

## **1- KADASTRO SIRASINDA YAPILAN TEKNİK HATALARDAN DOLAYI DEVLETİN SORUMLULUĞU**

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesinde “*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.*” denilerek tapu sicilinin tutulmasından devletin sorumlu olduğu belirtilmiştir.

Devletin tapu sicilinin tutulmasından dolayı sorumluluğu kusursuz sorumluluk hallerinden biridir. Bu sorumluluk asli ve objektif bir sorumluluktur. Asli sorumluluktan maksat, zarar görenin öncelikle ve başkasına başvurmak zorunda kalmaksızın doğrudan zararını devletten isteyebilmesidir. Objektiflik ise devletin memurun kusursuzluğunu kanıtlayarak sorumluluktan kurtulamamasını yani devletin kurtuluş kanıtı ileri sürerek sorumluluktan kaçınmamasını belirtir. Kusur ancak devletin memura rücu konusunda nazara alınacak bir husus olup, kamu ajanı ile devlet arasındaki bir iç ilişkidir ve hukuka aykırı işlemde dolayı zarar görenler memurun kusurlu olduğunu kanıtlamak zorunda değildir.

Tapu sicillerinin oluşturulması sırasında yapılan çalışmaların “sicil tutma” kavramı içinde değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hep tartışılmıştır. Bu bağlamda; tapu sicilinin oluşum aşamasını muhtevî kadastro faaliyetlerinin “sicil tutma” kavramı içinde değerlendirilip değerlendirilemeyeceği konusunda sorunlar gündeme gelmiştir.

Son yıllarda; kadastro sırasında yapılan teknik hataları barındıran taşınmazların, gerek düzeltme gerekse de yenileme çalışmalarıyla yüzölçümlerinde ve sınırlarındaki mevcut hataların düzeltilmesi sonrasında hakkı ihlal edilenler tarafından 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi kapsamında hazine aleyhine tazminat davaları açıldığı ve açılan davaların çoğunlukla hazine aleyhine sonuçlandığı görülmektedir. Bunun sonucu olarak da hatayı yapan kadastro memurlarına yönelik rücu davaları açılmaktadır.

Aslında 2009 yılına kadar, kadastrodaki teknik hataların düzeltilmesiyle ilgili hazine aleyhine herhangi bir sorun bulunmamaktaydı. Zira Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 26.11.1980 tarih 4-624/2478 sayılı kararında, kadastro faaliyetlerinin “sicil tutuma” kavramı içinde düşünülmemeyeceği belirtilerek hazine kadastro işlemlerinden sorumlu tutulmamıştır.

Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 18.11.2009 tarih E:2009/4-383, K:2009/517 sayılı kararıyla görüş değiştirerek, kadastro işlemleriyle tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan kadastro işlemlerindeki hatalardan dolayı devletin sorumlu olduğu yönünde karar vermiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun görüş değiştirmesinin arkasında ise Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) kararları bulunmaktadır. (Örneğin; AİHM’in 08.07.2008 ve 02.06.2009 tarih 343/04 başvuru no’lu kararı)

Bilindiği gibi kadastroda teknik hataların neler olduğu 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesinde tahdidi olarak sayılmış olup bunlar; ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplama hatalarıdır. Ölçü, sınırlandırma ve tersimat hatalarının düzeltilmesi kadastro haritasında (tapu planında) değişiklik meydana getirmektedir. Bu hatalar harita zemin uyumunu bozan hatalardır. Hesaplama hatalarının düzeltilmesinde ise haritada herhangi bir değişiklik meydana gelmemekte sadece taşınmazların yüzölçümleri değişmektedir.

Türk Hukuk Sistemi haritada yanlışlık doğuran ölçü, tersimat ve sınırlandırma hataları ile haritada yanlışlık meydana getirmeyen hesaplama hatalarının düzeltilmesi sonrası ortaya

çıkabilecek hazine sorumluluğunu birbirinden ayırmaktadır. Bu iki durum aşağıda ayrı başlıklar halinde incelenmiştir:

### **1.1 Plan Zemin Uyumunu Bozan (Kadastro Haritasında Yanlışlık Meydana Getiren) Ölçü, Tersimat ve Sınırlandırma Hataları**

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi uyarınca tapu sicilinin tutulmasından dolayı hazinenin kusursuz sorumluluğu tapu kaydındaki malike ve kayıttaki aynı ve şahsi haklara yöneliktir. Yani tapu kaydındaki malik bilgilerine ve aynı ve şahsi hak bilgilerine güvenerek işlem yapan kişilerin hakları, iyi niyetleri korunur. Bu kayıtlara güvenerek işlem yapan vatandaşlar bundan dolayı bir zarara uğrarsa Hazine bunu tazminle mükellef olup, Hazinenin kusurlu memura rücu hakkı saklıdır.

Ancak kadastro haritasında yanlışlık bulunmadığı durumlarda; tapu kaydındaki yüzölçümü bilgisi 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi anlamında Hazinenin tekeffül ettiği, kusursuz sorumluluğu kapsamında garanti ettiği bilgilerden değildir. Zira kadastro haritasında yanlışlık bulunmadığı durumlarda taşınmaza ait yüzölçüm bilgisi, taşınmazın tanımlayıcı bilgilerinden biridir ve sadece taşınmazı belirlemeye yarar.

Bu halde, tapu sicilinde taşınmaz satışları veya devirleri miktar üzerinden değil, plandaki sınırlar üzerinden yapılır. Nitekim Taşınmaz Mülkiyetinin İçeriği Başlığı altında düzenlenen 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 719. maddesi de *“Taşınmazın sınırları, tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu plânları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plândaki sınırdır”* şeklinde hüküm içermektedir.

Yukarıda yer verilen izahattan anlaşılacağı üzere; mülkiyeti nakleden akitlerle devredilen taşınmazların yüzölçümü üzerinden değil, plandaki (çap) sınırlar üzerinden devredildiği açıkça anlaşılmaktadır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 719. maddesinde belirtilen “plandaki sınır” kavramından zemine ve teknik yöntemine, parselin zemindeki sabit ve değişmez sınırlarına ve dayanağı belgelerine uygun olarak düzenlenmiş planın yani “doğru planın” anlaşılması gerekir.

