınmaz satışı olmakla birlikte taraflar aralarında yaptıkları inanç anlaşması ile borcun ödenmesi halinde taşınmazın geri iade edileceği konusunda anlaşılır. Böylece alacaklı kişi alacağını teminat altına almak için rehin hakkından daha güçlü bir teminat olarak taşınmaz mülkiyetini elinde bulundurmuş olur.

Bu kapsamda yapılan bir inanç anlaşması ile borçlu kişi alacaklıya olan borcunu ödemekle ve alacaklı da borcun ödenmesiyle birlikte kendisine devredilmiş olan taşınmazı borçluya geri devretmekle yükümlenir.

Yine uygulamada alacaklılardan mal kaçırmak amacıyla da sık sık inançlı sözleşmeler yapıldığı görülmektedir. Alacaklılarından mal kaçırmak isteyen borçlular bazı hukuki işlemleri kendi hesaplarına başkalarına yaptırmaktadır. Bu durumda mal kaçırmak isteyen kişiyle hesabına işlem yapan kişi arasında bir inanç anlaşması söz konusu olmaktadır. Bu durumda ortaya nam-ı müstear kavramı çıkmaktadır. Nam-ı müstear gizlenen kişi adına hareket eden ve görünürde mal veya hakkın sahibi olan kişidir. Bu noktada yerleşik Yargıtay içtihatları uyarınca, tasarrufun iptali davalarında nam-ı müstear iddiaları ön sorun olarak değerlendirilir.

İnançlı işlemler geçerli midir?

Yargıtay kararları uyarınca; inanç sözleşmelerinin tarafları arasında, onların gerçek iradelerini ve akitten amaçladıklarını yansıtmaları bakımından geçerli olduğu; taraflarına Borçlar Kanunu çerçevesinde nispi haklarını talep etme olanağını verdiği tartışmasızdır. Ayrıca inançlı işlemler bakımından herhangi bir geçerlilik şartı bulunmamakta olup kural olarak inançlı işlemlerin yazılı veya sözlü olarak yapılması da mümkündür.

Taşınmazların devrine ilişkin yapılan inançlı işlemler bakımından ise özel bir durum söz konusudur. Esasen taşınmazların devrine ilişkin sözleşmeler resmi geçerlilik şartına tabi olup bu sözleşmelerin tapuda düzenleme şeklinde yapılması gerekmektedir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 16/2. Maddesi uyarınca tescil işlemi, onu bozacak veya hükümsüz kılacak bir şarta bağlanamaz. Bu nedenle, tapu müdürlükleri inanç sözleşmesindeki geri iade şartını tescili bozucu olarak değerlendirmekte ve bu tür anlaşmalara resmi sözleşmelerde yer vermemektedir. Bu durum, taşınmazını inanç sözleşmesine konu yapmak isteyen kişilerin taşınmazı tapuda satış göstererek devretmesine yol açmaktadır.

Bu duruma ilişkin olarak öncelikle tapuda resmi şekilde yapılan sözleşmelerin, tarafların gerçek iradesini yansıtmaması nedeniyle; gizlenen inanç sözleşmesinin ise resmi şekil şartına uygun olmaması nedeniyle geçersiz olması gündeme gelecektir. Bu durum, taşınmazlar için inançlı temlik işlemez hale getirecektir.

Yargıtay ise inançlı temlik kurumuna işlerlik kazandırabilmek için tapuda yapılmayan inanç sözleşmelerini geçerli saymakta ve muvazaa bulunmadığını belirtmekte ancak; inanç anlaşmasının yazılı olarak ispatlanmasını istemektedir.

İnançlı işlemler neden risklidir?

İnançlı işlem, taraflar arasındaki güvene dayalı bir sözleşme olsa da hukuki sonuçları itibarıyla ciddi riskler barındırır. Bu risklerin en büyüğü ve temelinde yatan husus, inanç anlaşmasıyla devredilen hak veya malın mülkiyetinin gerçekten inanılan kişiye geçmesidir.

Bu nedenle taraflar, inançlı işlemde devrin geçici olduğu konusunda anlaşsa bile inanılanın devredilen eşyaya ilişkin yapacağı tasarruf işlemleri geçerlidir. Zira, inanç anlaşmasındaki kısıtlayıcı hükümler iyiniyetli üçüncü kişileri bağlamamaktadır. Bu durum inanan açısından ciddi riskler barındırmaktadır.

Bunlardan ilki; inanılanın, inanç sözleşmesine aykırı davranarak mülkiyeti üçüncü bir kişiye devretmesidir. Bu durumda üçüncü kişinin iyi niyetli olması halinde tapu tesciline güvenerek elde ettiği bu kazanımı korunacaktır. Bu durumda, inananın tek imkânı aralarındaki inanç anlaşmasına aykırı olarak taşınmazı devreden inanılana karşı borca aykırılıktan doğan tazminat davası açmak olacaktır.

Doktrin ise Yargıtay'ın aksine, üçüncü kişinin iyi veya kötü niyetli olmasının mülkün iadesi açısından fark yaratmayacağını savunur. Bu görüşe göre, üçüncü kişi kötü niyetli olsa bile, inananın ona karşı sadece haksız fiil hükümleri kapsamında talep hakkı doğabilecektir.

