İNANÇLI İŞLEMDEN KAYNAKLANAN TESCİLE ZORLAMA DAVASI(*)

Arş. Gör. Dr. İpek B. ALDEMİR TOPRAK(**)

Öz

İnançlı işlem Türk Hukuku'nda düzenlenmeyen bir hukukî kurumdur. Ancak doktrin ve uygulamada varlığı kabul edilmektedir. İsviçre hukukunda "fiduziarisches Rechtsgeschäft"; Alman hukukunda "Treuhandverhältnis" ve Anglo-Sakson hukukunda "fiduciary relationships" kavramları ile ifade edilen inançlı işlemdir. İnançlı işlem taraflara olağan muamelelere göre daha güçlü bir hukuki durum yarattığı için tercih edilmektedir. Öyle ki, inanılan inançlı işlem ile taşınır, taşınmaz veya alacağın tam hak sahibi olur. Bu durum ise rehin hakkından daha çok koruma sağlar. Zira rehinde borç ödenmediği taktirde alacaklı rehin konusu malı icra dairesi aracılığı ile paraya çevirerek alacağını elde etmektedir. Ancak inançlı işlemlerde inanılan söz konusu malı kendisi paraya çevirebileceği gibi paraya çevirmeden uhdesinde de tutabilir. Öte yandan, inançlı işlemden farklı olarak rehin alacağa bağlı fer'i bir haktır. Asıl alacak sona erdiğinde veya asıl alacağa sebebiyet veren sözleşme geçersiz ise rehin hakkı da doğmaz. Bununla birlikte tüm hakların devredilmiş olmasından ve inanç sözleşmesinin sadece nisbi etkisinin bulunmasından kaynaklanan tipik hukukî sorunlar vardır. Bu sakıncalar özellikle inananın devretmiş olduğu taşınır, taşınmaz veya alacağı aynen geri almasında toplanır. İnanılanın iflası halinde mal veya hakkın iflas masasına dahil olması ve inananın masadan çıkarma hakkının bulunmaması bunlardan biridir. İnanılanın devir borcu doğmasına rağmen inançlı işlem konusu malı inanana iade etmekten kaçınması veya üçüncü kişiye devretmesi de uygulamada karşımıza çıkan diğer problemli noktalardır. Bu çalışmada inananın inançlı işlem konusu taşınmazın iadesi için inanılana ve bazı durumlarda da üçüncü kişiye karşı açabileceği tescile zorlama davası değerlendirilmektedir. Belirtmek gerekir ki, inançlı işlemin konusu taşınır, taşınmaz ve alacaktır. Ancak konumuz itibariyle sadece taşınmazlara ilişkin açıklamalar da bulunulmaktadır.

Anahtar Kelimeler

İnançlı İşlem, Taşınmaz Mülkiyeti, Tescile Zorlama Davası, Muvazaa, Tapu Siciline Güven İlkesi.

THE CASE OF ENFORCEMENT TO REGISTER IN THE LAND REGISTRY CAUSED BY FIDUCIARY TRANSACTION

Abstract

Fiduciary transaction is a legal institution that is not regulated in Turkish Law. However, its existence is accepted in doctrine and practice. "Fiduziarisches Rechtsgeschäft" in Swiss law; "Treuhandverhältnis" in German law and "Trusting relations" in Anglo-Saxon; It is a fiduciary transaction expressed in terms of concepts. A fiduciary transaction is preferred because it creates a stronger legal situation for the parties than ordinary transactions. So much so, that the movable, real property or receivable becomes the full right holder with the fiduciary transaction. This provides more protection

(*) Makalenin Dergiye Geliş Tarihi: 24.08.2022 - Makalenin Kabul Edildiği Tarih: 16.11.2022, DOI No: 10.54704/akdhfd.1166192.

Bu çalışma, Akdeniz Üniversitesi'nde 04-06 Temmuz 2022 tarihleri arasında gerçekleştirilen *Uluslararası Akdeniz Hukuk Kongresi*'nde sözlü olarak sunulan ve Sempozyum Kitabı'nda özeti yayınlanan bildirinin genişletilmiş, geliştirilmiş ve makale formuna dönüştürülmüş halidir.

(**) Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi, Hukuk Fakültesi / Ankara-Türkiye.
E-posta: ipekbetulaldemir@gmail.com,
Orcid Id: https://orcid.org/0000-0003-0721-3044.

"This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License (CC BY-NC 4.0)"

than the pawn. Because if the debt is not paid in the pawn, the obligee obtains his receivable by converting the property into money through the execution office. However, in fiduciary transactions, he can convert the said good into money himself, or he can keep it under his responsibility without turning it into money. On the other hand, unlike the fiduciary transaction, the pawn is an accessory right attached to the claimant. If the principal claim is terminated or the contract giving rise to the principal claim is invalid, the right of pawn does not arise. However, there are typical legal problems arising from the fact that all rights have been transferred and the fiduciary contract is only relatively binding. These inconveniences are especially collected in the return of the movable, immovable or receivable that the believer has transferred. In case of bankruptcy of the believer, the fact that the property or right is included in the bankruptcy table and the believer does not have the right to remove it from the table is one of them. Despite the fact that the believer owes the transfer, refraining from returning the property subject to the faithful transaction to the believer or transferring it to a third party are other problematic points that we encounter in practice. In this study, the case of enforcement to register in the land registry that the believer can file against the believer and in some cases against the third party for the return of the real estate subject to the fiduciary transaction is evaluated. It should be noted that the subject of the fiduciary transaction is movable, immovable and receivable. However, as of our subject, there are only explanations regarding immovables.

Keywords

Fiduciary Transaction, Real Property, The Case of Enforcement to Register in the Land Registry, Simulation, Trust in the Land Registry.

Extended Abstract

With the fiduciary transaction, a property or right of the believer, which is included in his assets, is earned to the believer in order to guarantee his debt or to manage it. The believer is under the obligation to transfer again. The elements of the fiduciary transaction are the faith agreement and the transfer of the contractual property or right. Of these, the contract of belief is the debtor transaction that constitutes the legal reason for the transfer of ownership on the receivable, movable or immovable. In the contract of fiduciary, the rights and obligations of the parties, the reasons for the termination of the fiduciary transaction, the conditions for using, managing and returning the property or right inherited by the believer are included. It is important to determine in detail the powers of the believer on the real estate subject to the fiduciary transaction. The contract of fiduciary, the subject of which is real property, must be made in the presence of the land registry directorate. Contracts regarding the transfer of real property are subject to official form. However, one of the problematic points that we encounter in practice is about the form of the fiduciary contract. The Supreme Court of Appeal does not examine the fiduciary transactions regarding the transfer of ownership of the real property in the context of the validity of the legal reason.

The first debt of the believer arising from the fiduciary contract is to transfer the property or right to the believer as agreed in the contract. With the fulfillment of the transfer debt, the full owner of the believed movable and immovable property becomes the full owner of the receivable. Although the real property of the believer acquires the right of ownership by transferring it to him, the powers provided by this right are not unlimited. On the contrary, these rights and powers are limited by a belief contract. Namely, the believer should not act against the believer during the belief contract. In addition, he should not transfer the real property to someone else in order to fulfill the debt of return in accordance with the fiduciary agreement; It should not establish a pawn or other limited real right on the real estate.

The characteristic feature of the fiduciary transaction is that the believer acquires the ownership of the immovable with the obligation to return. This return obligation occurs when the conditions specified in the contract are fulfilled. The contract of fiduciary constitutes the legal reason for both the transfer of the immovable property of the believer to the believer and the return debt of the believer. In this sense, the contract of fiduciary gives both parties a right to claim the transfer of the immovable. First of all, if the believer does not fulfill the transfer debt, the case that should be filed is the case of enforcement to register in the land registry. In addition, if the believer does not fulfill his obligation to return the immovable property or transfers it to a third party, it is possible for the believer to file a lawsuit to force registration. However, with the belief contract, it has legal powers that exceed the believed target. So much so that even if it is prohibited by contract, it can transfer the right of ownership on the immovable or limit it with the same right. In this case, it should be determined whether the believer can demand the return of the immovable. However, this issue is subject to different evaluations in doctrine and judicial practice. In this study, whether the believer can file a case of enforcement to register in the land registry in such cases is evaluated by taking into account the practice of the Supreme Court of Appeal.

I. İNANÇLI İŞLEM

A. GENEL OLARAK

İnançlı işlem (*fiduziarisches Rechtsgeschäft*) inananın, malvarlığına dahil bir mal veya hakkı borcuna teminat göstermek veya onun idare olunması için inanılana kazandırdığı, inanılanın ise tekrar devretme yükümlülüğü altına girdiği işlemdir[1]. Görüldüğü üzere inançlı işlem ile inanan bir mal veya hakkı, geri almak üzere devretmektedir. Bu bağlamda inançlı işlemleri, saf (*yönetme amaçlı*) (*reine fiduziarische Rechstgeschäfte*) inançlı işlemler ve karma (*teminat amaçlı*) (*gemischte fiduziarische Rechstgeschäfte*) inançlı işlemler olmak üzere ikiye ayırabiliriz. Bunlardan saf inançlı işlemler, alacağın tahsili gibi inanan yararına ya-

[1] Tanım için bkz. Walter Fellmann, *Der Einfache Auftrag, Art. 394-406 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, BK- Berner Kommentar* (Bern: Stämpfli, 1992), Art. 394 OR Rn. 57; Peter Breitschmid und Alexandra Jungo (Hrsg.), *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB CHK- Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (Zurich: Schulthess, 2016), CHK-Arnet, Art. 641 ZGB, Rn. 27; Regina E. , Aebi-Müller und Christoph Müller (Hrsg.), *Art. 1-18 OR Mit Allgemeiner Einleitung in das Schweizerische Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen, BK - Berner Kommentar* (Bern: Stämpfli, 2018), BK-Müller, Art. 18 Rn. 409; Thomas Heidel, Rainer Hüßtege, Heinz Peter Mansel und Ulrich Noack (Hrsg.), *BGB Allgemeiner Teil / EGBGB, Nomos Kommentar* (DeutscherAnwaltVerein, 2021), NK-BGB/ Markus/ Stoffels, §164 Rn. 20; Claire Huguenin und Markus Müller-Chen (Hrsg.), *Vertragsverhältnisse Teil 2: Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft Art. 319-529 OR Reihe CHK- Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (Zürich: Schulthess, 2016), CHK-Gehrer Cordey/ Giger, Art. 394 OR, Rn. 12; Heinrich Honsell, "Treuhand und Trust in Schuldbetreibung und Konkurs", *recht* 73 (1993), 73; Franz Jürgen Säcker, Roland Rixecker, Hartmut Oetker und Bettina Limperg (Hrsg.), *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch* (München: C.H. Beck, 2020), MüKo-BGB/ Leider, §1191 Rn. 17; Leo Gerstle, *Das Reine Treuhandgeschäft im Schweizerischen Privatrecht*, (Bern: Stämpfli, 1917), 34; Friedrich Gubler, *Vertretung und Treuhand bei Anleihen nach Schweizerischem Recht*, (Aarau: H. R. Sauerländer, 1940), 157; Rolf Keller, *Das Fiduziarische Rechtsgeschäft im Schweizerischen Zivilrecht*, (Bern 1944), 7; Peter Jäggi und Peter Gauch, *Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR), Teilband V 1b Enthaltend Kommentar zu Art. 18 OR* (Zürich: Schulthess, 1980), Art. 18 Rn. 178; Karl Oftinger, *Von Der Eigentumsübertragung An Fahrnis* (Bern: Stämpfli, 1933), 70; Halûk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. C. II* (İstanbul: Vedat, 2010), 543; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Filiz, 2021), 435; Tufan Öğüz, "İnançlı Temlike Konu Taşınmazın İadesi Talebinin Dayandığı Hukuki Esasların Değerlendirilmesi", *İKÜ Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 4, Sayı: 1-2 (2005), 121; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Yetkin, 2021), 423; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (Ankara: Yetkin, 2021), 229; İhsan Özmen, *Muvazaa Davaları (Taraf Muvazaası, Muris Muvazaası, İnançlı Sözleşmeler, Nam-I Müstear, Kanuna Karşı Hile ve İptal Davaları): Doktrin Yargıtay Kararları* (Ankara: Adalet Matbaacılık, 1993), 439; Gökhan Antalya, *Marmara Hukuk Yorumu: Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: Seçkin, 2019), 361; Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku* (Ankara: Yetkin, 2021), 402; Nalan Kahveci, "İnançlı İşlemlerde El ve İşbirliği ile Hareket Kavramı", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 23, Sayı: 1 (2021), 259; Hüseyin Altaş ve Leyla Müjde Kurt, "İnançlı İşlemler", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 2 Sa. 2 (2011), 2; Murat Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti* (Ankara: Seçkin, 2020), 177. "*Bilindiği üzere inananın, bir borca teminat teşkil etmek veya idare olunmak üzere malvarlığına dahil bir şey veya hakkı, aynı amacı güden olağan hukuki işlemlerden daha güçlü bir hukuki durum yaratmak maksadıyla inanılana kazandıran, sonra da tekrar devretme yükümlülüğünü içeren işleme inançlı işlem denir, işlem ile inanan, inanılana bir hakkı belirli bir tarz ve amaçla kullanmak ve sonra da bu amaç gerçekleşince iade etmek üzere devreder.*" Bkz. YHGK 4.10.2006, E. 2006/14-560, K. 2006/616 (KBİBB, 818 m.1).

pılan işlemlerdir. Karma inançlı işlemler ise genellikle inanılanın yararına yapılır. Mülkiyet veya alacağın teminat maksadıyla devri işlemleri, karma inançlı işlem olarak nitelendirilebilir[2].

B. UNSURLARI

1. İnanç Sözleşmesi

İnançlı işlem hem borçlandırıcı işlem hem de tasarruf işleminden oluşmaktadır[3]. Bu bağlamda, inançlı işlemin unsurlarını inanç anlaşması (*fiduziarische Vereinbarung*) ve sözleşme konusu mal veya hakkın devri oluşturur. Bunlardan inanç sözleşmesi alacak ve taşınır veya taşınmaz üzerindeki mülkiyetin devrinin hukukî sebebini oluşturan borçlandırıcı işlemdir[4]. İnanç sözleşmesinin taraflarını inanan (*Fiduziant-Treugeber*) ve inanılan (*Fiduziar-Treuhänder*) oluşturmaktadır[5]. İnanan mal üzerindeki mülkiyeti veya alacak hakkını iade edileceğine güvenerek devreden kişidir. İnanılan ise bu devri kabul ederek mülkiyet veya alacak hakkını iade borcu ile kazanandır. Bu sözleşme ile inanan öncelikle taşınmazı inanılana devretme borcu altındadır. Ancak sözleşmede yer alan olgu gerçekleştiğinde inanan taşınmazın kendisine iadesini isteme yönünde bir alacak hakkı elde eder. İnanılan ise taşınmazı sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde kullanma, yararlanma, idare etme ve sonrasında inanana devretme borcu altındadır.

