

İpotekli, Hacizli veya İntifa Hakkı Bulunan Payın 6306 Kapsamında Satışı

6306 pay satışında ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkının satışı engelleyip engellemediği, hakların satış bedeline geçmesi ve tapu terkininin sonuçları incelenmektedir.

Bir arsa payında banka ipoteği, icra haczi, ihtiyati haciz veya intifa hakkı bulunması 6306 pay satışında sık görülür. Güncel kanun bu kayıtları satışın mutlak engeli saymaz; hakları taşınmazdan satış bedeline taşıyan özel bir sistem kurar.

Kısa cevap

6306 kapsamındaki açık artırmayla satılacak pay üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa gibi haklar satışa engel olmaz. Satıştan sonra bu haklar **satış bedeli üzerinde devam eder**; tapudaki hak ve şerhler Başkanlığın talebi üzerine resen terkin edilir.

Bu düzenleme, hak sahibinin alacağını veya ayni hakkını yok saymaz; teminatın konusunu taşınmazdan bedele dönüştürür. Yönetmelik m.15/A/5 uyarınca satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için bloke koydurulur; durum ilgili hak sahibine, icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir. Bloke ihtiyari bir güvence değildir. Bedelin hak sahiplerine ödenmesine ilişkin işlemler ilgili mevzuatına göre ve ilgililerince yürütülür; tapudaki hak ve şerhler ise Müdürlüğün veya İdarenin talebiyle terkin edilir. Birden çok alacaklı varsa ödeme sırası ve uyumsuzlukların çözümü ayrıca ele alınmalıdır.

1. Hangi kayıtlar kapsamdadır?

Kanun ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkını örnek olarak sayar. "Gibi haklar" ifadesi nedeniyle liste kapalı değildir. Dosyada ayrıca:

- aile konutu şerhi,
- kira veya satış vaadi şerhi,
- sükna/oturma hakkı,
- önalım, alım veya geri alım hakkı,
- mahkeme tedbiri,
- kamu alacağı şerhi,

- tasarruf yetkisini kısıtlayan başka kayıtlar

bulunabilir. Her kaydın satış bedeline geçip geçmeyeceği, hak sahibinin nasıl tatmin edileceği ve terkin koşulu aynı değildir. Kanunda örneklenen bütün kayıtları birbirine eşitlemek yerine güncel takyidat belgesi satır satır incelenmelidir.

2. İpotek satışa neden engel olmaz?

Normal düzende ipotek taşınmaz üzerinde ayni teminattır. 6306'nın dönüşümü hızlandıran özel hükmü, çoğunluk dışındaki payın satışını ipotek alacaklısının ayrıca muvafakatine bağlamaz. Satış tamamlanınca ipotek bedel üzerinde devam eder.

Bu nedenle banka "ipoteğim var, satış yapılamaz" diyemeyeceği gibi, satış idaresi de ipoteği görmeden bedeli doğrudan eski malike ödeyemez. Bankaya bildirim, borcun güncel miktarı ve bedel üzerindeki hak tesisi usulü güvenli biçimde belgelenmelidir.

Satış bedeli ipotekli alacağı karşılamıyorsa bakiye borcun kişisel sorumluluk yönü kredi sözleşmesi ve genel hükümlere göre sürer. 6306 satış borcu kendiliğinden sona erdirmez.

3. Haciz ve ihtiyati haciz

Hacizli payın satışında satış bedeli ilgili icra dosyası bakımından haczin yeni konusu olur. Birden fazla haciz, rehin veya kamu alacağı varsa derece ve sıra tartışması doğabilir. Dönüşüm satış komisyonu karmaşık alacak sırasını keyfi biçimde belirleyemez; icra ve tahsil makamlarıyla yazışma gerekir.

İhtiyati haciz kesin hacizle aynı şey değildir; fakat kanun onu da açıkça bedel üzerinde devam edecek kayıtlar arasında sayar. Tedbirin veya haczin kaldırılmış olduğuna dair kesinleşmiş karar varsa satıştan önce tapu ve ilgili dosyada güncelleme yapılmalıdır.

4. İntifa hakkı bedel üzerinde nasıl devam eder?

