

AVRUPA İNSAN HAKLARI SÖZLEŞMESİ
DEVLETİN SORUMLULUĞU
MÜLKİYET HAKKI
TAPU SİCİLİNİN TUTULMASI
YARGI YOLU
4721 S. TÜRK MEDENİ KANUNU [Madde:1007]
"İçtihat Metni"

Taraflar arasındaki "itirazın iptali" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; (Antalya Sekizinci Asliye Hukuk Mahkemesi)'nce davanın kabulüne dair verilen 22.02.2007 gün ve 2004/106 E.-2007/25 K. sayılı kararın incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay Dördüncü Hukuk Dairesi'nin 15.09.2008 gün ve 2007/14216-10282 sayılı ilamı ile; O1...Dava, itirazın iptali istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiş; hüküm, davalı tarafından temyiz olunmuştur.

Takip ve dava konusu tazminat istemi, tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanmaktadır.

Davacı, kadastro tespiti sonucunda üçüncü kişiler adına tespit görüp kesinleşen ve tapuya kaydedilen taşınmazları tapu siciline güvenerek satın aldığını; daha sonra Hazine'nin açtığı dava sonunda tapuların iptal edildiğini belirterek, uğradığı maddi zararı takip konusu yapmıştır.

Davacı, davasını tapu sicilinin tutulmasından doğan zarardan devletin özel hukuk ilkeleri gereğince sorumluluğunu düzenleyen ayrı nitelikteki TMK'nın 1007. maddesine dayandırmıştır. Bu maddeye göre Hazine'nin sorumlu tutulabilmesi için zararın tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanmış olması gerekir. Oysa, dava konusu zarara neden olan hatalı tespit, kadastro çalışmaları sırasında oluşmuştur. Taşınmaz, nitelik ve zilyetlik koşulu gerçekleşmeden üçüncü kişi adına tespit görmüştür.

Hazine, devlete ait taşınmazların kadastro tespiti çalışmalarını takip etmemiş, askı ilanı sonrasında itirazlarını yapmayarak hatalı tescilin oluşmasına ve bunun sonucunda sicile güvenerek taşınmazı satın alan davacının yanılmasına neden olmuştur. Şu durumda, Hazine'nin yasalar uyarınca kendisine verilen bu görevlerini yapmaması sonucu doğan zarar, ihmali nitelikteki idari eylemden doğmuş olup, bu tür idari eylemlerden kaynaklanan tazminat davalarının görüleceği yer idari yargı yerleridir. Mahkemece, yargı yolu bakımından görevsizlik kararı verilmesi gerekirken işin esasının incelenmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir..." gereğesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Temyiz Eden: Davalı vekili

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava, tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan alacak nedeniyle başlatılan takibe itirazın iptali istemine ilişkindir.

Dava konusu taşınmazlar 1947 yılında yapılan orman tahdidinde sırasında orman içerisinde kalmış, 1952 yılında 5653 sayılı Yasa'ya göre maki tefriki kapsamı içerisinde makilik alan olarak belirlenmiştir. 08.11.1963 tarihinde şahıslar adına senetsizden tescil edilmiş, Hazine tespite itiraz etmemiştir. Daha sonra 1977-1978 yıllarında davacı kooperatife tapudan satılıp kooperatif adına tescil edilmiştir. Kooperatifin taşınmazları satın aldığı tarihte tapu kaydının beyanlar hanesinde "taşınmazların ormandan 6831 sayılı Yasa'nın 2/B maddesi uyarınca çıkartıldığına" ilişkin şerhler bulunmamaktadır.