---

2 İnançlı işlemin türleri için bkz. CHK-Gehrer Cordey/ Giger, Art. 394 OR, Rn. 13; Heinz Hausheer und Hans Peter Walter (Hrsg.), *Systematischer Teil und Art. 884-887 ZGB, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die beschränkten dinglichen Rechte, Das Fahrnispfand, BK-Berner Kommentar Band/Nr. IV/2/5/1* (Bern: Stämpfli, 2010), BK-Zobl/ Thurnherr, Rn. 1354-1357; BK-Müller, Art. 18 Rn. 412-413; Keller, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 47-49; Pierre Wälli, *Das Reine Fiduziarische Rechtsgeschäft* (Zürich: Schulthess, 1969), 19- 20; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 544-545; Eren, *Genel Hükümler*, 424; Necip Kocayusufpaşaoğlu, Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdulkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm C. 1*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017), 368; Özmen, *Muvazaa Davaları,* 446 vd.; Antalya, *Cilt: V/I,I*, 363-364; Eren, *Mülkiyet*, 230; Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (Ankara: Yetkin, 2021), 360; Kahveci, *El ve İşbirliği*, 260-261; Altaş/ Kurt, *İnançlı İşlem,* 7-9; Ergun Özsunay, *Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler*. (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1968), 39 vd.; Şafak Parlak Börü, "Mülkiyetin Teminat Amacıyla İnançlı İşlemle Devri", *TBB Dergisi*, Sa. 128 (2017), 241 vd.; Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti,* 179-180.

3 Urs Bertschinger, "Für eine Neuorientierung bei der Aussonderung im Konkurs des Beauftragten", *AJP*, 12 (1993), 1440; CHK-Gehrer Cordey/ Giger, Art. 394 OR, Rn. 12.

4 BK-Müller, Art. 18 Rn. 411; Eren, *Genel Hükümler*, 425; Parlak Börü, *İnançlı İşlem*, 255; Özsunay, *İnançlı Muameleler,* 120; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 367.

5 CHK-Arnet, Art. 641 ZGB, Rn. 27; BK-Müller, Art. 18 Rn. 409; NK-BGB/ Markus/ Stoffels, §164 Rn. 20; CHK-Gehrer Cordey/ Giger, Art. 394 OR, Rn. 12; Viktor Müller, "Das Treuhandverhältnis Unter Berücksichtigung Aktueller Fragen Aus Dem Sachen- Und Zwangsvollstreckungsrecht", *ZBGR* (55/1974), 259; Jäggi/ Gauch, *Obligationenrecht,* Art. 18 Rn. 178. "*İnançlı işlemin taraflarını, inanan ve inanılan oluşturur. Bir hakkı ya da nesneyi, güvendiği bir kişiye inançlı olarak devreden kimseye "inanan" adı verilir. Devredilen hak veya nesneyi, kendisine ait bir hak olarak kendi yararına, doğrudan doğruya ve dolaylı olarak kullanan kişiye de "inanılan" denir.*" YHGK 27.5.2021 E. 2017/1-1829, K. 2021/635(KBİBB, 6098/m.97; 818/m.81). Ayrıca bkz. YHGK 14.11.2019, E. 2017/1-1254, K. 2019/1197(KBİBB, 4721/m.1023). "*Güvenen*" ve "*güvenilen*" deyimlerine üstünlük tanınması yönünde bkz. Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 366.

İnanç sözleşmesi hukukî niteliği itibariyle kendine özgü niteliği olan (sui generis) bir sözleşmedir[6]. Bu nedenle saf inançlı işlemlere vekâlet sözleşmesine; karma inançlı işlemlere ise vekâlet ve rehin sözleşmesine ilişkin hükümler niteliğine uygun düştüğü ölçüde kıyas yoluyla uygulanır[7].

İnanç sözleşmesinde, tarafların hak ve borçları ile inançlı işlemin sona erme sebeplerine, inanılanın devraldığı mal veya hakkı kullanma, yönetme ve iade şartlarına yer verilmektedir[8]. İnanılanın inançlı işlem konusu taşınmaz üzerinde sahip olduğu yetkilerin detaylı bir şekilde belirlenmesi önemlidir[9]. Konusunu taşınmaz oluşturan inanç sözleşmesi tapu sicil müdürlüğü huzurunda yapılmalıdır[10]. Zira taşınmazın devrini konu alan sözleşmeler resmî şekle tabidir. Bu resmiyeti verecek makam ise tapu sicil müdürlüğüdür. Ancak uygulamada bazen tapu sicil müdürlükleri inançlı işlemleri gerçekleştirmekten imtina etmektedir[11]. Bu nedenle inançlı

---

6 Wälli, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 35, 61; Eren, *Genel Hükümler*, 426; Antalya, *Cilt: V/I,I*, 366; Kahveci, *El ve İşbirliği*, 264; Özsunay, *İnançlı Muameleler,* 101; Ahu Ayanoğlu Moralı, "Mülkiyet Hakkının Teminat Amaçlı Devrine Yönelik İnançlı İşlemler", *Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Doktora Tezi*, (2006), 115-116; Saibe Oktay Özdemir, "Teminat Amaçlı Alacak Devri ve Toptan Temlik Sözleşmeleri", *İÜHFM* C. LVII, Sa. 1-2 (1999), 274; Eren, *Mülkiyet*, 232; Özmen, *Muvazaa Davaları,* 441; Altaş ve Kurt, *İnançlı İşlem,* 5; Parlak Börü, *İnançlı İşlem*, 256; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 360; Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti,* 180; Özgür Güvenç, *Taşınmazların İnançlı İşlemle Devri* (Ankara: Yetkin, 2014), 151. Vekâlet sözleşmesi olduğu yönünde bkz. Georg Gautschi, *Das Obligationenrecht, 2. Abteilung Die Einzelnen Vertragsverhältnisse, 4. Teilband Der Einfache Auftrag Art. 394-406 OR* (Bern: Stämpfli, 1960), Art. 394 OR Rn. 13a. Karş. Jäggi/ Gauch, *Obligationenrecht,* Art. 18 Rn. 179.

7 Özmen, *Muvazaa Davaları,* 442; Kahveci, El ve İşbirliği, 264. Benzer şekilde bkz. Saibe Oktay Özdemir, "Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri", *MHB* Yıl 19-20 (1999-2000), 676.

8 Sözleşmenin içeriği hakkında bkz. CHK-Arnet, Art. 641 ZGB, Rn. 27; Wälli, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 61; Oktay Özdemir, *Mülkiyet Devri Sözleşmeleri*, 658; Eren, *Genel Hükümler*, 424; Eren, *Mülkiyet*, 230; Kahveci, *El ve İşbirliği*, 263; Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem,* 99; Altaş ve Kurt, *İnançlı İşlem,* 4; Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti,* 180; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 360. "*İnanç sözleşmesi, inananla inanılan arasında yapılan, onların hak ve borçlarını belirleyen, inançlı muamelenin sona erme sebeplerini ve devredilen hakkın, inanılan tarafından inanana geri verme (iade) şartlarını içeren borçlandırıcı bir muameledir."* Bkz. Y1.HD. 23.2.2022, E. 2022/626, K. 2022/1453 (KBİBB). Aynı yönde bkz. Bkz. Y1.HD. 1.12.2021, E. 2020/3947, K. 2021/7397 (KBİBB, 6098/m.97; 4721/m.1023); Y1. HD. 7.10.2004, E. 2004/8810, K. 2004/10850 (KBİBB, 1086/m.290; 818/m.18,81).

9 *"... taraflar, sözleşmenin kendilerine yüklediği hak ve borçları belirlerken, inançlı işlemin sona erme sebeplerini; devredilen hakkın inanılan tarafından inanana iade şartlarını, bu arada tabii ki süresini de belirleyebilirler. Bunun dışında, akde aykırı davranışın yaptırımına da sözleşmelerinde yer verebilirler. Buna dair akit hükümleri de TBK'nın 26 ve 27. maddelerine aykırılık teşkil etmediği sürece geçerli sayılır.*" Bkz. Y1. HD. 1.12.2021, E. 2020/3947, K. 2021/7397 (KBİBB, 6098/m.97; 4721/m.1023).

10 Müller, Treuhandverhältnis, 272; BK-Müller, Art. 18 Rn. 417; Öğüz, *İnançlı Temlik*, 125-127; Eren, *Genel Hükümler*, 425; Kahveci, *El ve İşbirliği*, 265; Eren, *Mülkiyet*, 231; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 402; Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem,* 187-188; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 361; Parlak Börü, *İnançlı İşlem*, 255; Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti,* 179.

11 "*Ancak, Türk hukukunda taşınmazlara ilişkin tasarruf işlemleri tapu müdürlüklerinde resmî şekilde yapılabilmektedir. Bu nedenle taşınmaz mülkiyetinin nakli tapuda inançlı temlik yoluyla yapılamamaktadır. Bu durum da taşınmazların inançlı devrinin muvazaa ile karıştırılmasına neden olmakta ve pek çok sakıncayı beraberinde getirmektedir.* ***Hak sahipleri, taşınmazı inançlı olarak dev-***

işlemi konu alan sözleşmelerin satış veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şeklinde yapıldığını görmekteyiz[12]. Bu durumda taşınmazın mülkiyetinin devrini konu alan inanç sözleşmeleri resmi şekilde yapılmadığı için; tapu sicil müdürlüğünde yapılan görünürdeki satış veya satış vaadi sözleşmeleri ise tarafların gerçek iradelerini yansıtmadığı için geçersizdir. Dolayısıyla inanan taşınmazın mülkiyetini inanılana devretmek zorunda değildir. İnanılan ise taşınmazın mülkiyeti kendisine devredilmediği için inanana karşı tescile zorlama davası açamaz (TMK m.716). Zira bu davanın açılabilmesi için geçerli bir hukukî sebep bulunmalıdır[13]. Doktrinde ileri sürülen bir görüş[14] ise tarafların aslında inançlı işlem yaptıklarının düzenlenen senetten açıkça anlaşıldığı; ancak nitelendirmenin farklı yapıldığı durumlarda, şekle aykırılığın olmadığını haklı olarak ifade etmektedir. Öyle ki, taraflar yanlışlıkla satış sözleşmesini yasal sebep olarak gösterirlerse, gerçekten amaçlanan inançlı işlem belgelenmediği için mülkiyetin devri geçersiz olmamalıdır. Ancak taraflar aldatma kastıyla hareket ederek hukukî sebebi satış sözleşmesi olarak belirtirlerse, muvazaa söz konusu olur. Dolayısıyla da gerçekten amaçlanan inanç sözleşmesi şekil eksikliği nedeniyle geçersiz olduğundan mülkiyet de devredilmez. Tüm bunlarla birlikte inanan inanç sözleşmesi şekle aykırı olmasına rağmen, taşınmazı devretmiş olabilir. Bu halde sözleşmede yer alan olgu gerçekleşmiş yani edim sırası inanılana gelmişse inanılanın şekle aykırılığı ileri sürmesi, TMK m.2 anlamında dürüstlük kuralına aykırıdır[15]. Dolayısıyla inanç sözleşmesi tapu sicil müdürlüğünde yapılmasa dahi geçerli kabul edilir. Taşınmazı iade yükümlülüğünü yerine getirmeyen inanılana karşı ise tescile zorlama davası açılabilir.

Yargıtay, taşınmazın mülkiyetinin devrini konu alan inançlı işlemlerin şekle aykırı şekilde yapılmasını; genellikle de kazanma sebebinin tapuda satış işlemi olarak gösterilmesini hukukî sebebin geçerliliği bağlamında incelememektedir.

***retmek istemelerine rağmen tapu müdürlüklerinin bu işlemi yapamaması nedeniyle taraflar tapuda işlemi genellikle satış sözleşmesi şeklinde yapmakta**, gerçek iradelerini yansıtan ve gizli işlem olarak gözüken inanç sözleşmesi ise şekil şartını taşımadığından taşınmazların inanç sözleşmesiyle devri mümkün olmamaktadır*." Bkz. YHGK 27.5.2021, E. 2017/1-1829, K. 2021/635 (KBİBB, 6098/m.97; 818/m.81).

12 "*Davalı vekili ise, satış vaadi sözleşmesinin aslında teminat sözleşmesi olduğunu, davacının bu sözleşmeye dayanarak tescil isteyemeyeceğini ve davanın reddine karar verilmesini savunmuştur. Savunmada ileri sürüldüğü veçhile, gerçekten sözleşmede, 1759 (yeni 2598) ada 85 parselde muflis şirkete ait 494/4220 payın 2252370 pay itibariyle 815160 payının 815160 lira karşılığında davacı şirkete satış vaadine ilişkindir. Sözleşmede, satış bedelinin borca mahsup edildiği belirtilmiştir. Sonradan davacı vekilinin inkarına rağmen dava dilekçesine delil olarak eklenen ve varlığı kabul edilen protokolün 4. maddesinde üç ay içerisinde borç tamamen ödendiğinde taşınmazın aynen iade edileceği öngörülmüş, 6. maddede ise satıcı şirket temsilcileri borcu şahsen ödemeyi tekeffül etmişlerdir. **Dosya kapsamı, toplanan deliller, taraflar arasındaki ilişki, borcun doğumu ve miktarı, satış vaadi sözleşmesi ile protokol münderecatı ve aralarındaki bağlantı, satış vaadi sözleşmesinin aslında bir teminat sözleşmesi olduğunu göstermektedir**.*" Bkz. Y14. HD. 22.3.1983, E. 1982/7405, K. 1983/2257 (KBİBB).

13 Tescile zorlama davasının şartları için bkz. aşa. II, B.

14 BK-Müller, Art. 18 Rn. 417.

15 Öğüz, *İnançlı Temlik*, 127.

