

Kentsel Dönüşümde Pay Satışının İptali: Tapu, TMK m.1023 ve Sonraki İşlemler

6306 kapsamındaki pay satışının iptalinde eski malik adına resen tescil, alıcı lehine kanuni ipotek, eksik bedel istisnası, sonraki devir ve TMK m.1023 tartışması açıklanmaktadır.

Rayiç bedelin belirlenmesi satışın hukuka uygunluk ölçütlerinden yalnız biridir. Çağrı, çoğunluk, teklif, süre, değerlendirme veya ihale aşamasındaki başka sakatlıklar da satış işleminin iptaline yol açabilir. Fakat iptal kararı ile tapu sonucunu aynı şey saymak hatalıdır.

Kısa cevap

Pay satışının yargı kararıyla iptal edilmesi hâlinde 6306 m.6/1 özel bir uygulama rejimi kurar. Satılan pay üçüncü kişiye devredilmemiş ve eski malik adına doğrudan tescili hukuken veya fiilen imkânsızlaştıran bir uygulamaya tabi tutulmamışsa, Başkanlığın bildirimi üzerine eski malik adına resen tescil edilir. Satış bedeli iade edilinceye kadar alıcı lehine o tutarda kanuni ipotek kurulur.

İptal sebebi yalnız satış bedelinin eksik hesaplanmasıysa tapu geri dönmez; bedel farkı satın alan tarafından eski malike ödenir. Pay sonraki kişiye devredilmiş veya parselde geri dönüşü imkânsızlaştıran işlem yapılmışsa 6306'nın resen tescil yolu çalışmaz; TMK m.1023-1025, tazminat ve sebepsiz zenginleşme meseleleri somut olaya göre incelenir.

1. İptal davasının konusu nedir?

Pay satışı, özel kişiler arasındaki sıradan taşınmaz satımından farklı olarak idari kararlar zinciri sonunda gerçekleşir. Dava konusu çoğu zaman satışa ilişkin nihai işlem ve onun dayanaklarıdır. İleri sürülebilecek başlıca sakatlıklar:

- güncel maliklere usulüne uygun toplantı çağrısı yapılmaması,
- toplam pay salt çoğunluğunun bulunmaması,
- azınlığa çoğunluğun kabul ettiği aynı teklifin bildirilmemesi,
- 15 günlük kabul süresinin tamamlanmaması,
- zorunlu başvuru evrakının eksikliği,
- rayiç değer hukuka aykırı belirlenmesi,
- ihaleye katılma kurallarına aykırılık,

- ödeme veya sözleşmeye katılma koşullarına uyulmaması,
- yetkisiz merci veya kurul tarafından işlem yapılmasıdır.

Özel sözleşmenin geçersizliğine ilişkin adli yargı uyuşmazlığıyla idari satışın iptali birbirinden ayrılmalıdır. Bazen iki yargı kolunda birbirini etkileyen davalar yürür; biri diğerinin yerine geçmez.

2. Dava süresi ve geçici koruma

6306 m.6/9, Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğden itibaren 30 günlük dava süresi öngörür. Satış günü salonda bulunmamak veya işlemi sonradan tapudan öğrenmek, süre başlangıcını otomatik olarak belirlemez; hangi işlemin hangi yöntemle tebliğ edildiği incelenmelidir.

İptal davası satış ve sonraki tapu işlemlerini kendiliğinden durdurmaz. Açık hukuka aykırılık ile uygulanması hâlinde telafisi güç veya imkânsız zarar şartları birlikte gerekçelendirilerek yürütmenin durdurulması istenebilir. Mahkeme kararından önce yeni bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere devri gibi geri dönüşü güç gelişmeler olabileceğinden geçici koruma talebi somutlaştırılmalıdır.

3. Genel kural: eski malik adına resen tescil

Kanundaki özel geri dönüşün iki olumlu şartı vardır:

1. satıştan sonra pay üçüncü bir kişiye devredilmemiş olmalıdır;
2. eski malik adına doğrudan tescili hukuken veya fiilen imkânsız kılan bir uygulama yapılmamış olmalıdır.

Uygulanması gereken iptal kararı üzerine, kanuni şartlar değerlendirilerek Başkanlığın tapu müdürlüğüne bildiriyle resen tescil gündeme gelir. İYUK m.28 uyarınca idari yargı kararının uygulanması için kural olarak kesinleşmesi beklenmez; kanun yoluna başvuru da tek başına kararın yürütülmesini durdurmaz. Bu mekanizma, eski maliki ayrıca klasik tapu iptali ve tescil davası açmaya zorlamadan idari kararın sonucunu gidermeyi amaçlar.

Ancak "resen" sözcüğü, kararın uygulanmasını izlemeye gerek bulunmadığı anlamına gelmez. Kararın idareye tebliğinin, varsa kararın yürütülmesini durduran kanun yolu kararının ve güncel tapu hareketlerinin kontrol edilmesi gerekir. İYUK m.28'deki en geç otuz günlük uygulama süresi kararın idareye tebliğinden başlar; idarenin bu sürenin sonunu bekleme serbestisi olduğu da düşünülmemelidir.

4. Alıcı neden kanuni ipotek alır?

Eski malik payına kavuşurken alıcının ödediği satış bedeli sebepsiz biçimde eski malikte kalmamalıdır. Kanun, bedelin iadesi sağlanıncaya kadar satış bedeli tutarında alıcı lehine kanuni ipotek tesisini emreder.