Bir diğer risk, inanılanın borçları nedeniyle devredilen malın cebri icraya konu edilerek haczedilmesi veya paraya çevrilmesidir. Çünkü, Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesindeki dürüstlük kuralı saklı kalmak kaydıyla inanç sözleşmesi inanılanın alacaklıları olan üçüncü kişileri bağlamamaktadır.

Bir diğer önemli risk ise, inanılan kişinin vefat etmesi durumudur. Vekaletle ilişkin hükümlerin uygulandığı saf inançlı işlemlerde inanılanın ölümüyle birlikte inanç anlaşması da kendiliğinden sona ermektedir. Karma inançlı işlemlerde ise inanç ilişkisi inanılanın mirasçılarıyla devam edecek, devredilen mülk de inanılanın yasal mirasçılarına intikal edecektir. Mirasçıların inanç sözleşmesinden haberdar olmaması veya bu anlaşmaya uymayı reddetmesi durumunda, inanan için mülkü geri almak oldukça zorlaşır. Açılacak davada inançlı işlemi ispat yükü inandadır.

Sonuç olarak; her ne kadar inanan inanç anlaşması kapsamında mal veya hakkını geri verilmek üzere inanana devretmişse de inanç sözleşmesinin geçerli bir tasarruf işlemi olması ve inanılanın da anlaşmaya konu mal veya hakkın mülkiyetini kazanması nedeniyle inanan risk altındadır.

İnançlı işleme konu taşınmaz geri verilmezse inanan ne yapabilir?

İnanç sözleşmesiyle bir taşınmazı devrettiyseniz ve anlaşılan şartlar yerine gelmesine rağmen taşınmaz size geri devredilmiyorsa, hukuki yollara başvurarak bu durumu çözebilirsiniz. Bu durumda açılacak dava, uygulamada genellikle "tapu iptal ve tescil davası" olarak adlandırılan tescile zorlama davasıdır.

Bu dava, doğrudan bir mülkiyet davası (ayni dava) değildir; çünkü temelinde inanç sözleşmesinden doğan bir "şahsi hak" bulunmaktadır. Türk Medeni Kanunu'nun 716. maddesi uyarınca, mülkiyetin devri için bir hukuki sebebe (bizim durumumuzda inanç sözleşmesine) dayanarak malikten kendi adına tescilini isteyen kişi, eğer malik bu talebi reddederse, hâkimden bu tescilin yapılmasını talep edebilir.

Ancak Yargıtay'ın bazı kararlarında, bu durumda yolsuz tescilin düzeltilmesi davasının da açılabilmesi kabul edilmektedir. Bu görüş, inançlı işlemin geçerli olduğu gerçeğiyle çeliştiği için hukuki olarak tartışmalıdır. Zira yolsuz tescil, gerçek hak durumunun tapuda yansıtılmadığı durumlarda ortaya çıkar. İnançlı işlemde ise mülkiyetin inanılana geçmesi istendiği için tapudaki kayıt doğrudur. Bu nedenle inançlı işlemde doğan anlaşmazlıklarda açılması gereken asıl dava, tescile zorlama davasıdır.

İnançlı işlem nasıl ispatlanır?

İnançlı işlemlerden doğan uyuşmazlıklar bakımından ise asıl sorun inanç anlaşmasının ispatına ilişkin olarak ortaya çıkmaktadır. Bu konudaki en kritik dayanak, Yargıtay'ın 1947 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararıdır. Bu karara göre, inanç ilişkisi ancak yazılı delille kanıtlanabilir.

Yazılı Delil tarafların imzalarını taşıyan bir sözleşme olabileceği gibi, inanç ilişkisinin varlığına işaret eden ve davalının elinden çıkmış herhangi bir belge de olabilir. Bununla birlikte; yerleşik Yargıtay kararları kapsamında inançlı işlem, yazılı delil başlangıcı bulunması halinde tanık dahil her türlü delille ispatlanabilir.

Unutulmamalıdır ki, inanç sözleşmesinden kaynaklanan davalar için özel bir zamanaşımı süresi yoktur. Bu nedenle Borçlar Kanunu gereğince, dava açma süresi genel zamanaşımı olan on yıldır.

Sonuç

İnançlı işlemler, ticari ve gündelik hayatta pratik bir çözüm gibi görünse de temelinde ciddi hukuki riskler barındıran işlemlerdir. Zira unutulmamalıdır ki, inanç anlaşması ile bir mülkiyet devri söz konusudur. Bu durum, güven ilişkisine dayanarak bir eşya veya hakkı devreden kişi bakımından tehlike arz etmektedir. İnançlı işlemlerin ispatında yazılı delil şartı da göz önünde bulundurulduğunda sözlü anlaşmalardan kaçınılmalı ve mutlaka yazılı bir sözleşme yapılmalıdır.

KAYNAKÇA

İnançlı İşlemler (Prof. Dr. Hüseyin ALTAŞ, Yrd. Doç. Dr. Leyla Müjde KURT)

İnançlı İşlemlerin Muvazaalı İşlemlerle Karşılaştırılması Üzerine Bir Değerlendirme (Süleyman YILMAZ, Hamdi PINAR)