Aksine bu konuyu daha çok ispat sorunu olarak ele almaktadır[16]. Öyle ki, inanç sözleşmesinin şeklinde yaşanan sorunu aşmak adına sözleşmenin varlığının yazılı delil ile ispat edileceği söylenmektedir[17]. Yargıtay'a göre davacı yazılı bir delilin olmaması halinde delil başlangıcından yararlanabilir[18]. Yazılı delil başlangıcı da ibraz edilemiyorsa yemin deliline başvurulabilir[19]. Yargıtay'ın bu kararları uygu-

16 "*İnançlı işlemi doğrudan düzenleyen bir kanun hükmü bulunmadığından, ispatı hakkında da kanunlarımızda bir hüküm yer almış değildir. İnançlı işlemin ana unsurları, inanç sözleşmesi ve kazandırıcı işlem (hakkın devri işlemi) nasıl özel bir şekle bağlı değilse, inançlı işlemin ispatında da, kural olarak özel bir biçim koşulunun aranmaması, inançlı işlemin ispatında genel hükümlerin uygulanması gerekir (Özkaya, E. ; İnançlı İşlem ve Muvazaa Davaları, 6. Baskı, sayfa 61). Diğer taraftan,* ***inanç sözleşmesinin yazılı olması koşulu bir geçerlilik şartı olmayıp ispat şartıdır. İnançlı işlemin yazılı delilini inanç sözleşmesi oluşturmaktadır. Kazandırıcı işlem resmi şekilde yapılsa dahi inanç sözleşmesinin resmi şekilde yapılması gerekli olmayıp sadece yazılı yapılması zorunlu ve yeterlidir.*** *Nitekim bu husus yukarıda etraflıca açıklandığı üzere 05.02.1947 tarih ve 20/6 Sayılı İçtihatları Birleştirme Kararında da belirtilmiştir. Öteki deyişle, tapulu taşınmazın inançlı işlemle temlikinde, inançlı işlemin yazılı biçimde yapılması gerekli ve yeterli olup yazılı şeklin bir ispat koşulu olduğu 05.02.1947 tarih, 20/6 Sayılı İnançları Birleştirme Kararının gereğidir.*" Bkz. YHGK 14.11.2019, E. 2017/1-1254, K. 2019/1197 (KBİBB, 4721/m.1023).

17 "*İçtihadı Birleştirme kararının sonuç bölümünde ifade olunduğu üzere, inançlı işleme dayalı olup dinlenilirliği kabul edilen iddiaların ispatı, şekle bağlı olmayan yazılı delildir. İnanç sözleşmesi olarak adlandırılan bu belgenin sözleşmeye taraf olanların veya inanılanın imzasını içermesi gereklidir. Bunun dışındaki bir kabul, hem İçtihadı Birleştirme kararının kapsamının genişletilmesi, hem de taşınmazların tapu dışı satışlarına olanak sağlamak anlamını taşıyacağından kendine özgü bu sözleşmelerle bağdaştırılamaz.* ***05.02.1947 tarihli 20/6 Sayılı İnançları Birleştirme kararı uyarınca, inançlı işleme dayalı iddianın, şekle bağlı olmayan yazılı delille kanıtlanması gerekeceği kuşkusuzdur. Şayet, ispat külfeti kendisinde olan tarafın yazılı bir belgesi yok ise ancak taraflar arasında gerçekleştirilen mektup, banka dekontu, yazışmalar gibi birtakım belgeler var ise bunların delil başlangıcı sayılacağı ve iddianın her türlü delille kanıtlanmasının olanaklı hale geleceği sabittir. Şayet, delil başlangıcı sayılacak böylesi bir olgu da bulunmuyor ise iddia sahibinin son başvuracağı delilin karşı tarafa yemin teklif etme hakkı olduğu da şüphesizdir.***" Bkz. Y1. HD. 1.12.2021, E. 2020/3947, K. 2021/7397 (KBİBB, 6098/m.97; 4721/m.1023). Yazılı bir delilin gerektiği noktasında bkz. Ayrıca bkz. Y1. HD. 15.4.2002, E. 2002/4009, K. 2002/4768 (KBİBB, 818/m.81); Y1. HD., E. 2004/8810 K. 2004/10850 T. 7.10.2004 (KBİBB, 1086/m.290; 818/m.18,81). "*Dava, inanç sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir. Taraflar arasında düzenlenmiş belgenin inanç sözleşmesi olduğu,* ***tarihinin tapu devrinden sonraya ilişkin bulunmasının sonuca etkili olmadığı, dolayısı ile ispat vasıtası olarak ileri sürülmesinde bir engel bulunmadığı kabul edilerek****, dosyada mevcut deliller doğrultusunda çekişmenin esasının incelenerek bir hüküm kurulması gerekir.*" Bkz. YHGK 14.7.2010, E. 2010/14-394, K. 2010/395 (KBİBB, 818/ m.18). Aynı yönde bkz. YHGK 14.11.2019, E. 2017/1-1254, K. 2019/1197 (KBİBB, 4721/m.1023).

18 "***Yargısal uygulamayla, son derece sınırlı olmakla birlikte yazılı delil başlangıcının mevcudiyeti halinde tanık dinleme olanağının bulunduğu da düşünülebilir. Ancak yazılı delil başlangıcı kabul edilecek belgenin HUMK'un 292. maddesinde görüldüğü gibi, akte taraf olanların imzasını taşıması ya da onların eli ürünü olması zorunludur****. Mahkemece, hükme dayanak yapıldığı anlaşılan ve davacı O. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı M. H. K. ile dava dışı C. Ö. arasında düzenlenen 29.3.1995 tarihli belgede, yukarıda ifade edildiği şekilde inançlı işleme taraf olduğu belirtilen davalı Salih'in imzası bulunmadığı açıktır. Diğer taraftan 25.12.1995 ve 25.5.1997 tarihini taşıyan ödeme belgesi nitelikli çeklerin ve sunulan diğer belgelerin inanç sözleşmesine dair düzenlendikleri de anlaşılamamaktadır. Öyle ise davada dayanılan hukuki sebep yönünden yazılı delil başlangıcının varlığı da kabul edilemez.*" Bkz. Y1. HD. 8.2.2005, E. 2004/13766, K. 2005/986 (KBİBB, 818/m.18, 19, 20, 81; 1086/m.292; 4721/m.788).

19 "*Davacılar, dava konusu taşınmazların ve aracın elde ettikleri ortak kazançla alındığını, ancak tapunun geleneksel nedenlerle, aile büyüğü olan davalı adına oluşturulduğunu ileri sürerek taşınmazlar ve araçta kendi payları oranında davalı payının iptali ile adlarına tescilini talep etmişlerdir.*

lamanın ihtiyaçlarına cevap verdiği, haksızlıkları önleme bakımından daha etkili olduğu gerekçesiyle desteklenmektedir[20]. Ancak bu sorunun çözümünde isabetli olan yöntem şekil şartına ilişkin var olan kuralları değiştirmek yerine tapu sicil müdürlüklerinin uygulamasına yön vermektir[21]. Aksi halde zorlama ve hukuk kurallarımızla bağdaşmayan bir çözümde ısrar edilmiş olur[22].

2. Devir

Devir inançlı işlem konusu mal veya hakkın inanandan inanılana devrini sağladığı için tasarruf işlemi niteliğindedir. Tasarruf işleminin nasıl gerçekleşeceği inançlı işlemin konusuna göre farklılık arz eder. Öyle ki, taşınmazda tescil talebi ve tescil, taşınırda ayni sözleşme ve teslim, alacakta ise temlik ile devir gerçekleşir[23]. Taşınmazın konu olduğu inançlı işlemlerde de inanan tescil talebinde bulunarak taşınmazın mülkiyetini inanılana devredebilir.

C. HÜKÜM VE SONUÇLARI

1. Taşınmazın Mülkiyetinin İnanan Tarafından Devredilmesi ve İnanılana Geçmesi

İnananın inanç sözleşmesinden doğan ilk borcu, mal veya hakkı sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde inanılana devretmektir. Devir borcunun yerine getirilmesiyle birlikte inanılan taşınır ve taşınmaz malın tam maliki, alacağın tam sahibi olur[24]. Buna tam hak kazanma teorisi (*Die Theorie des vollen Rechtserwerbs*) de-

İnanç sözleşmeleri ancak yazılı delille kanıtlanabilir. Yazılı delil bulunmamakla birlikte yazılı delil başlangıcı niteliğinde bir belgenin var olması halinde, inanç sözleşmesinin tanık dahil her türlü delille kanıtlanması mümkündür. ***Somut olayda, davacı taraf yazılı bir delil ibraz edemediği gibi, yazılı delil başlangıcı teşkil edebilecek bir belge de sunmamışlardır. Mahkemece, davacıların yemin deliline de dayandıkları gözetilerek, yemin delilinin hatırlatılması ve sonucuna göre bir hüküm kurulması gerekir.***" Bkz. Y14. HD. 24.2.2004, E. 2003/8686, K. 2004/1141 (KBİBB, 1086/m.287,292; 818/m.18,19). Ayrıca bkz. YHGK 23.11.2021, E. 2018/14-582, K. 2021/1470 T. (KBİBB); YHGK 27.5.2021, E. 2017/1-1829, K. 2021/635 (KBİBB, 6098/m.97; 818/m.81).

20 Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 377.

21 Öğüz, *İnançlı Temlik*, 127; Ayanoğlu Moralı, İnançlı İşlem, 201-202.

22 Antalya, *Cilt: V/I,I*, 365.

23 Eren, s 426; Eren, *Mülkiyet*, 232; Özmen, *Muvazaa Davaları,* 442-443; Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti,* 181.

24 Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz und Roland Fankhauser (Hrsg.), *OR Kommentar Schweizerisches Obligationenrecht, OFK - Orell Füssli Kommentar*, (Zürich: Schulthess, 2016), OFK-Kren Kostkiewicz, Art. 18 OR Rn. 21; Fellmann, *Einfache Auftrag,* Art. 394 OR Rn. 57; Andreas Furrer und Anton K. Schnyder (Hrsg), Obligationenrecht- Allgemeine Bestimmungen Art. 1-183 OR, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht (Zurich: Schulthess, 2016), CHK-Kut, Art. 18 OR, Rn. 31; BK-Müller, Art. 18 Rn. 414; CHK-Arnet, Art. 641 ZGB, Rn. 27; CHK-Gehrer Cordey/ Giger, Art. 394 OR, Rn. 12; Honsell, *Treuhand*, 73; Bertschinger, *Konkurs*, 1440; Müller, Treuhandverhältnis, 264; NK-BGB/ Markus/ Stoffels, §164 Rn. 21; MüKo-BGB/ Leider, §1191 Rn. 17; Gubler, *Vertretung und Treuhand,* 157, 164; Keller, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 58, 62; Gautschi, *Einfache Auftrag,* Art. 396 OR 42a; Oftinger, *Eigentumsübertragung,* 70; Jäggi/ Gauch, *Obligationenrecht,* Art. 18 Rn. 189-190; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 366; Öğüz, *İnançlı Temlik*, 121; Tandoğan, Özel Borç İlişkileri, 547; Oktay Özdemir, *Teminat Amaçlı Alacak Devri*, 267; Eren, *Genel Hükümler*, 426; Saibe

nir[25]. Taşınmazı konu alan inanç sözleşmelerinde inanan taşınmazın mülkiyetini inanılana devrettikten sonra kendisinin ayni bir hakkı kalmaz. Bu nedenle, inançlı işleme konu taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının iç-dış mülkiyet; şekli-maddî veya ekonomik-hukukî olarak farklı ayrımlara tabi tutulması reddedilmektedir[26].

İnanılan inançlı işlem konusu taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkının verdiği tüm yetkileri kullanabilir. Taşınmazın doğal veya hukukî ürünlerini elde edebilir[27]. Öyle ki, tarladan elde ettiği mahsulü tüketebilir veya satabilir ya da taşınmazı kiraya verebilir. Taşınmazın şekil veya biçimini değiştirebilir. Örneğin, inançlı işlem konusu taşınmaz bir arsa ise üzerinde bina inşa etmesinde hukuken engel bulunmamaktadır. Taşınmazın maliki inanılan olduğu için ölümü halinde taşınmaz terekeye dahil olur. Mülkiyet hakkı da mirasçılarına geçer. Öte yandan, inanılanın bu taşınmazı başkasına devretmesinde hukuken bir engelde bulunmamaktadır[28].

İnanılan inananın taşınmazı kendisine devri ile mülkiyet hakkını kazansa da bu hakkın sağladığı yetkiler sınırsız değildir. Aksine söz konusu hak ve yetkiler, inanç sözleşmesi ile sınırlanmaktadır[29]. Şöyle ki, inanılan inanç sözleşmesi süresince inanan aleyhine hareket etmemelidir. Ayrıca iade borcunu inanç anlaşmasına uygun yerine getirebilmek adına taşınmazı başkasına devretmemeli; taşınmaz üzerinde rehin veya diğer bir sınırlı ayni hak tesis etmemelidir[30]. Ancak

Oktay Özdemir, "Yargıtay'ın MK m.1023'ün Yanlış Uygulandığı Üç Kararının Değerlendirilmesi", *Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları*, C.I: Eşya Hukuku (20 Ekim 2016), 216; Eren, *Mülkiyet*, 233; Altaş ve Kurt, *İnançlı İşlem,* 17; Özsunay, *İnançlı Muameleler,* 171, 173; Ayanoğlu Moralı, İnançlı İşlem, 154; Parlak Börü, *İnançlı İşlem*, 256; Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti,* 181. "*Diğer bir bakış açısıyla taşınmazın mülkiyeti inanılana (alacaklıya) geçmiştir. Taşınmazda inanarak satanın (borçlu) mülkiyet hakkı kalmadığı gibi, alıcının bu mülkiyet hakkı üzerinde kurulmuş olan bir rehin hakkından da söz edilemez*." Bkz. Y1. HD. 8.2.2005, E. 2004/13766, K. 2005/986 (KBİBB, 818/m.18, 19, 20, 81; 1086/m.292; 4721/m.788); YHGK 14.11.2019, E. 2017/1-1254 K. 2019/1197 (KBİBB, 4721/m.1023); Y1. HD. 19.2.2015, E. 2014/2672, K. 2015/2467 (KBİBB).

25 BK-Zobl/ Thurnherr, Rn. 1360; Müller, Treuhandverhältnis, 264; BK-Müller, Art. 18 Rn. 414; Keller, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 57 vd.; Jäggi/ Gauch, *Obligationenrecht,* Art. 18 Rn. 189; Tandoğan*, Özel Borç İlişkileri*, 547; Gautschi, *Einfache Auftrag,* Art. 396 OR Rn. 6d; Özmen, *Muvazaa Davaları,* 451; Eren, *Genel Hükümler*, 426; Oktay Özdemir, *Teminat Amaçlı Alacak Devri*, 283; Oktay Özdemir, *Mülkiyet Devri Sözleşmeleri*, 279; Eren, *Mülkiyet*, 233; Özsunay, *İnançlı Muameleler,* 171 vd.; Parlak Börü, *İnançlı İşlem*, 261. Aksi yönde bkz. Gerstle, *Reine Treuhandgeschäft,* 144.

26 BK-Zobl/ Thurnherr, Rn. 1360; Müller, Treuhandverhältnis, 264.

27 İnanan TMK m.947 hükmünün kıyas yoluyla uygulanması sonucunda ürünlerin iadesini talep edebilir. Bkz. Oktay Özdemir, *Mülkiyet Devri Sözleşmeleri*, 680.

28 BK-Müller, Art. 18 Rn. 414; Gerstle, *Reine Treuhandgeschäft,* 65; Gubler, *Vertretung und Treuhand,* 165; Keller, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 67; Wälli, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 67; Gautschi, *Einfache Auftrag,* Art. 396 OR Rn. 45b; Oftinger, *Eigentumsübertragung,* 71, 72; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 369; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 551; Öğüz, *İnançlı Temlik*, 122; Özsunay, *İnançlı Muameleler,* 173, 179; Oktay Özdemir, *Mülkiyet Devri Sözleşmeleri*, 668; Antalya, *Cilt: V/I,I*, 366; Özmen, *Muvazaa Davaları,* 450; Oktay Özdemir, *TMK m.1023*, 216; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 362; Ayanoğlu Moralı, İnançlı İşlem, 267.

