TAPU’DA SATIŞ BEDELİNİN GERÇEK DEĞER OLARAK

 GÖSTERİLMEMESİ HALİNDE TAPUNUZU KAYBEDEBİLİRSİNİZ

 TASARRUFUN İPTALİ DAVALARI İLE TAPUNUN KAYBEDİLMESİ RİSKİ

Ülkemizde gayrimenkul alım satımlarında tapu harcını az ödeme düşüncesi ile hareket edildiği genelde belediye rayici üzerinden veya onun üzerine ufak bir bedel eklenerek rayiç bedel gösterilerek az harç ödendiği bilinmektedir.

Bu konuda özellikle Maliye Bakanlığı’nın hassas çalışmalar yaptığı ve düşük harç ödeme noktasında yaptığı incelemeler neticesinde hem harç miktarını hem de ceza bedelini ödettiğini biliyoruz. Bu konuda özellikle ekspertiz değerleri ile çekilen kredi miktarını ve tapuda gösterilen harca esas değeri kıyasladıklarını ve bankalar üzerinden yapılan incelemeler ile ciddi cezalar düzenledikleri açıktır. Vatandaşlarımızın düşük harç ödemek isterken kredi çekmiş oldukları taşınmazlarda ve her türlü alım satımda esas değeri beyan etmelerini öneriyoruz.

Tapu da düşük harç ödemek isterken karşımıza sadece Maliye Bakanlığı çıkmamaktadır. Maliye Bakanlığı’nın yukarıda bahsetmiş olduğumuz durumu dışında vatandaşlarımızın çok fazla bilmediği ve karşılaştıklarında ciddi sorunlar yaratan ve tapularını kaybetme tehlikesi ile karşılaştıkları **Tasarrufun İptali davaları son dönemde birçok vatandaşımızı mağdur etmektedir.**

Peki bu tapuda değerin düşük gösterilmesi ile de ortaya çıkabilecek mülkiyet hakkını kaybetme riski olan Tasarrufun İptali davası ne demektir?

Tasarrufun iptali davaları aslında borçlu olan kişinin üçüncü kişilerle yaptığı her türlü satım işleminin davayı açan alacaklı yönünden geçersiz olduğunu sağlayan bir davadır. Yani sizin tapu alım-satım işlemi yaptığınızda tapuyu size satan kişinin sizin haberiniz olmadan 3.kişilere borcu olması halinde o 3.kişinin belli şartlar oluşması halinde yapılan alım-satım işlemini iptal etmeye yarayan bir davadır.

Tasarrufun iptali davası ile tapu alım-satımına yönelik işlemin iptal edilebilmesi için;

1. Dava açıldığı tarihte kesinleşmiş bir alacak veya kesinleşmiş bir icra takibi olmalıdır
2. 3.kişinin yapılan tapu işlemini iptal edebilmesi için takip edilen borcun doğduğu tarihten sonra yapılmış olması gerekir
3. Tapu’da satış işlemi yapılan kişiye karşı yapılan takipten sonuç alınamamış olması ve aciz belgesi düzenlenmiş olması gerekir.

Bu kapsamda tapu devri yapan malikin borcundan dolayı aciz belgesi alan alacaklı şahsın geriye doğru 2 yıl içerisindeki satışları iptal ettirmesi mümkündür. Mal kaçırma kastı ile yapılan aile, eş, çocuk, anne-baba, 3.zümre dahil yapılan bağışlamalarda iptal edilebilen işlemlerdir. Yine mal kaçırma kastı ile yapılan intifa hakları iptal edilebilmektedir.

Ve tabi ki bu yazının konusunu oluşturan tapu da gerçek değerin harçtan tasarruf etmek kaydı ile düşük gösterilmesi nedeniyle yapılan alım-satım işlemleri de iptal ettirilebilmektedir. Yargıtay bu konuda çok net bir şekilde “Dava konusu taşınmazın tapuda gösterilen satış değeri ile keşfen saptanan gerçek bedeli arasında fahiş fark olması, yapılan bu tasarrufun İİK.nun 278/2 maddesi gereğince iptal nedenidir” demiştir.

Bu şekilde yapılan işlemlerde dava açılması halinde mahkemeler genelde tapu kaydı üzerine tedbir koymaktadırlar. Bu tedbirin de davanın kesinleşmesi sonuna kadar genelde kaldırılması pek mümkün gözükmemektedir. Ülkemizde böyle bir davanın temyiz süreci dahil 2-2.5 yıl sürdüğü düşünüldüğünde de sadece gayrimenkulün kaybedilmesi riski değil, tasarrufu da engellenmiş olacaktır.

Bu davanın sonucunda alım-satım işlemi iptal edilecektir. İptal sonrasında davayı kazanan alacaklıya bu gayrimenkulü icra dairesi kanalı ile satış hakkı verilmektedir. Satış sonrasında ise alacaklı kendi alacağını alacak bakiye bir bedel kalırsa bu bedel tapuyu satın alan kişiye ödenecektir. Alacağın yüksek olması halinde gayrimenkulün tamamen kaybedilmesi riski oluşacaktır.

Yukarıda da belirttiğimiz gibi Maliye’nin yapmış olduğu alım-satım bedeli incelemeleri nedeniyle elbette tapu değerinin gerçekten satış değeri olarak gösterilmesi önerilmektedir. Ancak bundan daha da önemli olmak üzere sizin hiç bilmediğiniz bir alacak ve tapuda alım-satım değerini düşük göstermeniz nedeniyle aleyhinize böyle bir davanın açılması ve dava neticesinde gayrimenkulü tamamen kaybetme riskiniz oluşabilecektir.

Bu nedenlerle daha az harç ödeme düşüncesini bir kenara bırakarak tapuda gerçek değeri beyan etmenin önemini vurgulamak ve vatandaşlarımızı bu yönde uyarmak isteriz.

Saygılarımla

Av.Ali Güvenç KİRAZ

Gayrimenkul Hukuku Derneği Başkanı