Devlet taşınmaz yüzölçümlerine değil doğru şekilde oluşturulmuş plandaki sınırlara garanti verdiğine göre planın yani kadastro haritasının doğru (zemine uygun) düzenlenmesinden ve doğru tutulmasından 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi anlamında sorumludur. Bu çerçevede devlet, kadastro haritasında yanlışlık meydana getiren ölçü, tersimat ve sınırlandırma hatalarından dolayı meydana gelecek zararlardan sorumludur.

Aslında teknik hatalar kadastro çalışmalarının doğasında vardır. Nitekim mülga 1966 tarihli 766 sayılı Tapulama Kanununun 94 ve meri 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesinde de kadastrodaki teknik hataların nasıl düzeltileceği izah edilerek bir anlamda kanun koyucu tarafından da bu işlerdeki bir takım teknik hataların yapılabileceğinin ve bu hataların yapılmasının işin doğasında olduğunun kabul edildiği görülmektedir. Özellikle ölçülerde hata yapılabilmesi; jeodezi biliminin de kabul ettiği ve teorik kurallarını temellendirdiği bir husustur.

Ancak bunlara rağmen gerçekten de 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi kapsamında devlet; tapu sicillerinin tutulmasından sorumlu olduğuna göre ana sicillerden biri olan (tapu sicilinin esaslı bir unsuru olan) planın doğru bir şekilde oluşturulmasından ve doğru bir şekilde tutulmasından da sorumludur. Zira Tapu Sicili Tüzüğü'nün 7. maddesinde plan, ana sicillerden biri olarak sayılmıştır.

Tapu kütüğündeki bilgilerle ve zeminle uyuşmayan bir tapu planı yani kadastro haritası; tapu sicilinin aleniyetini, güvenilirliğini ve hak karineliliği hükmünü yitirmesi sonucunu doğurur. Bu nedenle tapu sicilinin ana unsuru olan tapu planının yani kadastro haritasının doğru olarak üretilmesini ve doğru tutulmasını devlet garanti etmektedir.

Bu çerçevede, kadastro haritasının zemine uygunluğunu bozan ölçü, tersimat ve sınırlandırma hatalarından dolayı hakkı ihlal edilen iyi niyetli üçüncü kişilerin 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi kapsamında devletten tazminat istemeleri hususunda hukukça korunan menfaatlerinin olduğunu söylemeliyiz. Aynı şekilde kadastrodan sonra, kadastronun yaşatılması ve güncel tutulması için yapılan tapu fen hizmetlerinde tapu planının doğru tutulması anlamında yapılan hatalardan dolayı da devlet sorumlu olacaktır.

Ancak devletin buradaki sorumluluğu; tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak bir aynı hak elde eden iyi niyetli üçüncü kişilere karşıdır. (TMK 1023) Dolayısıyla teknik hata barındıran taşınmazlarda ilk malik taşınmazını devir ve temlik etmediği sürece teknik hataların düzeltilmesinden dolayı bir zarar ortaya çıkmayacaktır. Zira burada ilk malik tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak bir aynı hak elde etmiş değildir. Onun iktisabının dayanağı teknik olarak hatalı olan kadastro çalışmasıdır. Bu durumda devletin teknik hatalardan dolayı sorumlu olmaması için teknik hata barındıran taşınmazlar el değiştirmeden (herhangi bir devir ve temlike uğramadan) bu hataları tespit ederek gidermesi gerekir.

## **1.2 Plan Zemin Uyumunu Bozmayan (Kadaastro Haritasında Yanlışlık Meydana Getirmeyen) Hesaplama Hataları**

Plan zemin uyumunu bozmayan hesaplama hatalarındaki durum ise daha farklıdır. Zira devlet plandaki sınırlara garanti verdiği için plandaki sınırlarla bir ilgisi olmayan yüzölçüm bilgisini garanti etmemektedir. Kadastro haritasında yanlışlık bulunmadığı durumlarda yüzölçüm bilgisi, taşınmazın ada, parsel numarası gibi tanımlayıcı bilgilerinden biridir ve taşınmazı tanımlamaktan öte bir fonksiyonu bulunmamaktadır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 244/2. maddesinde belirtilen “*Satılan taşınmaz, resmî bir ölçüme dayanılarak tapu siciline yazılmış olan yüzölçümü tutarını içermiyorsa satıcı, özellikle üstlenmiş olmadıkça tazminat ile yükümlü değildir.*” hükmü karşısında taşınmaz satın alan kişiler; yüzölçüm eksikliğinden dolayı zararlarının tazminini, satış resmi senesinde özellikle üstlenmemişse satıcıdan (sebepsiz zenginleşme koşullarına göre) talep edememekte ve bu durumda devlete karşı tazminat davası açmaktadırlar. Alıcının taşınmazında yüzölçüm artışı oluyorsa o vakit, satıcılar devletten tazminat talep etmektedirler.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 18.11.2009 tarih E:2009/4-383, K:2009/517 sayılı “kadastro işlemleriyle tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan kadastro işlemlerindeki hatalardan dolayı devletin sorumlu olduğu” yönündeki içtihadına rağmen Yargıtay ısrarla kadastro haritasında yanlışlık olmadığı durumlarda devletin taşınmazların yüzölçümündeki yanılığın sorumlu olmayacağını belirtmiştir.

Yargıtay bu kararlarda ilgisinin plandan ve zeminden her zaman taşınmazın miktarını bilebilecek durumda olduğuna işaret ederken devletin sorumluluğunun da sınırsız olmadığını önemle vurgulamıştır. Bu kararlardan bazıları aşağıda verilmiştir:

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi 19.03.2002 gün 2001/11180 E.; 2002/3201 K: sayılı kararında; “... *Dava konusu taşınmaz satış tarihinde kadastral durumu belirlenmiş ve parsel numarası verilmiş bir taşınmazdır. Bu bakımdan MK'nın eski 645- yeni 719. maddesi uyarınca taşınmazın arz üzerindeki sınırları ölçekli haritasında belirtilmiştir. Bu harita taşınmazın gerçek miktarını belirlemeye yeterlidir. Somut olayda haritada bir yanlışlık*