29 Gubler, *Vertretung und Treuhand,* 157; Keller, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 59.

30 BK-Müller, Art. 18 Rn. 414; Öğüz, *İnançlı Temlik*, 121; Eren, *Genel Hükümler*, 426; Eren, *Mülkiyet*, 233; Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem*, 251; Altaş ve Kurt*, İnançlı İşlem,* 17; Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti,* 181.

bu sınırlamalar mülkiyet hakkının özünü sınırlamamakta; inanılana borç olarak yüklenmektedir[31]. Bu nedenle inanılan inanç sözleşmesine uygun davranmaz ise borca aykırılık nedeniyle tazminat sorumluluğu doğabilir (TBK m.112)[32]. Tarafların inanç sözleşmesinde inanılanın sözleşmeye aykırı bu davranışının yaptırımını belirlemeleri mümkündür[33].

2. İnanılanın Taşınmazı İade Borcu

İnançlı işlemin karakteristik özelliği inanılanın taşınmazın mülkiyetini iade yükümlülüğü ile kazanmasıdır[34]. Bu iade yükümlülüğü sözleşmede belirlenen koşulların gerçekleşmesiyle meydana gelir[35]. Sözleşmede belirlenen olay, çoğu zaman teminat amaçlı inançlı işlemlerde olduğu üzere inananın inanılana olan borcunu ifa etmesidir. Yine inananın borcunu teminat altına aldığı inançlı işlemler borcun ifa dışında sona erdiği diğer hallerde de inanılan taşınmazı iade ile yükümlüdür. Öte yandan, inanılanın taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının süreye bağlanması da söz konusu olabilir[36].

Sözleşmede öngörülen olay gerçekleşmez; örneğin inanan, inanç anlaşması ile üstlendiği yükümlülükleri yerine getirmezse inanılan taşınmazı devretmek zorunda olmaz. Buna rağmen devir talebinde bulunan inanana karşı ödemezlik defi ileri sürebilir (TBK m.97). Hatta bu durumda sözleşmede kararlaştırıldığı üzere inanılanın eşyayı iade borcu sona erebilir[37]. Yargıtay'a göre inançlı işleme konu taşınmazın iadesi için açılan davada borçlu inanana edimini yerine getirmesi için TBK m.97 gereğince süre verilmelidir. Borç süre içerisinde ödendiği taktirde dava kabul edilmeli ve taşınmazın inanana iadesine karar verilmelidir. Aksi halde davanın reddi gerekir[38].

---

31 BK-Müller, Art. 18 Rn. 415; MüKo-BGB/ Leider, §1191 Rn. 17; Fellmann, *Einfache Auftrag,* Art. 394 OR Rn. 57; Gubler, *Vertretung und Treuhand,* 165; Keller, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 64; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 366; Özsunay, *İnançlı Muameleler,* 172; Özmen, *Muvazaa Davaları,* 449.

32 Öğüz, *İnançlı Temlik*, 121; Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem*, 155, 251; Eren, *Mülkiyet*, 233.

33 Aynı yönde bkz. Y1. HD., E. 2022/626 K. 2022/1453 T. 23.2.2022 (KBİBB); Y1. HD., E. 2004/13766 K. 2005/986 T. 8.2.2005 (KBİBB, 818/m.18, 19, 20, 81; 1086/m.292; 4721/m.788); YHGK, E. 2017/1-1254 K. 2019/1197 T. 14.11.2019 (KBİBB, 4721/m.1023).

34 CHK-Gehrer Cordey/ Giger, Art. 394 OR, Rn. 12; Fellmann, *Einfache Auftrag,* Art. 394 OR Rn. 57.

35 Fellmann, *Einfache Auftrag,* Art. 394 OR Rn. 57; Öğüz, *İnançlı Temlik*, 121, 128; Özsunay, *İnançlı Muameleler,* 187; Kahveci, *El ve İşbirliği*, 265.

36 NK-BGB/ Markus/ Stoffels, §164 Rn. 21; Özsunay, *İnançlı Muameleler,* 187.

37 Öğüz, *İnançlı Temlik*, 122. "*İnanç sözleşmesine ve buna bağlı işleme alacaklı olan taraf, ödeme günü gelince alacağını elde etmek için dilerse; teminat için temlik edilen şeyi "ifa uğruna edim" olarak kendisinde alıkoyabileceği gibi; o şeyi, açık artırma yoluyla veya serbestçe satıp satış bedelinden alma yoluna da başvurabilir. Bu sonuçlar kendine özgü bu akdin tabiatında mevcuttur.*" Bkz. Y1. HD. 8.2.2005, E. 2004/13766, K. 2005/986 (KBİBB, 818/m.18, 19, 20, 81; 1086/m.292; 4721/m.788).

38 "*Somut olaya gelince; tarafların 9.4.1994 tarihinde düzenledikleri protokol ile davalının davacıya 2 yıl vadeli aylık %4 faizle 500.000 dolar vereceğinin, teminat olarak da davalıya 750.000 dolarlık çek ile 18 no.lu parsel ve 19 no.lu parselin 1 ve 2 no.lu meskenlerinin devrinin kararlaştırıldığı, nitekim anılan taşınmazların 22.4.1994 tarihinde satış suretiyle davalıya aktarıldığı kayden sabittir*

Teminat amaçlı yapılan inançlı işlemlerde inanan borcunu ödemediği taktirde inanılan taşınmazı paraya çevirerek alacağını elde edebilir. Burada paraya çevirme usulünün nasıl olması gerektiği sözleşme ile belirlenebilir[39]. Böyle bir belirleme olmadığı taktirde inanılan özel satış yoluyla taşınmazın değerine başvurarak, elde ettiği meblağdan alacağını karşılayabilir[40]. Taşınmazın paraya çevrilmesi neticesinde elde edilen değer, alacak miktarından fazla ise bu miktar inanana iade edilmelidir[41]. Belirtmek gerekir ki, inançlı işlemlerde alacağı ödenmediği zaman inanılanın taşınmazı paraya çevirme zorunluluğu da bulunmamaktadır[42]. Ancak bu halde de alacak ile taşınmazın değeri arasındaki fiyat farkı inanana verilmelidir[43]. Aksi halde alacak ödenmediği taktirde taşınmazın inanılana ait olacağına dair yapılan anlaşmalar lex comissoria yasağına aykırı olur[44]. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da vermiş olduğu bir kararında inanılanın teminat için verilen şeyi ifa uğruna edim olarak uhdesinde tutabileceğinden veya satış bedelinden alacağını elde edebileceğinden bahsetmektedir[45]. Öte yandan, taşınmazın paraya çevrilmesi yoluyla elde edilen meblağ, alacağı karşılamaya yetmediği taktirde borçlu inanan hakkında genel haciz yoluyla takip yapılarak diğer malvarlığı değerlerine başvurulabilir[46].

II. TESCİLE ZORLAMA DAVASI

A. GENEL OLARAK

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması devren-aslen kazanma veya tescille-tescilsiz (*tescilden önce*) kazanma olarak farklı ayrımlara tabi tutulabilir. Bunlardan devren kazanma, mülkiyet hakkının bir kişiden diğer bir kişiye geçmesini ifade

*ve 9.4.1994 günlü protokolünde inançlı işlemin yazılı delili olduğu kuşkusuzdur. Hal böyle olunca, **borcu ödemesi için davacıya Borçlar Yasasının 81. maddesi uyarınca önel verilmesi, borç ödendiği takdirde davanın kabul edilmesi aksi halde davanın reddedilmesi gerekirken**, yanılgılı değerlendirme ile yazılı biçimde hüküm kurulması doğru değildir*." Bkz. Y1. HD. 15.4.2002, E. 2002/4009, K. 2002/4768 (KBİBB, 818/ m.81). Aynı yönde bkz. YHGK 27.5.2021, E. 2017/1-1829, K. 2021/635 (KBİBB, 6098/m.97; 818/m.81).

39 Oktay Özdemir, *Mülkiyet Devri Sözleşmeleri*, 681; Altaş ve Kurt, *İnançlı İşlem,* 18; Parlak Börü, *İnançlı İşlem*, 261.

40 Oktay Özdemir, *Mülkiyet Devri Sözleşmeleri*, 681; Oktay Özdemir, *TMK m.1023*, 215.

41 Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem*, 249; Altaş ve Kurt, *İnançlı İşlem,* 18; Parlak Börü, *İnançlı İşlem*, 261.

42 Oktay Özdemir, *Teminat Amaçlı Alacak Devri*, 267.

43 Oktay Özdemir, *Teminat Amaçlı Alacak Devri*, 267; Oktay Özdemir, *Mülkiyet Devri Sözleşmeleri*, 681.

44 Oktay Özdemir, *Mülkiyet Devri Sözleşmeleri*, 681.

45 "*İnanç sözleşmesine ve buna bağlı işlemle alacaklı olan taraf, ödeme günü gelince alacağını elde etmek için dilerse; teminat için temlik edilen şeyi "ifa uğruna edim" olarak kendisinde alıkoyabileceği gibi; o şeyi, açık artırma yoluyla veya serbestçe satıp satış bedelinden alma yoluna da başvurabilir. Bu sonuçlar kendine özgü bu akdin tabiatında mevcuttur*." YHGK 14.11.2019, E. 2017/1-1254, K. 2019/1197 (KBİBB, 4721/m.1023).

46 Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem*, 246, 259. Yazara göre teminat amaçlı yapılan inançlı işlemlerde aksi kararlaştırılmamışsa taşınmaz paraya çevrilmeden borçlu olan inananın kişisel sorumluluğuna gidilemez. Bkz. Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem*, 259-262.

eder[47]. Aslen kazanmada ise hakkı kazanan kişinin fiiline veya kanunda sayılan sebeplere dayalı olarak mülkiyet hakkı kazanılmaktadır[48]. Ancak her iki kazanma türünde de taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı ya tescille ya da tescilden önce elde edilir. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında asıl olan ise tescille kazanmadır. Zira ayni haklar kütüğe tescil ile doğar (TMK m.1022; TMK m.705). Tescil, tapu memuruna yönelik süreye veya şarta bağlanamayan tek taraflı bir hukukî işlemdir[49]. Aynı zamanda taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında tescil tasarruf işlemini oluşturur[50].

İnanç sözleşmesi gereğince inanılan veya inananın işleme konu taşınmazın mülkiyetini tekrar kazanması tescille olur. Bunun için devir borcu için inanan; iade içinse inanılan tarafından tapu sicil müdürlüğüne yazılı tescil talebinde bulunulmalıdır (TMK m.1013). Tescilin yapılması ile birlikte diğer taraf mülkiyet hakkını kazanır. Ancak malik tescil talebinde bulunmaktan haksız olarak kaçınırsa, alacaklı mahkemeye başvurarak mülkiyetin kendisine hükmen geçirilmesi istenebilir (TMK m.716). Bu dava doktrinde tescile zorlama (*ferağa icbar*) veya tescil davası[51] olarak nitelendirilmektedir. Hukukî dayanağını ise TMK m.716'dan almaktadır. Tescile zorlama davası, sebepsiz zenginleşmeye, vekâletsiz iş görmeye veya haksız fiile dayalı aynen tazminin talep edildiği hallerde de açılabilir[52].

Uygulamada TMK m.716'ya dayanarak açılacak dava çoğu zaman tapu iptal ve tescil davası olarak ifade edilmektedir. Tapu iptal ve tescil davası, Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenmemektedir. Yargıtay kararlarında ise tapu iptal ve tescil davası, hem tescile zorlama (TMK m.716)[53] hem de yolsuz tescilin düzeltilmesi davasını (TMK m.1025)[54] ifade eder şekilde kullanılmaktadır. Belirtmek gerekir ki, bu iki dava dayandıkları hukukî sebep açısından farklıdır. Öyle ki,

---

47 Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 406; Eren, *Mülkiyet*, 202; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 340.

48 Eren, *Mülkiyet*, 202; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 406; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 340.

49 Tanım için bkz. Eren, *Mülkiyet*, 206; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 342.

50 Sirmen, *Eşya Hukuku,* 378; Eren, *Mülkiyet*, 206.

51 Sirmen, *Eşya Hukuku,* 378.

52 Sirmen, *Eşya Hukuku,* 378.

53 "*Dava, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil, sonraki tarihli satış vaadi sözleşmesinin iptali, satış vaadi sözleşmesi şerhinin terkini istemlerine ilişkindir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür. Vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde Türk Medeni Kanunu'nun 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir.*" Bkz. Y7.HD 14.10.2021, E. 2021/6226, K. 2021/1921 (KBİBB, 818/m.22, 213; 4721/m.706, 716; 6100/m.114).

54 "*Dava, yüklenicinin temlikine dayalı tapu iptal ve tescil, ikinci aşamada dava konusu taşınmazın cebri icra yoluyla satılarak bedelinin davacıya ödenmesine ilişkindir. Olayda, dava konusu taşınmazın muvazaalı olarak davalılara devredildiği, tapudaki kaydın yolsuz tescil niteliğinde olduğu anlaşılmaktadır. Yolsuz tescil olması nedeniyle de davalıların iyiniyet iddiası dinlenemeyecektir.*" Bkz. Y6.HD. 8.11.2021, E. 2021/2884, K. 2021/1308 (KBİBB, 4721/m.1023, 1025). Ayrıca bkz. Y1. HD. 26.10.2021, E. 2020/1768, K. 2021/6078 (KBİBB, 4721/m.1025).

tescile zorlama davası nisbi; yolsuz tescilin düzeltilmesi davası ise ayni hakka dayanmaktadır. Bu nedenle çalışmada açılacak davanın tespitinde tapu iptal ve tescil davası terimi kullanılmamakta, açılacak davanın türü tescile zorlama davası olarak belirtilmektedir[55].

Tescile zorlama davasının hukukî niteliği doktrinde tartışmalıdır. Türk Hukuku'nda yer alan ağırlık görüşüne göre tescile zorlama davası eda davası niteliğindedir[56]. Ancak mahkemeden alınan hüküm bir eda ilâmı olmayıp, yenilik doğuran karardır[57]. Davacı hükmün kesinleşmesi ile taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını kazanır (TMK m.716/2). Yeni malik, mahkeme kararını sunarak tapu sicil müdürlüğünden açıklayıcı tescilin yapılmasını talep edebilir (TMK m.1013/2)[58]. Yazılı tescil talebi zamanaşımına tâbi olmadığı için davacı dilediği zaman tescil isteyebilir[59].

