

# Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Bütün Zararlar-dan Devletin Sorumlu Olduđu

**Özet:** Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlar-dan Devlet sorumludur. Bu sorumluluk kusura dayanmayan bir sorumluluk türü olduğundan, tapu sicil müdür ya da memurunun kusuru olsun ya da olmasın sicilin tutulmasında kişilerin malvarlığı çıkarlarını koruyan hukuk kurallarına aykırı davranılmış olması yeterlidir.

**T.C.**

**YARGITAY**

**Beşinci Hukuk Dairesi**

**E:** 2013/3764

**K:** 2013/9934

**T:** 20.05.2013

- Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlar
- Kusursuz (Objektif) Sorumluluk
- Taşınmazın Gerçek Değerinin Belirlenmesi

**Özet:** Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlar-dan Devlet sorumludur. Bu sorumluluk kusura dayanmayan bir sorumluluk türü olduğundan, tapu sicil müdür ya da memurunun kusuru olsun ya da olmasın sicilin tutulmasında kişilerin malvarlığı çıkarlarını koruyan hukuk kurallarına aykırı davranılmış olması yeterlidir.

Mahkemece, taşınmazın değerlendirme tarihi gününde belediye imar planı içinde olup olmadığı, değilse belediye veya mücavir alan sınırları dâhilinde bulunup bulunmadığı, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı ve etrafının meskûn olup olmadığı Belediye Başkanlığından sorularak niteliği belirlenip, bu konuda taraflara delillerini ibraz etmeleri için süre verildikten sonra, bilirkişi kurulu eşliğinde yeniden keşif yapılarak taşınmazın arsa vasfında ise emsal karşılaştırması yapılarak, arazi vasfında ise gelir metodu esas alınarak dava tarihindeki değerinin tespiti ile sonucuna göre karar verilmelidir.

(4721 s. MK m. 1007) (2709 s. Anayasa m. 35/1, 90/5) (AİHS Ek Protokol 1-1)

Taraflar arasındaki 4721 sayılı TMK. Nın 1007. maddesi uyarınca tazminat davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, davanın reddine dair verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davacı vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Dava, 4721 sayılı TMK. Nın 1007. maddesi uyarınca tazminat istemine ilişkindir.

Mahkemece, davanın reddine karar verilmiş; hüküm, davacı vekilince temyiz edilmiştir.

Dosyada bulunan kanıt ve belgelerden; dava konusu 146 ada 5 parsel sayılı taşınmazın 15627 metrekarelik bölümünün devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olduğundan Erdemli Asliye Hukuk Mahkemesinin 1995/1272 esas, 2000/517 karar sayılı ilamı ile tapu kaydının iptaline ve Hazine adına tesciline karar verildiği kararın Yargıtay denetiminden geçerek 28.04.2008 tarihinde kesinleştiği anlaşılmaktadır.

Mülkiyet hakkı gerek Anayasa ve yasalarla iç hukuk yönünden, gerekse Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ek 1 nolu protokol 1. madde ile kabul edilmiş temel haklardandır (Anayasa md. 35/1, AİHS Ek Prot. 1-1) ve ancak kamu yararının bulunduğu hallerde sınırlandırılabilir veya tamamen kaldırılabilir.

Ne var ki, bu sınırlandırma veya kaldırma gerçekleştirilirken; T.C. Anayasasının 90/5. maddesi ile iç hukuk normu sayılan AİHS hükümlerince AİHM tarafından oluşturulan 30.05.2006 tarih 1262/02 sayılı kararda ifade edildiği üzere; "... bir kişiyi mülkünden yoksun bırakan bir önlemin...", "kamu yararına meşru bir amaç gütmesi gerektiği...", bu önlem alınırken başvuru yolları ve gerçekleştirilmesi amaçlanan hedef arasında makul bir oransallık ilişkisi olması gerektiği...", kişinin kişisel ve haddinden fazla yük taşıma zorunda kalması halinde gerekli dengenin kurulamayacağı..." açıktır.

Diğer bir anlatımla, kamu yararı ile mülkiyet hakkından kısmen veya tamamen yoksun

bırakılan kişinin hakkı arasında makul, kabul edilebilir, hak ve adalet dengesini sağlayacak bir oranın kurulması asıldır.

Bu arada, üzerinde durulması gereken konulardan biri de; çekişme yaratılan tapu kaydına bağlanan ve böylece kişi adına mülkiyet hakkı oluşturulan yere ait tapunun niteliğinin belirlenmesidir.

Devlet tarafından verilen, doğru esasa ve geçerli kayda dayalı tapu ile sağlanan mülkiyet hakkına değer verileceği kuşkusuzdur. Böyle bir yerin temel vasfı yani kamu malı olma niteliği değişmemekle birlikte, kişinin söz konusu tapuya dayalı hakkının yukarıda ifade edildiği gibi korunması gerekeceği muhakkaktır.

Aksi düşünce tarzının, devletin verdiği tapunun geçersizliğini ileri sürerek, hiçbir karşılık ödemeksizin iptalini istemesi, geçerli kayda dayalı mülkiyet hakkı ile bağdaşmayacağı gibi, devletin saygınlığını zedeler nitelikte bir tutum olacaktır.

Bu amaçla yasamıza konulan 4721 sayılı TMK.nın sorumluluk kenar başlığını taşıyan 1007. maddesi "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur." hükmünü içermekte olup, bu maddede düzenlenen sorumluluk, kusura dayanmayan (objektif) bir sorumluluk türü olup, tapu sicil müdür ya da memurunun kusuru olsun ya da olmasın, sicilin tutulmasında, kişilerin malvarlığı çıkarlarını koruyan hukuk kurallarına aykırı davranılmış olması yeterlidir. Kusurun varlığı ya da yokluğu devletin sorumluluğu için önem taşımamakta, sadece, Devletin memuruna rücuu halinde iç ilişkide etkili olmaktadır. O halde, olayda davalı Tapu Sicil Müdürlüğünün dolayısıyla Hazinesinin Türk Medeni Kanununun 1007. (Medeni Kanunun 917) maddesinden kaynaklanan sorumluluğunun dikkate alınması zorunludur. Bu bağlamda, çekişmeli taşınmazın değerinin belirlenmesi önem taşımaktadır.

Bu nedenle, dava konusu taşınmazın değerlendirme tarihi olan 30.07.2010 gününde belediye imar planı içinde olup olmadığı, değilse belediye veya mücavir alan sınırları dahilinde bulunup bulunmadığı, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı ve etrafının meskun olup olmadığı hususları ilgili Belediye Başkanlığından sorularak, niteliği belirlenip, bu konuda taraflara delillerini ibraz etmek üzere süre verildikten sonra, mahallinde yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde yapılacak keşif sonucunda, taşınmaz arsa vasfında ise emsal karşılaştırması yapılarak, arazi vasfında ise gelir metodu esas alınarak dava tarihindeki değerinin tespiti için alınacak bilirkişi kurulu raporuna göre taşınmazın gerçek değeri belirlenip sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken, yazılı gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir.

Davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK.nın 428. maddesi gereğince (**BOZULMASINA**), peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde iadesine ve temyize başvurma harcının Hazineye irad kaydedilmesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 20.05.2013 gününde oybirliğiyle karar verildi.

---

**Telefon:** +90 (312) 473 84 23

**E-Posta:** mts@mevzuattakip.com.tr

**Adres:** Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA