



TÜRK MEDENİ KANUNUNUN 1007. MADDESİ KAPSAMINDA KADASTRO SIRASINDA YAPILAN HATALARDAN DOLAYI DEVLETİN SORUMLULUĞU VE MEMURLARA RÜCU KONUSU

Nevzat İhsan SARI
Tapu ve Kadastro Bařmüfettiři
Harita Yük. Müh./Hukukçu

09.12.2022 - İstanbul



SUNUM PLANI

- 1- **TMK 1007- SİCİL TUTMA KAVRAMI-TAPU PLANI VE KADASTRO FAALİYETLERİ**
- 2- **TEKNİK HATALARDAN DOLAYI DEVLETİN SORUMLULUĞU**
 - 2.1 Pafta Zemin Uyumunu Bozan Hatalardaki Sorumluluk
 - 2.2 Pafta Zemin Uyumunu Bozmayan Hatalardaki Sorumluluk
- 3- **DEVLETİN SORUMLULUĞUNDA ZAMANAŞIMI**
- 4- **MEMURLARA RÜCU KONUSUNDA ZAMANAŞIMI VE YENİ DÜZENLEMELER**
- 5- **SONUÇ VE ÖNERİLER (UZUN VE KISA VADEDE NELER YAPILABİLİR?)**



1. BÖLÜM

TMK 1007- SİCİL TUTMA KAVRAMI - TAPU PLANI ve KADASTRO FAALİYETLERİ

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.*” denilmiştir.

Plan (aslında Kadastro Haritası olmalıdır) TST 7. madde de ana sicillerden biri olarak sayılmıştır. Devlet tapu planını yani kadastro haritasını doğru ve mevzuata uygun tutmakla yükümlüdür.

Tapu sicillerinin oluşturulması sırasında yapılan çalışmaların “sicil tutma” kavramı içinde değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hep tartışılmıştır. Bu noktada kadastro faaliyetlerinin “sicil tutma” kavramı içinde düşünülüp düşünülmeyeceği konusunda sorunlar gündeme gelmiştir. Son yıllarda; kadastro sırasında yapılan teknik hataları barındıran taşınmazların, gerek düzeltme gerekse de yenileme çalışmalarısıyla yüzölçümlerinde ve sınırlarındaki mevcut hataların düzeltilmesi sonrasında hakkı ihlal edilenler tarafından 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi kapsamında hazine aleyhine tazminat davaları açıldığı görülmektedir. Bunun sonucu olarak da kadastro memurlarına yönelik rücu davaları açılmaktadır.



1. BÖLÜM

TMK 1007- SİCİL TUTMA KAVRAMI - TAPU PLANI ve KADASTRO FAALİYETLERİ

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 Hacısalihoğlu-Türkiye başvuru no’lu kararı... Bu kararlarda kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki adil dengenin kurulamadığı gerekçe gösterilmiştir.)



2. BÖLÜM

TEKNİK HATALARDAN DOLAYI DEVLETİN SORUMLULUĞU

2.1 Pafta Zemin Uyumunu Bozan Yani Kadastro Haritasında Yanlışlık Meydana Getiren Hatalar

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 karineligi 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 durumda 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 isteyebilecekleri düşünülebilir.



2. BÖLÜM

TEKNİK HATALARDAN DOLAYI DEVLETİN SORUMLULUĞU

2.1 Pafta Zemin Uyumunu Bozan Yani Kadastro Haritasında Yanlışlık Meydana Getiren Hatalar

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.** 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.



2. BÖLÜM

TEKNİK HATALARDAN DOLAYI DEVLETİN SORUMLULUĞU

2.2 Pafta Zemin Uyumunu Bozmayan Yani Kadastro 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; tapu kaydındaki yüzölçümü bilgisi 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi anlamında Hazinesin tekeffül ettiği, kusursuz sorumluluğu kapsamında garanti ettiği bilgilerden değildir. Hazinesin 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi kapsamında tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan devletin sorumluluğu kapsamında taşınmazın yüzölçümü yer almamaktadır.

Zira 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.



2. BÖLÜM

TEKNİK HATALARDAN DOLAYI DEVLETİN SORUMLULUĞU

2.2 Pafta Zemin Uyumunu Bozmayan Yani Kadastro Haritasında Yanlışlık Meydana Getirmeyen Hesaplama Hataları

Buradan da mülkiyeti nakleden akitle 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. (Tapu Planları Tüzüğü Madde 15)

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:



2. BÖLÜM

TEKNİK HATALARDAN DOLAYI DEVLETİN SORUMLULUĞU

2.2 Pafta Zemin Uyumunu Bozmayan Yani Kadastro Haritasında Yanlışlık Meydana Getirmeyen Hesaplama Hataları

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 uyuşmazlığın 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.