B. DAVANIN ŞARTLARI

Tescile zorlama davasının açılabilmesi için geçerli bir hukukî sebebe dayanarak mülkiyet hakkının devrinin istenmesine rağmen, malikin haklı sebep olmaksızın tescilden kaçınması gerekir. Bu bağlamda tescile zorlama davasının şartlarını şu şekilde sıralayabiliriz:

a. Özel mülkiyete tabi bir taşınmaz olmalıdır: Taşınmazın devredilmesinin yasak olduğu hallerde tescile zorlama davası açılamaz[60]. Öyle ki, tescile zorlama davasının açılabilmesi için inançlı işlem konusu taşınmazın, özel hukuka tabi bir taşınmaz olması gerekir. Bu bağlamda, arazi, bağımsız bölüm veya tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilmiş bağımsız ve sürekli haklar, tescile zorlama davasının konusunu oluşturabilir. TMK m.715 anlamında devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar için tescile zorlama davası açılamaz[61]. Öte yandan, borçlunun taşınmazı devrederek edimini yerine getirme olanağının bulunmadığı durumlarda da tescile zorlama davası açılamaz[62].

---

55 Kapsamlı açıklama için bkz.

56 Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 469.

57 Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz, und Roland Fankhauser (Hrsg.), *ZGB Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch OFK - Orell Füssli Kommentar* (Zürich: Schulthess, 2021), OFK-Kernen, Art. 665 ZGB Rn. 2; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 469.

58 OFK-Kernen, Art. 665 ZGB Rn. 2; CHK-Hitz, Art. 665 ZGB Rn. 5.

59 Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 470. Ayrıca bkz. "*Medeni Kanunu`nun 642. maddesi (TMK m.716) hükmünce alınmış olan ilamların ve bu arada şufa (önalım) hakkına ilişkin ilamların icrası her zaman istenebilir. Bu ilamlar konusunda iskati mürurzaman (on yıllık zamanaşımı) hükümleri uygulanamaz*." YİBK, 11.2.1959, E. 1958/10, K. 1959/12 (KBİBB, 743/m.633,642,658,659; 2004/m.39).

60 Ahmet Arslan, *Taşınmaz Mülkiyetinin Tescile Zorlama Davası ile Kazanılması* (Ankara: Yetkin, 2021), 98.

61 Arslan, *Tescile Zorlama,* 98.

62 "*Davacı, tapu iptali ve tescil, ikinci kademede tazminat talebinde bulunmuştur... Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davaların kabulüne karar verebilmek için sözleşmenin ifa olanağı*

b. Geçerli bir hukukî sebep bulunmalıdır: Tescile zorlama davasının açılabilmesi için öncelikle geçerli bir hukukî sebep olmalıdır[63]. Öyle ki, kimse şekil veya içerik olarak geçersiz bir sebebe rağmen taşınmazını devre zorlanamaz[64]. Buradaki hukukî sebep geçerli bir şekilde kurulmuş olan satış, trampa, bağışlama taahhüdü veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesi gibi borçlandırıcı bir işlem olabilir. Bu bağlamda öncelikle taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında inançlı işlemlerin geçerli bir hukukî sebep olup olmadığı değerlendirilmelidir. Bir görüşe[65] göre inançlı işlem taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının devri için bir hukukî sebep olarak kabul edilemez. Zira taşınmazın mülkiyetinin devri sebebe bağlı bir işlemdir ve taraflar gerçekte mülkiyetin inanılana geçmesini istememektedir. Dolaysıyla inanç anlaşmasının varlığı mülkiyetin geçişinde bir engel teşkil eder. Tapu Sicili Tüzüğü'nün 16. maddesinin de inançlı işlemin geçerli bir sebep olarak kabulüne engel olup olmadığı değerlendirilmelidir. Zira bu hükme göre tescil, bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz (TST m.16/2). İnançlı işlemde zaten tescili kendiliğinden hükümsüz kılıcı veya bozucu bir durum yoktur. Öyle ki, inanç sözleşmesinde alacağın ödenmesi veya öngörülen amacın gerçekleşmesi halinde inanan taşınmazın iadesine yönelik sadece talep hakkına sahip olur. Aksine mülkiyet hiçbir zaman kendiliğinden inanana geçmemektedir. İnananın mülkiyet hakkını kazanabilmesi için inanılan mülkiyetin geçmesi için tescil talebinde bulunmalıdır[66]. Bu nedenle doktrindeki ağırlık görüş[67], inançlı iş-

bulunmalıdır. Davalılar ile davacı arasında dava konusu taşınmazdaki davalılara ait hisselerin devri konusunda satış vaadi sözleşmesi yapılmıştır. Dava konusu parsel imar uygulamasına tabi tutularak kapatılmıştır. ***Dava konusu satış vaadi sözleşmesi yapıldığı tarihte satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın tapuya kayıtlı olmadığı anlaşıldığından sözleşmenin ifa olanağı bulunmamaktadır. Satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı bulunmadığından tapu iptali ve tescil talebinin reddine karar verilmesi doğrudur.*** *Satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı bulunmadığından davacının ikinci talebi olan tazminat talebi ile ilgili bir karar vermesi gerekir*." Bkz. Y14. HD. 13.3.2018, E. 2017/5812, K. 2018/1889 (KBİBB, 6098/m.29, 237; 4721/m.706, 716; 1512/m.89).

63 CHK-Hitz, Art. 665 ZGB Rn. 6; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 469; Arslan, *Tescile Zorlama,* 95.

64 CHK-Hitz, Art. 665 ZGB Rn. 6. "*Dava, satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil, ikinci kademede tazminat istemine ilişkindir. Dava konusu bağımsız bölümün satışının vaad edildiği satış vaadi sözleşmesi adi nitelikli olup, resmi şekil koşuluna uygun olarak yapılmadığından mahkemece, tapu iptali ve tescil talebi yönünden davanın reddine karar verilmesi doğru görülmüştür*." Bkz. Y14. HD. 30.10.2019, E. 2018/5160, K. 2019/7190 (KBİBB, 4721/m.706,716; 818/m.22,213; 1512/m.89).

65 Gerstle, *Reine Treuhandgeschäft,* 98; Gubler, *Vertretung und Treuhand,* 158. Gerstle'ye göre inanan taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını kaybetmez. İnanılan ise taşınmaz üzerinde idare hakkına sahip olur. Bkz. Gerstle, *Reine Treuhandgeschäft,* 133-144.

66 Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 436-438; Oktay Özdemir, *Mülkiyet Devri Sözleşmeleri*, 665-666; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 375; Öğüz, *İnançlı Temlik*, 124-125; Altaş ve Kurt, *İnançlı İşlem,* 12-13; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 361; Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem*, 202 vd.; Güvenç, *İnançlı İşlem,* 128; Parlak Börü, *İnançlı İşlem*, 258.

67 CHK-Kut, Art. 18 OR, Rn. 31; CHK-Gehrer Cordey/ Giger, Art. 394 OR, Rn. 12; BK-Zobl/ Thurnherr, Rn. 1303; Müller, Treuhandverhältnis, 269; BK-Müller, Art. 18 Rn. 417; Gautschi, *Einfache Auftrag,* Art. 396 OR Rn. 42a; Oftinger, *Eigentumsübertragung,* 70 vd.; Oğuzman, Seliçi ve Oktay

lemi geçerli bir hukukî sebep olarak kabul etmektedir. Yargıtay ise yeni tarihli kararlarında istikrarlı bir şekilde inançlı işlemleri geçerli bir hukukî sebep olarak kabul etmektedir[68].

Taşınmazın mülkiyetinin devrinde hukukî sebep geçersiz ise tescile zorlama davası açılamaz[69]. Öyle ki, inanç sözleşmesi muvazaalı başka bir işlemin arkasına gizlenmişse veya herhangi bir tarafın ayırt etme gücü yoksa tescile zorlama davası açılamaz. Zira inanılan adına yapılan tescil gerçek hak durumunu yansıtmayan yolsuz bir tescildir. Bu nedenle yolsuz tescilin düzeltilmesi davası açılmalıdır. İnanç sözleşmesinin taşınmazın mülkiyetinin devrini konu aldığı için tapu sicil müdürlüğünde yapılması gerekir. Ancak inananın devir borcunu yerine getirdiği, örneğin teminat amacıyla yapılan inançlı işlemlerde borcunu ödedikten sonra edim sırasının inanılana geçtiği hallerde şekle aykırılığın ileri sürülmesi TMK m.2 anlamında dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edebilir. Bu halde şekle aykırı da olsa inanç sözleşmesine dayanarak tescile zorlama davası açılabilir.

c. Haklı bir sebep olmaksızın malik tescil yapmaktan kaçınmalıdır: Devir borcu altında bulunan inanan veya inanılan taşınmazın devrinden haklı bir sebebe dayanarak kaçınıyorsa tescile zorlama davası açılamaz[70]. Örneğin, zamanaşımı defi veya ödemezlik defi[71] söz konusuysa, inanan veya inanılan tescilden kaçınabilir. Aynı şekilde edim imkânsızlık nedeniyle yerine getirilemiyorsa tescile zorlama davası açılamaz[72].

Özdemir, *Eşya Hukuku,* 436; Tandoğan*, Özel Borç İlişkileri*, 547; OFK-Kren Kostkiewicz, Art. 18 OR Rn. 21; Wälli, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 28-29; Özsunay, *İnançlı Muameleler,* 81, 97; Güvenç, *İnançlı İşlem,* 129.

68 "*Bilindiği üzere Türk hukukunda inançlı işlemleri doğrudan düzenleyen bir kanun hükmü bulunmamaktadır. Ancak* ***uygulama ve öğretide, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 26. (mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 19.) maddesinde yer alan "sözleşme özgürlüğü" ilkesi kapsamında inançlı sözleşmelerin düzenlenebileceği ve geçerliliği kabul edilmektedir.*** *İnanç sözleşmesi, inananla inanılan arasında yapılan, onların hak ve borçlarını belirleyen, inançlı muamelenin sona erme sebeplerini ve devredilen hakkın, inanılan tarafından inanana geri verme (iade) şartlarını içeren borçlandırıcı bir muameledir.* ***Bu sözleşme, taraflarının hak ve borçlarını kapsayan bağımsız bir akit olup, alacak ve mülkiyetin naklinin hukukî sebebini teşkil eder***." Bkz. YHGK 23.11.2021, E. 2018/14-582, K. 2021/1470 (KBİBB). Ayrıca bkz. Y1.HD. 8.2.2005, E. 2004/13766, K. 2005/986 (KBİBB, 818/m.18, 19, 20, 81; 1086/m.292; 4721/m.788); Y1.HD. 1.12.2021, E. 2020/3947 K. 2021/7397 (KBİBB, 6098/m.97; 4721/m.1023).

69 CHK-Hitz, Art. 665 ZGB Rn. 6; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 415.

70 OFK-Kernen, Art. 665 ZGB Rn. 2; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 469; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 378; Arslan, *Tescile Zorlama,* 99.

71 "*Dava, satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir... Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesine dayanan tescil isteminin hüküm altına alınabilmesi için sözleşmede kararlaştırılan bedel ödenmiş olmalıdır. Ancak, bedelden ödenmeyen bir kısım var ise, bu bedel Borçlar Kanununun 97. maddesi uyarınca depo ettirilmelidir*." Bkz. Y14. HD. 4.6.2014, E. 2014/3514, K. 2014/7376 (KBİBB).

72 CHK-Hitz, Art. 665 ZGB Rn. 6.

d. Devir borçlusunun dava açıldığı anda malik olması gerekir: Dava açıldığı tarihte taşınmaza malik olan kimse, mülkiyeti devir borçlusu olmalıdır[73]. Zira borç ilişkileri nisbi niteliktedir. Bu nedenle, hukukî ilişkinin tarafı olmayan üçüncü kişilere karşı tescile zorlama davası açılamaz. Bu durumda inanan veya inanılan TBK m.112 uyarınca uğradığı zararın giderilmesini isteyebilir[74]. Ancak bu kural mutlak değildir. Şöyle ki, inanılan ile üçüncü kişi arasındaki hukukî ilişki geçersiz de olabilir. Örneğin, borçlunun borcunu ifadan kaçınmak için taşınmazı üçüncü kişiye muvazaalı işlem ile devrettiği hallerde bu devir geçersizdir. Mülkiyet üçüncü kişiye geçmemiştir; inanılan hala maliktir. Bu nedenle, borçlu ve muvazaalı olarak taşınmazı devralan üçüncü kişi birlikte davalı olarak gösterilerek tescile zorlama davası açmak gerekir[75]. Bu durum malik olmayan üçüncü kişiye karşı tescile zorlama davası açılabilmesinin istisnasını oluşturur.

III. TESCİLE ZORLAMA DAVASI AÇILABİLECEK HALLER

A. GENEL OLARAK

İnanç sözleşmesi hem inananın taşınmazı inanılana devrinin hem de inanılanın iade borcunun hukukî sebebini teşkil eder. Bu anlamda inanç sözleşmesi her iki tarafa da taşınmazın devrini talep noktasında bir alacak hakkı tanır. Öncelikle inananın devir borcunu yerine getirmemesi halinde açılması gereken dava tescile zorlama davasıdır. Ayrıca inanılanın taşınmazı iade borcunu yerine getirmemesi veya üçüncü kişiye devretmesi halinde de inananın tescile zorlama davası açması mümkün olmaktadır.

---

73 Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 469; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 378-379; Arslan, *Tescile Zorlama*, 101.

74 Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 469; "*Somut olayda; davacı satış vaadi sözleşmesine dayanmaktadır. Ne var ki,* ***vaat borçlusu ve mirasçıları davanın açıldığı tarihte taşınmazın maliki olmadığından aynen ifa imkansızlığı nedeniyle müspet zararı isteyebilir.*** *Mahkemece; ifanın imkansız hale geldiği tarih itibariyle, taşınmazın rayiç değerinin bilirkişi marifetiyle tespiti ile belirlenen rayiç bedele hükmedilmesi gerekirken, yazılı ve yanılgılı gerekçelerle; hukuken geçersiz sözleşmeler tasfiye edilirken uygulanan denkleştirici adalet kuralına göre hesaplanan miktara hükmedilmesi usul ve yasaya aykırı görülmüş bozmayı gerektirmiştir*." Bkz. Y3. HD. 17.9.2013, E. 2013/10595, K. 2013/12801 (KBİBB, 818/m.20, 22; 4721/m.641, 699, 706).