*bulunmadığına göre uyumsuzluğun çözümünde bu haritanın esas alınması gerekir. Somut olayda, haritanın yanlış olmadığı, hatta kadastro işleminin doğru yapıldığı, ancak yazım sırasındaki maddi hata nedeniyle yanlış yazıldığı anlaşılmaktadır. Bu miktar görülmeyecek düzeyde olmayıp, davacının satın aldığı taşınmazın haritasındaki miktarın 1,5 katından fazladır. Bu hususlar gözetildiğinde, eski MK 917 ve yeni 1007. madde kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir. Davanın reddi gerekir.” demiştir.*

Yine Yargıtay 4.Hukuk Dairesinin 20.12.2010 tarihinde E.2010/1168- K.2010/13277 sayılı ile verdiği emsal bir kararda aynen “Kadastronun amacı taşınmazın tespit günündeki geometrik ve hukuki durumunu belirlemek olup, harita ve krokisi bulunan tapuda kayıtlı arazilerin yüzölçümleri Medeni Yasanın 719 ve 3402 sayılı Kadastro Yasasının 20. maddeleri gereğince belirlenir. Tapu sicilinde çaplı olarak kayıtlı bulunan taşınmazlar çapa bağlı yüzölçümleri ile geçerlidir. Satın aldığı çaplı taşınmazın kaç metre kare olduğunu kullandığı zemin durumundan, taşınmazın çap örneğinden her zaman bilebilecek durumda olan davacı, taşınmazın yüzölçümünün maddi yanlılığı nedeniyle yanlış yazılmış olması nedeni ile zarara uğradığını ileri sürerek Medeni Yasanın 1007. maddesi gereğince devletin sorumlu tutulmasını isteyemez.” şeklinde karar verilmiştir.

Yargıtay 4.Hukuk Dairesi 20.04.2010 tarihinde verdiği E.2009/9123-K.2010/4618 sayılı bir başka kararda “Tapu sicilinde çaplı olarak kayıtlı bulunan taşınmazlar çapa bağlı yüzölçümleri ile geçerlidir. Satın aldığı çaplı taşınmazın kaç metre kare olduğunu kullandığı zeminin durumundan, taşınmazın çap örneğinden her zaman bilebilecek durumda olan davacı taşınmazın yüzölçümünün maddi hataya dayalı olarak yanlış yazılmış olması nedeni ile fazla bedel ödediğini ileri sürerek Medeni Yasanın 1007. maddesine dayanarak devletin sorumlu tutulmasını isteyemez.” şeklinde hüküm tesis etmiştir.

Yukarıda sıralanan kararlardan, haritada yanlışlık bulunmadığı durumlarda tapu kaydındaki yüzölçümü hatasından dolayı bu kayda dayanarak taşınmazı iktisap ettiğini ileri süren kişinin zararının hazinenin kusursuz sorumluluğu kapsamında olmadığı açıkça görülmektedir.

Sanırız, Yargıtay bu kararlarla plan zemin uyumu bulunan hallerde bir başka deyişle kadastro haritasında yanlışlık bulunmadığı durumlarda ilgisinin basiretli davranarak taşınmazın yüzölçümünü kullandığı zeminin durumundan ve taşınmazın haritasından her zaman bilebilecek durumda olduğu/bilmesi gerektiği düşüncesiyle (basiretli davranmayan zarar görenin ağır kusuru nedeniyle) tapu sicilinin tutulmasıyla zararın arasındaki illiyet bağının kesildiği şeklinde yorum getirmektedir.

Yargıtay’ın haritada yanlışlık bulunmuyorsa devletin yüzölçüm bilgisini tekeffül etmeyeceği şeklindeki yorumu haksız da değildir. Zira eski yıllarda uygulanan harita üretim yöntemleri ve yüzölçüm hesaplama metotlarının zamanın teknolojisi gereği hassas olmaması, parsel yüzölçümlerinin doğru hesaplanmasına izin vermemiştir. Bundan dolayı meydana gelecek yüzölçüm farklılığı sebebiyle oluşan zararı hazinenin tekeffül etmesini beklemek ise haksız bir değerlendirme olacaktır.

Gerçekten de sayısal çalışmanın Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği ile zorunlu hale getirildiği 1988 yılından önce ilk tesis (kuruluş) kadastrosu çalışmalarında zamanın teknolojisi gereği parsel yüzölçümlerinin hesapları, yarı grafik yöntemlerle özellikle de mekanik bir alet olan planimetre ile yapılmaktaydı. O tarihteki en ileri teknoloji olan planimetreler mekanik olarak belli hataları barındıran aletlerdi. Bu aletler oluşturulan kadastro haritalarındaki parsel sınırlarında gezdirilerek elde edilen verniyer okumalarının farklarından yüzölçümleri hesaplanmaktaydı.

Ancak bu aletler; gezdirme ucunun gezdirme sınırından sapması, dönme ekseninin gezdirme koluna göre eğik olması, dönme düzleminin dönme eksenine göre eğik olması ve kutup ve gezdirme eksenlerinin mekanik hataları olmak üzere teknoloji gereği birçok hatayı barındırmaktaydı ve bu aletlerin kalibrasyonu da oldukça zordu. Kaldı ki en iyi planimetre ile en iyi kullanıcı yüzölçümü çevirmesi yapsa dahi klasik takeometrik yöntemle yani çok kaba (yanılma payı büyük) ölçülerle alımı yapılarak haritaya aktarılmış parsel sınırlarının, bu aletlerle çevrilmesi sonucu zemindeki kullanım alanıyla farklı sonuçlar alınması son derece doğaldır.

Dolayısıyla burada taşınmazların planimetreyle hesaplanan yüzölçümleri ile günümüz son teknolojiyle elde edilen kesin koordinatlara göre hesaplanan yüzölçümleri arasındaki fark, bir külçe altının eski yıllarda bir el kantarı ile tartılması ile günümüzde var olan hassas bir sayısal tartı ile tartılması sonucu elde edilen değerler arasında oluşan farka benzetilebilir. Külçe altın aynı olmasına rağmen farklı ağırlık değerlerinin elde edilmesi gayet doğaldır.