2. BÖLÜM

TEKNİK HATALARDAN DOLAYI DEVLETİN SORUMLULUĞU

2.2 Pafta Zemin Uyumunu Bozmayan Yani Kadastro Haritasında Yanlışlık Meydana Getirmeyen Hesaplama Hataları

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 metrekare olduğunu kullanıldığı zemin durumundan, taşınmazın çap örneğinden her zaman bilebilecek durumda olan davacı, taşınmazın yüzölçümünün maddi yanılığı 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 kullanıldığı zemin 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.



2. BÖLÜM

TEKNİK HATALARDAN DOLAYI DEVLETİN SORUMLULUĞU

2.2 Pafta Zemin Uyumunu Bozmayan Yani Kadastro Haritasında Yanlışlık Meydana Getirmeyen Hesaplama Hataları

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 yüzölçüm 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 dengenin bozulduğuna hükmetmiştir. Ayrıca bu kararda Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, başvuranın özenli ve basiretli davranmamış olmasının kendisini tazminattan mahrum bırakmayacağını, gerekli araştırmayı yapmanın (aplikasyon zorunluluğunun) Türk Hukuk Sisteminde zorunlu olmadığını ve bu durumun sadece tazminat bedelinin düşürülmesine imkân vereceğini belirtmiştir.**

Şu durumda 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 doğabilecektir.



2. BÖLÜM TEKNİK HATALARDAN DOLAYI DEVLETİN SORUMLULUĞU

2.2 Pafta Zemin Uyumunu Bozmayan Hesaplama Hataları

SEFA KOŐAR, 10.05.2018 tarihli AYM KARARI

Anayasa Mahkemesi de, satın alınan taşınmazın kadastrodan kaynaklanan maddi bir hatanın düzeltilmesi kapsamında yüz ölümünün azaltılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmiştir. Bu karar; AİHM'in GÜRTAŞ, 2015 Türkiye kararı dayanak alınarak verilmiştir. Gerekçesinde çok önemli hususlara deĐinilmiŐtir. Bu karar ile iç hukukta da pafta zemin uyumu olan parsellerdeki yzlm hatalarından dolayı da devletin sorumluluğu gündeme gelmiştir.



2. BÖLÜM

TEKNİK HATALARDAN DOLAYI DEVLETİN SORUMLULUĞU

2.2 Pafta Zemin Uyumunu Bozmayan Yani Kadastro Haritasında Yanlışlık Meydana Getirmeyen Hesaplama Hataları

Ancak burada önemle üzerinde durmakta 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 iyiniyetle dayanarak bir aynı hak elde etmiş değildir. 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; tapu kütüğünde “kadastro” edinimli taşınmazlarda, tapu müdürlüğünde yapılacak her türlü devir ve temlik işlemi yapılmadan evvel kadastro müdürlüğünce veya LIHKAB Ofislerince mahallinde aplikasyon işlemi de yapılarak taşınmazda herhangi bir teknik hatanın olmadığından 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 önlenebilecek diğer taraftan tapu ve kadastro memurları rücu tehlikesinden kurtulacaktır.



3. BÖLÜM DEVLETİN SORUMLULUĞUNDA ZAMANAŞIMI

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 TBK madde 146'daki) 10 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)

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, tapuda yanlışlık başlı başına değil, ancak neden olduğu zarar itibariyle hukuki bir varlık ifade edeceğinden, TMK 1007. madde uyarınca Hazineye karşı açılan davada on yıllık zamanaşımı, 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 10 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.

Zamanaşımı süresinin başlangıcında sicilde yapılan yanlış işlemin tarihi değil, maddi zararın doğmasına sebep olan işlem tarihi esas alınır.

Hal böyle olunca da, tapu sicilinin (tapu kütüğü ve tapu planının) oluşturulmasında ve tutulmasında yapılan yanlışlıklardan yıllar sonra bile (zamanaşımına bağlı kalınsız) Türk Medeni Kanununun 1007. maddesi kapsamında hazine aleyhine tazminat davaları açılabilmektedir.



4. BÖLÜM MEMURLARA RÜCU KONUSUNDA ZAMANAŞIMI

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 kadastro memurlarımızın 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. (10/9/2014-6552/84 md)

Tapu Kanununun Ek 2. madde hükmü “*Tapu ve kadastro 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.



4. BÖLÜM MEMURLARA RÜCU KONUSUNDA ZAMANAŞIMI

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 161. maddesinde belirtilen “*Zamanaşımı ileri sürülmedikçe, hâkim bunu kendiliğinden göz önüne alamaz.*” hükmü gereği zamanaşımı Borçlar Hukukunda resen dikkate alınmadığından on yıl geçse dahi kusurlu memurlar hakkında rücu davası açılacak ve rücu davasında zamanaşımı bulunduğu ilgili memurlarca ileri sürülmedikçe memurlar borçtan dolayı sorumlu olacaktır.