75 "*Dava, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Davalı taşınmazların yapılacağı arsayı ilgiliye devrettiğini savunmuş bunun üzerine de davacı muvazaa iddiasında bulunmuştur. Öncelikle* ***davaya konu taşınmazların maliki olan ve bu taşınmazı muvazaalı olarak edindiği iddia edilen ile davacının temlik aldığı satış vaadi sözleşmesinin borçlusu olanın davada yer alması gerekir.*** *Bu sebeple mahkemece tapu kayıt maliki ve davacının temlik aldığı satış vaadi sözleşmesinin borçlusuna karşı dava açmak üzere davacıya süre verilmesi, dava açıldığı takdirde bu dava ile birleştirilmesi ve tarafların tüm delilleri toplanarak işin esasına yönelik bir karar verilmesi, dava açılmadığı takdirde ise davanın reddine karar verilmesi gerekir.*" Bkz. Y14. HD. 15.10.2018, E. 2016/3676, K. 2018/6702 (KBİBB, 6098/m.213; 818/m.22; 4721/m.706, 716). Ayrıca bkz. Y14. HD. 22.12.2020, E. 2019/3367, K. 2020/8693 (KBİBB, 818/m.22, 213; 4721/m.706, 716, 1023, 1024; 2644/m.26/5).

B. İNANAN VEYA İNANILANIN TAŞINMAZIN MÜLKİYETİNİ DEVİR BORCUNU YERİNE GETİRMEMESİ

İnanan inanç sözleşmesinden doğan taşınmazın mülkiyetini devretme yükümlülüğünü yerine getirmezse, devir alacaklısı olan inanılan tescile zorlama davası açabilir. Böylelikle taşınmazın adına tescilini sağlayabilir (TMK m.716). Öte yandan, inanılanın inanç sözleşmesine dayanarak elde ettiği bu mülkiyet hakkı sonsuz değildir. Öyle ki, inanç sözleşmesinde kararlaştırılan amacın veya diğer bir olgunun gerçekleşmesi ya da sürenin dolmasıyla birlikte inanılan taşınmazı inanana iade etme borcu altına girer. Bu halde inanılan taşınmazın mülkiyetini devretmekten kaçınırsa borca aykırı hareket etmiş olur. İade yükümlülüğünü yerine getirmeyen inanılana karşı dava açılarak mülkiyetin devredilmesi istenebilir. İnananın açacağı bu dava TMK m.716'a dayanan tescile zorlama davasıdır[76]. Zira inanç anlaşmasıyla birlikte inanan mülkiyet hakkını kaybettiği için istihkak davası açması mümkün değildir[77]. İnanan, inanılanın sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle TBK m.112'ye göre sorumluluğuna gidebilir[78]. Bu halde inanılan sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle tazminat ödemek zorunda kalır.

C. TAŞINMAZIN İNANILAN TARAFINDAN ÜÇÜNCÜ KİŞİYE DEVREDİLMESİ

1. Yargı Kararlarındaki Durum

İnanç sözleşmesi ile inanılan hedefi aşan yasal yetkilere sahip olmaktadır[79]. Öyle ki, sözleşmeyle yasaklanmış olsa dahi taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını devredebilir veya ayni hakla sınırlayabilir. Bu halde inananın taşınmazın iadesini isteyip isteyemeyeceği belirlenmelidir. Ancak bu konu doktrin ve yargı uygulamasında farklı değerlendirmelere konu olmaktadır. Öyle ki, Yargıtay vermiş olduğu kararlarında bazı durumlarda üçüncü kişinin taşınmazı iade ile yükümlü olacağını ifade etmektedir. Bu iade yükümlülüğünü ise inanılan ve inanılandan taşınmazı devralan üçüncü kişinin el ve işbirliği içerisinde hareket etmesine da-

---

76 Aynı yönde bkz. Altaş ve Kurt, *İnançlı İşlem,* 18. "*İnançlı işlemde inanılan, hakkını kullanırken kararlaştırılan koşullara uymayı, amaç gerçekleşince veya süre dolunca hak veya nesneyi tekrar inanana (veya onun gösterdiği üçüncü kişiye) devretmeyi yüklenmektedir. İnançlı işlem, kazandırmayı yapan kişiye yani inanana belirli şartlar gerçekleşince, kazandırmanın iadesini isteme hakkı sağlayan bir sözleşmedir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde bunun dava yoluyla hükmen yerine getirilmesi istenebilir.*" Bkz. YHGK 14.11.2019, E. 2017/1-1254, K. 2019/1197 T. (KBİBB, 4721/m.1023).

77 Eren, *Genel Hükümler*, 427; Altaş ve Kurt, *İnançlı İşlem,* 18; Parlak Börü, *İnançlı İşlem*, 262; Eren, *Mülkiyet*, 233; Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti,* 182.

78 BK-Müller, Art. 18 Rn. 414; Antalya, *Cilt: V/I,I*, 366; Eren, *Genel Hükümler*, 427; Eren, *Mülkiyet*, 233; Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti,* 182.

79 CHK-Arnet, Art. 641 ZGB Rn. 27; BK-Müller, Art. 18 Rn. 414; Bertschinger, *Konkurs*, 1440; Honsell, *Treuhand*, 73; BK-Zobl/ Thurnherr, Rn. 1300; Gubler, *Vertretung und Treuhand,* 157-158; Keller, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 9, 59; Wälli, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 12; Jäggi/ Gauch, *Obligationenrecht,* Art. 18 Rn. 189.

yandırmaktadır[80]. El ve iş birliği kavramını ise tanımlamamakla birlikte bu kavramı bazı kararlarında TMK m.1023 hükmü ile bazı kararlarında ise muvazaa ile iç içe değerlendirmektedir. Şöyle ki, Yargıtay'a göre inanılandan taşınmazı devralan üçüncü kişi **kötü niyetli ve TMK m.1023'ün sağladığı** korumadan yararlanamayacak ise inanan taşınmazın mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyebilir. Zira Yargıtay'a göre tapu siciline güven ilkesi ile tapuya kayıtlı taşınmazların intikallerinde, huzur ve güveni korumak; toplum düzenini sağlamak için tapu kaydında ismi geçmeyen asıl malikin hakkı feda edilmektedir. Bu nedenle tapu kaydında malik olarak görünenden iktisapta bulunan üçüncü kişinin, iyi niyetli olup olmadığının tam olarak tespiti büyük önem taşır. Yüzeysel ve şekilci bir araştırma ve yaklaşım büyük mağduriyetlere yol açar. Kanun koyucunun amacı ise gerçekten iyiniyetli olan kişiyi korumaktır. Bu nedenle, iyi niyetli olmayan üçüncü kişi Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanamaz. Dolayısıyla da taşınmazın mülkiyetini kazanamaz ve inanana iade ile yükümlü olur[81]. Öte yandan, Yargıtay üçüncü kişi ile inanılan arasında yapılan

---

80 "*Dosya içeriğinden, toplanan delillerden; davacının çekişme konusu 2472 parsel sayılı taşınmazı 07.07.1998 tarihli akitle davalı Ali A'ya satış suretiyle temlik ettiği, ondan 06.09.1999 tarihli akitle davalı Mehmet B'ye, ondan 20.03.2000 tarihli akitle Ali C K'a, ondan 26.06.2003 tarihli akitle davalı Mehmet Ü'ye, ondan da 17.09.2004 tarihli akitle davalı Yakup D'ye satış suretiyle temlik edildiği anlaşılmaktadır... **Yukarıda özetlenen iddianın ileri sürülüş biçimi ve içeriğinden, davada ilk el Ali A bakımından inançlı işlem hukuksal nedenine, izleyen temlikler bakımından davalı Ali ile el ve iş birliği içerisinde muvazaalı temlikler yapıldığı, davacıyı zararlandırma kastıyla hareket edildiği iddiasına dayanıldığı açıktır. Bu tür bir iddianın kanıtlanması durumunda Türk Medeni Kanununun 2. maddesi delaletiyle Türk Medeni Kanununun 1023. maddesi koruyuculuğundan faydalanamayacakları kuşkusuzdur.***" Bkz. Y1.HD. 14.7.2011, E. 2011/6261, K. 2011/8304 (KBİBB). Ayrıca bkz. YHGK 14.11.2019, E. 2017/1-1254, K. 2019/1197 (KBİBB, 4721/m.1023).

81 *"... Devlet, nüfus sicilleri gibi tapu sicillerinin de tutulmasını üstlenmiş, bunların aleniliğini (herkese açık olmasını) sağlamış, iyi ve doğru tutulmamasından doğan sorumluluğu kabul etmiş, değinilen tüm bu sebeplerin doğal sonucu olarak da tapuya itimat edip, taşınmaz mal edinen kişinin iyi niyetini korumak zorunluluğunu duymuştur. Belirtilen ilke TMK'nın 1023. maddesinde aynen "tapu kütüğündeki sicile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya başka bir ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur" şeklinde yer almış, aynı ilke tamamlayıcı madde niteliğindeki 1024. maddenin 1. fıkrasına göre "Bir ayni hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz" biçiminde öngörülmüştür. Ne var ki; tapulu taşınmazların intikallerinde, huzur ve güveni koruma, toplum düzenini sağlama uğruna, tapu kaydında ismi geçmeyen ama asıl malik olanın hakkı feda edildiğinden iktisapta bulunan kişinin, iyi niyetli olup olmadığının tam olarak tespiti büyük önem taşımaktadır. Gerçekten **bir yanda tapu sicilinin doğruluğuna inanarak iktisapta bulunduğunu ileri süren kimse diğer yanda ise kendisi için maddi, hatta bazı hallerde manevi büyük değer taşıyan ayni hakkını yitirme tehlikesi ile karşı karşıya kalan önceki malik bulunmaktadır. Bu nedenle, yüzeysel ve şekilci bir araştırma ve yaklaşımın büyük mağduriyetlere yol açacağı, kişilerin Devlete ve adalete olan güven ve saygısını sarsacağı ve yasa koyucunun amacının ilk bakışta, şeklen iyi niyetli gözükeni değil, gerçekten iyiniyetli olan kişiyi korumak olduğu hususlarının daima göz önünde tutulması, bu yönde tüm delillerin toplanıp derinliğine irdelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir...** Somut olaya gelince, taraflar arasındaki uyuşmazlığın inançlı işlem hukuksal sebebine dayandığı, taşınmazın bu sözleşme kapsamında davalı ...'a temlik edildiği konusunda bir tereddüt bulunmamaktadır. Bu nedenle şartların gerçekleşmesi halinde anılan sözleşme kapsamında taşınmazın iadesi gerekmektedir. İlk el olan...'dan temlik olan davalı ...'nin davalı ...'ın*

sözleşmenin muvazaalı[82] olduğundan bahisle üçüncü kişiye dava açılabileceğine de hükmetmektedir. Zira yapılan devir muvazaa nedeniyle geçersizdir ve üçüncü kişi taşınmazı iade etmelidir.

2. Doktrinde Yer Alan Görüşler

İnanılanın taşınmazı inanç sözleşmesine aykırı olarak üçüncü kişiye devretmesi halinde inananın taşınmazın iadesini talep edip edemeyeceği hususu doktrinde yargı kararlarından farklı değerlendirilmektedir. Öyle ki, doktrinde ileri sürüldüğü üzere inanılandan taşınmazı devralan üçüncü kişiye karşı istihkak davası açılamaz[83]. Zira inanılanın taşınmazın mülkiyetini üçüncü kişiye devretmesi geçerli bir devirdir[84]. Ayrıca üçüncü kişi inançlı işlemi bilse dahi taşınmazın iadesi

kardeşi, ondan devralan davalı ...'ın ***davalı ...'ın birlikte yaşadığı kişi, son kayıt maliki ...'in ise dava konusu taşınmazın komşu parsel maliki ve davacının babası ile husumetli olduğu gözetildiğinde, anılan davalıların durumu bilen veya bilmesi gereken kişi konumunda olup, TMK'nın 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanamayacakları sonucuna varılmaktadır.****"* Söz konusu karar için bkz. 1. HD. 1.12.2021, E. 2020/3947, K. 2021/7397 (KBİBB, 6098/m.97; 4721/m.1023). "*Tüm bu açıklamalar karşısında taşınmazın ...'a inançlı işlem suretiyle devredildiği sabittir.* ***Bu durumunda 2. el konumundaki ...'ın iyiniyetli olması halinde ediminin korunacağı kuşkusuzdur. Ne var ki toplanan delillerden ve tüm dosya içeriğinden ...'ın ... ve ağabeyi ... İnan'la ... Pazar Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nin ortağı oldukları ve 06.02.2012 tarihli belgede de ilk kayıt maliki ...'nın haberi olmaksızın taşınmazın ...'a devredildiği ibarelerine yer verilmiş olması karşısında iyiniyetli olmadığı, dolayısıyla TMK'nın 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanamayacağı açıktır.*** *Hal böyle olunca, davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken delillerin takdirinde yanılgıya düşülerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir." gerekçesiyle bozulmuş, bozma ilamına uyularak yapılan yargılama sonucunda mahkemece davanın ispatlandığı gerekçesiyle kabulüne karar verilmiştir. Karar, davalı ... vekili tarafından süresinde temyiz edilmiş olmakla, Tetkik Hâkimi ...'un raporu okundu, düşüncesi alındı. Dosya incelendi, gereği görüşülüp düşünüldü. KARAR: Hükmüne uyulan bozma kararında, gösterildiği şekilde işlem yapılarak karar verilmiştir. Davalı ...'nın yerinde bulunmayan temyiz itirazının reddiyle, usul ve yasaya ve bozma kararının gerekçelerine uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı 3.603.92. TL bakiye onama harcının temyiz eden davalı ...'dan alınmasına, 21.01.2021 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.*" Bkz. Y1. HD. 21.1.2021, E. 2019/4804, K. 2021/308 (KBİBB). Aynı yönde bkz. Y1.HD. 14.7.2011, E. 2011/6261, K. 2011/8304 (KBİBB).

82 "*Diğer bir bakış açısıyla taşınmazın mülkiyeti inanılana(alacaklıya) geçmiştir. Taşınmazda inanarak satanın (borçlu) mülkiyet hakkı kalmadığı gibi, alıcının bu mülkiyet hakkı üzerinde kurulmuş olan bir rehin hakkından da söz edilemez. İnanan, inanç sözleşmesinden kaynaklanan bu kişisel hakkını ancak akidine karşı ileri sürebilmekte, inanç konusunun üçüncü kişilere devredilmesi halinde kural olarak onlardan istiyebileceği bir hakkı bulunmamaktadır.* ***Ancak inanılan ile üçüncü kişinin, inananın inanç borcunu tekrar alma hakkını ortadan kaldırmak amacıyla el ve düşünce birliği içerisinde muvazaalı bir işlem (sözleşme) yapmaları halinde inananın söz konusu sözleşmenin muvazaa nedeniyle geçersiz olduğundan bahisle üçüncü kişi aleyhine dava açabileceği de kuşkusuzdur.***" Bkz. Y1.HD. 19.2.2015, E. 2014/2672, K. 2015/2467 (KBİBB).

83 Tandoğan*, Özel Borç İlişkileri*, 552; Oktay Özdemir, *Mülkiyet Devri Sözleşmeleri*, 668; Eren, *Mülkiyet*, 234; Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem,* 27.