İntifa, malik olmayan kişiye taşınmazdan yararlanma yetkisi veren sınırlı ayni haktır. Pay satılıp intifa tapudan terkin edildiğinde "bedel üzerinde devam" ifadesinin nasıl uygulanacağı, banka ipoteğine göre daha karmaşıktır. İntifa sahibinin yaşı, hakkın süresi, taşınmazdan sağladığı gelir ve aktüeryal değer gündeme gelebilir.

İdarenin yalnız intifa kaydını silip bedelin tamamını kuru mülkiyet sahibine vermesi kanunun koruma amacına aykırı olabilir. İntifa değerinin belirlenmesi ve bedelin kullanım/dağıtım biçimi için hak sahiplerinin anlaşması; anlaşmazlıkta adli yargı kararı veya güvenli bloke mekanizması gerekebilir.

5. Aile konutu ve diğer şerhler

Aile konutu şerhi, intifa veya ipotekten farklıdır; eşin aile konutu üzerindeki tasarrufa karşı korunmasına hizmet eder. 6306'nın zorunlu satış mekanizmasıyla özel şekli dikkate alınarak eşin bilgilendirilmesi ve şerhin hukuki akıbeti ayrıca değerlendirilmelidir. Salt "bütün şerhler silinir" cümlesi, eşin aile hukuku ve tazminat haklarını açıklamaz.

Satış vaadi ya da arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi şerhi de sözleşme taraflarının kişisel haklarını gündeme getirir. Tapudan terkin, temel borç ilişkisini ve doğmuş tazminat taleplerini her durumda sona erdirmez.

6. Satış dosyasında yapılacak kontroller

Dosya açılırken yalnız malik listesi değil takyidatlı tapu kaydı alınmalıdır. Şunlar belirlenmelidir:

1. kaydın türü, tarih ve yevmiye numarası,
2. hak sahibi/alacaklı ve tebligat bilgisi,
3. bağlı icra, dava veya kredi dosyası,
4. güncel borç veya hakkın süresi,
5. satış bedelinin yatırılacağı güvenli hesap,
6. terkin talebinin hangi idarece ve ne zaman yapılacağı,
7. birden fazla hak varsa ödeme sırası.

Payın değeri belirlenirken borcun tutarını doğrudan taşınmazın rayicinden düşmek ile satış bedelini tam belirleyip hakları bu bedel üzerinde yürütmek aynı şey değildir. Kanunun kurduğu yöntem ikincisidir.

7. Hak sahibine tebligat yapılmaması

Yönetmelik, pay malikine yapılacak bildirimleri ayrıntılı düzenler. İpotek veya haciz alacaklısının satışın tarafı olup olmadığı farklı bir sorudur. Bununla birlikte hak bedel üzerinde devam edeceği için ilgili kuruma/alacaklıya zamanında bilgi verilmemesi bedelin yanlış kişiye ödenmesine ve tazminat sorumluluğuna yol açabilir.

Bir haciz alacaklısı, malikin yerine çoğunluk kararına oy veremez. İntifa sahibinin kullanma hakkı da kuru mülkiyet sahibini otomatik olarak karar yetkisinden çıkarmaz. Temsil veya vesayet gibi özel durumlar ayrıca incelenir.

8. Satış iptal edilirse haklar ne olur?

Pay satışı iptal edilip eski malik adına resen tescil yapılacaksa, satışta bedel üzerine taşınmış hakların yeniden kurulması ve alıcı lehine kanuni ipotekle sırası çözülmelidir. Kanun bu çok taraflı sicil sorunlarının bütün ayrıntısını tek cümlede düzenlemez.

Bu nedenle iptal kararının infazında tapu müdürlüğü, Başkanlık, icra müdürlüğü ve hak sahipleri arasında koordinasyon gerekir. Hakkın terkin öncesi derecesini kaybetmemesi ve aynı bedelin iki kez dağıtılmaması esastır.

Sonuç

İpotek, haciz ve intifa 6306 pay satışını kural olarak durdurmaz; fakat yok da olmaz. Hak, tapudan satış bedeline taşınır. Satışın hızı uğruna alacaklının sırası veya intifa sahibinin ekonomik karşılığı atlanamaz. Güncel takyidat, ödeme/bloke planı ve terkin yazısı tek dosyada kurulmalıdır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/1.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.15/A.
- 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu; aynı hakların niteliği için.