Bu çerçevede; eski tarihli kadastro çalışmaları belirlenen parsellerin yüzölçümlerinin, günümüz son tekniği ile elde edilen parsel köşe koordinatlarına göre hesaplanan yüzölçümlerinden farklı olmasının; bir personele atfedilecek görev kusuru olmaktan ziyade zamanın teknolojik yetersizliğinden başka bir deyişle zamanın yüzölçümü hesaplama yöntemlerinde kullanılan mekanik aletlerin hassasiyetinin (duyarlılığının) yetersizliğinden ve ölçme yöntemlerinin kaba olmasından kaynaklanan bir durum olduğu söylenebilir. Bu nedenlerle eskiden yapılmış kadastro çalışmalarında açık hata yapıldığını söylemek pek de doğru değildir. Bu bağlamda, kadastro haritasında yanlışlık olmadığı durumlarda yüzölçümü farklılığından devletin sorumlu olmaması gerekir. Bu durumun yasa koyucu tarafından kanun sevkedilmek suretiyle hüküm altına alınması yerinde olur.

---

Türk Hukuk Sisteminin konuya yaklaşımı böyle iken, yani kadastral haritada yanlışlık olmadığı durumlarda resmi ölçüm sonucu kütüğe kayıtlanan taşınmazların yüzölçümlerindeki maddi hatalardan dolayı devletin sorumlu olmayacağı temel prensip edinilmişken ilk defa İzmir Aliğa İlçesindeki bir olayda (Yukarı Şakran Köyü 836 no'lu parselin haritasında yanlışlık bulunmadığı halde yüzölçümü farklılığından dolayı) Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi; uluslararası bir yüksek mahkeme olarak devletimizi tazminata mahkûm etmiştir.

Söz konusu olayda davacı şirket Gürtaş Yapı Ticaret ve Pazarlama A.Ş. tarafından devletimiz aleyhine yapılan 40896/05 no'lu başvuru hakkında Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, 07.07.2015 tarihinde ihlal kararı vermiştir. Bu kararda Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi; Türk hukuk düzeninin başvurana mülkiyet hakkına ilişkin olarak yeterli bir koruma sunmadığına ve başvuranın hakları ile toplumun genel menfaatleri arasında gözetilmesi gereken adil denge bozulduğuna hükmetmiştir.

Ayrıca bu kararda Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, başvuranın özenli ve basiretli davranmamış olmasının kendisini tazminattan mahrum bırakmayacağını, gerekli araştırmayı yapmanın Türk Hukuk Sisteminde zorunlu olmadığını ve bu durumun sadece tazminat bedelinin düşürülmesine imkân vereceğini belirtmiştir.

Şu halde, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin bu kararı Türk Hukuk Sisteminin kadastral haritada yanlışlık olmadığı durumlarda taşınmazların yüzölçümlerindeki maddi hatalardan dolayı devletin sorumlu olmayacağı yönündeki paradigmayı değiştirici niteliktedir. Böyle bir içtihat değişikliğinde de; hesaplama hataları da olmak üzere her türlü teknik hatadan dolayı devletin sorumluluğu gündeme gelecektir.



Ancak burada bir hususu gözden kaçırmamakta yarar var ki, gerek kadastro haritasını değiştiren gerekse de haritada herhangi bir değişiklik meydana getirmeyen teknik hatalardan dolayı devletin sorumluluğu ilk malik taşınmazını devir ve temlik etmediği sürece ortaya çıkmayacaktır. Zira burada ilk malik tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak bir aynı hak elde etmiş değildir. (TMK 1023) Onun iktisabı teknik olarak hatalı yapılan kadastro çalışmasına dayanmaktadır. Bu durumda devletin teknik hatalardan dolayı sorumlu olmaması için, teknik hata barındıran taşınmazlar el değiştirmeden (taşınmazlar herhangi bir devir ve temlike uğramadan) taşınmazlardaki hataları tespit ederek gidermesi gerekmektedir.

Bu çerçevede; yüzölçüm hatası bulunan taşınmazlarda (özellikle de kadastro edinimli olan veya el değiştirmeyenlerde), tapu müdürlüğünce devir işlemi yapılmadan evvel kadastro müdürlüğünce veya LİHKAB Ofislerince mahallinde aplikasyon işlemi de yapılarak taşınmazda herhangi bir teknik hatanın olmadığı tespitinden sonra satışa izin vermek; teknik hata tespit edilmesi durumunda ise hata düzeltildikten sonra satış işlemini gerçekleştirmek tapu ve kadastro müdürlüklerinin görevi olmalıdır. Ancak bu şekilde milyonlarca parseldeki hatalar dolayısıyla ortaya çıkabilecek muhtemel hazine zararları önlenilecek, diğer taraftan tapu ve kadastro memurları rücu rizikosundan kurtulacaktır.

## **2- MEMURLARA RÜCU KONUSU**

Sicillerin tutulmasından devletin sorumlu tutulması, tapu sicilinin temel ilkelerinden olup bu ilke sicile güven ilkesinin doğal bir sonucudur. 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesinde *“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.”* denilerek bu husustaki devletin sorumluluğu hüküm altına alınmıştır.

Gerek tapu kütüğünün gerekse de tapu planının (kadastro haritasının) düzenli ve mevzuata uygun oluşturulmasından ve tutulmasından tapu müdürlüğü görevlileri ile kadastro müdürlüğü memurları 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi anlamında sorumludur. Zira gerek tapu kütüğü gerekse de tapu planı Tapu Sicili Tüzüğü'nün 7. maddesinde ana sicillerden biri olarak sayılmışlardır.

Bir önceki bölümde belirttiğimiz gibi, ilk tesis (kuruluş) kadastrodaki görevlilerin 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. madde anlamında sorumluluğu bulunmuyorken zira devlet kadastro faaliyetlerindeki hatalardan dolayı TMK 1007. madde anlamında sorumlu tutulmuyorken, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 18.11.2009 tarih E:2009/4-383, K:2009/517 ve 16.06.2010 tarih 2010/4-349 2010/318 K. sayılı kararlarıyla, kadastro işlemleriyle tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan kadastro işlemlerindeki hatalardan dolayı 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi anlamında devletin sorumlu olduğu yönünde karar verilmiş ve böylelikle açılan tazminat davaları hazine aleyhine sonuçlanmış, bunun sonucu olarak da kadastro faaliyetlerinde görev alan memurlara yönelik rücu davaları açılmaya başlanmıştır.