1989 yılında ise 3302 sayılı Yasa kapsamında 6831 sayılı Yasa'nın değişik 2/B uygulaması yapılarak Hazine adına orman dışına çıkartılmıştır. Davacı taraf taşınmazları 1977 ve 1978 yılında tapudan satın

alırken de, Hazine'ce dava konusu taşınmazlar üzerine taşınmazların orman olduğu ya da ormandan Hazine adına makilik alan olarak çıkartıldığı yönünde tapuya herhangi bir şerh konulmamıştır. Bu arada, taşınmazlar 1981 yılında ifraz edilip 36 ayrı parselde dönüştürülme ve 1989 yılında taşınmazların orman dışına çıkartılma işleminden sonra davalı Hazine tarafından taşınmazlar üzerinde hiçbir işlem yapılmamış, 1993 yılında ifrazlı parsellerin imar görmesinden sonra, 07.02.1995 tarihinde taşınmazların imarlı gittilerine ormandan çıkartıldığı şerhini koydurmuştur. Aynı yıl Altıncı Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 1999/1267 Esas sayılı dosyasında, taşınmazın evveliyatının orman olduğu ve Hazine adına orman dışına çıkarılması gerektiği, dolayısı ile kooperatif adına oluşturulan kaydın yolsuz olduğu iddiasıyla tapu iptali ve tescil davası açmıştır. Dava sonunda 10.07.2001 gün ve 2001/858 Karar sayılı ilamla kooperatif adına olan kaydın iptali ile Hazine adına tesciline karar verilmiş, bu karar 08.04.2002 tarihinde Yargıtay onayından geçerek kesinleşmiştir.

Davacı, bu mahkeme kararı ile elinden çıkan tapu kayıtları nedeniyle zarara uğradığını, bu zararının doğmasına kadaströ işlemlerine Hazine'nin zamanında itiraz etmemesi ve mahkeme kararının yol açtığını iddia ederek eldeki davayı açmıştır.

Yerel mahkeme ile Özel Daire arasındaki uyuşmazlık, davaya bakma görevinin yargı yolu bakımından adli yargıya mı, yoksa idari yargıya mı ait olduğu noktasında toplanmaktadır.

Anlatılan bu tarihsel kronoloji içerisinde, davacıların taşınmazları satın alma ve müteakip işlemlerinin tapu siciline güven ilkesi dahilinde gerçekleştiği, mahkemenin kararının kesinleştiği 2002 yılına kadar da taşınmazların kendilerine ait olduğu güveni ile hareket ettikleri anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, davacıların adlarına olan tapu kayıtlarının iptal edilmesi nedeniyle zarara uğradıkları açık bulunmaktadır.

Bu aşamada, kadaströ işlemlerinden doğan zararın, tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zarar kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunun açıklanmasında yarar bulunmaktadır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "Sorumluluk" kenar başlığını taşıyan 1007. maddesi; "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.

Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.

Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür." hükmünü içermektedir.

Davaya konu somut olayda, yapılan kadaströ işlemine süresi içinde Hazine adına itiraz etmekle yükümlü olan görevliler üzerlerine düşen görevlerini yapmamışlardır. Tapu işlemleri kadaströ tespiti işlemlerinden başlayarak birbirini takip eden işlemler olduğundan ve tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadaströ işlemleri ile tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan, bu kayıtlarda yapılan hatalardan TMK 1007 anlamında Devletin sorumlu olduğunun kabulü gerekir.

Burada Devletin sorumluluğu kusursuz sorumluluktur. Kusursuz sorumluluk tapu siciline bağlı çıkarların ve aynı hakların yanlış tescili sonucu değişmesi ya da yitirilmesi ile bu haklardan yoksun kalınması temeline dayanır. Çünkü sicillerin doğru tutulmasını üstlenen ve taahhüt eden Devlet, gerçeğe aykırı ve dayanaksız kayıtlardan doğan zararları da ödemekle yükümlüdür. Bu itibarla, kadaströ görevlilerinin dayanaksız ya da gerçek hukuksal duruma uymayan kayıtlar düzenlemelerini ve taşınmazın niteliğinde yanlışlıklar yapmalarını da aynı kapsamda düşünmek gerekir.