84 BK-Müller, Art. 18 Rn. 414; Gerstle, *Reine Treuhandgeschäft,* 65; Gubler, *Vertretung und Treuhand,* 165; Keller, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 67; Wälli, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 67; Gautschi, *Einfache Auftrag,* Art. 396 OR Rn. 45b; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 369; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 442; Tandoğan*, Özel Borç İlişkileri*, 551; Öğüz, *İnançlı Temlik*, 122; Özsunay, *İnançlı Muameleler,* 173, 179; Oktay Özdemir, *Mülkiyet Devri Sözleşmeleri*, 668; Antalya, *Cilt: V/I,I*, 366; Özmen, *Muvazaa Davaları,*

kendisinden talep edilemez[85]. Zira inanan ile inanılan arasındaki hukukî ilişki nisbi bir borç ilişkisidir. Dolayısıyla, inanan iade talebini sadece inanılana karşı ileri sürebilir[86]. Bununla birlikte, üçüncü kişi kötü niyetli olup inanana zarar vermek kastıyla hareket etmişse, ona karşı haksız fiile dayanan tazminat davası açılabilir (TBK m.49/2)[87]. Bu durumda haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler kıyasen sözleşmeden doğan sorumluluğa da uygulanır (TBK m.114/2)[88]. Bu bağlamda, hâkim üçüncü kişinin taşınmazı iade ederek aynen tazminde bulunmasına hükmedebilir (TBK m.51)[89].

İnanılan ile üçüncü kişi arasındaki hukukî ilişkinin geçersiz olduğu durumlarda üçüncü kişiden taşınmazın mülkiyeti talep edilebilir[90]. Örneğin inanılan ile üçüncü kişi arasındaki yapılan devir muvazaalı ise inanan üçüncü kişiye dava açabilir[91]. Öte yandan, Yargıtay'ın TMK m.1023'ü dayanak göstererek verdiği kararları değerlendiren bir görüş ise inanılan adına yapılan tescilin yolsuz tescil niteliğinde olmadığını, bu nedenle TMK m.1023'ün uygulanması için gerekli şartların gerçekleşmediğini ileri sürmektedir[92]. Bu görüşe göre Yargıtay'ın söz konusu yaklaşımı TMK m.716'yı hükümsüz kılmaktadır[93].

3. Görüş ve Yargı Kararlarının Değerlendirilmesi

İnanç anlaşmasında inanan taşınmazının yönetilmesi veya borcuna teminat teşkil etmesi için örneğin vekâlet veya rehin sözleşmesi yerine inançlı işlem yapa-

450; Oktay Özdemir, *TMK m.1023*, 216; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 362; Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem,* 267. Bu inançlı işlemlerin şerh edilememesinin yarattığı bir sakıncadır. Bkz. Öğüz, *İnançlı Temlik*, 125.

85 Gubler, *Vertretung und Treuhand,* 165; Keller, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 67; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 442; Tandoğan*, Özel Borç İlişkileri*, 551; Özmen, *Muvazaa Davaları,* 450; Öğüz, *İnançlı Temlik*, 131; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 369; Kahveci, *El ve İşbirliği*, 270; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 362; Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem,* 270; Altaş ve Kurt, *İnançlı İşlem,* 19; Oktay Özdemir, *TMK m.1023*, 216-217; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 404; Parlak Börü, *İnançlı İşlem*, 261.

86 Öğüz, *İnançlı Temlik*, 122; Antalya, *Cilt: V/I,I*, 366; Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem,* 30, 267.

87 Keller, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 67; Wälli, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 67; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 370; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 443; Öğüz, *İnançlı Temlik*, 131; Eren, *Genel Hükümler*, 427; Tandoğan*, Özel Borç İlişkileri*, 552; Eren, *Mülkiyet*, 234; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 362; Özsunay, *İnançlı Muameleler,* 179; Oktay Özdemir, *TMK m.1023*, 217 vd.; Antalya, *Cilt: V/I,I*, 366; Altaş ve Kurt, *İnançlı İşlem,* 19; Kahveci, *El ve İşbirliği*, 280; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 404.

88 Keller, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 67; Öğüz, *İnançlı Temlik*, 131; Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem,* 274; Özmen, *Muvazaa Davaları,* 451.

89 Wälli, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 67; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 370; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 443; Öğüz, *İnançlı Temlik*, 131; Tandoğan*, Özel Borç İlişkileri*, 552; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 362; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 404.

90 Kahveci, *El ve* İşbirliği, 277.

91 Oktay Özdemir, *Mülkiyet Devri Sözleşmeleri*, 679-680; Parlak Börü, *İnançlı İşlem*, 261; Antalya, *Cilt: V/I,I*, 366.

92 Oktay Özdemir, *TMK m.1023*, 221; Kahveci, *El ve İşbirliği*, 275.

93 Oktay Özdemir, *TMK m.1023*, 221.

rak mülkiyeti devretmektedir. Böylelikle inanılana mutat bir hukukî işleme nazaran daha çok güvence sağlanmaktadır[94]. Ancak inanç anlaşmasının bu avantajının yanında inanılanın inanç anlaşmasına aykırı olarak taşınmazı üçüncü bir kişiye devretmesi inanan için en büyük risktir. İnanç sözleşmesinde inanan sözleşme konusu taşınmazın inanılan tarafından kötüye kullanılabileceğini yani üçüncü kişiye devredilebileceğini bilmekte; ancak bunu yapmayacağına dair güven beslemektedir. Bu güvene aykırı bir şekilde taşınmaz inanılan tarafından üçüncü kişiye devredilirse inananın taşınmazın iadesini isteyip isteyemeyeceği belirlenmelidir.

Yargıtay'ın kararlarında dayanak gösterdiği hükümlerin başında TMK m.1023 gelmektedir. Bu hüküm ile tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle güvenerek mülkiyet veya bir başka ayni hak edinen üçüncü kişinin kazanımı korumaktadır. Ancak TMK m.1023 hükmü, tasarruf yetkisi eksikliğine rağmen yapılan hukukî işlem sonucunda üçüncü kişinin ayni hak kazanmasını düzenlemektedir. Öyle ki, TMK m.1023'ün uygulanabilmesi için devreden inanılanın tasarruf yetkisi eksikliği bulunmalı ve tapuda inanılan adına yapılan tescil de yolsuz olmalıdır. İnanç sözleşmesinde ise devir ile birlikte inanılan mülkiyet hakkını kazanır. Üçüncü kişi, söz konusu taşınmazı malikten edinmektedir. İnanılanın tasarruf yetkisi eksikliği yoktur. Bu nedenle gerçek malik inanılandan taşınmazı devralan üçüncü kişinin mülkiyet hakkını kazanıp kazanmadığının tespitinde, TMK m.1023'ün şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini araştırmanın önemi kanaatimizce bulunmamaktadır. Üçüncü kişi kötü niyetli ise yani taşınmazın inanç anlaşması gereğince devreden inanılanda bulunduğunu ve onun inanana devir ile yükümlü olduğunu bilse dahi TMK m.1023 uyarınca taşınmazın mülkiyetini kazanamadığını söyleyemeyiz. Zira inanılanın taşınmazı iade zorunluluğunun bulunması sözleşmenin nisbi olduğu gerçeğini değiştirmez. Bu nedenle iade talebi esas itibariyle inanılana ileri sürülebilir. Durumu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişiye karşı tescile zorlama davası açılamaz. Bu halde yalnızca inanılan borca aykırı davrandığı için ona karşı tazminat davası açılabilir (TBK m.112)[95]. Ancak üçüncü kişi inanana zarar vermek kastıyla hareket etmişse TBK m.49/2 gereğince sorumluluğu doğabilir. Burada TBK m.51/1 bağlamında tescile zorlama davası açılarak, hâkimden taşınmazın mülkiyetinin iade edilerek aynen tazmine hükmetmesi istenebilir[96]. Ancak üçüncü kişi taşınmazı iyiniyetli kimseye temlik etmişse aynen tazmin talebinde bulunamaz. Zira bu kimsenin kazanımı TMK m.1023 kapsamında korunmaktadır. İnanan inanılana duyduğu güvenin boşa çıkmasının

94 BK-Zobl/ Thurnherr, Rn. 1300; MüKo-BGB/ Leider, §1191 Rn. 17; Fellmann, *Einfache Auftrag,* Art. 394 OR Rn. 62; Eren, *Genel Hükümler*, 423; Kahveci, *El ve İşbirliği*, 259; Antalya, *Cilt: V/I,I*, 361; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 366; Eren, *Mülkiyet*, 229; Altaş ve Kurt, *İnançlı İşlem,* 3; Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti,* 177.

95 Kahveci, *El ve* İşbirliği, 270; Ayanoğlu Moralı, *İnançlı İşlem,* 267.

96 Wälli, *Fiduziarische Rechtsgeschäft,* 67; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku,* 370; Öğüz, *İnançlı Temlik*, 131; Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, 552; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 362; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 404.

sonuçlarına katlanmalıdır. Aksinin kabulünün yaratacağı sakınca ve güvensizlik düşünüldüğünde hakkaniyete aykırı bir durum olmadığı görülmektedir[97].

Üçüncü kişinin iade yükümlülüğünün belirlenmesinde kanaatimizce önem arz eden husus, inanılan ile üçüncü kişi arasındaki hukukî ilişkinin geçerli olup olmadığını tespittir. Öyle ki, inanılanın taşınmazın mülkiyetini geçerli bir şekilde devrettiği hallerde üçüncü kişiye karşı tescile zorlama davası açılamaz. Zira tescile zorlama davasının açılabilmesi için taşınmaz mülkiyetini devir borçlusunun yani inanılanın davanın açıldığı tarihte halen malik olması gerekir[98]. Kaldı ki taşınmazı devralan üçüncü kişi malikten devraldığı için mülkiyeti kazandığı kanaatindeyiz. Bu nedenle, borçlu malik konumunda olan inanılan, inanç sözleşmesine rağmen taşınmazı başkasına devrettiğinde, yeni malik üçüncü kişi veya devir borcu altında olan önceki malik inanılana karşı MK m.716'ya dayanarak dava açılamaz. Bununla birlikte, üçüncü kişi ile inanılan arasındaki sözleşme şekle aykırılık, ayırt etme gücünün yokluğu gibi bir sebeple geçersizse aksi sonuca varılmalıdır. Ayrıca üçüncü kişiye yapılan devir Yargıtay kararlarında da belirtildiği üzere muvazaalı olabilir. Muvazaa ile taraflar yaptıkları sözleşmenin hiç hüküm doğurmaması veya görünüşteki sözleşmeden başkasının hüküm ve sonuç doğurması hususunda anlaşırlar. Bu halde tarafların yaptıkları görünürdeki sözleşme geçersizdir. Taraflar yaptıkları sözleşmenin arkasına başka bir işlemi gizlemişlerse taşınmazın mülkiyetinin devrini konu alan bu gizli sözleşme de şekle aykırılık sebebiyle hükümsüzdür. Bu nedenle üçüncü kişi mülkiyeti kazanamaz. Gerçek malik halen inanılandır. Üçüncü kişi adına yapılan tescil ise yolsuz tescil niteliğindedir. Ancak kanaatimizce bu halde üçüncü kişiye karşı açılacak dava yolsuz tescilin düzeltilmesi davası olarak nitelendirilmemelidir[99]. Zira yolsuz tescilin düzeltilmesi davası gerçek hak sahibi tarafından tapudaki yolsuz kayıtla hak sahibi olarak görünen kimseye karşı açılır. Oysa inançlı işlem ile birlikte inanan mülkiyet hakkını kaybeder. İnanan sadece mülkiyet hakkının iadesini konu alan ve inanç sözleşmesinden doğan nisbi bir alacak hakkına sahiptir. Bu durumda açılması gereken dava kanaatimizce tescile zorlama davası olmalıdır. Ancak inanılan ile üçüncü kişinin birlikte davalı olarak gösterilmesi[100] ve muvazaanın her

---

97 Tandoğan*, Özel Borç İlişkileri*, 552. Ayrıca bkz. Gautschi, *Einfache Auftrag,* Art. 396 OR Rn. 45b.

98 Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku,* 469; Sirmen, *Eşya Hukuku,* 378-379; Arslan, *Tescile Zorlama*, 101.

99 Aksi yönde bkz. Kahveci, *El ve İşbirliği*, 279. Ancak bu görüş farklılığı uygulama açısından önem arz etmemektedir. Zira Yargıtay verdiği kararlarda yolsuz tescilin düzeltilmesi davası (TMK m.1025) ile tescile zorlama davası (TMK m.716) arasında herhangi bir ayrıma gitmeksizin "*tapu iptal ve tescil davası*" adını kullanmaktadır. Bu deyim uygulamada da sıkça kullanılmaktadır. Ancak Türk Medeni Kanunu'nda yer alan böyle bir davadan bahsetmek mümkün değildir. Yolsuz tescilin düzeltilmesi davası ve tescile zorlama davası ise hukukî temelleri oldukça farklı olan davalardır. Bu nedenle "*tapu iptal ve tescil davası*" deyimini kullanmaktan bilinçli olarak kaçınılmakta ve inanan tarafından açılacak olan davanın türü belirlenmeye çalışılmaktadır.

100 "*Davacı, davalı kardeşi ile yaptığı anlaşma doğrultusunda kayden paydaşı olduğu 2 parsel sayılı taşınmazı dava dışı K. G.E. geri almak üzere temlik ettiklerini, ne var ki K. G. E. kendisine haber*

türlü delille ispat edilmesi gerekir[101]. Yargıtay'ın kullandığı el ve işbirliği içinde hareket kavramı kötü niyeti aşarak inanılan ile üçüncü kişi arasındaki muvazaalı bir ilişkinin varlığına işaret etmekte ise varılan sonuç aynıdır[102]. Üçüncü kişi taşınmazın mülkiyetini kazanamaz ve açılan tescile zorlama davası sonucunda taşınmazı inanana iade etmek zorunda kalır. Ancak el ve işbirliği içinde hareket kavramı ile sadece inanan ile inanılan arasındaki inanç ilişkisinin varlığını bilmek kastediliyorsa, kanaatimizce üçüncü kişi yukarıda açıklanan nedenlerle mülkiyeti kazanmalı ve kendisinden taşınmazın iadesi talep edilememelidir.