Öncelikle burada şunu belirtmeliyiz ki, hukuk tekniği açısından özellikle 2009 yılı öncesindeki kadastro iş ve işlemlerinde görev alan memurlara yönelik rücu davası açılması hukukun genel ilkeleriyle uyumlu değildir. Zira kural olarak, hukuki olaylara olayın gerçekleştiği tarihteki hukuk normları uygulanır. 2009 yılı öncesindeki kadastro işlemleri için böyle bir hukuki sorumluluk bulunmayıp sonradan Yargıtay'ın görüş değişikliği ile memurların 2009 yılı öncesi işlemlerden de sorumlu tutulamaya başlanması hak ve nesafet kurallarına ve olması gereken hukuka uygun düşmemektedir. Bu konuda sonradan ortaya

çıkan hukuki sorumluluk, bir yasa hükmüne dayanmadığı gibi Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gibi kanun gücünde bağlayıcılık vasfını muhtevi olmayan Hukuk Genel Kurulu kararıyla ortaya çıkmıştır.

Yargıtay kararlarında; Türk Medeni Kanununun 1007. maddesine göre hazine aleyhine açılan davalar için yasada özel bir düzenleme bulunmadığından, bu tür davalarda Borçlar Kanununun 125. maddesindeki (6098 sayılı yeni TBK madde 146'daki) on yıllık genel zamanaşımı süresinin uygulanacağı belirtilmiştir. (Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin E:2013/28329, K:2014/14914; E:2012/12363, K:2012/25680; 20. Hukuk Dairesinin E:2011/13662, K:2011/14625 sayılı kararları)

Tapu kaydının geri alınma imkânı olmaksızın veya kaydın düzeltilme olanağı kalmaksızın on yıllık sürenin yitirilmesi durumunda zamanaşımı süresi dolmuş olacak ve hazine tazminat ödemekten kaçınabilecektir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, tapuda yanlışlık başlı başına değil, ancak neden olduğu zarar itibarıyla hukuki bir varlık ifade edeceğinden bahisle, TMK 1007. madde uyarınca Hazineye karşı açılan davada on yıllık zamanaşımı süresinin, kayıt düzeltilmesiyle ilgili davanın reddine ilişkin kararın kesinleşmesi tarihinden başlayacağını belirtmiştir. (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 20/01/1982, K. 82/46 ve Yargıtay H.G.K. E. 1999/1–222, K. 1999/226)

Yargıtay'ın bu yaklaşımıyla on yıllık süre, tapu sicilinde hatanın yapıldığı tarihten itibaren değil, zararın doğduğunun kesin tespit edilmesinden sonra başlatılmakta ve bir anlamda hazinenin sorumluluğu konusunda zamanaşımı süresi kişiler lehine hazine aleyhine yorumlanmaktadır. Hal böyle olunca da, tapu sicilinin (tapu kütüğü ve tapu planının) oluşturulmasında ve tutulmasında yapılan yanlışlıklardan yıllar sonra bile (zamanaşımına bağlı kalmaksızın) Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi kapsamında hazine aleyhine tazminat davaları açılabilir.

Bu durumda, tapu kütüğünün ya da tapu planının (kadaströ haritalarının) oluşturulması ve tutulması çalışmalarında hata yapan tapu ve kadastro müdürlüğü görevlileri, eylemlerinin üzerinden yıllar geçse dahi rücu davalarıyla karşı karşıya kalmaktadır. Hatta bu görevliler ölmüş olsa dahi rücu tazminat davaları, mirasçılara karşı açılmaktadır. Uygulama en azından 2009 yılı öncesi gerçekleştirilen kadaströ işlemleri yönüyle yukarıda yanlışlığına işaret etsek de bu yödedir.

Devletin tazminata mahkûm olması durumunda ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 73. maddesinde belirtilen sürelerde kusurlu memura rücu davası açması gerekir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 73. maddesi "*Rücu istemi, tazminatın tamamının ödendiği ve birlikte sorumlu kişinin öğrenildiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde tazminatın tamamının ödendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.*" hükmündedir. Buna göre; iki yıllık süre zararın devlet tarafından ödendiği ve zarara kusuru ile sebebiyet veren memurun öğrenildiği günden itibaren başlar. Her halükarda, zararın ödendiği tarihten itibaren on yıl içinde kusurlu memura rücu davasının açılmış olması gerekmektedir.

---

Gerek tapu gerekse de kadaströ memurlarının yukarıda belirtilen nedenlerle karşı karşıya olduğu ağır mali sorumluluğa bir çare bulmak adına yasal düzenleme yapılarak 6552 sayılı Kanunun 84. maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanununa eklenen Ek 2. madde hükmü 11.09.2014 tarihinde yürürlüğe konulmuştur.

2644 sayılı Tapu Kanununun Ek 2. madde hükmü "*Tapu ve kadaströ işlemleri ile ilgili olarak, Devletin kusursuz sorumluluğu sebebiyle yapılan ödemeler dolayısıyla, ihmali bulunan personel aleyhine başlatılacak rücu istemleri, ödeme tarihinden itibaren iki yıl, her*

*hâlde zarara yol açan işlemin gerçekleştirildiği tarihten itibaren on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Ağır kusura dayalı sorumluluğu bulunan personel için 11/01/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 73 üncü maddesi hükümleri saklıdır.”* şeklindedir. Bu düzenlemeye göre; tapu ve kadastro memurlarının ağır kusur halleri dışındaki kusurlu eylemlerinin üzerinden on yıl geçmekle rücu istemi zamanaşımına uğrayacaktır.

Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 161. maddesinde belirtilen “*Zamanaşımı ileri sürülmedikçe, hâkim bunu kendiliğinden göz önüne alamaz.*” hükmü gereği zamanaşımı bir maddi hukuk meselesi olarak usul hukukunda resen dikkate alınmadığından zararlandırıcı eylemler üzerinden on yıl geçse dahi kusurlu memurlar hakkında rücu davası açılacak ve rücu davasında olayla ilgili zamanaşımı bulunduğu ilgili memurlarca ileri sürülmedikçe memurlar borçtan (ortaya çıkan zarardan) dolayı sorumlu olacaktır. Uygulamada bu yöndedir. Bu nedenle tapu ve kadastro memurlarının açılacak rücu davalarında zamanaşımını bir def’i olarak cevap dilekçelerinde (dilekçeler aşaması bitene kadar olan usul kesiti içinde) ileri sürmeleri gerekmektedir. (6100 sayılı HMK madde 141)

Oysa, 2644 sayılı Tapu Kanununun Ek 2. maddesiyle getirilen on yıllık süre zamanaşımı değil de hak düşürücü süre olarak düzenlenseydi o halde mahkemeler bunu (hak düşürücü süreler kamu düzeninden olduğu için) resen dikkate alacak ve ağır kusurlu eylemler bağlamındaki işlemler dışında yer alan işlemleri yapan memurlar hakkında açılan davalar reddedilecek ve hatta bu husus idarece dava açılmaya mahal olmadan hafif kusurlu eylemler tespit edilerek en başta dava açmama yönünde bir uygulamayı da başlatabilecekti.

Burada şu hususa da işaret edilmelidir. 2644 sayılı Tapu Kanununun Ek 2. maddesiyle tapu ve kadastro memurları açısından getirilen devletin rücu isteminin on yıl geçmekle zamanaşımına uğrayacağı hususu kural olmaktadır. Yani bu kuralın istisnası bulunmaktadır. Bu istisnai hal “ağır kusurlu” eylemlerdir. Bu bağlamda, ağır kusurlu eylemler üzerinden on yıl da geçse rücu istemi zamanaşımına uğramayacaktır.

Kusurun ise kanunlarımızda tanımı yapılmış değildir. En genel tanımıyla kusur, genel hukuk düzenince kınanan fiillerdir. Bir başka deyişle, kusurlu davranışlar hukuka aykırı fiillerdir. “Ağır kusur” hali ise kasıt ya da kasta yakın kusurlardır. Ağır kusur yargısal kararlarda, “*aynı durum ve koşullarda her mantıklı insanın göstereceği en ilkel (basit) dikkat ve özenin gösterilmemesi*” şeklinde tanımlanmaktadır. Ağır kusur, kasıtlı eylemleri ya da en basit önlemleri almayarak tam bir aldırmaçlık gösterilen halleri belirtir.

Resmi Gazetenin 11.09.2014 tarih 29116 (mükerrer) sayısında yayınlanan 6552 sayılı Kanunun 84. maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanununa eklenen Ek 2. madde hükmünün Yargıtay uygulamaları yeni yeni gündeme gelmektedir.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 05.11.2015 tarihli E:2015/10631; K:2015/12428 sayılı önemli bir kararında; “...*Mahkemece, 6552 sayılı Kanunun 84. Maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'na eklenen Ek 2. madde hükmü uyarınca davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiştir. Dava konusu olayda zamanaşımı bakımından olay tarihi itibarıyla yürürlükte olan 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması gerekmekte olup; 818 sayılı BK 60/1 maddesi uyarınca zamanaşımı süresi fil ve failin öğrenildiği tarihten itibaren bir yıl, her halükarda on yıldır. Davacı dava dışı kişiye rücu istemine esas ödemeyi 01/08/2013 tarihinde yapmış olup, dava tarihi itibarıyla zamanaşımı süresi dolmamıştır.11/09/2014 tarihinde yürürlüğe giren 6552 sayılı Kanun'un 84. maddesinin ise geçmişe yönelik uygulanması mümkün değildir. Mahkemece açıklanan olgular gözetilerek işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmesi doğru görülmemiş ve bu yön bozmayı gerektirmiştir.*” denilerek 2644 sayılı Tapu



Kanununa eklenen Ek 2. madde uygulamasının; kanunun yürürlük tarihi olan 01.09.2014'den önceki işlemler için işletilemeyeceği belirtilmiştir.

*(Ayrıca bu kararda hazinenin sorumluluğu açısından 10 yıllık zamanaşımı süresinin zarara neden olan haksız fiilin meydana geldiği tarihten itibaren değil bu eylemin öğrenildiği tarihten itibaren dikkate alınacağı belirtilerek hazine aleyhine bir durum ortaya çıkarılmıştır.)*

Bu karardan; tapu ve kadastro görevlilerinin rahat bir nefes almasını sağlayacak olan 2644 sayılı Tapu Kanununa eklenen Ek 2. madde hükmünün, kanunun yürürlük tarihinden önceki işlemlerde uygulanamayacağı anlaşılmakta; on yıllık zamanaşımı süresini gözettiğimizde bu kanun hükmünün ancak 01.09.2024 tarihinden sonra işletilebileceği kanaatine ulaşılmaktadır.

Ancak kanun koyucunun buradaki amacı; aslında geçmişe yönelik olarak da tapu ve kadastro görevlilerinin, ağır kusur halleri dışında on yıllık zamanaşımı süresi geçtikten sonra devamlı olarak mali sorumluluk riskiyle karşı karşıya kalmasına engel olmaktır. Bu kanun hükmü, memurlar açısından uygulamadaki var olan ağır sorumluluğa bir çare olmak ve memurların geçmişte yaptıkları işlemlerle ilgili mali sorumluluklarına bir çözüm bulmak adına yürürlüğe konulmuştur.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi yukarıda belirtilen kararında, kanun metniyle ilgili amaçsal yoruma giderek bu hükmü, genel bir kural haline getirip (kanunun yürürlük tarihinden önceki) geçmişteki işlemlerde de uygulanabileceğini değerlendirebilirdi.

Gerçi Yargıtay 4. Hukuk Dairesi 29/04/2019 tarihli 2018/4999 E. , 2019/2492 K. sayılı yeni bir kararında, eski tarihli bir olayda yasayla getirilen özel bir zamanaşımı süresinin olduğunu gözeterek zarara yol açan işlemin gerçekleştiği tarihten itibaren on yıllık sürenin geçtiği gerekçesiyle davanın zamanaşımına uğramış olduğuna hükmederek tapu memurları lehine karar vermiştir. Ancak bu konudaki yorum farklılığı ve kafa karışıklığını gidermek konusunda kanun koyucunun sarıh düzenlemeler yapması gerektiği ise izahtan varestedir.