Bilindiği üzere, AİHM, 8 Temmuz 2008 tarihli ihlal kararında, başvuranların tapuları iptal edilinceye ve Hazine adına tescil edilinceye kadar, taşınmazların hukuken maliki olduklarını ve mülkiyet haklarının tartışmasız delilini teşkil eden sicile güven ilkesinden yararlandıklarını, mülkiyet hakkından, kamu yararı bulunması nedeniyle mahkeme kararıyla mahrum kaldıklarını, ancak, Devlet tarafından tazminat ödenmesiz taşınmazın geri alınmasının orantısız bir müdahale olduğunu ve söz konusu davada tazminat ödememeyi gerektirecek istisnai şartların bulunmadığını kaydederek, kamu yararı ile bireysel

haklar arasındaki adil dengenin kurulamadığı gerekçesiyle AİHS'e ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine karar vermiştir. Benzer konudaki 2 Haziran 2009 tarihli ve 343/04 başvuru nolu Hacısalihoğlu-Türkiye kararında da yine aynı sonuca ulaşılmıştır.

AİHM, 13 Ekim 2009 tarihinde adil tatmine ilişkin kararını açıklamıştır. Söz konusu kararda, başvuruların mülklerinden bir yargı kararıyla yoksun bırakıldıkları tespitine yer verilmiştir. AİHM, başvuranlara uygulanan yoksun bırakma işlemine gerekçe olarak gösterilen tabiatın ve ormanların korunması amacının 1 No.lu Ek Protokol'ün 1. maddesi anlamında kamu yararı kapsamına girdiğine dikkat çekmekle birlikte, mülkiyetten yoksun bırakma halinde, ihtilaf konusu tedbirin arzu edilen dengeye riayet edip etmediğinin ve bilhassa da başvuranlara orantısız bir yük yükleyip yüklenmediğinin belirlenmesi için, iç hukukta öngörülen telafi yöntemlerinin dikkate alınması gerektiğini hatırlatmıştır. Bu çerçevede AİHM, mülkün değerine karşılık gelen makul bir meblağın ödenmemesi durumunda mülkten mahrum bırakmanın aşırı bir müdahale teşkil edeceğini ve hiçbir tazminat ödenmemesi durumunun ise 1 No.lu Ek Protokol'ün 1. maddesi anlamında ancak istisnai koşullarda meşruiyet kazanabileceğini ve mevcut davada mülklerinin Hazine'ye devredilmesi nedeniyle başvuranlara hiçbir tazminat ödenilmediğini ifade etmiştir.

İstikrarlı Yargıtay uygulamasında kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığı gerekçesi ile taşınmazlar hakkında açılan tapu iptali ve tescil davaları sonunda mülkiyet haklarından mahrum kalanlar tarafından Devlet aleyhine açılan davaların da, adli yargı yerinde görülüp çözümlenmesi gerektiği kabul edilmektedir. Sonuç itibariyle; davacının, Devletin kusursuz sorumluluğundan kaynaklanan bir zararının oluştuğu ve bu zararın tazminini Devlettten isteyebileceği, Devletin kadastro işlemlerinden kaynaklanan sorumluluğunun da TMK'nın 1007. maddesi kapsamında olması gerektiği, bu nedenle görülmekte olan davanın adli yargıda bakılması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 12.11.2003 tarih 2003/1-646 esas 2003/692 karar sayılı kararında da bu şekilde açılan bir tazminat davasının adli yargıda görülmesi gerektiği kabul edilmiştir.

Hal böyle olunca, yerel mahkemece davanın adli yargıda görülmesi gerektiği yönünde verilen kararda bir isabetsizlik bulunmamaktadır.

Ne var ki, hükmedilen tazminat miktarına yönelik temyiz itirazlarının değerlendirilmesi için dosyanın Özel Dairesine gönderilmesi gerekmektedir.

Sonuç: Yukarıda açıklanan nedenlerle yerel mahkemenin adli yargının görevli olduğu yönündeki direnme kararı yerinde ise de, hükmedilen tazminat miktarına yönelik temyiz itirazlarının değerlendirilmesi için dosyanın Yargıtay Dördüncü Hukuk Dairesi'ne Gönderilmesine, 18.11.2009 gününde ikinci görüşmede oyçokluğu ile karar verildi.