

BAKIM KARŞILIĞI TAPU DEVRİ — KONTROL LİSTESİ

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi · TBK m. 611 vd. · 2026

Önce şekil: Ölünceye kadar bakma sözleşmesi, **miras sözleşmesi şeklinde** yapılmadıkça geçerli değildir (TBK m. 612) — yani resmî memur (noter, sulh hâkimi veya kanunla yetkili görevli) önünde, **iki tanığın katılımıyla** düzenlenmelidir. Aranızda imzalanan adi sözleşme, tanıksız noter onayı veya tapuda “satış” gösterip bakımı sözlü bırakmak bu şartı karşılamaz. Tek istisna: Devletçe tanınmış bakım kurumlarının sözleşmelerinde yazılı şekil yeterlidir.

A. Sözleşmeyi KURACAKSANIZ (bakan taraf)

Şekil ve belge

- ☐ Sözleşme miras sözleşmesi şeklinde düzenlendi (resmî memur + 2 tanık)
- ☐ Tanıklar, sözleşmeden yararlanmayan ve yasak kapsamında olmayan kişilerden seçildi
- ☐ Bakım alacaklısının işlem tarihine yakın **sağlık raporu** alındı (ehliyet iddialarına karşı)
- ☐ Bakım ihtiyacını gösteren kayıtlar dosyalandı (yaş, hastalık, yalnız yaşama)
- ☐ Devredilen taşınmazın tapu bilgileri ve değeri sözleşmede açıkça yazıldı
- ☐ Bakım borcunun kapsamı yazıldı: barınma, beslenme, sağlık giderleri, refakat

Bakımı ispatlayacak kayıtlar (dava yıllar sonra açılır)

- ☐ Aynı adreste ikamet kaydı
- ☐ Hastane/refakat belgeleri, doktor randevu kayıtları
- ☐ İlaç, market, fatura ödemelerine ait düzenli kayıtlar
- ☐ Bakımı bilen komşu/akraba tanık listesi (isim ve iletişim)

Güvence: Bakım alacaklısı, devrettiği taşınmaz üzerinde **kanuni ipotek hakkına** sahiptir (TBK m. 613). Bu hak bakım alacaklısını korur; taraflar sözleşmeyi kurarken bunu bilerek hareket etmelidir.

B. Devre İTİRAZ EDECEKSENİZ (mirasçı tarafı)

Önce şu dört soruyu cevaplayın

Soru	Ne anlama gelir
Sözleşme miras sözleşmesi şeklinde mi yapılmış?	Değilse sözleşme baştan geçersiz (TBK m. 612)
Miras bırakanın gerçekten bakıma ihtiyacı var mıydı?	Sağlıklıysa işlemin gerçek amacı tartışmaya açılır
Bakım fiilen yapıldı mı?	Yapılmadıysa muvazaa iddiası güçlenir

Soru	Ne anlama gelir
Tapuda satış gösterilip bedel ödenmiş mi?	Ödeme yoksa bağışın gizlendiğine işaret olabilir

Toplanacak deliller

- ☐ Tapu kaydı ve devir işlem dosyası (tapu müdürlüğünden)
- ☐ Sözleşmenin aslı veya noterdeki örneği (şekli görmek için)
- ☐ Miras bırakanın sağlık kayıtları (bakım ihtiyacı var mıydı?)
- ☐ Devralanın ikamet ve çalışma bilgileri (fiilen bakabilecek durumda mıydı?)
- ☐ Banka kayıtları (satış bedeli gerçekten ödendi mi?)
- ☐ Tanık listesi (bakımın yapılıp yapılmadığını bilenler)
- ☐ Mirasçılık belgesi (veraset ilamı)

Hangi dava?

Durum	Dava	Süre
Devir gerçekte bağışı gizliyor	Muris muvazaası → tapu iptal ve tescil	Süre yok
Saklı payınız zedelendi	Tenkis davası	1 yıl / her hâlde 10 yıl (TMK m. 571)
Şekil şartına uyulmamış	Sözleşmenin geçersizliğine dayalı talep	Duruma göre değişir
Nafaka hakkınız zedelendi	Sözleşmenin iptali (TBK m. 615)	Duruma göre değişir

Bakım alacaklısı hayattaysa: Bakım borcuna aykırı davranılması yüzünden ilişkinin devamı çekilmez hâle gelmişse, sözleşme **önel verilmeksizin feshedilebilir**; kusurlu taraf aldığı geri verir (TBK m. 617). Bu hak kural olarak bakım alacaklısına aittir.