

T.C.
YARGITAY
20. Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2018/4645
KARAR NO : 2018/7448

YARGITAY İLAMI

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : Çubuk Asliye Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 23/03/2016
NUMARASI : 2015/343-2016/205
DAVACI : Mustafa Gökhan Güvener
DAVALI : Hazine

Taraflar arasındaki davanın yapılan duruşması sonunda kurulan hükmün Yargıtayca incelenmesi davalı Hazine vekili tarafından istenilmekle, süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya incelendi, gereği düşünüldü:

KARAR

Davacı vekili 24.07.2015. tarihli dilekçe ile; davacının Ankara ili, Çubuk ilçesi, Melikşah mahallesi 446 parsel sayılı 22.200 m² yüzölçümündeki taşınmazı tapu kaydına güvenerek 11.07.2012 tarihinde satın aldığını, 3402 sayılı Kanunun 22/2-a uygulaması sırasında 128 ada 8 parsel numarasıyla 17.562,09 m² yüzölçümlü olarak tescil edildiğini, taşınmazın yüzölçümünde 4.637,91 m² azalma oluştuğunu, müvekkilinin zarara uğradığını belirterek fazlaya ilişkin hakları saklı tutup şimdilik 10.000.-TL tazminatın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte Hazineden tahsiline karar verilmesi istemiyle dava açmıştır. Daha sonra 08.03.2016 tarihli ıslah dilekçesiyle toplam 231.014,29 TL tazminatın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte tahsilini istemiştir.

Davalı Hazine; davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece; davanın kabulüne, 231.014,29 TL tazminatın 10.000,00 TL'sinin dava tarihinden 221.014,29 TL'sinin ıslah tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan alınarak davacıya ödenmesine karar verilmiş, hüküm davalı Hazine vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava, tapu kaydının hatalı tutulması nedeniyle uğranılan zararın, 4721 sayılı TMK'nın 1007. maddesi uyarınca tazmini istemine ilişkindir.

Mahkemece, usul ve kanuna aykırı olarak karar verilmiştir. Şöyle ki; dosya içeriğinden dava konusu eski 446 parsel sayılı taşınmazın 1952 yılında yapılan tapulama sonucu Celal Yaman adına tarla vasfı ile 22.200 m² yüzölçümü ile tespit ve tescil edildiği, 11.07.2012 tarihinde satışla davacı adına tapuya tescil edildiği, yörede 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/2-a maddesine göre yapılan uygulama kadastro sonucu dava konusu taşınmazın 128 ada 8 parsel sayısı ile 17.562,09 m² yüzölçümü ile 25.09.2014 tarihinde tescil edildiği, davacının eldeki davayı 24.07.2015 tarihinde açtığı anlaşılmaktadır.

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 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 rücu halinde iç ilişkide etkili olmaktadır.



Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 18.11.2009 gün ve 2009/4 - 383 E. - 2009/517 K.; 16.06.2010 gün ve 2010/4 - 349 E. - 2010/318 K. sayılı kararlarında da vurgulandığı gibi; tapu işlemleri kadaströ tespit 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'nın 1007. maddesi anlamında Devletin sorumlu olduğunun kabulü gerekir. Ancak 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 1007. maddesi hükmüne göre, tazminata hükmedilebilmesi için, diğer koşulların yanı sıra, tapu sicilinin tutulması nedeniyle bir zarar doğmuş olmalıdır.

Genel arazi kadaströ çalışmaları sırasında tespit ve tescile tâbi tutulan çekişmeli taşınmazın, sonradan 3402 sayılı Kanunun 22/2-a maddesi uyarınca yapılan uygulama ile yüzölçümü azalmış ise de; azalmanın nereden kaynaklandığı, komşu parsellere bir kayma olup olmadığı, kayma varsa kadaströ işlemi yararına olan kişi ya da kişiler hasım gösterilerek tapu iptali istenip istenmediği araştırılmamış, davacı bu şekilde zararını karşılayabilecekse Hazinesin zararından sorumlu olmayacağı düşünülmemiş ve yeterli araştırma yapıp eksilmenin nereden kaynaklandığı belirlenmeden, davacılar komşu parsellere dava açması için süre verilmeden hüküm kurulmuştur.

O halde öncelikle, taşınmazın yüzölçümündeki azalmanın hangi sebeple olduğunun tespit edilmesi, uygulama kadaströsü sırasında dava konusu taşınmazın çapında bir değişiklik olup olmadığının belirlenebilmesi için eski ve yeni paftanın ölçekleri eşitlenmek sureti ile bilgisayar ortamında çakıştırma yapılarak her bir paftadaki sınırın farklı renklerle gösterilmek sureti ile bilirkişilerce rapor düzenlenmesi, taşınmazın çapında bir değişiklik olduğu ve komşu parsellere kayma olduğunun belirlenmesi halinde, davacının açacağı tapu iptal davası ile zararını karşılayabileceği, taşınmazın çapında bir değişiklik olmamasına rağmen, taşınmazın miktarında hesap hatası ya da kullanılan yöntem, ölçü tekniğinin farklılığı gibi sebeplerle azalma meydana gelmişse bu durumda davacının tazminat hakkının tapu sicilinin yanlış tutulmuş olması nedeni ile doğduğu gözetilerek, zararın doğduğu tarih (uygulama kadaströsünün kesinleştiği tarih) itibari ile taşınmazın niteliği arazi vasfında ise net gelir metodu yöntemi ile, arsa vasfında ise değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması suretiyle gerçek değerinin belirlenmesi, bu şekilde tapu sahibinin gerçek zararının saptanması, oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve araştırma sonucu karar verilmiş olması usûl ve kanuna aykırıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle; davalı Hazine vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün **BOZULMASINA**, 15/11/2018 günü oy birliği ile karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
R. SARITAŞ	M. ERDOĞAN	M. BORAN	Ü. GÖRMEZ	A. KAR

Okundu: SA.