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) Ayrıca dilekçeler aşamasında cevap erilmesi koşuluyla tahkikat aşamasının sona ermesine kadar ıslah yoluyla da zamanaşımı defi ileri sürülebilir. (6100 sayılı HMK 176)** Bu usul kurallarının dışında zamanaşımı ileri sürülemez. Tapu ve Kadastro Memurlarının veya LİHKAB’ların açılacak muhtemel rücu davalarında bu usul kurallarına dikkate etmeleri gerekmektedir.

Tapu ve kadastro memurlarının lehine kaleme alınan bu zamanaşımı düzenlemesinin istisnasını “ağır kusur” halleri oluşturmaktadır. Kusurun 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 halleri kasıtlı davranışlar ya da en basit önlemleri almayarak tam bir aldırmaçlık gösterilen hallerdir.



4. BÖLÜM MEMURLARA RÜCU KONUSUNDA ZAMANAŞIMI

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 fiil 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.



4.BÖLÜM MEMURLARA RÜCU KONUSUNDA ZAMANAŞIMI

Ancak Yargıtay; 4. Hukuk Dairesinin 05.11.2015 tarihli E:2015/10631; K:2015/12428 sayılı kararının aksine sonradan verdiği kararlarda Tapu Kanunu Ek 2. madde hükmünün kanunda özel bir zamanaşımı düzenlemesi olması münasebetiyle **2014 yılı öncesi işlemlerde de uygulanabileceğini belirtmiş ve Yargıtay uygulaması bu yönde istikrar kazanmıştır.** Bu şekilde tapu ve kadastro memurları açısından önemli bir kazanım elde edilmiştir.

Yargıtay'ın bu yöndeki müstakar kararlarından bazıları aşağıda belirtilmiştir.

- Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 2020/2310 E., 2022/10510 K.
- Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 2020/2388 E., 2020/3718 K.
- Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 2018/4999 E., 2019/2492 K.
- Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 2016/1710E., 2018/6246 K.
- Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 2016/7311 E., 2016/12271 K.

Dolayısıyla ağır kusur halleri dışındaki memur ve LİHKAB eylemlerinde işlem tarihinden itibaren 10 yıllık süre geçtiği takdirde hazinenin alacağı zamanaşımına uğrayacak ve bu husus memur ve LİHKAB'lara; açılan rücu tazminat davalarında önemli bir defa hakkı sunacaktır.



5. BÖLÜM SONUÇ ve ÖNERİLER

- ❑ Taşınmazların devir ve temlikleriyle ilgili işlemler tapu müdürlüğünde yapılmadan önce yasal olarak aplikasyon zorunluluğu getirilmeli, ilgisince kadaastro 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.
- ❑ Kadastral haritada yanlışlık olmadığı durumlarda devletin sorumlu olmayacağı açıkça kanunla hüküm altına alınmalıdır.
- ❑ Yasal düzenlemeler yapılana kadar idaremizce bir an evvel, ülke çapında kadaastro edinimli olan taşınmazlardaki teknik hatalar ve özellikle yüzölçüm hataları tespit edilerek (3402 sayılı Kadaastro Kanununun 47/N bendine göre hazırlanan Yönetmeliğin 5. maddesi gereği) taşınmazların tapu kütük sayfalarına bir an önce uyarıcı mahiyette belirtme yapılmalıdır. Bunun için MEGSİS programından yararlanılmalı ve Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğünce kurum içi düzenlemeler yapılarak gerekli talimatlar hazırlanmalıdır.



5. BÖLÜM SONUÇ ve ÖNERİLER

- ❑ Ülke koordinat sisteminde sayısal çalışmanın öngörüldüğü 1988 yılına kadar (BÖHYY'nin yürürlüğe girdiği tarih) parsel yüzölçümleri grafik yöntemlerle hesaplanmış olup hata barındırmaktadır. Bu parsellerde plan zemin uyumunu bozan hatalar da olabilmektedir. Kadastro edinimli olan bu şekildeki parsel sayısı 20 milyondan fazladır. Bu nedenle yasal düzenleme yapıncaya kadar kısa vadede kadastro edinimli taşınmazların tapu müdürlüğüne her türlü devir ve temlik gerektiren işlemi yapılmadan evvel kadastro müdürlüğü/LİHKAB tarafından aplikasyon zorunluluğu getirilmeli ve taşınmazın varsa teknik hatası mevzuatına göre giderildikten sonra devir ve temlike izin verilmelidir. Yani tapu müdürlükleri, kadastro müdürlüğü veya LİHKAB Ofislerince hazırlanan ve taşınmazda herhangi bir teknik hata olmadığını belirten bir yazı gelmeden satışa izin vermemelidir.
- ❑ 2644 sayılı Tapu Kanununa eklenen Ek 2. maddesinde memurlar lehine düzenlenen on yıllık zamanaşımı süresinin bir zamanaşımı değil hak düşürücü süre olarak düzenlenmesi ve ağır kusur halleri dışındaki eylemler ihtiva eden işlemler üzerinde on yıl geçince memurlara ve LİHKAB'lara karşı rücu davası açılmamalıdır.
- ❑ Türk Medeni Kanununun 1007. maddesindeki memurun rücu sorumluluğu hususunda; hazine ilk önce olayda sebepsiz zenginleşen taraf var ise ona müracaat etmeli, alacağını tazmin edemediği durumlarda memura yönelmelidir. Bu yönde yasal düzenleme yapılması uygun olacaktır.