---

vermeden anılan taşınmazı davalıya devrettiğini, temliklere rağmen 10 yıldır taşınmazı kullandığını ileri sürerek muvazaa nedeniyle tapu kaydının iptali ile adına tesciline, olmadığı taktirde bina yapım bedeli 500.000.000. TL nin tahsili isteğiyle eldeki davayı açmıştır... Somut olaya gelince; ***bilindiği gibi iptal ve tescil davalarının taşınmazın kayıt maliki aleyhine açılması zorunludur. Nitekim, eldeki davada kayıt maliki davalı Hikmet aleyhine açılmıştır. Ancak, somut olayın özelliği itibariyle, taşınmazın son maliki bakımından iddianın incelenebilmesi için, davacı ile ilk el durumundaki dava dışı K. G. E. arasındaki hukuki ilişkinin muvazaalı olup olmadığının açıklığa kavuşturulması zorunludur. Ne var ki, davacının çekişmeli taşınmazı devrettiği ilk el durumundaki K. G.E. davada yer almamıştır... Hal böyle olunca, ilk el durumundaki K. G. E. davada yer almasının sağlanması,*** *... ondan sonra yukarıda açıklanan ilkeler uyarınca davacı ile K. G. arasındaki temliki işlemin muvazaalı olup olmadığının açıklığa kavuşturulması, ... davacı tarafından K. G. yapılan temlikin muvazaalı olduğunun saptanması durumunda, son kayıt maliki davalı Hikmet'in iyi niyetli olup olmadığının, bir başka ifadeyle TMK'nın 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanıp yararlanamayacağının değerlendirilmesi, varılacak sonuç çerçevesinde bir karar verilmesi gerekirken, bu hususlar gözetilmeksizin noksan soruşturma ile yetinilerek yazılı olduğu üzere karar verilmesi doğru değildir*." Bkz. Y1.HD 30.4.2014, E. 2013/20368, K. 2014/9072 (KBİBB).

101 Kahveci, *El ve İşbirliği*, 278.

102 "*Diğer yandan taşınmazı kayden iktisap eden ikinci el durumundaki ..., tapu sicilindeki kayda güvenmek suretiyle bağımsız bölümü iyi niyetle satın aldığını savunmuştur... Ne var ki, dosya kapsamından* ***davalı ...'nın 15.07.1998 ile 08.03.2003 tarihleri arasında davacı şirkette tercüman olarak çalıştığı, diğer davalı ... ile öteden beri tanışıp görüştükleri, ...'in davacı...'u vekil olarak tayin ettiği vekâletnamelerde tercüman olarak imzasının bulunduğu, şirketteki işinden ayrıldıktan sonra da emlak işi yaptığı anlaşılmaktadır.*** *Somut olayda, inanç sözleşmesi sonradan düzenlenmiş olsa da 313 ada 1 parseldeki villa davalının şirkette çalıştığı dönemde davalı ...'e satıldığı gibi teminatı olan 26 numaralı bağımsız bölüm de tapuda 06.07.1999 tarihinde devredilmiştir. Ayrıca, eldeki dava aynı konuda açılan üçüncü dava olup, ilk kez Alanya 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2004/1012 E. sayılı dosyasında davacı şirket tarafından davalı ... aleyhine 15.10.2004 tarihinde dava açılarak, 26 numaralı bağımsız bölümün inançlı olarak devredildiği iddiası ile tapu iptali ve tescil isteminde bulunulmuş, bu dava sırasında taşınmazın devrinin önlenmesi amacıyla tedbir kararı verilmiş ve tedbir şerhi tapuya işlenmiştir. Ancak, davacı tarafça takip edilmeyen davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi ve ... vekilinin talebi üzerine tedbir şerhi 05.10.2005 tarihinde kaldırılmış ve taşınmaz 27.10.2005 tarihinde davalı ...'ya satılmıştır.* ***Şerhin terkini ile satış tarihi arasında çok kısa bir süre bulunduğu gibi davalılar arasında haricen düzenlenen 20.10.2005 tarihli sözleşmede satış bedelinin 50.000 EURO olarak belirtilmesine karşın davalı tanıkları 10.000 TL nakit para ve 10.000 TL elektrik borcu karşılığında satıldığını beyan etmişlerdir. Açıklanan tüm bu olgular bir arada değerlendirildiğinde her iki davalının el ve iş birliği içerisinde hareket ettikleri anlaşılmakta olup, davalı ...'nın TMK'nın 1023. maddesinin koruyuculuğundan yararlanacağı söylenemez.*** *Hâl böyle olunca; Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır."* Bkz. YHGK 14.11.2019, E. 2017/1-1254, K. 2019/1197 (KBİBB, 4721/m.1023).

SONUÇ

İnanç sözleşmesi hem inananın taşınmazı inanılana devrinin hem de inanılanın iade borcunun hukukî sebebini teşkil eder. İnananın devir borcunu yerine getirmekten kaçınması halinde inanılan tarafından tescile zorlama davası açılır (TMK m.716). İnananın devir borcunu yerine getirmesiyle veya mahkeme kararıyla birlikte, inanılan sözleşmeye konu taşınmazın mülkiyetini devir borcuyla birlikte kazanır. Ayrıca bu mülkiyet hakkı, **inanç sözleşmesi ile sınırlanmaktadır.** İnanç sözleşmesi gereğince inanılan inanan aleyhine hareket etmemeli; iade borcunu yerine getirebilmek adına taşınmazı başkasına devretmemeli; taşınmaz üzerinde rehin veya diğer bir sınırlı ayni hak tesis etmemelidir. Ancak bu sınırlamalar **mülkiyet hakkının özünü sınırlamamakta; inanılana borç olarak yüklenmektedir**. İnanılanın inanç sözleşmesinden doğan bu yükümlülüklerine aykırı hareket edip taşınmazın mülkiyetini devretmekten kaçınması veya üçüncü kişiye devretmiş olması uygulamada karşımıza sıklıkla çıkan hukukî meselelerdir. İlk halde yani inanılanın taşınmazın mülkiyetini devirden kaçınması halinde inananın tescile zorlama davası açması gerekir (TMK m.716). Taşınmazın üçüncü kişiye devredilmiş olması halinde ise inananın taşınmazın iadesini isteyip isteyemeyeceği ayrıca belirlenmelidir. **Yargıtay** vermiş olduğu kararlarında inanılan ve inanılandan taşınmazı devralan üçüncü kişinin el ve işbirliği içerisinde hareket ettiği durumlarda üçüncü kişinin iade ile yükümlü olduğunu belirtmektedir. El ve iş birliği kavramını ise TMK m.1023 hükmü veya muvazaa ile iç içe değerlendirmektedir. Doktrinde ise esas itibariyle inanılandan taşınmazı devralan **üçüncü kişinin** inanan ve inanılan arasındaki inanç sözleşmesini bilse dahi mülkiyet hakkını kazandığı ifade edilmektedir. Kanaatimizce üçüncü kişinin iade yükümlülüğünün belirlenmesinde inanılan ile üçüncü kişi arasındaki hukukî ilişkinin geçerli olup olmadığı önem arz etmektedir. Öyle ki, inanılanın taşınmazın mülkiyetini geçerli bir şekilde devrettiği hallerde üçüncü kişiye karşı tescile zorlama davası açılamaz. Ancak üçüncü kişi ile inanılan arasındaki sözleşme özellikle **muvazaalı** gibi bir sebeple geçersiz ise üçüncü kişi mülkiyeti kazanamamıştır. Dolayısıyla da inanılan halen malik olduğu için inanç sözleşmesinden doğan taşınmazın mülkiyetini devir borcunu yerine getirebilir. Ancak inanılan ile üçüncü kişinin birlikte davalı olarak gösterilmesi ve muvazaanın her **türlü delille ispat** edilmesi gerekir. TMK m.1023 hükmü ise tasarruf yetkisi eksikliğine rağmen yapılan hukukî işlem sonucunda üçüncü kişinin ayni hak kazanmasını düzenlemektedir. Ancak inanç sözleşmesi taşınmazın mülkiyetinin devrinde geçerli bir hukukî işlemdir. Üçüncü kişi ise taşınmazı tasarruf eksikliği olmayan malikten edinmektedir. Bu nedenle Yargıtay uygulamasının aksine üçüncü kişinin taşınmazı iade yükümlülüğünün belirlenmesinde, TMK m.1023'ün şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini araştırmaya gerek bulunmamaktadır.

KAYNAKÇA

Aebi-Müller, Regina E. und Müller, Christoph (Hrsg.). *Art. 1-18 OR Mit Allgemeiner Einleitung in das Schweizerische Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen, BK - Berner Kommentar*. Bern: Stämpfli, 2018. (BK-Müller, Rn.).

Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin, 2021.

Altaş, Hüseyin ve Kurt, Leyla Müjde. "İnançlı İşlemler". *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 2 Sa. 2 (2011): s. 1-29.

Antalya, Gökhan. *Marmara Hukuk Yorumu: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/I,I*. İstanbul: Seçkin, 2019.

Arslan, Ahmet. *Taşınmaz Mülkiyetinin Tescile Zorlama Davası ile Kazanılması*. Ankara: Yetkin, 2021.

Ayanoğlu Moralı, Ahu. "Mülkiyet Hakkının Teminat Amaçlı Devrine Yönelik İnançlı İşlemler", Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Doktora Tezi, 2006.

Bertschinger, Urs. "Für eine Neuorientierung bei der Aussonderung im Konkurs des Beauftragten". *AJP*, 12 (1993): 1440-1446.

Breitschmid, Peter und Jungo, Alexandra (Hrsg.). *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*. Zurich: Schulthess, 2016. (CHK-Arnet, Art. ZGB, Rn.).

Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*. Ankara: Yetkin, 2021.

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Yetkin, 2021.

Furrer Andreas und Schnyder Anton K. (Hrsg). *Obligationenrecht- Allgemeine Bestimmungen Art. 1-183 OR, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*. Zurich: Schulthess, 2016. (CHK- CHK-Kut, Art. OR, Rn.).

Fellmann, Walter. *Der Einfache Auftrag, Art. 394-406 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, BK- Berner Kommentar*. Bern: Stämpfli, 1992.

Gautschi, Georg. *Das Obligationenrecht, 2. Abteilung Die Einzelnen Vertragsverhältnisse, 4. Teilband Der Einfache Auftrag Art. 394-406 OR*. Bern: Stämpfli, 1960.

Gerstle, Leo. *Das Reine Treuhandgeschäft im Schweizerischen Privatrecht*. Bern: Stämpfli, 1917.

Gubler, Friedrich. *Vertretung und Treuhand bei Anleihen nach Schweizerischem Recht*. Aarau: H. R. Sauerländer, 1940.

Güvenç, Özgür. *Taşınmazların İnançlı İşlemle Devri*. Ankara: Yetkin, 2014.

Hausheer, Heinz und Walter, Hans Peter (Hrsg.). *Systematischer Teil und Art. 884-887 ZGB, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die beschränkten dinglichen Rechte, Das Fahrnispfand, BK- Berner Kommentar Band/Nr. IV/2/5/1*. Bern: Stämpfli, 2010. (BK-Zobl/ Thurnherr, Rn.).

Heidel, Thomas; Hüßtege, Rainer; Mansel, Heinz Peter und Noack, Ulrich (Hrsg.). *BGB Allgemeiner Teil / EGBGB*, *Nomos Kommentar*. DeutscherAnwaltVerein, 2021. (NK-BGB/ Markus/ Stoffels, §... Rn.).

Huguenin, Claire und Müller-Chen, Markus (Hrsg.). *Vertragsverhältnisse Teil 2: Arbeitsvertrag, Werkvertrag, Auftrag, GoA, Bürgschaft Art. 319-529 OR Reihe CHK- Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*. Zürich: Schulthess, 2016. (CHK-Gehrer Cordey/ Giger, Art. OR, Rn.).

Honsell, Heinrich. "Treuhand und Trust in Schuldbetreibung und Konkurs". *recht*, 73 (1993): s. 73-76.

Jäggi, Peter und Gauch, Peter. *Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR), Teilband V 1b Enthaltend Kommentar zu Art. 18 OR*. Zürich: Schulthess, 1980.

Kahveci, Nalan. "İnançlı İşlemlerde El ve İşbirliği ile Hareket Kavramı". *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 23, Sayı: 1 (2021): s. 257-294.

Keller, Rolf. *Das Fiduziarische Rechtsgeschäft im Schweizerischen Zivilrecht*. Bern 1944.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip; Hatemi, Hüseyin; Serozan, Rona ve Arpacı Abdulkadir. *Borçlar Hukuku Genel Bölüm C. 1*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017.

Kren Kostkiewicz, Jolanta; Wolf, Stephan; Amstutz, Marc und Fankhauser, Roland (Hrsg.). *OR Kommentar Schweizerisches Obligationenrecht, OFK - Orell Füssli Kommentar*. Zürich: Schulthess, 2016. (OFK-Kren Kostkiewicz, Art. OR Rn.).

Kren Kostkiewicz, Jolanta; Wolf, Stephan; Amstutz, Marc und Fankhauser, Roland (Hrsg.). *ZGB Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch OFK - Orell Füssli Kommentar*. Zürich: Schulthess, 2021. (OFK-Kernen, Art. ZGB Rn.).

Müller, Viktor. "Das Treuhandverhältnis Unter Berücksichtigung Aktueller Fragen Aus Dem Sachen- Und Zwangsvollstreckungsrecht". *ZBGR* (55/1974): s. 257-277.

Oğuzman, M. Kemal; Seliçi, Özer ve Oktay Özdemir Saibe. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz, 2021.

Oftinger, Karl. *Von Der Eigentumsübertragung An Fahrnis*. Bern: Stämpfli, 1933.

Oktay Özdemir, Saibe. "Teminat Amaçlı Alacak Devri ve Toptan Temlik Sözleşmeleri". *İÜHFM*, C. LVII, Sa. 1-2 (1999): s. 265-299.

Oktay Özdemir, Saibe. "Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri", *MHB*, Yıl 19-20 (1999-2000): s. 657-683.

Oktay Özdemir, Saibe. "Yargıtay'ın MK m.1023'ün Yanlış Uygulandığı Üç Kararının Değerlendirilmesi". *Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları*. C.I: Eşya Hukuku (20 Ekim 2016), s. 199-224.

Öğüz, Tufan. "İnançlı Temlike Konu Taşınmazın İadesi Talebinin Dayandığı Hukuki Esasların Değerlendirilmesi". *İKÜ Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 4, Sayı: 1-2 (2005): 119-133.

Özmen, İhsan. *Muvazaa Davaları (Taraf Muvazaası, Muris Muvazaası, İnançlı Sözleşmeler, Nam-I Müstear, Kanuna Karşı Hile ve İptal Davaları): Doktrin Yargıtay Kararları*. Ankara: Adalet Matbaacılık, 1993.

Özsunay, Ergun. *Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1968.

Parlak Börü, Şafak. "Mülkiyetin Teminat Amacıyla İnançlı İşlemle Devri", *TBB Dergisi*, Sa. 128 (2017) 231-278.

Säcker, Franz Jürgen; Rixecker, Roland; Oetker, Hartmut und Limperg, Bettina (Hrsg.). *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. München: C.H. Beck, 2020. (MüKo-BGB/ Leider, §... Rn.).

Sirmen, Lale. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin, 2021.

Tandoğan, Halûk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. C. II*. İstanbul: Vedat, 2010.

Topuz, Murat. *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*. Ankara: Seçkin, 2020.

Wälli Pierre. *Das Reine Fiduziarische Rechtsgeschäft*. Zürich: Schulthess, 1969.