Bu çerçevede, gerek tapu gerekse de kadastro memurlarının geçmişte yaptıkları işlemlerle ilgili olarak da sürekli bir biçimde mali sorumluluk tehlikesiyle karşı karşıya kalmalarına engel olmak ve açılmış bulunan rücu davalarına bir çare bulmak adına; yeni bir yasal düzenleme yapılarak geçici bir kanun maddesi hükmüyle, 2644 sayılı Tapu Kanununa eklenen Ek 2. madde hükmünün geçmişteki (kanunun yürürlük tarihinden önce gerçekleştirilen) işlemlere de işletilmesinin ve bu madde hükmünün devam eden rücu davalarında da uygulanacağını belirtilmesinin gerekli olduğu, ayrıca bu hükümdeki sürenin zamanaşımı değil hak düşürücü bir süre olduğu vurgulanarak on yılın geçmesiyle dava açılmasının önüne geçilmesinin ve bu suretle tapu ve kadastro personelinin geçmişteki hafif kusurlu eylemleri nedeniyle açılacak davalarla yüz yüze gelmesinin önlenmesinin gerektiği ve bunu sağlamak için sarıh yasa maddelerinin kanun koyucu tarafından sevk edilmesinin yerinde olacağı değerlendirilmektedir.

### **3- ÖZET, SONUÇ VE ÖNERİLER**

2009 yılına kadar, kadastrodaki teknik hataların düzeltilmesiyle ilgili hazine aleyhine herhangi bir sorun bulunmamaktaydı. Zira Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 26.11.1980 tarih 4-624/2478 sayılı kararında, kadastro faaliyetlerinin “sicil tutuma” kavramı içinde düşünülmemeyeceği belirtilerek hazine kadastro işlemlerinden sorumlu tutulmamıştır. Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 18.11.2009 tarih E:2009/4-383, K:2009/517 sayılı kararıyla

görüş değiştirerek, kadastro işlemleriyle tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan kadastro işlemlerindeki hatalardan dolayı devletin sorumlu olduğu yönünde karar vermiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 18.11.2009 tarih E:2009/4-383, K:2009/517 sayılı, kadastro işlemleriyle tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan kadastro işlemlerindeki hatalardan dolayı devletin sorumlu olduğu yönündeki içtihadına rağmen Yargıtay ısrarla kadastro haritasında yanlışlık olmadığı durumlarda ilgisinin plandan ve zemin durumundan taşınmazın miktarını bilebilecek durumda olduğu gerekçesiyle devletin taşınmazların yüzölçümündeki yanlıgdan sorumlu olmayacağını belirtmiştir.

Ancak bu içtihat da Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin 07.07.2015 tarihli GÜRTAŞ, TÜRKİYE kararıyla uygun görülmemiş ve devletimiz tazminata mahkûm edilmiştir. Bu kararda Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi; Türk hukuk düzeninin başvurana mülkiyet hakkına ilişkin olarak yeterli bir koruma sunmadığı ve başvuranın hakları ile toplumun genel menfaatleri arasında gözetilmesi gereken adil dengenin bozulduğuna hükmedilmiştir.

Ayrıca bu kararda Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, başvuranın özenli ve basiretli davranmamış olmasının kendisini tazminattan mahrum bırakmayacağını, gerekli araştırmayı yapmanın Türk Hukuk Sisteminde zorunlu olmadığını ve bu durumun sadece tazminat bedelinin düşürülmesine imkân vereceğini belirtmiştir.

Anayasamızın 90/5. maddesine göre, temel hak ve özgürlüklere ilişkin uluslararası hukuk normları iç hukuk düzeninin üzerindedir. Anayasamıza göre temel haklardan olan mülkiyet hakkıyla ilgili Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin söz konusu kararı Yargıtay'ın yaklaşımını da etkileyecektir. Böyle bir içtihat değişikliğinde de; hesaplama hataları da olmak üzere her türlü teknik hatanın düzeltilmesi dolayısıyla devletin sorumluluğu doğacaktır.

Şu halde, kadastro eski tarihlerde yapılan ve yüzölçümleri o günün tekniği ve teknolojik yetersizlikleri içinde hesaplanan taşınmazların o tarihte hesaplanan yüzölçümleri ile bugünün son teknolojik imkânları kullanılarak parsellerin kesin köşe koordinatları yardımı ile hesaplanan yüzölçümleri arasında fark çıkması muhakkaktır ki bu durumda tapuda kayıtlı yüzölçümünden eksik çıkan her m<sup>2</sup> için alıcı vatandaşların, fazla çıkan her m<sup>2</sup> için ise taşınmazı daha evvel satmış satıcı vatandaşların Devletten tazminat talep etmesi gibi bir sonuç ortaya çıkacaktır. Kanun koyucunun Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesini düzenlerken öngördüğü amacın bu olmadığı değerlendirilmektedir.

Ayrıca unutulmamalıdır ki, gerek kadastro haritasını değiştiren gerekse de haritada herhangi bir değişiklik meydana getirmeyen teknik hatalardan dolayı devletin sorumluluğu ilk malik taşınmazını devir ve temlik etmediği sürece ortaya çıkmayacaktır. Zira burada ilk malik tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak bir aynı hak elde etmiş değildir. (TMK 1023) Onun iktisabı teknik olarak hatalı yapılan kadastro çalışmasına dayanmaktadır. Bu durumda devletin; teknik hatalardan dolayı sorumlu olmaması için, teknik hata barındıran taşınmazlar el değiştirmeden yani herhangi bir devir ve temlike uğramadan bu taşınmazlardaki hatayı tespit ederek gidermesi gerekmektedir.

Bu çerçevede; yüzölçüm hatası bulunan taşınmazlarda (özellikle de kadastro edinimli olan veya el değiştirmeyenlerde), tapu müdürlüğünce devir işlemi yapılmadan evvel kadastro müdürlüğünce veya LİHKAB Ofislerince mahallinde aplikasyon işlemi de yapılarak taşınmazda herhangi bir teknik hatanın olmadığını tespitinden sonra satışa izin vermek; teknik hata tespit edilmesi durumunda ise hata düzeltildikten sonra satış işlemi gerçekleştirmek tapu ve kadastro müdürlüklerinin görevi olmalıdır. Ancak bu şekilde milyonlarca parselde muhtemel hazine zararı önlenilecek diğer taraftan tapu ve kadastro memurları rücu rizikosundan kurtulacaktır.