Bu ipotek bedelin güvence mekanizmasıdır; hukuka aykırı satışı geçerli hâle getirmez. Faiz, masraf, kullanım geliri ve yapılan harcamalar kanun cümlesinde bütün ayrıntılarıyla düzenlenmediğinden, uyumsuzluğun niteliğine göre genel hükümler tartışılabilir.

5. Eksik değer istisnası

İptal yalnız satış bedelinin eksik hesaplanmasına dayanıyorsa kanun tapunun geri dönüşü yerine **bedel tamamlama** yolunu seçer. Mahkeme kararında gösterilen hesap yöntemine göre satış bedeli ile olması gereken bedel arasındaki fark, satış tarihinden itibaren işletilecek kanuni faiziyle birlikte payı satın alan tarafından eski malike ödenir.

Mahkeme zarar tutarını Başkanlık veya idare aleyhine hükmetmişse idare bunu alıcıya bildirir. Alıcı bildirimden ardından en geç 15 gün içinde ödemelidir. İdare ödeme yaparsa tutarı alıcıdan genel hükümlere göre tahsil eder.

Bu istisna dar okunmalıdır. Dosyada hem eksik değer hem usulsüz çağrı veya çoğunluk yokluğu varsa mahkemenin iptal gerekçesi, uygulanacak sonucun belirlenmesinde kritik hâle gelir.

6. Pay üçüncü kişiye devredilmişse

Satışın alıcısı payı başkasına devrettiyse 6306'nın resen eski malike tescil şartı gerçekleşmez. Bu, eski malikin her hakkını kaybettiği anlamına da gelmez. Şu sorular ayrı ayrı cevaplanmalıdır:

- sonraki devrin tarihi ve bedeli nedir?
- yeni malik tapu siciline güvenen iyi niyetli kişi midir?
- satış kısıtı veya dava/tedbir şerhi görülebilir durumda mıdır?
- devralan, ilk alıcıyla bağlantılı ve uyumsuzluğu bilen kişi midir?
- eski malik aynen iade dışında hangi zararını kimden isteyebilir?

TMK m.1023, tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak aynı hak kazanan üçüncü kişinin kazanımını korur. Kötü niyet varsa veya kişinin bilmesi gereken sakatlık kanıtlanırsa koruma tartışması değişir. İyi niyet karinesi bulunsa da olgularla çürütülebilir.

7. TMK m.1023 her alıcıyı otomatik korur mu?

Hayır. İlk idari ihalede payı edinen kişi, doğrudan sakat işlemin tarafıdır; onu sonraki iyi niyetli üçüncü kişiyle aynı konuma koymak doğru değildir. TMK m.1023 tartışması esas olarak ilk tescile dayanarak yeni bir aynı hak kazanan sonraki kişi bakımından yoğunlaşır.

Ayrıca tapu sicilinde satış kısıtı, dava veya başka açıklayıcı kayıt bulunması; düşük bedel, yakınlık ilişkisi ya da olağan dışı hızlı devir gibi olgular iyi niyet incelemesini etkileyebilir. Sonuç dosya görülmeden "tapu kesin geri alınır" veya "artık hiçbir şey yapılamaz" diye ilan edilemez.

8. Yeni proje ilerlemişse

Satılan pay üzerinde tevhit, ifraz, arsa payı dağıtımı, kat irtifakı veya üçüncü kişilere bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiş olabilir. Kanunun "hukuken ve/veya fiilen imkânsız hâle getiren uygulama" ölçütü tam da bu durumlar içindir.

Her değişiklik otomatik imkânsızlık değildir. Tapu zincirinin ve projenin geri çevrilebilirliği teknik ve hukuki olarak araştırılmalıdır. Eski payın hangi yeni bağımsız bölüme dönüştüğü, üzerinde hangi hakların bulunduğu ve ruhsat/inşaat seviyesi belirlenmeden sonuç kurulamaz.

9. İptal sonrası talep haritası

Somut olaya göre şu yollar birlikte veya alternatif olarak gündeme gelebilir:

- idari kararın uygulanması ve resen tescil,
- yürütmenin durdurulması veya kararın infazı başvurusu,
- tapu sicilinin düzeltilmesi/yolsuz tescil iddiası,
- bedel farkı ve faiz,
- idarenin hizmet kusuruna dayalı tam yargı talebi,
- alıcı veya diğer sorumlulara karşı tazminat,
- sebepsiz zenginleşme veya sözleşmeye dayalı hesaplaşma.

Görevli mahkeme talebin hukuki niteliğine göre değişir. İdari satışın iptali idari yargıda; taraflar arasındaki tapu, sözleşme ve tazminat taleplerinin önemli bölümü adli yargıda görülür. Talepleri tek dilekçede gelişi güzel toplamak görev uyuşmazlığı yaratabilir.

Sonuç

Pay satışının iptali "işlem yok sayıldı, tapu kendiliğinden eski hâle gelir" kadar basit değildir. 6306; geri dönüş mümkünse resen tescil ve alıcı lehine kanuni ipotek, yalnız düşük bedel varsa bedel farkı, sonraki devir veya imkânsız uygulama varsa genel hükümlere açılan farklı yollar kurar. Bu nedenle dava açılmadan önce tapu zinciri ve projenin geldiği aşama aynı tarih çizelgesinde incelenmelidir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/1 ve m.6/9.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.15/A.
- 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu; özellikle m.1023-1025.
- 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu; özellikle m.27 ve m.28.