5. BÖLÜM SONUÇ ve ÖNERİLER

- ❑ 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 senedinde özellikle üstlenmemişse satıcıdan (nedensiz 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.
- ❑ Satış sözleşmeleri için detaylı hükümler içeren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 244/2. maddesi yukarıdaki değerlendirmelerimiz ışığında tekrar düzenlenerek satıcının ayıba karşı tekeffül borcu yeniden ele alınmalı, alıcı ve satıcıların nedensiz zenginleşme koşullarına göre sorumlulukları detaylı olarak düzenlenmeli ve devletin her durumda mutlak sorumluluğuna sınırlama getirilmelidir.
- ❑ Yasal zorunluluk getirilene kadar aplikasyon zorunluluğu uymayan vatandaşların yapacağı satış işlemlerinde satış resmi senedinde iki tarafa da sorumluluk yükleyen ibareler (en azından 1988 yılından önce yüzölçümü grafik ya da yarı grafik metotlarla hesap edilmiş taşınmazlarda) eklenip taraf beyanlarının alınması uygulamasına geçilmelidir.



5. BÖLÜM SONUÇ ve ÖNERİLER

- ❑ Yüzölçüm düzeltmelerindeki en büyük sorunun yanılma sınırı formülünden kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Uygulamadaki yanılma sınırı formülleri, 1988 tarihli BÖHY' nin 259 ve 260. maddelerinde verilmiş formüllerdir. Bu formüller; yapılaşmış yerlerde $f=0.013\sqrt{MF} + 0.0003 F$ ve diğer yerlerde ise $f= 0.0004 M\sqrt{F} + 0.0003 F$ olarak verilmiştir. (F: m² cinsinden parsel yüzölçümü, M: parselin bulunduğu paftanın ölçek paydası)
- ❑ Bilindiği gibi söz konusu Yönetmelik (1988 tarihli BÖHY) yürürlükten kaldırılmış durumdadır. (20/04/2012 tarih ve 28270 sayılı Resmi Gazete) Bu durumda idaremizin geçmişte yapılan kadastro çalışmalarında üretilen haritaların belirli hataları barındırması nedeniyle bir yanılma sınırı belirlemesi gerekir. Nitekim 2012/15 sayılı Sayısallaştırma Genelgesi'nin 14. maddesinde formüller belirlenmiş ancak bu Genelge'de eski Yönetmelikte belirtilen formüllerin aynı alınmıştır.
- ❑ Görüldüğü gibi formüllerde meskûn- meskûn olmayan alan ayrımı yapılmış, tapu yüzölçümleri (ki bunlar maddi hatalarla çok abartılı olarak yanlış yazılmış da olabilir) kesin değer gibi alınmış, haritanın üretim yöntemi ve dolayısıyla parsel köşe noktalarının nokta konum hataları dikkate alınmamıştır. Bu formüller Almanya'da çok eski tarihlerde kullanılmış formüllerdir.
- ❑ Bu nedenle, her yerde geçerli tek bir tolerans değeri formülünün oluşturulmasının, bu formülde nokta konum hataları ve haritanın üretim yönteminin de dikkate alınarak (formülün hata yayılma kuralı da nazara alınarak tekrar) belirlenmesinin ve genelgede yeni formülün yerini almasının oldukça yarar sağlayacağı, bu durumun uygulamacıların elini rahatlatacağı ve bu sayede birçok düzeltme işleminin 3402 sayılı Kanununun 41/2. maddesi kapsamında resen yapılabileceği değerlendirilmektedir.



5. BÖLÜM SONUÇ ve ÖNERİLER

- 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 Müdürlükleri için hukuki sorumluluk fonu oluşturulmalı ve böylelikle tapu ve kadastro çalışanlarının karşı karşıya olduğu ağır mali sorumluluğa bir nebze de olsa çare bulunmalıdır.



“Bırakın adalet yerini bulsun, isterse kıyamet kopsun.”

TEŞEKKÜRLER...