Ülkemizde bulunan yaklaşık 57.5 milyon parselin 23.5 milyon adedinin kesin sayısal koordinatlara sahip olmadığı ve yüzölçümlerinin kesin koordinatlara göre değil grafik ve yarı grafik yöntemlerle hatalı biçimde hesaplanmış olabileceği gözetildiğinde konunun vahameti ve önemi hazine zararının önlenmesi bağlamında göze çarpmaktadır.

Yukarıda belirtilen değerlendirmeler ışığında; konuyla ilgili daha fazla hazine zararının ortaya çıkmaması ve dolayısıyla tapu ve kadastro memurlarının rücu rizikosuyla karşı karşıya kalmalarına engel olmak adına aşağıda belirtilen adımların atılmasının yerinde olacağı düşünülmektedir:

- Taşınmazların mülkiyetini devir amacı güden işlemler tapu müdürlüğünde yapılmadan önce yasal olarak aplikasyon zorunluluğu getirilmeli, ilgisince kadastro müdürlüğünden/LİHKAB Ofislerinden taşınmazda yüzölçüm de dâhil olmak üzere herhangi bir teknik hata olmadığını belirten yazı getirilmesinden sonra satışa izin verilmeli, aksi takdirde tespit edilen hatalar taşınmazlar el değiştirmeden düzeltilmelidir. Bu durum kanuni bir mecburiyet olarak düzenlenmeli ve ilgisine basiretli davranma kıstası zorunlu olarak getirilmelidir. Bu hususta yasa değişikliği yapılması gereklidir. Böyle bir zorunluluk getirilemiyorsa mülkiyeti devreden tapu işlemlerinde düzenlenecek sözleşmelere (resmi senede) ilgililerin aplikasyon yaptırmamasından kaynaklı riski üstleneceği hususunda irade beyanlarına yer verilmesi veya satıcının yüzölçüm eksikliğinden kaynaklı zararı sebepsiz zenginleşme hükümleri doğrultusunda üstleneceği bir uygulama başlatılması sanırız soruna şimdilik bir çare olacaktır.

- Çalışmanın 1.2. maddesinde belirtilen gerekçelerle, kadastral haritada yanlışlık olmadığı durumlarda devletin sorumlu olmayacağı konusunda kanun hükmü sevkedilmelidir.

- Satış sözleşmeleri için detaylı hükümler içeren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 244/2. maddesi yukarıdaki değerlendirmemiz ışığında tekrar düzenlenerek satıcının ayıba karşı tekeffül borcu yeniden ele alınmalı, alıcı ve satıcıların sebepsiz zenginleşme koşullarına göre sorumlulukları detaylı olarak düzenlenmeli ve devletin her durumda mutlak sorumluluğuna sınırlama getirilmelidir.

- Yasal düzenlemeler yapılan kadar kadastro müdürlüklerince bir an evvel, ülke çapında yüzölçüm hatası bulunan taşınmazlar tespit edilerek (3402 sayılı Kadastro Kanununun 47/N bendine göre hazırlanan Yönetmeliğin 5. maddesi gereği) taşınmazların tapu kütük sayfalarına bir an önce uyarıcı mahiyette belirtme yapılmalı ve bu suretle taşınmazı sonradan iktisap edenlerin iyi niyet iddiaları bertaraf edilmelidir.

- Resmi Gazetenin 01.09.2014 tarih 29116 (mükerrer) sayısında yayınlanan 6552 sayılı Kanunun 84. maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanununa eklenen Ek 2. madde hükmünü ile ağır kusurlu eylemler dışında tapu ve kadastro personelinin kusur sorumluluğu sonucu işlemler üzerinden on yıllık sürenin geçmesiyle rücu isteminin zamanaşımına uğrayacağı belirtilmiştir. Ancak Yargıtay 4. Hukuk Dairesi yakın tarihli bir kararında, 2644 sayılı Tapu Kanununa eklenen Ek 2. madde uygulamasının; Kanunun yürürlük tarihi olan 01.09.2014'den önceki işlemler için işletilemeyeceği belirtilmiştir.

Ayrıca yapılan bu yasal düzenlemede; zamanaşımı süresi öngörüldüğünden, yani bu süre hak düşürücü süre olmadığından davalar yine de personele karşı açılmakta ve ancak bu davada zamanaşımı durumunun personelce bir defa olarak davanın belli bir usul kesiti içinde (dilekçeler aşaması bitene kadar) ileri sürülmesi durumunda mahkemelerce bu konu dikkate alınmaktadır. (6100 sayılı HMK madde 141)

Bu durumda gerek tapu gerekse de kadastro memurlarının geçmişte yaptıkları işlemlerle ilgili olarak da sürekli bir biçimde mali sorumluluk tehlikesiyle karşı karşıya

kalmalarına engel olmak ve açılmış bulunan rücu davalarına bir çare bulmak adına; yeni bir yasal düzenleme yapılarak geçici bir kanun maddesi hükmüyle, 2644 sayılı Tapu Kanununa eklenen Ek 2. madde hükmünün geçmişteki (kanunun yürürlük tarihinden önce gerçekleştirilen) işlemlere de işletilmesinin ve bu madde hükmünün devam eden rücu davalarında da uygulanacağı belirtilmesinin gerekli olduğu ayrıca bu hükmün hak düşürücü süre olarak öngörülerek on yılın geçmesiyle dava açılmasının önüne geçilmesi suretiyle tapu ve kadastro personelinin geçmişteki hafif kusurlu eylemleri nedeniyle açılacak davalarla yüz yüze gelmesinin önlenmesinin yerinde olacağı ve bu yolda yasa koyucu tarafından sarıh düzenlemeler sevk edilmesinin uygun olacağı düşüncesindeyiz.

- Nasıl ki, noterlerin mali sorumluluğu için Türkiye Noterler Birliği Hukuki Sorumluluk Fonu Yönetmeliği ile birlikte mali sorumluluk fonu kurulmuşsa, buna benzer alternatifler düşünülerek Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde görev yapan memurların görevleri gereği karşı karşıya kaldığı rizikolar bakımından da hukuki sorumluluk fonu oluşturulmalı ve böylelikle tapu ve kadastro çalışanlarının karşı karşıya olduğu ağır mali sorumluluğa bir nebze de olsa çare bulunmalıdır.