

İMAR HUKUKU

Parselasyon Planı İptal Edilirse Tapular Ne Olur?

Mahkeme parselasyonu iptal ettiğinde tapu sicili bir düğmeye basılmış gibi geri sarmaz. İdarenin yargı kararını uygulayan geri dönüş işlemlerini yapması gerekir.

Kısa cevap

Kısa cevap: Parselasyonun iptali, iptal edilen işlemin hukuki temelini ortadan kaldırır; fakat tapudaki bütün kayıtlar aynı anda kendiliğinden eski hale dönüşmez. İdare, mahkeme kararını uygulamak üzere düzenleme öncesi duruma dönüş işlemlerini ve gerekiyorsa yeni, hukuka uygun parselasyonu yapmak zorundadır.

Parselasyon iptali neden tapuyu da etkiler?

18. madde uygulaması yalnız bir harita çizimi değildir. Eski kadastral veya imar parselleri yeniden düzenlenir, yeni imar parselleri oluşturulur ve bunlar tapuya tescil edilir. Dolayısıyla parselasyon işlemi iptal edildiğinde, tescilin dayanağı olan idari işlem de ortadan kalkar.

Ancak idari yargıdaki iptal kararı ile tapu sicilindeki teknik düzeltme aynı işlem değildir. Yargı kararının idare tarafından uygulanması, yeni tescil belgelerinin hazırlanması ve tapu müdürlüğüne gönderilmesi gerekir.

Kök parsele mi dönülür, düzenleme öncesine mi?

Günlük dilde ve emlak piyasasında bu mesele bazen “kök tapuya dönüş” şeklinde de ifade edilir. Ancak imar hukuku bakımından “kök tapu” denilen eski kayıt ile hukuken dönülmesi gereken durum her zaman aynı şey değildir; hangi parselasyon işleminin iptal edildiği ve ondan önceki geçerli durum ayrıca belirlenir.

Köktürklerin bu konuda yaptığı ayırım özellikle önemlidir. Yazarlara göre mevzuatta kullanılan “kök parsele dönüş” ifadesi her durumda isabetli değildir; doğru kavram “düzenleme öncesi duruma dönüş” olmalıdır.

Nedeni basittir: Bir taşınmazın tarihçesinde birden fazla geçerli imar uygulaması olabilir. Son parselasyon iptal edilmişse, hukuken hedef her zaman taşınmazın ilk kadastro gününe gitmek değil; iptal edilen işlem yapılmadan hemen önceki geçerli hukuki durumu yeniden kurmaktır.

Tapu kayıtları neden otomatik silinmez?

Tapu sicili devlet güvencesi altında tutulan resmi kayıttır. İptal kararının tapuya nasıl yansıtılacağı teknik ve idari işlem gerektirir. Köktürkler, “geri dönüş” ile “yeni parselasyon” işlemlerinin birbirinden farklı olduğunu özellikle vurgular: Önce hukuka aykırı işlemin sonuçları giderilmeli, ardından ihtiyaç varsa yeni ve hukuka uygun bir düzenleme yapılmalıdır.

Yargı kararının “yeni bir parselasyon yapılması” şartına bağlanarak geciktirilmesi de hukuken sorunludur. İptal kararının uygulanması ayrı bir yükümlülüktür.

Bu arada daire veya arsa başkasına satılmışsa ne olur?

İptal edilen parselasyon üzerinden zaman geçmiş, yeni parseller el değiştirmiş veya üzerlerinde yapılar kurulmuş olabilir. Bu durum geri dönüş işlemini teknik ve hukuki olarak zorlaştırır; ancak yargı kararının uygulanması yükümlülüğünü kendiliğinden ortadan kaldırmaz.

Somut dosyada tapu sicilindeki sonraki işlemler, malik değişiklikleri, yapı ruhsatları ve diğer idari işlemler ayrıca incelenmelidir. Bu nedenle parselasyon iptali dosyaları yalnız imar planına bakılarak çözülemez.

İdarenin yapması gerekenler nelerdir?

Genel çerçevede idarenin önce iptal kararının kapsamını belirlemesi, iptal edilen parselasyonun tescil sonuçlarını geri alacak teknik belgeleri hazırlaması ve tapu sicilini düzenleme öncesi geçerli duruma yaklaştırması gerekir. Ardından yürürlükteki plana göre yeni bir parselasyon gerekiyorsa, bu ikinci ve bağımsız işlem olarak tesis edilir.

Bu iki aşamanın birbirine karıştırılması, yıllarca “karar var ama tapu düzelmedi” şikayetlerinin ortaya çıkmasına neden olabilir.

Dosyada hangi belgeler incelenmeli?

- İptal edilen parselasyon planı ve encümen kararı,
- İdare mahkemesi/Danıştay kararları ve kesinleşme bilgisi,
- İptal öncesi ve sonrası tapu kayıtları,
- Dağıtım cetveli ve tescil bildirimleri,
- İdarenin yargı kararını uygulamak için yaptığı geri dönüş işlemleri,
- Varsa yeni parselasyon planı.

Sonuç

Parselasyon iptali “tapular yok oldu” anlamına gelmez; fakat tapuların dayandığı idari işlemin hukuki temelini sarsar. Doğru yöntem, iptal edilen işlemin sonuçlarını düzenleme öncesi geçerli duruma

döndürmek ve gerekiyorsa bundan sonra yeni bir parselasyon yapmaktır.

Sık sorulan sorular

Parselasyon iptal edilince tapu otomatik iptal olur mu?

Hayır. İptal kararı parselasyonun hukuki temelini ortadan kaldırır; tapu ve idari kayıtların yargı kararına uygun şekilde düzeltilmesi için idarenin işlem tesis etmesi gerekir.

Her zaman kök parsele mi dönülür?

Her olayda en eski kadastro geometrisine dönülmez. İptal edilen işlemin öncesindeki hukuken geçerli durumun belirlenmesi gerekir.

İptalden sonra yeni parselasyon yapılabilir mi?

Evet. İdare yargı kararının gerekçesine uygun biçimde yeni bir parselasyon işlemi tesis edebilir.

Kaynakça ve hukuki dayanak

- Erol Köktürk & Erdal Köktürk, *Arsa Düzenlemeleri*, s.1088-1090 ve devamı; "Düzenleme Öncesine Dönülmesi mi? Kök Parsele Dönülmesi mi?" bölümü.
- 3194 sayılı İmar Kanunu m.19 ve ilgili parselasyon hükümleri.
- 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu m.28 (yargı kararlarının uygulanması).

Not: İmar hukukunda sonuç, yalnızca kanun maddesine değil; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına, plan notlarına, parselasyon geçmişine ve somut idari işleme göre değişebilir.